

L 7 AS 917/14

Land

Freistaat Sachsen

Sozialgericht

Sächsisches LSG

Sachgebiet

Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

7

1. Instanz

SG Leipzig (FSS)

Aktenzeichen

S 3 AS 4178/10

Datum

28.04.2014

2. Instanz

Sächsisches LSG

Aktenzeichen

L 7 AS 917/14

Datum

01.06.2017

3. Instanz

Bundessozialgericht

Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie

Urteil

Leitsätze

1. Die Stadt Grimma ist mit 30.273 Einwohnern ausreichend groß, um einen eigenen örtlichen Vergleichsraum bilden zu können.

Diesem gehören auch die eingemeindeten ländlich-dörflich geprägten Ortsteile an.

2. Die dem vom Kreistag am 05.10.2011 beschlossenen Konzept zugrunde liegenden bis 30.06.2010 erhobenen Daten können für die Zeit ab 01.07.2010 zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten herangezogen werden. Zwar hat das BSG in seinen Urteilen vom 19.10.2010 ([B 14 AS 2/10 R](#) und [B 14 AS 65/09 R](#)) gefordert, das "schlüssige Konzept" müsse bereits im Zeitpunkt der Verwaltungsentscheidung vorliegen. Angesichts der Tatsachen, dass einerseits zwischen Datenerhebung und Beschlussfassung des kommunalen Trägers über die Festlegung der angemessenen Werte notwendigerweise

Zeit verstreicht, und andererseits das BSG im Falle des Fehlens eines schlüssigen Konzepts eine Nachholung der unterbliebenen Datenerhebung und -aufbereitung (BSG, Urteil vom 16.06.2015 - [B 4 AS 44/14 R](#), juris, Rn. 19) verlangt, bestehen keine Bedenken auf die bis zum 30.06.2010 erhobenen Daten für danach liegende Zeiträume zurückzugreifen.

3. Der Beklagte hat bei der Festlegung einer Angemessenheitsgrenze zulässigerweise neben Bestandsmieten der Leistungsempfänger die im Zeitraum vom 01.07.2008 bis 30.06.2010 von empirica erhobenen Angebotsmieten einbezogen.

4. Dass der Beklagte als Kappungsgrenze das untere Drittel der zur Vermietung angebotenen Wohnungen, mindestens jedoch den Spannoberwert von 80 Prozent der Bestandswohnungen der Leistungsempfänger festgelegt hat, ist nicht zu beanstanden. Die Grenzziehung nach der Höhe des Mietpreises kann beim Richtwert des unteren Drittels der Angebotsmieten erfolgen, weil bei der Datenerhebung nicht lediglich Wohnungen einfachen Standards, sondern auch solche mittleren, gehobenen und sogar luxuriösen Standards eingeflossen sind. Zudem ist nicht der obere Spannwert der Bestandsmieten der Leistungsempfänger

zugrunde zu legen, weil nicht alle SGB II- und SGB XII-Leistungsempfänger in Wohnungen lediglich einfachen Standards wohnen.

5. Gegen die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten aus dem Durchschnittswert (1,14 € pro m²) der Wohnungen der Leistungsempfänger bestehen keine Bedenken. Eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen ist nicht erforderlich (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - [B 14 AS 50/10 R](#), Rn. 34; Urteil vom 18.11.2014 - [B 4 AS 9/14 R](#), Rn. 33; SächsLSG, Urteil vom 19.12.2013 - [L 7 AS 637/12](#), Rn. 193; alle juris).

I. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Sozialgerichts Leipzig vom 28. April 2014 geändert. Der Beklagte wird unter Änderung des Bescheides vom 25. März 2010 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 27. Mai 2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 21. Oktober 2010 verurteilt, dem Kläger für Juli 2010 weitere Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von 40,61 EUR zu gewähren. Im Übrigen wird die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

II. Der Beklagte hat dem Kläger ein Zehntel seiner außergerichtlichen Kosten im Berufungsverfahren zu erstatten.

III. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Der Kläger begehrt vom Beklagten die Gewährung höherer Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) für die Zeit vom 01.04.2010 bis 30.09.2010 für seine Unterkunft einschließlich der Kabelgebühren.

Der 1951 geborene Kläger bezieht seit 2005 laufend Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts vom Beklagten. Er bewohnt eine 54,37 m² große Drei-Zimmer-Wohnung, für die er in der hier streitigen Zeit 250,10 EUR Miete zuzüglich 80,29 EUR Betriebskosten einschließlich Wassergeld bis 30.06.2010 bzw. 87,52 EUR Betriebskosten einschließlich Wassergeld ab 01.07.2010 monatlich zu entrichten hatte.

Außerdem fielen Abfallgebühren am 01.03.2010 und am 01.09.2010 in Höhe von jeweils 20,76 EUR und Gebühren für das Kabelfernsehen

in Höhe von 14,99 EUR monatlich an. Für Gas hatte der Kläger bis 31.05.2010 62,00 EUR und ab 01.06.2010 65,00 EUR monatlich zu zahlen. Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung beheizt, die auch Warmwasser bereitet; daneben verfügt der Kläger über einen Warmwasserboiler in einem Raum (Bestätigung der Vermieter vom 07.03.2009).

Im Bewilligungsbescheid vom 11.04.2005 wies der Beklagte darauf hin, dass ab 01.07.2005 nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft laut damaligem Sonderkreistagsbeschluss vom 07.09.2004 übernommen werden würden. Dieser Hinweis findet sich auch im Änderungsbescheid vom 11.04.2005. In der Folgezeit berücksichtigte der Beklagte bei dem Kläger regelmäßig lediglich die nach dem o.g. Sonderkreistagsbeschluss angemessene Bruttokaltmiete von 280,00 EUR monatlich bei den Kosten der Unterkunft.

Im Rahmen seines Weiterbewilligungsantrags vom 17.11.2009 für den hier streitigen Zeitraum beantragte der Kläger – wie bereits für die Bewilligungszeiträume vorher – die Übernahme der monatlichen Unterkunftskosten ohne Abzug einer Pauschale für die Warmwasserbereitung sowie zusätzlich die Übernahme der Stromkosten von 32,00 EUR monatlich, der Jahresbeiträge für seine Privathaftpflicht-, Hausrats-, Unfall- und eine noch abzuschließende Berufsunfähigkeitsversicherung, der Kontoführungsgebühren in Höhe von 2,50 EUR monatlich, der Kosten für einen Festnetztelefonanschluss, der Kabelfernsehgebühren, der Kosten für die Wohnungs- und Kleidererstaussstattung, für die Wohnungsrenovierung in der tatsächlich anfallenden Höhe und eines vierteljährlichen einfachen Haarschnitts.

Der Beklagte gewährte dem Kläger mit Bewilligungsbescheid vom 25.03.2010 für die Zeit vom 01.04.2010 bis 30.09.2010 monatliche Leistungen in Höhe von 696,50 EUR inklusive Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von 337,50 EUR, lehnte jedoch die zugleich beantragte Übernahme der zusätzlichen Aufwendungen mit Bescheiden vom 25.03.2010 ab.

Am 17.05.2010 beantragte der Kläger die Übernahme einer Betriebskostennachzahlung für das erste Halbjahr 2010 in Höhe von 43,44 EUR und für 2009 in Höhe von 78,94 EUR beim Beklagten. Für die Unterkunft verlangten die Vermieter laut Schreiben vom 15.05.2010 ab Juli 2010 insgesamt 352,61 EUR monatlich. Nachdem der Kläger veränderte Abschlagszahlungen für Gas mitgeteilt hatte, berücksichtigte der Beklagte mit Änderungsbescheid vom 27.05.2010 höhere Heizkosten im Mai 2010 und zahlte 122,38 EUR nach. Die Widersprüche des Klägers vom 09.04.2010 waren erfolglos (Widerspruchsbescheid vom 21.10.2010 – W 551/10 (Bewilligung einschließlich einmaliger Aufwendungen); Widerspruchsbescheide vom 20.10.2010 – W 549/10 und W 555/10 (Wohnungs- und Kleidererstaussstattung; Weihnachtsgeld; Kabelgebühren) und W 553/10 (Wohnungsrenovierung)).

Am 28.10.2010 und am 03.11.2010 hat der Kläger beim Sozialgericht Leipzig dagegen Klage erhoben ([S 3 AS 4178/10](#) – Wohnungsrenovierung; [S 3 AS 4244/10](#) – Bewilligung; [S 3 AS 4245/10](#) – Wohnungs- und Kleidererstaussstattung; Weihnachtsgeld; Kabelgebühren). Er hat u.a. geltend gemacht, für Warmwasser dürfe kein Abzug erfolgen, da er ausschließlich das warme Wasser aus dem Boiler nutze. Außerdem hat er sich gegen die vom Beklagten festgelegten Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft und Heizung gewandt, weil dafür kein schlüssiges Konzept vorliege. Kosten für Strom, der zum Betrieb der Gastherme benötigt werde, seien als Heizkosten zu übernehmen, ebenso die Kosten für die Batterien für die Heizungsthermostate. Hierzu hat er einen Beleg für den Kauf von Batterien in Höhe von 4,50 EUR vom 18.09.2010 vorgelegt (siehe auch Stellungnahme der Firma GF Wärmetechnik vom 16.05.2011, Bl. 210 der Gerichtsakte S 3 AS 2107/09). Wegen der Differenz zwischen den tatsächlichen Unterkunftskosten und den vom Beklagten anerkannten Aufwendungen im streitigen Zeitraum wird auf Bl. 44 der Gerichtsakte verwiesen.

Der Landkreis Y ... hat am 31.01.2011 ein Konzept zur Ermittlung und Festlegung der angemessenen Kosten der Unterkunft für Leistungsempfänger nach dem SGB II und XII erarbeitet (siehe Bl. 36 ff im Verfahren der Beteiligten S 3 AS 24/11, jetzt: [L 7 AS 60/15](#); Beschluss des Kreistages vom 05.10.2011; Bl. 229 der Gerichtsakte). Darin bildet die Stadt A ... einen eigenen Vergleichsraum, weil die Gemeinde (wie zwei andere) mit mehr als 18.000 Einwohnern einen ausreichend großen und in sich geschlossenen Vergleichsraum darstelle. Anders als bei X ... und W ... bestehe keine unmittelbare Nähe zur kreisfreien Stadt Y ... Dem Konzept liegt die Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft i.S.d. [§ 22 SGB II](#) für den Landkreis Y ... (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (A-Stadt, V ..., X ... und W ...) der empirica ag – Zweigniederlassung Bonn (im Folgenden: empirica) vom 04.11.2010 zugrunde. Die darin verwendeten Daten stammten aus den bestehenden Mietverhältnissen aller Sozialleistungsbezieher (Alg II, Sozialhilfe) bezogen auf den Stichtag 30.06.2010 und einer zweijährigen Beobachtung der Angebotsmieten im Zeitraum vom 01.07.2008 bis 30.06.2010 in den jeweiligen Vergleichsräumen durch empirica. Der eigene Datenbestand der Leistungsträger erfasse zum Stichtag 30.06.2010 ca. 28.000 Leistungsempfänger in ca. 17.000 Bedarfsgemeinschaften, von denen mehr als 80 Prozent zur Miete wohnten. Dies entspreche einer Auswertung der Wohnverhältnisse und Unterkunftskosten von ca. 8,3 Prozent der gesamten Bevölkerung des Landkreises (268.433 Personen). Der Anteil der ausgewerteten Wohnungen im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand liege bei mehr als 10 Prozent. Die Auswertung der zur Vermietung angebotenen Wohnungen im Kreisgebiet durch empirica umfasse einen Bestand von 13.248 Wohnungen über einen Zeitraum von zwei Jahren. Bei der Auswertung des eigenen Datenbestandes der Grundsicherungsträger seien je Wohnungsgrößenklasse mindestens 30 Wohnungen der jeweiligen Wohnungsgröße in die Auswertung eingeflossen. Lediglich in den Gemeindegebieten V ..., X ... bzw. W ... habe die Anzahl der auswertbaren Wohnungen unter 30, jedoch jeweils über 20 Wohnungen gelegen. Die ausgewerteten Daten der Leistungsträger seien gemäß [§ 67a SGB X](#) im Rahmen der originären Aufgabenerfüllung der Leistungsträger erhoben und nur zur Aufgabenerfüllung nach dem SGB II ausgewertet worden. Die Auswertung der zur Vermietung angebotenen Wohnungen sei aus ca. 100 allgemein zugänglichen Quellen, insbesondere Internetportalen sowie überregionalen, regionalen und lokalen Tageszeitungen erfolgt. Im Ergebnis sei als Kappungsgrenze (Richtwert) der jeweilige Spannenoberwert des unteren Drittels der zur Vermietung angebotenen Wohnungen, mindestens jedoch der Spannenoberwert von 80 Prozent der im Bestand der Leistungsträger befindlichen Wohnungen je Wohnungsklasse und Vergleichsraum festgelegt worden (Anlage 3). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis (Nettokaltmiete inklusive kalter Nebenkosten) für die Wohnungsgröße von 25 bis 45 m² liege ausweislich der Anlage 3 bei 6,03 EUR und einem Maximalwert von 271,30 EUR in A ... Im Konzept ist außerdem ausgeführt, dass in Einzelfällen, die besondere Anforderungen an die Unterkunft des Leistungsberechtigten stellen (z. B. Behinderung, Ausübung des Umgangsrechts) und in denen einer dem jeweiligen Richtwert und den besonderen Anforderungen entsprechende Wohnung nicht verfügbar oder nicht zumutbar sei, für die Dauer des Vorliegens der besonderen Anforderungen die tatsächlichen Kosten übernommen werden könnten, soweit diese nach den Umständen des Einzelfalls angemessen seien.

Aus der Betrachtung von empirica ergibt sich, dass in der Gemeinde A ... im Landkreis Y ... im betrachteten Zeitraum für Wohnungen um 45 m² 102 Angebote erhoben worden sind (S. 6). Die Angebotsmieten in A ... liegen ausweislich der Abbildung 2 sämtlich im mittleren Drittel

der Angebotsmieten im gesamten Landkreis Y ... Nach der Abbildung 3 kosten verfügbare ca. 45 m² große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktdrittels, wie sie für einen Ein-Personen-Haushalt angemessen groß seien, bis zu 220,00 EUR im Monat. In der Abbildung 17 sind für 45 m² große Mietwohnungen in A ... der Höchstwert des unteren Viertels mit 210,00 EUR, der Höchstwert des unteren Drittels mit 220,00 EUR und der Median mit 230,00 EUR angegeben. Damit ergebe sich aus der Richtwerttabelle für einen Ein-Personen-Haushalt in A ... eine maximale Gesamtmiete (Nettokaltemiete pro Monat) von 220,00 EUR. Aus der Datenerhebung des Beklagten für bis zu 45 m² große Wohnungen ergibt sich eine Bruttokaltemiete von 5,96 EUR in 245 Fällen mit einer Abdeckungsgrenze von 80 Prozent. Der durchschnittliche Wert aller Wohnungen bis 45 m² in A ... beträgt 271,80 bzw. 6,04 EUR/m².

Das Sozialgericht hat die den Bewilligungszeitraum vom 01.04.2010 bis 30.09.2010 betreffenden Klagen mit Beschluss vom 02.08.2011 unter dem führenden Az. [S 3 AS 4178/10](#) verbunden.

Am 16.09.2011 haben die Beteiligten in der mündlichen Verhandlung zu einem anderen Bewilligungszeitraum im Berufungsverfahren L 7 AS 562/11 vor dem Sächsischen Landessozialgericht einen Vergleich geschlossen, mit dem sich der Beklagte verpflichtet hat, für die Erstaussattung der Wohnung des Klägers 300,00 EUR zu zahlen, wobei mit diesem Betrag alle Ansprüche des Klägers auf Erstaussattung abgegolten sein sollten, sodass dieses Begehren auch nicht mehr Gegenstand anderer gerichtlicher Verfahren sei.

Mit Schriftsatz vom 19.01.2012 hat der Beklagte für den Zeitraum vom 01.04.2010 bis einschließlich 30.06.2010 anerkannt, die tatsächlichen Kosten der Unterkunft in die Berechnung einzustellen. Für den Zeitraum ab 01.07.2010 verbleibe es bei den bisherigen Werten. Das Konzept vom 31.01.2011 müsse ab Juli 2010 Beachtung finden, weil der Datenstand darauf zurückgehe.

Auf Nachfragen des Sozialgerichts vom 07.01.2013 hat der Beklagte erläutert, dass die Daten der Empfänger von Leistungen nach dem SGB II (ca. 97 Prozent) und die Daten der Empfänger von Leistungen nach dem SGB XII (ca. 3 Prozent) in die Betrachtung einbezogen worden seien. Der eigene Datenbestand der ehemaligen Träger der Leistungen nach dem SGB II für den Bereich des ehemaligen Landkreises Muldentalkreis und für den Bereich des ehemaligen Landkreises Y ... Land sei zusammengeführt worden. Zusätzlich seien die Daten des Sozialamtes herangezogen worden. Die Auswertung sei ausschließlich nach Wohnungsgrößenklassen erfolgt. Die Anzahl der Haushaltsmitglieder sei in die Festlegung der Kappungsgrenzen nicht eingeflossen. Bezogen auf den Anteil der vermieteten Wohnungen (eigener Datenbestand) ziehe der Beklagte die untere Grenze bei 80 Prozent der vermieteten Wohnungen. Dieser Kappungswert von 80 Prozent komme nur dann zum Tragen, wenn die am Markt zur Vermietung stehenden Wohnungen des unteren Drittels günstiger seien als der Kappungswert bei 80 Prozent. Für den Vergleichsraum A ... bilde sich die Herangehensweise am Beispiel aller Wohnungsklassentypen wie folgt ab: Für Wohnungen von 25 bis 45 m² empfehle empirica den Richtwert von 271,30 EUR. Die notwendige Bruttokaltemiete, um 80 Prozent der Kunden abzudecken, liege bei 268,20 EUR. Richtwert sei vorliegend der von empirica empfohlene Wert. Mit diesem würden nicht nur 80 Prozent des Bestandes der vermieteten Wohnungen erreicht, sondern sogar 82,4 Prozent. Bei den Wohnungen von 85 bis 95 m² liege der von empirica empfohlene Richtwert bei 518,30 EUR, die notwendige Bruttokaltemiete, um 80 Prozent der Kunden abzudecken, allerdings bei 526,30 EUR, so dass der Richtwert vorliegend der Wert sei, der 80 Prozent des Bestandes der vermieteten Wohnungen entspreche. Mit der bei der Abfrage bei den Großvermietern vorgenommenen Definition des einfachen Standards (Mindestvoraussetzung) sei auch ausgeschlossen, dass unter dem einfachen Standard liegender Wohnraum untersucht werde, da solcher schlichtweg im gesamten Landkreis nicht mehr vorhanden sei. Der Beklagte gehe davon aus, dass seine Herangehensweise ausreiche, die hinreichende Gewähr der Abbildung des örtlichen Mietwohnungsmarktes zu bieten. Das schlüssige Konzept habe nicht die Aufgabe, sämtliche Eventualitäten des Lebens und des Wohnungsmarktes abzubilden. Mit dem Überprüfen des ermittelten Richtwertes ende die Prüfung der angemessenen Kosten der Unterkunft nämlich noch nicht, sondern nur der (wohnungsmarktbezogene) abstrakte Teil der Prüfung. Im Anschluss sei noch eine konkrete (einzelfallbezogene) Angemessenheitsprüfung im Sinne des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) vorzunehmen. In dieser Stufe könne festgestellt werden, dass im Einzelfall andere Kosten angemessen seien. Seien die tatsächlichen Kosten der Unterkunft höher als die angemessene Referenzmiete komme beispielsweise auch die Erstattung der tatsächlichen Kosten in Betracht, wenn der Hilfebedürftige auf dem für ihn maßgeblichen Wohnungsmarkt tatsächlich eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung konkret nicht anmieten könne. Gleichzeitig hat er das hinsichtlich der Bestandsmieten zugrunde liegende Datenmaterial für den Vergleichsraum A ... mit Stand 30.06.2010 übersandt (Bl. 56 ff. der Gerichtsakte).

Mit Schriftsatz vom 18.09.2013 hat der Beklagte auf Einwände des Sozialgerichts weiter ausgeführt, dass er sich bei der Datenerhebung gerade nicht allein auf die Daten der Leistungsbezieher beschränkt und auch keine Durchschnittsbildung der Beträge durchgeführt habe. Vielmehr seien daneben auch alle Wohnungen, die zur Anmietung bereitstanden (Angebotsmieten), ausgewertet worden. Insoweit handele es sich um eine Erhebung über den Gesamtwohnungsbestand, d.h. eine Erhebung des einfachen, mittleren und gehobenen Standards. Die ausgewerteten Angebotsmieten seien auch repräsentativ. Der untersuchten Wohnungsgrößenklasse (bis 45 m²) im Vergleichsraum A ... seien etwa 300 Bedarfsgemeinschaften zugeordnet. Bezogen auf diese Anzahl sei die untersuchte Anzahl der Wohnungen mit einem Verhältnis von eins zu drei durchaus als sehr repräsentativ einzustufen. Ferner sei bei den Angebotsmieten zu konstatieren, dass diese im Verhältnis zu den Bestandsmieten einen zahlenmäßig weitaus geringeren Teil von Wohnungen ausmachten. Unabhängig davon habe der Beklagte seine Untersuchung auf eine weitere Datengrundlage, nämlich die Erhebung aus dem eigenen Datenbestand gestützt. So sei es noch besser gewährleistet, aus den Mietpreisen des untersuchten Gesamtwohnungsbestandes einen angemessenen Wert zu ermitteln, also folgerichtige Schlüsse hinsichtlich der Kappungsgrenze zu ziehen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass im eigenen Datenbestand (Bestandsmieten) auch diejenigen Leistungsberechtigten enthalten seien, die zumindest für einen Übergangszeitraum von im Regelfall sechs Monaten unangemessene Kosten der Unterkunft erhalten. Aufgrund dieser zwei Datenerhebungen habe der Beklagte sich dem angemessenen Mietpreis von zwei Seiten genähert. Die Kappungsgrenzen (Richtwerte) sollten und müssten oberhalb des Durchschnittswertes aller vermieteten Wohnungen der Leistungsempfänger einer Wohnungsgrößenklasse liegen. Um allerdings einerseits Wohnungen mit hohem Standard auszuschließen, andererseits aber auch die Anmietung angemessenen Ersatzwohnraums zu ermöglichen, sei die Kappungsgrenze unterhalb des Spannenoberwertes der vermieteten Wohnungen (Bestandsmieten) und gleichzeitig innerhalb der Werte zu ziehen, zu dem Wohnungen einfachen Standards im Vergleichsraum angemietet werden könnten bzw. der Mietpreis durch sparsamen Verbrauch mit (kalten) Nebenkosten, Mietpreisverhandlungen ohne weiteres reduziert werden könne. Für den Vergleichsraum A ... ergebe sich, bezogen auf den hier zu entscheidenden Fall, dass in der maßgeblichen Wohnungsgrößenklasse bis 45 m² nach Abzug der angemessenen Bestandswohnungen und der zur Anmietung bereit stehenden angemessenen Angebotsmieten (erstes Drittel der Angebotsmieten) noch 20 Wohnungen verblieben, welche einen Mietpreis oberhalb des festgelegten Kappungswertes hätten. Bei diesen Wohnungen betrage die durchschnittliche monatliche Überschreitung 6,16 EUR, welche mit Kostensenkungsmaßnahmen durch die Leistungsberechtigten auf einen angemessenen Wert oder darunter "abgeschmolzen" werden könnten. Mit Schriftsatz vom 21.10.2013 hat

der Beklagte weiter vorgetragen, dass nach Rücksprache mit dem Statistischen Landesamt eine genaue Anzahl der Haushalte im Landkreis nicht benannt werden könne. Die geforderte Information werde statistisch nicht erfasst. Als Näherungslösung habe das Statistische Landesamt vorgeschlagen, ein Verhältnis aus durchschnittlicher Haushaltmitgliederanzahl (ca. 1,9) und Bevölkerungszahl (2010: 18.905) zu bilden. Danach habe A ... im streitgegenständlichen Zeitraum in etwa 9.950 Haushalte besessen. Der Beklagte habe 1.412 Bedarfsgemeinschaften/Haushalte untersucht, was einen Anteil von etwa 14,2 Prozent des Gesamthaushaltbestandes ausmache.

In der mündlichen Verhandlung am 28.04.2014 hat der Prozessbevollmächtigte des Klägers erklärt, dass er die Bildung des Vergleichsraums A ... für problematisch halte, da auch eingemeindete, an der Peripherie liegende Ortsteile von A ... mit einbezogen worden seien. Hier sei aber die verkehrsmäßige Verbundenheit nicht so gegeben wie in A ... selbst. Zudem seien die Mieten im somit einbezogenen ländlichen Bereich nicht vergleichbar mit den Mieten in A ... selbst. Der Kläger hat erklärt, er halte auch die für einen Ein-Personen-Haushalt angewandte Wohnungsgröße für zu gering. Er meint, es sei erforderlich, die Beiträge zur Privathaftpflichtversicherung gesondert zur Regelleistung zu übernehmen. Für eine Bewerbung brauche er einen Telefonanschluss und ein ordentliches Auftreten. Ein vierteljährlicher Haarschnitt sei erforderlich. Daher seien auch diese Kosten zu übernehmen.

Der Beklagte hat auf Nachfrage des Gerichts erklärt, die kalten Nebenkosten seien aus dem Durchschnitt der kalten Nebenkosten der Leistungsbezieher-Haushalte ermittelt und dann durch die Quadratmeteranzahl geteilt worden. Die Abfallgebühr sei darin enthalten.

Das Sozialgericht hat den Beklagten mit Urteil vom 24.04.2014 entsprechend seinem Teil-anerkenntnis unter Abänderung des Bescheides vom 25.03.2010, geändert durch den Bescheid vom 27.05.2010, in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 21.10.2010 verurteilt, dem Kläger weitere Kosten der Unterkunft und Heizung für den Zeitraum vom 01.04.2010 bis 30.04.2010 in Höhe von 51,19 EUR, für den Zeitraum vom 01.05.2010 bis 31.05.2010 in Höhe von 50,58 EUR und für den Zeitraum vom 01.06.2010 bis 30.06.2010 in Höhe von 54,35 EUR zu bewilligen und die Klage im Übrigen abgewiesen. Die Klage sei bereits unzulässig, soweit der Kläger die Gewährung einer Wohnungserstausstattung begehre. Der Klage stehe der am 16.09.2011 vor dem Sächsischen Landessozialgericht im Verfahren L 7 AS 562/11 geschlossene Vergleich entgegen. Da der Kläger das Teilanerkenntnis des Beklagten vom 19.01.2012 nicht angenommen habe, sei auch hinsichtlich der Leistungen nach dem SGB II im Zeitraum vom 01.04.2010 bis 30.06.2010 zu entscheiden gewesen. Der Kläger habe im streitgegenständlichen Zeitraum Anspruch auf die Regelleistung in Höhe von monatlich 359,00 EUR. Anspruch auf Mehrbedarf wegen kostenaufwändiger Ernährung bestehe nicht. Kosten der Unterkunft und Heizung seien nach [§ 22 SGB II](#) zu übernehmen, soweit sie angemessen seien. Für den Zeitraum vom 01.04.2010 bis 30.06.2010 sei das Teilanerkenntnis des Beklagten vom 19.01.2012 zu berücksichtigen, in dem sich dieser zur Übernahme der tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung verpflichtet habe. Auf die Frage, ob für diesen Zeitraum ein schlüssiges Konzept vorliege oder noch entwickelt werden könne, komme es daher nicht mehr an. Nicht zu berücksichtigen seien die entrichteten Gebühren für das Kabelfernsehen, da diese grundsätzlich nur dann erstattungsfähig seien, wenn die Verpflichtung zur Zahlung durch den Mietvertrag begründet worden sei. Dies sei vorliegend nicht der Fall, weil diese Aufwendungen nicht aufgrund des Mietvertrages vom 28.01.2001 geschuldet würden (vgl. Sächsisches Landessozialgericht, Urteil vom 16.09.2011 – [L 7 AS 826/10](#)). Abfallgebühren seien in diesem Zeitraum nicht fällig gewesen. Hinzu kämen die Heizkosten abzüglich der Pauschale für die Warmwasseraufbereitung zuzüglich Stromkosten für die Umwälzpumpe. Heizkosten seien in tatsächlicher Höhe abzüglich der jeweiligen Warmwasserpauschale zu berücksichtigen zzgl. der Stromkosten für den Betrieb der Heizungsumwälzpumpe, die im Wege einer Schätzung ([§ 202 Sozialgerichtsgesetz \(SGG\)](#) i.V.m. [§ 287 Abs. 2 Zivilprozessordnung \(ZPO\)](#)) in Höhe von fünf Prozent der Brennstoffkosten (nach Abzug der Warmwasserpauschale) zu berücksichtigen seien. Batteriekosten habe der Kläger in diesen Monaten nicht nachgewiesen. Von den Heizkosten sei entgegen der Auffassung des Klägers aufgrund der zentralen Warmwasserversorgung monatlich eine Pauschale für die Warmwasseraufbereitung in Höhe von 6,47 EUR abzuziehen, da die Warmwasserbereitung in Küche und Bad mittels Gasetagetherme erfolge. Soweit der Kläger vortrage, er entnehme lediglich dem in einem gesonderten Raum angebrachten Elektroboiler Warmwasser, komme es hierauf bei grundsätzlich möglicher zentraler Warmwasserbereitung nicht an (Sächsisches Landessozialgericht, Urteil vom 16.09.2011 – [L 7 AS 824/10](#)). Für den Zeitraum ab 01.07.2010 sei zu berücksichtigen, dass bei bereits 2005 erfolgter Kostensenkungsaufforderung die im Rahmen der Leistungsberechnung nach dem SGB II zu berücksichtigende Bruttokaltmiete zulässig durch die im Konzept des Beklagten festgelegte Angemessenheitsgrenze (im Falle 271,30 EUR) begrenzt werde und ab diesem Zeitpunkt auch für den hier streitgegenständlichen Zeitraum bis 30.09.2010 ein Rückgriff auf die um einen Sicherheitszuschlag erhöhten Werte des WoGG nicht mehr in Betracht komme. Maßgeblicher Vergleichsraum sei vorliegend das Gebiet der Stadt A ... Die Stadt A ..., die auch wohngeldrechtlich einer anderen Mietpreisstufe als der umliegende Landkreis zugeordnet sei, sei ein homogener und ausreichend großer (im streitgegenständlichen Zeitraum über 18.000 Einwohner) Lebens- und Wohnbereich. Soweit der Prozessbevollmächtigte des Klägers einwende, dass durch die Berücksichtigung der eingemeindeten Nachbargemeinden U ..., T ..., S ... das Mietpreisniveau in A ... herabgesetzt werde und die Ortsteile an das Verkehrsnetz weniger gut angebunden seien, sei zu berücksichtigen, dass deren Eingemeindung erst zum 01.01.2011 erfolgt sei, so dass die dortigen Mietpreise in dem im Jahr 2010 erstellten Konzept noch keinen Eingang gefunden hätten. Nach Auffassung der Kammer sei ein ausreichend großer Vergleichsraum gegeben. Andererseits sei die Bildung kleinerer Vergleichsräume innerhalb der Stadt (keine Ghetto-Bildung) nicht angezeigt. Ob die Verfahrensweise bei der Bildung von Vergleichsräumen im Konzept im Hinblick auf den übrigen Landkreis zutreffend erfolgt sei, bedürfe an dieser Stelle keiner Entscheidung. Die Ermittlung des nach Auffassung des Beklagten angemessenen Quadratmetermietzinses für den grundsicherungsrechtlich geschützten Wohnstandard der Wohnungsgrößenklasse "bis zu 45 qm" in A ... basiere zur Überzeugung der Kammer auch auf einem schlüssigen Konzept. Soweit das Bundessozialgericht in seinen Entscheidungen vom 19.10.2010 ([B 14 AS 2/10 R](#) und [B 14 AS 65/09 R](#)) gefordert hat, dass das "schlüssige Konzept" bereits im Zeitpunkt der Verwaltungsentscheidung vorliegen müsse, stehe dies der Anwendung des erst im Januar 2011 veröffentlichten Konzepts für Zeiträume ab 01.07.2010 nicht entgegen. Die Kammer lege die Rechtsprechung angesichts der dieser zugrunde liegenden Sachverhalte und im Hinblick auf die im vorliegenden Fall jedenfalls vorhandenen Nachbesserungsmöglichkeiten/-pflichten durch Gericht und Grundsicherungsträger noch im Verfahren so aus, dass die zugrunde liegenden Daten nicht rückwirkend, sondern nur für Zeiträume nach deren Erhebung anzuwenden seien. Soweit sich der Kläger gegen die Ablehnung der Einzel-aufwendungen wende, sei die Klage unbegründet. Eine Rechtsgrundlage für die begehrten Aufwendungen sei nicht ersichtlich. Die Berufung hat das Sozialgericht zugelassen.

Gegen das ihm am 16.06.2014 zugestellte Urteil hat der Prozessbevollmächtigte des Klägers am 16.07.2014 beim Sächsischen Landessozialgericht Berufung eingelegt. Der Kläger sei dergestalt in seinen Rechten beschwert, dass die tatsächlich bei ihm anfallenden Kosten der Unterkunft nicht in voller Höhe durch den Beklagten übernommen werden. Die Berufung beschränke sich ausschließlich auf den Streitstand der Kosten der Unterkunft und Heizung. Diese seien – einschließlich der Kabelgebühren – in voller Höhe zu übernehmen, weil der Vermieter im Altstadtbereich von A ... (Denkmalschutz) die Installation von privaten Satellitenfernsehtennen nicht zulasse. Somit bestehe

für den Kläger keine Wahlmöglichkeit hinsichtlich der Informationsbeschaffung. Es sei dem Kläger nicht zumutbar, sich aus sonstigen Medien hinreichend zu informieren. Es zähle zum heutigen Standard, sich auch über Rundfunkmedien zu informieren. Es werde bestritten, dass die bereits im Jahre 2005 erfolgte Kostensenkungsaufforderung hinreichend wirksam gewesen sei. Sie enthalte nicht die notwendige Bestimmtheit, weil dem Kläger nicht dargelegt worden sei, wie und durch welche Maßnahmen er diese Kosten angemessen reduzieren könne. Bei einer Neuanpassung der zu übernehmenden Kosten der Unterkunft hätte eine erneute Kostensenkungsaufforderung vom Beklagten vollzogen werden müssen. Die Klagepartei gehe nicht davon aus, dass der Beklagte über ein wohnwirtschaftlich nachvollziehbares Konzept für die Mietpreisregelung verfüge. Insbesondere erscheine fraglich, ob es zulässig sei, einen Vergleichsraum "in Gestalt Gebiet Stadt A ..." zu wählen. Die Stadt habe sich in den vergangenen Jahren zu einer Gemeindekrake entwickelt, weil zahlreiche umliegende Gemeinden in das Stadtgebiet eingemeindet worden seien. Insbesondere führe die Einbeziehung des weiter ländlich gelegenen Bereichs wie U ..., T ..., S ... und dergleichen zu Ungleichgewichten, da in den Dörfern nicht zuletzt aufgrund einer immer stärker werdenden Landflucht auch eine entsprechende Mietreduktion gegeben sei. Die diesbezüglich verwendeten Werte seien nicht repräsentativ. Entsprechende repräsentative Bestimmungen des Mietwohnsektors würden regelmäßig an den Grenzen der tatsächlichen Vermietertransparenz scheitern. Insbesondere im Innenstadtbereich von A ... gebe es kaum große gewerbliche Vermieter. Es sei im Altstadtbereich von kleineren Wohneinheiten und Einzelvermietungen auszugehen. Die Heranziehung der auch in der Ortslage A ... stattfindenden Ghettoisierung von DDR-Altneubauten zu Hartz IV-Siedlungen könne wohl kaum als geeignetes Mittel für eine Repräsentativwohnkostenwertung angesehen werden. Der Umstand, dass der Gesetzgeber in den letzten Jahren unterschiedliche Größen für die Angemessenheitsgrenzen (50 m² oder 45 m² für einen Einzelpersonenhaushalt) vorlege, führe zu einem erheblichen Unsicherheitsfaktor für entsprechende Mieter. Insofern müssten seitens des Beklagten auch entsprechende deutlich höhere Risikozuschläge für die Nichtfindung von geeignetem und angemessenem Wohnraum berücksichtigt werden. Die in Ansatz gebrachten Nebenkosten berücksichtigten nicht hinreichend regionale Besonderheiten. Das Altstadtgebiet sei dadurch geprägt, dass moderne Bauelemente, die auch die Betriebskosten reduzieren könnten, nicht möglich seien. Das Preissystem des regionalen Wasser- und Abwasserversorgers führe dazu, dass kleine Verbraucher mit deutlich höheren Kosten belastet würden, weil pro Wohneinheit allein die Grundgebühr bei einer 45 m² großen Wohnung 0,368 EUR pro Quadratmeter betrage. Die vorgenommene Pauschalierung der Betriebsnebenkosten trage dem nicht hinreichend Rechnung, weil nicht zwischen Klein- und Großwohnung unterschieden werde.

Der Kläger beantragt, das Urteil des Sozialgerichts Leipzig vom 28.04.2014 abzuändern und den Beklagten unter Abänderung des Ablehnungsbescheides vom 25.03.2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 20.10.2010 (bezüglich der Kabelgebühren) und des Bewilligungsbescheides vom 25.03.2010, geändert durch Bescheid vom 27.05.2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 21.10.2010 in der Fassung des Teilanerkennnisses vom 19.01.2012 zu verpflichten, dem Kläger die tatsächlich angefallenen Kosten der Unterbringung, Unterkunft und Heizung/Nebenkosten einschließlich der Kabelgebühren für die von ihm genutzte Wohnung in der A-Straße in A ... für die Zeit vom 01.07.2010 bis 30.09.2010 und darüber hinaus zusätzlich die Kabelgebühren für die Zeit vom 01.04.2010 bis 30.06.2010 zu erstatten.

Der Beklagte beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

Er hält das Urteil des Sozialgerichts für zutreffend. Die Kabelfernsehgebühren seien nicht Bestandteil des Mietvertrages und deshalb keine Kosten der Unterkunft. Die Kosten der Informationsbeschaffung seien vom Regelbedarf zu decken. Der Kläger kenne seit 2005 seine Obliegenheit zur Kostensenkung. Den Bewilligungsbescheiden seit 2005 sei zu entnehmen gewesen, welche Werte der Beklagte als maximal angemessen ansehe. Der Kläger sei hinreichend aufgeklärt und davor gewarnt, dass bei einem Überschreiten der Grenzen nur die angemessenen Kosten übernommen würden. Er verweist zudem auf den Widerspruchsbescheid vom 26.06.2006. Zwei weitere Kammern des Sozialgerichts Leipzig hätten die Schlüssigkeit der Herleitung der angemessenen Wohnkosten bejaht (S 23 AS 2794/13 ER - X ...; S 25 AS 3619/12 - übriger Landkreis). Im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung treffe den Beklagten allenfalls eine "nachgelagerte Verpflichtung" nachzuweisen, dass für die Leistungsberechtigten zum maßgeblichen Zeitpunkt auch (angemessener) Wohnraum zur Verfügung stehe. Der Kläger habe bisher in keinem Verfahren vorgetragen, dass angemessener Wohnraum nicht vorhanden sei. Mit Schriftsatz vom 24.05.2017 hat er Angebote für Wohnungen im streitigen Zeitraum eingereicht. Aus der Vielzahl der erhobenen Wohnungen in der Wohnungsgrößenklasse in A ... und dem Umstand, dass keine räumlichen Bereiche unberücksichtigt geblieben seien, ergebe sich die breite räumliche Verteilung der Wohnungen über das gesamte Stadtgebiet.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakten beider Rechtszüge mit Beiakten (Heftung schlüssiges Konzept) und die Leistungsakten des Beklagten (5 Ordner Bl. 1-2725) verwiesen. Sie sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

Entscheidungsgründe:

Die vom Sozialgericht zugelassene und auch im Übrigen zulässige Berufung ist – im Wesentlichen – unbegründet. Ganz überwiegend zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Sozialgericht die Klage, soweit sie über das Teilanerkennnis des Beklagten vom 19.01.2012 und die vom Sozialgericht im Tenor zugesprochenen Beträge hinausgeht, abgewiesen. Lediglich geringfügig ist der Bescheid des Beklagten vom 25.03.2010 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 27.05.2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 21.10.2010 auf die Berufung wie tenoriert zu Gunsten des Klägers abzuändern. Darüber hinaus sind die angegriffenen Bescheide vom 24.03.2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 20.10.2010 und der Bewilligungsbescheid vom 25.03.2010 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 27.05.2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 21.10.2010 nicht rechtswidrig und verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten ([§ 54 Abs. 2 Satz 1 SGG](#)).

1. Streitgegenstand im Berufungsverfahren ist nur noch die Übernahme der tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung des Klägers im Bewilligungszeitraum vom 01.04.2010 bis 30.09.2010 einschließlich der Gebühr für Kabelfernsehen. Die Beteiligten haben in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat den Streitgegenstand im Berufungsverfahren zulässigerweise auf den insoweit abtrennbaren Teil der Unterkunftskosten begrenzt (st. Rechtsprechung; vgl. BSG, Urteil vom 17.02.2016 – [B 4 AS 12/15 R](#), juris, Rn. 10 m.w.N.). Da der Beklagte mit Schriftsatz vom 19.01.2012 die vollständigen Kosten der Unterkunft mit Ausnahme der Kabelgebühren anerkannt hat, begehrt der Kläger somit für die Monate April bis Juni 2010 nur noch die Kabelgebühr von 14,99 EUR monatlich und für die Zeit ab 01.07.2010 die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung einschließlich der Kabelgebühren und den vom Beklagten bewilligten Leistungen für die Unterkunft und Heizung in Höhe von monatlich 337,50 EUR.

2. Lediglich im tenorierten Umfang kann der Kläger Mehrleistungen im streitigen Zeitraum für seine Unterkunft beanspruchen. Sein Leistungsanspruch setzt sich aus einer angemessenen Bruttokaltmiete in Höhe von 6,03 EUR pro Quadratmeter und den tatsächlichen Heizkosten zusammen, deren Angemessenheit von der Angemessenheit der Bruttokaltmiete getrennt zu ermitteln ist (BSG, Urteil vom 02.07.2009 – [B 14 AS 36/08 R](#), Rn. 18, 20 und Urteil vom 20.08.2009 – [B 14 AS 41/08 R](#), Rn. 25). Die Höhe der vom Beklagten zu erbringenden Heizkosten hat das Sozialgericht zutreffend ermittelt.

Gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) (in der insoweit seit 01.05.2005 unveränderten Fassung; hier in der von 01.01.2009 bis 27.10.2010 geltenden Fassung des Gesetzes zur Neuausrichtung der arbeitsmarktpolitischen Instrumente vom 21.12.2008, [BGBl. I S. 2917](#)) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft ist nach der Rechtsprechung des BSG in einem mehrstufigen Verfahren zu bestimmen (insoweit wie Urteil des Senats vom 19.12.2013 – [L 7 AS 637/12](#), juris, Rn. 59 ff. m.w.N.; BSG, Urteile vom 12.06.2013 – [B 14 AS 60/12 R](#), Rn. 18 und vom 26.05.2011 – [B 14 AS 132/10 R](#), Rn. 17 ff.).

a) Beim ersten Schritt, die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße im Rahmen der Ermittlung der abstrakten angemessenen Unterkunfts-kosten, geht der Senat in ständiger Rechtsprechung (Urteil vom 19.12.2013, [a.a.O.](#), Rn. 68 ff; BSG, Urteil vom 18.11.2014 – [B 4 AS 9/14](#), Rn. 16) von den Werten der am 16.07.2010 in Kraft getretenen Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Verbraucherschutz zur Regelung von Wohnflächenhöchstgrenzen zu § 18 des Sächsischen Gesetzes zur Ausführung des Sozialgesetzbuchs vom 06.06.2002 – SächsAGSGB (SächsGVBl. 9/2002, S. 168; zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2012, SächsGVBl. 4/2012, S. 130), vom 07.06.2010 – VwV Wohnflächenhöchstgrenzen, SächsABl. Nr. 28, S. 963) aus. Für die Zeit davor ist der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG, Urteile vom 26.05.2011 – [B 14 AS 86/09 R](#), Rn. 16 ff. und vom 22.09.2009 – [B 4 AS 70/08 R](#), Rn. 15) folgend die am 01.07.2005 in Kraft und am 31.12.2009 außer Kraft getretene Verwaltungsvorschrift zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen als Ersatzwohnraum im Rahmen des Stadtbaus vom 27.06.2005 (SächsABl. S. 682) VwV Ersatzwohnraumförderung – anzuwenden (Urteil des Senats vom 19.12.2013, [a.a.O.](#), Rn. 74 ff.; BSG, Urteil vom 18.11.2014 – [B 4 AS 9/14 R](#), Rn. 16).

Das bedeutet für den streitgegenständlichen Zeitraum, dass vor dem Inkrafttreten der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen bis zum 15.07.2010 von einer abstrakt angemessenen Wohnungsgröße für einen Ein-Personen-Haushalt von maximal 60 m² auszugehen ist (vgl. Ziffer IV Nr. 3 a) VwV Ersatzwohnraumförderung) und für die Zeit ab 16.07.2010 von 45 m² (vgl. Ziffer I Nr. 1 VwV Wohnflächenhöchstgrenzen). Die vom Prozessbevollmächtigten des Klägers geltend gemacht Unsicherheit hinsichtlich der relevanten Wohnungsgröße besteht seit 16.07.2010 nicht mehr (vgl. schon Beschluss des Senats vom 29.05.2012 – [L 7 AS 24/12 B ER](#), juris).

b) Die Bestimmung des Gemeindegebietes der Stadt A ... im zweiten Schritt als einheitlicher örtlicher Vergleichsraum durch den Beklagten ist nicht zu beanstanden.

Zur Bestimmung des örtlichen Vergleichsraums sind nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ausreichend große Räume der Wohnbebauung aufgrund räumlicher Nähe, mit zusammenhängender Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit festzulegen. Der Vergleichsraum muss insgesamt betrachtet einen homogenen Lebens- und Wohnbereich darstellen (BSG, Urteil vom 16.06.2015 – [B 4 AS 44/14 R](#), juris, Rn. 16; Urteil vom 19.02.2009 – [B 4 AS 30/09 R](#); Urteile vom 19.10.2010 – [B 14 AS 2/10 R](#), Rn. 18 und [B 14 AS 50/10 R](#), Rn. 24; vom 13.04.2011 – [B 14 AS 106/10 R](#), Rn. 21; vom 26.05.2011 – [B 14 AS 132/10 R](#), Rn. 23 ff.; Urteil vom 20.12.2011 – [B 4 AS 19/11 R](#), Rn. 18; Urteil vom 22.08.2012 – [B 14 AS 13/12 R](#), Rn. 24). Der örtliche Vergleichsraum ist in erster Linie der Wohnort des bzw. der Leistungsberechtigten, hier also die Stadt A ... Zwar muss nicht der kommunalverfassungsrechtliche Begriff der "Gemeinde" maßgeblich sein. Entscheidend ist, dass der Vergleichsraum für eine repräsentative Bestimmung des Mietpreisniveaus ausreichend groß ist, um ein entsprechendes Wohnungsangebot aufzuweisen und die notwendigen abstrakten Ermittlungen zu ermöglichen (BSG, Urteil vom 26.05.2011 – [B 14 AS 132/10 R](#), juris, Rn. 23 ff. (Duisburg)). Während das BSG ohne weiteres das Stadtgebiet von Dresden mit mehreren hunderttausend Einwohnern als eigenen Vergleichsraum betrachtet hat (BSG, Urteil vom 18.11.2015, a.a.O.), hat es kleinere Gemeinden unter 10.000 Einwohnern (konkret: Gemeinde Ma. mit 8.614 Einwohnern) als zu klein erachtet, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können (Urteil vom 16.06.2015 – [B 4 AS 44/14 R](#), juris, Rn. 16 ff.). In der Literatur wird eine Mindestzahl von 10.000 Einwohnern für einen eigenen örtlichen Vergleichsraum entsprechend [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1](#) Wohngeldgesetz (WoGG) gefordert (Lauterbach, Anmerkung zu BSG, Urteil vom 16.06.2015 – [B 4 AS 44/14 R](#), [SGb 2016, 528](#) ff.).

Es begegnet somit keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis (zum Stichtag 30.06.2010: 268.433 Einwohner; zum 31.12.2010 267.410 Einwohner) mit 1.647 km² bei der Erstellung des Konzeptes ausgehend von der Einstufung der kreisangehörigen Gemeinden in der damaligen Wohngeldtabelle gemäß [§ 12 Abs. 4 und Abs. 5 WoGG](#) die ehemaligen Kreisstädte V ..., A ..., X ... mit damals jeweils mehr als 18.000 Einwohnern als eigene Vergleichsräume festgelegt hat. Hinsichtlich der Einwohnerzahl für den hier relevanten Vergleichsraum der Gemeinde A ... (laut Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen Stand am 30.06.2010: 30.273) hat der Senat keine Zweifel, dass dieser Vergleichsraum ausreichend groß bemessen ist. Zur Stadt A ... gehören seit 1994 auch die eher ländlich geprägten Ortsteile Q ..., R ... und M ... Die Stadt U ..., die Gemeinde T ... und Teile der ehemaligen Gemeinde S ... wurden erst zum 01.01.2011, mithin nach dem streitigen Zeitraum, eingemeindet (https://www.statistik.sachsen.de/-down-load/010_GB-Gebiet/-GST_AEND_2011.pdf). Von 1990 bis 2008 hat A ... (betrachtet in den Grenzen von 2010) fast zweieinhalbtausend Einwohner (ca. elf Prozent) verloren. Auf der Internetseite der Stadt wird zur Stadtentwicklung ausgeführt (http://www.grimma.de/buerger_stadtinfo_entwicklung/WRG00tKweGQ): "Besonders interessant ist, dass dieser Einwohnerrückgang in der Summe ausschließlich die Grimmaer Kernstadt betroffen hat. Die dörflichen Ortsteile hatten dagegen im Jahre 2010 zusammengerechnet genauso viele Einwohner wie 1990. (a.a.O.). Somit gehören zur Gemeinde A ... sowohl kleinstädtisch als auch ländlich-dörflich geprägte Wohnstrukturen, so dass im Gemeindegebiet insgesamt homogene Wohn- und Lebensverhältnisse herrschen. Der Umstand, dass in der Kernstadt selbst die Infrastrukturen für Einkäufe, Behördengänge und kulturelle Angebote auf kürzeren Wegen erreichbar ist als in den dörflichen Ortsteilen führt nicht zu der Annahme, dass ein inhomogener Raum gegeben ist, sondern entspricht der unterschiedlichen Verteilung dieser Angebote im Raum. Auch in Großstädten sind nicht alle Angebote nicht in allen Stadtteilen gleichmäßig verteilt und erreichbar. Auch in solche werden regelmäßig umliegende Ortschaften eingemeindet und sind in der Folge weiterhin eher ländlich geprägt sind. Die politische Gesamtverantwortung der Gemeinde als selbstverwaltete kommunalverfassungsrechtliche Körperschaft erlaubt es, insoweit von einem homogenen Raum auszugehen."

c) Unter Berücksichtigung des angemessenen einfachen Wohnungsstandards ist eine Bruttokaltmiete von 271,35 EUR für den Ein-Personen-Haushalt des Klägers (entspricht einem gerundetem Quadratmeterpreis von 6,03 EUR bei 45 m² Wohnfläche) auf dem Wohnungsmarkt des maßgeblichen Vergleichsraumes der Stadt A ... zu Grunde zu legen. Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum A ... erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts.

Es ist ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard zugrunde zu legen; die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen und darf keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweisen, wobei es genügt, "dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, angemessen ist" (BSG, Urteile vom 20.12.2011 - [B 4 AS 19/11 R](#), RdNr. 20; vom 11.12.2012 - [B 4 AS 44/12 R](#), RdNr. 13; vom 22.03.2012 - [B 4 AS 16/11 R](#), RdNr. 12; vom 13.04.2011 - [B 14 AS 106/10 R](#), RdNr. 23). Die festgelegte angemessene Referenzmiete oder die Mietobergrenze muss so gewählt werden, "dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene‘ Wohnung anzumieten" (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - [B 14 AS 2/10 R](#), RdNr. 19).

Nach diesen inhaltlichen Vorgaben hat die Festlegung der Mietobergrenze auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts zu erfolgen. Das Konzept des Grundsicherungsträgers muss hinreichende Gewähr dafür bieten, dass es die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarkts wiedergibt (BSG, Urteile vom 20.08.2009 - [B 14 AS 65/08 R](#), RdNr. 16; Urteil vom 18.02.2010 - [B 14 AS 73/08 R](#), RdNr. 26). Das "schlüssige Konzept" muss bereits im Zeitpunkt der Verwaltungsentscheidung vorliegen (BSG, Urteile vom 19.10.2010 - [B 14 AS 2/10 R](#), RdNr. 21 und vom 19.10.2010 - [B 14 AS 65/09 R](#), RdNr. 28). Es müssen darin "die Faktoren, die das Produkt ‚Mietpreis‘ bestimmen, in die Auswertung eingeflossen sein. Zu diesen Faktoren zählen im Regelfall zumindest der Standard, die Größe und die Ausstattung der Wohnung, wobei sich der Standard nach Lage der konkreten Verhältnisse auch im Jahr des ersten Bezugs bzw. der letzten Renovierung ausdrücken kann" (BSG, Urteil vom 20.08.2009 - [B 14 AS 65/08 R](#), RdNr. 16). Das BSG hat die Anforderungen an ein schlüssiges Konzept im Urteil vom 22.09.2009 - [B 4 AS 18/09 R](#), RdNr. 18 ff. folgendermaßen definiert: "Dabei muss der Grundsicherungsträger nicht zwingend auf einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel iS der §§ 558c und 558d BGB abstellen (vgl. Urteil des 7b. Senats vom 7.11.2006 - [B 7b AS 18/06 R](#), [BSGE 97, 254](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr 3](#); BSG, Urteil vom 18.6.2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#) = juris RdNr 7). Entscheidend ist vielmehr, dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, dieses im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig und damit die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein ‚angemessenes Maß‘ hinreichend nachvollziehbar ist.

Ein Konzept ist ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuell Vorgehen von Fall zu Fall.

Schlüssig ist das Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt: - Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettoisierung), - es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, zB welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße, - Angaben über den Beobachtungszeitraum, - Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, zB Mietspiegel), - Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten, - Validität der Datenerhebung, - Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und - Angaben über die gezogenen Schlüsse (zB Spannoberwert oder Kappungsgrenze). Bislang hat der Gesetz- und Verordnungsgeber davon abgesehen, der Verwaltung normative Vorgaben darüber zu machen, wie sie die Angemessenheitsgrenze ermittelt. Die Verwaltung ist daher bis auf Weiteres nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, welche Vorgehensweise sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten am besten eignen könnte. So kann es je nach Lage der Dinge etwa ausreichend sein, die erforderlichen Daten bei den örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften zu erheben, wenn die für Hilfeempfänger in Betracht kommenden Wohnungen zum größten Teil im Eigentum dieser Genossenschaften steht. Hingegen sind derartige Auskünfte allein nicht ausreichend, wenn die Genossenschaften über keinen ins Gewicht fallenden Anteil am Wohnungsbestand des Vergleichsraumes verfügen und eine Mietpreisabfrage keine valide Datengrundlage für die Angemessenheitsgrenze ergeben kann. Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offen legen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, dh der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen. Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten (Urteil des Senats vom 19.2.2009 - [B 4 AS 30/08 R](#) = juris RdNr 24). Im Gegensatz zur Erstellung von Mietspiegeln oder Mietdatenbanken, deren wesentliches Anliegen das dauerhafte Funktionieren des Marktes frei finanzieller Mietwohnungen ist (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S 3), ist im Rahmen der KdU grundsätzlich sämtlicher Wohnraum zu berücksichtigen, der auch tatsächlich zu diesem Zweck vermietet wird; so etwa auch Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Nicht zu berücksichtigen ist hingegen Wohnraum, dessen Miete keinen zuverlässigen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten bringen kann; so etwa Wohnraum in Wohnheimen oder Herbergen und Gefälligkeitsmietverhältnisse (zB Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten). Auszunehmen ist auch Wohnraum, der in der Regel nicht länger als ein halbes Jahr und damit nach Auffassung des Senats nur vorübergehend vermietet werden soll (zB Ferienwohnungen, Wohnungen für Montagearbeiter). Die erhobenen Daten müssen vergleichbar sein, das heißt, ihnen muss derselbe Mietbegriff zu Grunde liegen. Typischerweise ist dies entweder die Netto- oder die Bruttokaltmiete. Wird die Nettokaltmiete als Grundlage gewählt, sind die kalten Nebenkosten (Betriebskosten) von der Bruttokaltmiete abzuziehen. Ist die Bruttokaltmiete Vergleichsbasis, müssen auch Daten zu den vom Mieter gesondert zu zahlenden Betriebskosten erhoben werden.

Der Beobachtungszeitraum, der Gegenstand der Beobachtung und die Art und Weise der Datenerhebung sind ohne Weiteres nachvollziehbar, denn der Beklagte hat zum einen dem Konzept die von den Leistungsempfängern nach dem SGB II und SGB XII am Stichtag 30.06.2010 erhobenen Daten zugrunde gelegt, zum anderen anhand der im Zeitraum vom 01.07.2008 bis 30.06.2010 erhobenen Angebotsmieten einen auf denselben Stichtag bezogenen Mietspiegel für die jeweiligen Vergleichsräume durch empirica erstellen lassen.

Wie das Sozialgericht geht der Senat davon aus, dass die dem vom Kreistag des kommunalen Trägers am 05.10.2011 beschlossenen Konzept vom 31.01.2011 zugrunde liegenden Daten auch für die Zeit ab 01.07.2010 zur Beurteilung der Angemessenheit der

Unterkunftskosten herangezogen werden können. Zwar hat das Bundessozialgericht in seinen Entscheidungen vom 19.10.2010 ([B 14 AS 2/10 R](#) und [B 14 AS 65/09 R](#)) gefordert, das "schlüssige Konzept" müsse bereits im Zeitpunkt der Verwaltungsentscheidung vorliegen. Naturgemäß verstreicht zwischen der notwendigen Datenerhebung und der Beschlussfassung des kommunalen Trägers – so anschaulich auch im vorliegenden Fall – über die Festlegung der angemessenen Werte Zeit, sodass keine Bedenken bestehen, auf die ermittelten Werte jedenfalls für Zeiträume nach dem Stichtag der Datenerhebung zurückzugreifen. Zutreffend hat das Sozialgericht ausgeführt, dass damit die Daten nicht rückwirkend berücksichtigt werden. Vielmehr steht fest, dass die bis zum 30.06.2010 erhobenen Daten zu Mietpreisen im Vergleichsraum A ... ab diesem Zeitpunkt relevant und aussagekräftig sind. Dadurch wird zugleich der gerichtlichen Entscheidung – sofern zum Zeitpunkt des Erlasses der streitgegenständlichen Bescheide ohne hinreichende Datengrundlage entschieden worden ist – eine zuverlässige Grundlage verschafft und gewissermaßen die unterbliebene Datenerhebung und -aufbereitung nachgeholt (vgl. BSG, Urteil vom 16.06.2015 – [B 4 AS 44/14 R](#), juris, Rn. 19 m.w.N.). So ist auch nach der Rechtsprechung des BSG auf die durch das Ergebnis der Erhebungen repräsentierte Datenlage und nicht erst auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen (vgl. BSG, Beschluss vom 17.02.2014 – [B 14 AS 295/13 B](#), juris, Rn. 4).

Eine Anpassung des Konzeptes des Landeskreises für die Zeit ab 01.03.2013 (Beschluss des Kreistages vom 20.02.2013) und für die Zeit ab 01.03.2015 (Beschluss des Kreistages vom 25.02.2015) liegt ebenfalls vor, so dass die erforderliche Überprüfung und Aktualisierung durch Fortschreibung gewährleistet ist.

Liegen – wie hier – ausreichende Daten vor, ist nur noch zu prüfen, ob im Übrigen die Vorgaben des BSG zur Überprüfung des schlüssigen Konzepts eingehalten sind. Fehler sind insoweit nicht zu erkennen. Zutreffend hat der Beklagte bei der Festlegung der Angemessenheitsobergrenze neben den Bestandsmieten der Leistungsempfänger auch die Angebotsmieten einbezogen (BSG, Urteil vom 16.06.2015, [a.a.O.](#), Rn. 22). Die Art und Weise der Datenerhebung ist nachvollziehbar und plausibel. Der Beklagte hat auch nicht den Durchschnittswert bei den aus den Daten der Wohnungen von Leistungsempfängern ermittelten Datengrundlage herangezogen (vgl. BSG, Urteil vom 16.06.2015 – [B 4 AS 44/14 R](#), juris, Rn. 21, und Urteil vom 23.08.2011 – [B 14 AS 91/10 R](#), juris, Rn. 24), sondern berücksichtigt den Spannenoberwert von mindestens 80 Prozent der im Bestand der Leistungsträger befindlichen Wohnungen je Wohnungsklasse und Vergleichsraum (Seite 8 des Konzeptes). Zudem dienten nicht nur Wohnungen mit einfachem Standard als Datengrundlage. So ergibt sich bereits aus dem Konzept selbst (Ziffer B 2. Seite 4), dass bei den Daten der bestehenden Mietverhältnisse der Sozialleistungsbezieher die Größe der Wohnung, die Belegung mit Personen und die tatsächliche Nettokaltmiete berücksichtigt wurden, nicht aber der Wohnungsstandard. Dasselbe gilt für die von empirica ab 01.07.2008 über zwei Jahre bis zum Stichtag 30.06.2010 ermittelten Angebotsmieten, weil in der empirica-Preisdatenbank alle Mietwohnungen enthalten sind, die in dieser Zeit in A ... zur Vermietung angeboten wurden (Seite 4 und Anlage 1 Ziffer 1. Seite 2, 4). Beide Datenbestände beziehen sich zudem auf denselben Stichtag, nämlich den 30.06.2010.

Im Übrigen folgt der Senat nach eigener Prüfung der Beurteilung des Sozialgerichts (Seite 20 bis 21 des Urteils): "Dabei hat der Beklagte nach Wohnungsgröße differenziert, den Wohnungsstandard nur insoweit einfließen lassen, als durch eine Befragung der Großvermieter im Landkreis Y ... anhand vorgegebener – der Mietspiegelerhebung entsprechender Merkmale – ausgeschlossen werden kann, dass das Ergebnis der Auswertung durch solche Wohnungen, die unter dem einfachen Standard liegen, maßgeblich beeinflusst worden ist (Blatt 2 des Konzeptes). Dabei ergab die vom Beklagten durchgeführte Erhebung bei den Großvermietern, die insbesondere in A ... einen beträchtlichen Anteil am Gesamtmietwohnungsbestand ausmachen (vgl. Ermittlungen im Verfahren des Klägers S 3 AS 972/07, Blatt 124 und 128 der Gerichtsakte: Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft: Marktanteil in A ...: 17%, Wohnungsbaugenossenschaft A ... e.G.: Marktanteil: 15%), dass weit überwiegend Wohnraum vorhanden ist, der über dem im Konzept auf S. 7 definierten einfachen Standard liegt (98%). Damit ist nach Auffassung der Kammer für den Vergleichsraum A ... hinreichend sicher gestellt, dass Wohnungen mit Kohleofen/Badeofen, auf die nach der Rechtsprechung des BSG – weil unter dem einfachen Standard liegend – nicht verwiesen werden darf (vgl. BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 50/10 R](#), juris) – das Ergebnis der Untersuchung nicht in relevanter Weise beeinflussen. Die Abfrage bei den Großvermietern hält die Kammer dabei im vorliegenden Fall im Hinblick auf deren Marktanteil für aussagekräftig. Wenn nämlich dem Leistungsträger zur Vermeidung unvertretbaren Aufwandes zugestanden wird, die Datenerhebung auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand zu stützen, so kann ihm zur Ausscheidung von Wohnungen einer unterhalb einfachen Standards liegenden Ausstattung nur abverlangt werden, die Relevanz dieser Wohnungstypengruppe für die Datenerhebung in etwa abzuschätzen, um ggf. Korrekturen vorzusehen. Dem ist der Beklagte durch die Erhebung bei den Großvermietern für den Vergleichsraum A ... in ausreichendem Maße nachgekommen (vgl. SG Leipzig, Beschluss vom 24.09.2013, S 23 AS 2794/13 ER)."

An der Validität der Daten besteht kein Zweifel. Validität bedeutet, dass die zugrunde gelegten Daten die zu messende Größe – hier Mieten im einfachen Segment – repräsentieren. Die Vorgehensweise des Beklagten, mit Flächenkorridoren zu arbeiten, steht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des BSG. Nach dieser müssen die einzubeziehenden Wohnungsgrößen nicht mit denen der VwV Wohnflächenhöchstgrenze identisch sein (BSG, Urteil vom 20.08.2009 – [B 14 AS 41/08](#), Rn. 20).

Vorliegend wurden alle Wohnungen unter 25 m² von vornherein aus der Betrachtung ausgeschlossen (vgl. Datenbestand ab Bl. 56 ff der Gerichtsakte). Ausgeschieden wurden zu Recht auch die Unterkunftskosten bei selbstbewohntem Eigentum und sonstige Fälle mietfreier Unterkunft, da sie für die Bestimmung der angemessenen Mietwohnkosten ohne Bedeutung sind. Bei der Auswertung von empirica wurden für die drei unteren Wohnungsklassen jeweils mindestens 100 Angebotsfälle betrachtet (Anlage 2 Seite 6), so dass auch insoweit die Datengrundlage als valide angesehen wird. Ob dies auch für die Wohnungsgrößenklassen um 85 m² und mehr gilt und ob die von empirica vorgeschlagene Plausibilisierung in diesen Fällen ausreicht, muss im vorliegenden Verfahren nicht entschieden werden, da für die 25 m² bis 45 m² großen Wohnungen über zwei Jahre 102 Angebote vorlagen. Da zum Stichtag 30.06.2010 in A ... 306 Bedarfsgemeinschaften dieser Wohnungsgrößenklasse zuzuordnen sind (Anlage 2 Datenerhebung A ...), ergibt sich ein valides und tragfähiges Verhältnis.

Der Beklagte hat zutreffend eine Differenzierung nach Wohnflächengrößen vorgenommen. Abgestellt wurde dabei auf die Bruttokaltmiete der Bestandsmieten (S. 27 des Konzeptes) und die Nettokaltmiete der Angebotsmieten (S. 22 des Konzeptes). Die Erhebung der kalten Betriebskosten erfolgte gesondert.

Die Datengrundlage ist auch repräsentativ, weil die Bestandsmieten aller SGB II- und SGB XII-Leistungsempfänger ebenso wie alle Angebotsmieten der letzten zwei Jahre vor dem Stichtag zugrunde gelegt wurden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, die gegen die Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung sprechen.

Das Konzept des Beklagten enthält Angaben über gezogene Schlüsse. So sieht es nach Wohnungsgrößen differenzierte Kappungsgrenzen hinsichtlich angemessener Kosten der Unterkunft vor (BSG, Urteil vom 22.09.2009 – [B 4 AS 18/09 R](#), Rn. 19; Urteil vom 10.09.2013 – [B 4 AS 77/12 R](#), Rn. 37).

Dass der Beklagte als Kappungsgrenze das untere Drittel der zur Vermietung angebotenen Wohnungen, mindestens jedoch den Spannenoberwert von 80 % der im Bestand der Leistungsträger befindlichen Wohnungen festgelegt hat, hat das Sozialgericht zu Recht für zulässig erachtet (Seite 22 des Urteils). "Dies ist jedoch nach Auffassung der Kammer zum einen deswegen gerechtfertigt, weil nach der Abfrage der Großvermieter nicht davon ausgegangen werden kann, dass nur Wohnungen einfachen Standards eingeflossen sind und Wohnungen mittleren/gehobenen Standards nicht ausgenommen wurden. Zwar ist eine Schätzung des Anteils der so auszuscheidenden Wohnungen nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nicht zulässig (BSG, Urteil vom 17.03.2013, [B 14 AS 70/12 R](#), juris). Eine solche Schätzung pauschaler Werte ins Blaue hinein hat der Beklagte jedoch nicht vorgenommen. Vielmehr hat er durch den Abgleich mit den Angebotsmieten im Sinne einer Erhebung aus dem Gesamtwohnungsbestand und die Abfrage bei den Großvermietern ausreichend abgesichert, dass Zirkelschlüsse, die sich aus der Betrachtung nur der Wohnungen der Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII ergeben könnten, vermieden werden. Zu Recht weist daher der Beklagte darauf hin, dass durch dieses Vorgehen sichergestellt ist, dass maximal 20 % der derzeitigen Leistungsbezieher unangemessen wohnen, diese jedoch Wohnraum zu den im jeweiligen Richtwert angegebenen Beträgen anmieten können. Für 1-Personenhaushalte in A ... liegt der aus den Angebotsmieten ermittelte Wert sogar über dem aus den Daten der Leistungsbezieher ermittelten Wert mit 80%iger Abdeckung (Anlage 2 des Konzepts). Dabei ist es nicht zu beanstanden, dass bei den Angebotsmieten insoweit nur die Grundmiete erhoben wurde, die auf der Grundlage des eigenen Datenbestandes des Beklagten um die durchschnittlichen Betriebskosten erhöht wurde. Denn die tatsächlichen (kalten) Betriebskosten können bei Angebotsmieten gar nicht erhoben werden und der Rückgriff auf die vom Vermieter verlangten Vorauszahlungen erweist sich insbesondere bei Erstvermietungen als fehleranfällig. Im Hinblick darauf, dass in A ... etwa 14,2 % der Haushalte Leistungen nach dem SGB II, SGB XII beziehen, ist es unter zusätzlicher Berücksichtigung der Haushalte mit niedrigem Einkommen nach Auffassung der Kammer nicht zu beanstanden, dass der Beklagte im Rahmen der erhobenen Angebotsmieten den oberen Spannwert des unteren Drittels zugrunde gelegt hat. Für die hier in Rede stehende Stadt A ... wurden im Konzept des Beklagten unter Umsetzung dieser Vorgaben folgende Ergebnisse abgeleitet: In A ... gab es während des zweijährigen Untersuchungszeitraums durch die empirica AG ein ausreichendes Mietwohnungsangebot hinsichtlich der hier maßgeblichen Wohnungen bis ca. 45 m² (102 Wohnungen). Als Höchstwert des unteren Drittels der Angebotsmieten ergab sich dabei für bis zu 45 m² große Mietwohnungen ein Betrag von 220,00 EUR (nur Grundmiete), aus dem sich unter Hinzurechnung der tatsächlichen durchschnittlichen Nebenkosten in dieser Wohnungsgrößenklasse (aus dem Datenbestand des Beklagten) von 1,14 EUR pro Quadratmeter eine Bruttokaltmiete in Höhe von 271,30 EUR ermittelt. Die Auswertung der Bestandsmieten der Leistungsempfänger ergab durchschnittliche Kosten für 306 Wohnungen bis zu 45 m² von 271,80 EUR (Bruttokaltmiete). Bei Abdeckung eines Wohnungsbestandes von 80 % der Leistungsbezieher errechnete sich ein notwendiger Bruttomietpreis von (gerundet) 268,20 EUR. Unter Anwendung der oben dargestellten Auswertungsmechanismen markierte damit der Höchstwert des unteren Drittels der Angebotsmieten (271,30 EUR) die Angemessenheitsgrenze, da er über dem 80-prozentigen Kappungswert aus den Bestandsmieten (268,20 EUR) lag. Unter Zugrundelegung von 271,30 EUR für 45 m² ergibt sich damit ein maximal angemessener Quadratmeterpreis von 6,03 EUR (Bruttokaltmiete)."

Dem folgt der Senat nach eigener Prüfung. Denn das Sozialgericht befindet sich damit in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des BSG. So war im Verfahren [B 4 AS 77/12 R](#) nicht zu beanstanden, dass das Gericht die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat (BSG, Urteil vom 10.09.2013, [a.a.O.](#), Rn. 37). Die Grenzziehung nach der Höhe des Mietpreises im Vergleichsraum A ... kann beim Richtwert des unteren Drittels (33 Prozent) erfolgen, weil hier bereits bei der Datenerhebung nicht lediglich Wohnungen mit nur einfachem Standard in einer Größe von bis 45 m² zugrunde gelegt wurden, sondern auch alle Daten, also auch für Wohnungen mittleren, gehobenen und luxuriösen Standards. Um diese bei der Auswertung alsdann wieder auszuscheiden, weil sie für Leistungsbezieher im Grundsicherungsrecht nicht angemessen sind, kann auf die Grenze des unteren Drittels zurückgegriffen werden. Dies entspricht einer Orientierung am unteren Drittel der Einkommensbezieher (vgl. auch BSG, Urteil vom 10.09.2013, [a.a.O.](#)).

Ebenfalls nicht zu beanstanden ist das Vorgehen des Beklagten, soweit aus dem Datenbestand der Sozialleistungsbezieher bezogen auf den Anteil der vermieteten Wohnungen eine untere Grenze bei 80 Prozent als Kappungswert bestimmt wurde. Indem der Beklagte ermittelt, welche Bruttokaltmiete erforderlich ist, um 80 Prozent der von Leistungsbezieher tatsächlich bewohnten Wohnungen abzudecken, führt er ein Korrektiv im Verhältnis zu den von empirica empfohlenen, allein aus den Angebotsmieten ermittelten Richtwerten ein. Dies wirkt sich im Vergleichsraum A ... lediglich bei der Wohnungsgrößenklasse 85 m² bis 95 m² aus, wo der 80-prozentige Kappungswert (526,30 EUR) höher liegt, als der von empirica ermittelte Wert (518,30 EUR). Mit dem von empirica für die unterste Wohnungsgrößenklasse 25 m² bis 45 m² ermittelten Richtwert von 271,30 EUR werden nach den Angaben des Beklagten nicht nur 80 sondern 82,4 Prozent der Bestandsmieten von Leistungsbezieher abgedeckt (Bl. 53 der Gerichtsakte).

Auch aus Sicht des Senats war insbesondere nicht der obere Spannenwert der ermittelten Bestandsmieten zugrunde zu legen, weil – wie die vom Beklagten übersandten Daten zeigen – nicht alle SGB II- und SGB XII-Leistungsempfänger in Wohnungen einfachen Standards wohnen. Die Ausführungen des Beklagten (Bl. 92 der Gerichtsakte) verdeutlichen, dass die ermittelten Richtwerte der Anlage 3 des Konzeptes geeignet sind, den (damals) aktuellen örtlichen Wohnungsmarkt korrekt abzubilden. So ergibt sich, dass am Stichtag 30.06.2010 von den 306 Bedarfsgemeinschaften in der Wohnungsgrößenklasse bis 45 m² 252 Bedarfsgemeinschaft angemessene Kosten für ihre Unterkünfte zu entrichten hatten, während 54 Bedarfsgemeinschaften unangemessen teuer wohnten. Von den 102 Angebotsmieten bis zum 30.06.2010, die Wohnungen einfachen, mittleren und gehobenen Standard betrafen, lagen 34 Angebote (ein Drittel) innerhalb des vom Beklagten festgelegten Richtwertes von maximal 271,30 EUR Bruttokaltmiete monatlich, so dass für lediglich 20 Bedarfsgemeinschaften keine Unterkunft zum angemessenen Preis zum Stichtag zur Verfügung stand. Die maximale Überschreitung lag bei diesen Wohnungen bei 8,70 EUR monatlich, im Schnitt bei 6,16 EUR. Zutreffend weist der Beklagte darauf hin, dass bei den Bestandsmieten, die über dem von empirica ermittelten Wert liegen, aus mehreren Gründen unangemessene Unterkünfte enthalten sein können. Zum einen steht es den Leistungsbezieher frei, eine geringfügige Differenz zwischen den vom Beklagten anerkannten Aufwendungen für ihre Unterkunft aus der Regelleistung zu bestreiten, um in der gewählten Wohnung bleiben zu können. Ferner werden während des Übergangszeitraums von

maximal sechs Monaten gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) auch unangemessene tatsächliche Wohnkosten vom Jobcenter übernommen. Schließlich können auch darüber hinaus unangemessene Unterkunftskosten übernommen werden, wenn im Einzelfall ein Umzug oder sonstige Kostensenkungsmaßnahmen nicht zumutbar sind.

Gegen die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten, die der Beklagte aus dem Durchschnittswert (1,14 EUR pro m²) des gesamten Datenbestandes der Sozialleistungsempfänger gebildet hat, bestehen ebenfalls keine Bedenken. Neben der Nettokaltmiete sind die angemessenen Betriebskosten – mit Ausnahme der Heizkosten – abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das Produkt Nettokaltmiete mit einzubeziehen (BSG, Urteil vom 19.10.2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), juris, Rn. 33). Dabei ist es zulässig, auf bereits vorliegende Daten aus örtlichen Betriebskostenübersichten zurückzugreifen und insoweit auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte, weil eine weitergehende Gewichtung nicht notwendig scheint, da nicht erkennbar ist, welche zuverlässigen (weitergehenden) Aussagen sich hieraus ableiten lassen sollten (BSG, Urteil vom 19.10.2010, [a.a.O.](#), Rn. 34; Urteil vom 18.11.2014 – [B 4 AS 9/14 R](#), Rn. 33). Die vom Beklagten gewählte Datengrundlage ist aktuell, valide und ausreichend repräsentativ, da sie auf die konkreten örtlichen Verhältnisse abstellt. Damit werden die Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt im unteren Wohnsegment des Vergleichsraums realitätsgerecht abgebildet (vgl. BSG, Urteil vom 22.08.2012 – [B 14 AS 13/12 R](#), juris, Rn. 27 m.w.N.). Dass der Beklagte einen für alle Wohnungsgrößen einheitlichen Durchschnittswert der "kalten" Nebenkosten pro Quadratmeter zugrunde legt und nicht zwischen den Wohnungsgrößen differenziert, ist ebenfalls nicht zu beanstanden. So können Wohnungen des einfachen Segments beispielsweise (in größeren Wohneinheiten) üblicherweise mit weiteren Kosten für Aufzug oder Hausmeister/Gärtner Tätigkeit verbunden sein (Krauß in: Hauck/Noftz, SGB, 10/12, § 22 SGB II, Rn. 118). Darüber hinaus wirkt sich dies nur für solche Nebenkosten aus, die grundsätzlich nicht nach der Wohnfläche umgelegt werden, also die verbrauchsabhängigen Nebenkosten, die die Leistungsempfänger zumindest teilweise aktiv beeinflussen können (vgl. schon SächsLSG, Urteil vom 19.12.2013, [a.a.O.](#), Rn. 193 mit Verweis auf Sozialgericht Dresden, Urteil vom 10.09.2013 – [S 49 AS 8234/10](#), Rn. 119, juris).

Anhaltspunkte für eine Ghettoisierung bestehen nicht. Aus der Einzelaufstellung zur Stellungnahme von empirica vom 24.05.2017 (Bl. 254 der Gerichtsakte) ergibt sich, dass Angebote für Wohnungen die Wohnungsgrößenklasse für einen Ein-Personen-Haushalt zum angemessenen Preis auf das gesamte Gemeindegebiet verteilt vorhanden sind.

Übersteigen – wie hier – die tatsächlich aufzubringenden Wohnkosten die abstrakt ermittelte Referenzmiete, ist zu überprüfen, ob eine Wohnung, die den abstrakten Kriterien entspricht, für den Leistungsberechtigten auf dem Mietmarkt tatsächlich verfügbar und konkret anmietbar ist, es dem Kläger also konkret möglich ist, die Kosten für die Unterkunft beispielsweise durch einen Umzug auf das abstrakt angemessene Maß zu senken (konkrete Angemessenheit; vgl. BSG, Urteil vom 12.06.2013 – [B 14 AS 60/12 R](#), juris, Rn. 18). Es ist nicht ersichtlich und vom Kläger auch nicht vorgetragen worden, welche Umstände einer Kostenminderung, insbesondere durch einen Umzug, in dem hier streitigen Zeitraum entgegengestanden hätten. Der Kläger selbst hat sich nicht um eine Kostensenkung bemüht. Dass tatsächlich Wohnungen für einen Ein-Personen-Haushalt zu der vom Beklagten angemessenen Miete verfügbar waren, hat der Beklagte auf Nachfrage des Senats mit Schriftsatz vom 24.05.2017 dargelegt. Danach waren im streitigen Zeitraum mindestens 13 Wohnungen zum angemessenen Mietpreis verfügbar.

d) Die tatsächliche Bruttokaltmiete ist auch nicht nach [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) vom Beklagten zu übernehmen. Nach dieser Vorschrift sind die tatsächlichen Aufwendungen des Leistungsberechtigten für seine Unterkunft ungeachtet dessen, ob sie die angemessene Referenzmiete überschreiten, solange zu berücksichtigen, wie es ihm konkret nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch Wohnungswechsel, durch vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Dem Kläger war es möglich und zumutbar, durch Wohnungswechsel seine Kosten zu senken. Der Beklagte hatte den Kläger bereits am 11.04.2005 auf die Notwendigkeit hingewiesen.

Bei einer Kostensenkungsaufforderung handelt es sich nach der ständigen Rechtsprechung des BSG (lediglich) um ein Informationsschreiben mit Aufklärungs- und Warnfunktion. Das Kostensenkungsverfahren stellt ein Angebot an den Leistungsberechtigten dar, in einen Dialog über die Angemessenheit der Unterkunftskosten einzutreten, ohne dabei aber den Leistungsträger zu verpflichten, im Einzelnen aufzuzeigen, auf welche Weise die Kosten der Unterkunft und Heizung gesenkt werden könnten (vgl. zuletzt BSG, Urteil vom 15.06.2016 – [B 4 AS 36/15 R](#), juris, Rn. 15 mit umfassenden Verweisen). In einem solchen (kontroversen) Dialog über den angemessenen Unterkunftsbedarf des Klägers befanden sich die Beteiligten bereits seit 2005, nachdem der Beklagte darauf hingewiesen hatte, dass nur die angemessenen Kosten übernommen würden. Zutreffend hat das Sozialgericht dargelegt, dass der Hinweis des Beklagten vom 11.04.2005 auf die aus seiner Sicht angemessenen Wohnkosten ausreichte. Hinzu kommt, dass die Beteiligten in allen folgenden Bewilligungszeiträumen gerade auch über die Höhe der Aufwendungen des Klägers für dessen Unterkunft uneinig waren und der Beklagte stets wegen der Unangemessenheit der tatsächlichen Kosten aus seiner Sicht für die Unterkunft des Klägers entsprechend geringere Leistungen bewilligt hatte. Die sechsmonatige Übergangsfrist des [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) endete also lange vor dem hier streitigen Bewilligungszeitraum. Die Aufklärung und Warnung hinsichtlich der Unterkunftskosten musste somit nicht in Form einer (förmlichen) Kostensenkungsaufforderung erfolgen, da der Kläger über die Unangemessenheit der für Wohnung zu entrichtenden monatlichen Kosten bereits informiert war (vgl. Urteil des Senats vom 14.02.2017 – [L 7 AS 2055/13](#), juris, Rn. 40 m.w.N.).

e) Bezüglich der Heizkosten wird auf die zutreffenden Ausführungen des Sozialgerichts Bezug genommen. Es hat die tatsächlichen Kosten abzüglich der Warmwasserpauschale zuzüglich der Stromkosten für den Betrieb der Heizungsumwälzpumpe berücksichtigt.

Nach alledem kann der Kläger vom Beklagten nur die angemessenen Unterkunftskosten von 6,03 EUR pro Quadratmeter beanspruchen, also für die Zeit von 01.08.2010 bis 30.09.2010 maximal 271,35 EUR monatlich. Da vom 01.07.2010 bis 15.07.2010 entsprechend der VwV Ersatzwohnraumförderung von einer maximalen Wohnungsgröße von 60 m² auszugehen ist, in der zweiten Monatshälfte indes gemäß VwV Wohnflächenhöchstgrenzen von 45 m², errechnet sich die maximal angemessene Nettokaltmiete für Juli 2010 wie folgt: 60 m² x 6,03 EUR = 361,80 EUR: 30 = 12,06 x 15 = 180,90 EUR 45 m² x 6,03 EUR = 271,35 EUR: 30 = 9,05 x 15 = 135,75 + 180,90 = 316,65 EUR Hinzu kommen die tatsächlichen Heizkosten wie vom Sozialgericht errechnet in Höhe von 61,46 EUR für Juli 2010, so dass die angemessene maximale Monatsmiete für diesen Monat 378,11 EUR beträgt. Da der Beklagte dem Kläger Aufwendungen für Kosten der Unterkunft und Heizung von monatlich 337,50 EUR bewilligt hatte, ergibt sich der ausgeurteilte Differenzbetrag von 40,61 EUR.

3. Hinsichtlich der Gebühren für das Kabelfernsehen kommt nach der ständigen Rechtsprechung des Senats (vgl. Urteil vom 25.10.2010 – [L](#)

[7 AS 346/09](#), Rn. 27/28, mit Anm. von C ... Theesfeld, jurisPR-MietR 3/21011 Anm. 6) eine Übernahme als Kosten der Unterkunft schon deswegen nicht in Betracht, weil diese Aufwendungen nicht aufgrund des Mietvertrages vom 28.12.2001 geschuldet werden, sondern unabhängig davon bestehen; sie werden in der Mietbescheinigung der Vermieter auch stets separat ausgewiesen (so auch Urteil des Senats vom 16.09.2011 im Verfahren der Beteiligten [L 7 AS 823/10](#) für den Bewilligungszeitraum vom 01.02.2007 bis 30.09.2007).

4. Die Kostenentscheidung folgt aus [§ 193 SGG](#) und entspricht in etwa dem Anteil des Obsiegens.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da Zulassungsgründe im Sinne des [§ 160 Abs. 2 SGG](#) nicht vorliegen.

Rechtskraft

Aus

Login

FSS

Saved

2017-08-28