

S 49 AS 8234/10

Land

Freistaat Sachsen

Sozialgericht

SG Dresden (FSS)

Sachgebiet

Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

49

1. Instanz

SG Dresden (FSS)

Aktenzeichen

S 49 AS 8234/10

Datum

10.09.2013

2. Instanz

Sächsisches LSG

Aktenzeichen

-

Datum

-

3. Instanz

Bundessozialgericht

Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie

Urteil

Leitsätze

Zur Eignung eines Marktmodell für die Bestimmung der angemessenen Quadratmetermiete im Sinne von [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#)

Bemerkung

1. Die Ermittlung der im Sinne von [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) angemessenen Quadratmetermiete bedarf der Definition eines Wohnungsstandards.

2. Ein Marktmodell, das den Grenzwert ohne vorherige Definition eines Wohnungsstandards allein aus Angebot und Nach

1. Der Bescheid des Beklagten vom 3. Juni 2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 26. November 2010 - W 8285/10 - und des Änderungsbescheids vom 29. März 2012 wird dahin geändert, dass der Klägerin nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs als Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts monatlich bewilligt werden: - von Juli bis September 2010: 751,36 EUR, davon für den Regelbedarf 359,00 EUR und für den Bedarf für Unterkunft und Heizung 392,36 EUR, - für Oktober 2010: 695,77 EUR, davon für den Regelbedarf 359,00 EUR und für den Bedarf für Unterkunft und Heizung 336,77 EUR, - für November 2010: 717,53 EUR, davon für den Regelbedarf 359,00 EUR und für den Bedarf für Unterkunft und Heizung 358,53 EUR und - für Dezember 2010: 723,53 EUR, davon für den Regelbedarf 359,00 EUR und für den Bedarf für Unterkunft und Heizung 364,53 EUR.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Von den notwendigen außergerichtlichen Kosten der Klägerin trägt der Beklagte zwei Drittel.

4. Die Berufung gegen dieses Urteil wird zugelassen.

Tatbestand:

Gegenstand des Verfahrens ist die Höhe der im Sinne von [§ 22 Abs. 1](#) des Zweiten Buches des Sozialgesetzbuches (SGB II) angemessenen Kosten der Unterkunft in der Landeshauptstadt D. im Zeitraum Juli bis Dezember 2010 für einen Ein-Personen-Haushalt. Die 1958 geborene erwerbsfähige Klägerin bezieht seit 2005 vom Beklagten und dessen Rechtsvorgänger Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II. Sie hatte im Mai 1997 beim seinerzeit der Landeshauptstadt D. gehörenden Wohnungsunternehmen "S.-W." eine Wohnung im Gebäude B.Straße in Dresden zu einer Grundmiete von 406,59 DM zzgl. Vorauszahlungen für Nebenkosten von 150,00 DM und für Heizung und Warmwasser von 147,29 DM angemietet, die sie seitdem allein bewohnt. Die Wohnung der Klägerin befindet sich im Erdgeschoss des Hauses, das über 4 Wohngeschosse mit je drei Wohnungen verfügt. Das Haus wurde in Großplattenbauweise errichtet, jedoch nicht in einer der üblichen Bauserien, sondern als einzeln stehendes, punktförmiges Haus mit einer Gesamtwohnfläche von 645 m². In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine weiteren Plattenbauten, sondern überwiegend Wohngebäude mit mehreren Wohnungen aus den 1950er Jahren. Nach der Wohnlagenkarte des Mietspiegels der Landeshauptstadt D. liegt die B. Str. in einem Gebiet, das bei einer Einteilung der Wohnlagen von einfach bis gut in sieben Kategorien der Kategorie vier "mittlere Wohnlage" entspricht. Das Gebäude B. Str. befindet sich an der Kreuzung der B.- mit der L. Straße. Beides sind keine Durchfahrtsstraßen, sondern ihrer Art nach vornehmlich dem Quartiersverkehr gewidmet. Das Haus ist vom Verkehrsraum beider Straßen durch einen Grünstreifen abgetrennt, der zur L. Straße etwa 5 Meter misst und mit Bäumen bestanden ist, und zur B. Str. etwa 1-1,5 Meter beträgt und von einer Wiese gebildet wird. Das Haus wurde nach 1989 nicht grundlegend saniert, verfügt zwar über doppelverglaste Fenster, aber nicht über eine Außenwandwärmedämmung, und den Heizkörpern der Wohnräume fehlen Thermostatventile. Die Wohnung der Klägerin verfügt über eine Wohnfläche von 60,99 m², auf geteilt auf 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur und eine Loggia, die ca. 6*3 m misst. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Das Bad ist gefliest, verfügt über Einhebelmischbatterien und eine fest installierte Wanne, die WC-Spülung über eine Spartaste. Die Elektroinstallation erlaubt den gleichzeitigen Betrieb mehrerer moderner Haushaltsgeräte. Die Wohnung wird zentral mit Fernwärme geheizt und mit Warmwasser

versorgt. Sie ist an das Breitbandkabelnetz angeschlossen. Unter dem 24. August 2005 forderte der Beklagte die Klägerin auf, die Kosten ihrer Unterkunft bis zum 28. Februar 2006 zu senken. Nach dem Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt D. vom 24. Februar 2005 sei für einen Ein-Personen-Haushalt nur eine Bruttokaltmiete von 252,45 EUR als angemessen anzusehen. Die Senkung der Kosten könne durch Verhandlung mit dem Vermieter, Untervermietung oder dem Umzug in eine kostengünstigere Wohnung erfolgen. Nach Auffassung des Beklagten sind die Unterkunftskosten der Klägerin seitdem durchgängig unangemessen hoch. Seitdem und auch im hier streitgegenständlichen Zeitraum bewilligt er der Klägerin Kosten von Unterkunft und Heizung nur in der von ihm für angemessen erachteten Höhe. Im streitgegenständlichen Zeitraum hatte Klägerin für ihre Wohnung tatsächliche Aufwendungen in folgender Höhe: Zeitraum Bruttokaltmiete Heizung Gesamt Nettokaltmiete kalte NK Gesamt Juli - Okt. 2010 264,65 EUR 67,02 EUR 331,67 EUR 57,24 EUR 388,91 EUR Nov. - Dez. 2010 264,65 EUR 67,02 EUR 331,67 EUR 79,00 EUR 410,67 EUR Die Landeshauptstadt D. verfügt auf der Grundlage einer Satzung von 2001 über einen qualifizierten Mietspiegel. Er ist als Tabellenmietspiegel ausgestattet und ordnet die Wohnungen in seinen Spalten vier Baualtersklassen bis 1918, 1919-1945, 1946-1990 und ab 1990 und innerhalb dieser je drei Größenklassen, 24-50 m², 51-75 m² und ab 75 m², sowie in seinen Zeilen bis zum Mietspiegel 2008 fünf Ausstattungsklassen und ab dem am 1. Dezember 2010 in Kraft getretenen Mietspiegel 2010 sechs Ausstattungsklassen und innerhalb dieser je drei Lagenklassen, einfach, mittel und gut, zu. Für die Zuordnung der Wohnungen zu Ausstattungsklassen kommt es darauf an, wie viele der Ausstattungsmerkmale Bad, Fenster, Sammelheizung, Elektroinstallation und Außenwandwärmehämmung der Wohnung in zeitgemäßer Ausführung vorhanden sind. Dabei bedeutet zeitgemäße Ausführung Folgendes: Bad Boden gefliest, Wände mindestens bis 1,5 m Höhe gefliest, zeitgemäße Armaturen (z.B. Einhebelmischbatterien), eine fest installierte Dusch- oder Badewanne und ein WC mit Sparspüler, für die Elektroinstallation Ausreichend hohe Anschlussleistung zum gleichzeitigen Betrieb moderner Haushaltsgeräte Heizung Sammelheizung mit zumindest einem modernen Heizungssystem, zentraler Regelungstechnik und Thermostatventilen an den Heizkörpern Fenster Isolierverglasung in den Haupträumen, bzw. mehr als der Hälfte der Räume Außenwandwärmehämmung Vollwärmeschutz gem. Wärmeschutzverordnung 1994 durch Mauerstärke oder zusätzliche Außenwanddämmung Ab dem Mietspiegel 2010 ist für die Einordnung in Ausstattungsklassen darüber hinaus relevant, ob folgende Merkmale in zeitgemäßer Ausführung vorhanden sind: Küche Mindestens zwei der folgenden Merkmale: gefliester Arbeitsbereich, gefliester Boden, vom Vermieter gestellte Einbauküche Balkon, Loggia, Terrasse Aufenthaltsmöglichkeit für mindestens 2 Personen Sonderausstattung Mindestens zwei der Merkmale: hochwertige Fußböden (Parkett, Dielen, Fliesen, Naturstein - kein Laminat), Bad (mindestens drei der Merkmale Badfenster, zweites Waschbecken, alle Wände türhoch gefliest, zweites WC, Wanne und separate Dusche), architektonische Besonderheiten (z.B. Penthouse, Galerie, Stuck, Kamin), Aufzug in Haus mit bis zu 4 Etagen. Wohnungen der Ausstattungsklasse 1 verfügen weder über Bad und IWC noch über Sammelheizung. Wohnungen der Ausstattungsklasse 2 entweder nicht über Bad/WC oder nicht über eine Sammelheizung. Wohnungen ab Ausstattungsklasse 3 verfügen über Bad/WC und Sammelheizung. In der Ausstattungsklasse 3 verfügen sie zudem über ein bis zwei der genannten Ausstattungsmerkmale in zeitgemäßer Ausführung, darunter Bad oder Sammelheizung. In der Ausstattungsklasse 4 sind es drei bis vier dieser Merkmale. Ab der Ausstattungsklasse 5 müssen Bad und Sammelheizung zeitgemäß sein, in der Ausstattungsklasse 5 insgesamt fünf bis sechs Ausstattungsmerkmale und in der ab dem Mietspiegel 2010 ausgewiesenen Ausstattungsklasse 6 sieben bis acht. Die Wohnlageneinordnung berücksichtigt Kriterien der Siedlungsstruktur (offene oder geschlossene Bauweise, Wohndichte, höhe der Wohnbebauung), der Nahversorgung, der sozialen Infrastruktur und sonstige wohnrelevante Merkmale (Nähe zur Natur und zu störendem Gewerbe, ÖPNV-Anschluss, Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung). Soweit die Wohnungen statistisch ausreichend häufig vorhanden sind, wird für jede der sich hieraus ergebenden möglichen Kombinationen eine Mietpreisspanne und ein Mittelwert angegeben. Dabei ist der Mittelwert das arithmetischen Mittel aller Datensätze des Feldes nach Extremwertbereinigung. Enthält der Mietspiegeldatensatz keine hinreichend große Zahl an Wohnungen eines möglichen Tabellenfeldes bereit, werden größere Felder durch Zusammenfassung benachbarter Zellen gebildet, sei es durch Zusammenfassung von Wohnungen in gleicher Lage aber unterschiedlicher Größe, sei es durch Zusammenfassung von Wohnungen gleicher Größe in unterschiedlicher Lage, sei es auch durch Zusammenfassung von Lage und Größe, und im Einzelfall auch die Baualtersklassen übergreifend, nie jedoch ausstattungs-klassenübergreifend. Der Methodenbericht zum Mietspiegel macht zudem Angaben, welche Anzahl der betrachteten Wohnungen in die Bildung der Werte der jeweiligen Tabellenfelder eingeflossen sind. Im Einzelnen ergeben sich hieraus folgende Tabellen: Mietspiegel 2008, gültig ab 1. Februar 2008 (soweit einige Felder keine Mengenangaben zu Wohnungen enthalten, wurden sie einer weiteren, den Parteien vorgelegten und als Anlage zum Verhandlungsprotokoll genommenen, drucktechnisch aber nicht hierher übertragbaren Fassung einer Tabelle des Methodenberichts entnommen; auf deren Inhalt wird Bezug genommen):

Mietspiegel 2010, gültig ab 1. Dezember 2010 (die fette Umrandung ist hier bedeutungslos):

Die in einem Tabellenfeld angegebene Preisspanne berücksichtigt vor allem folgende zwölf wohnwertmindernde und zwölf wohnwerterhöhende Eigenschaften: Bereich Wohnwertmindernd Wohnwerterhöhend Bad fehlende Waschmaschinenstellfläche bzw. -anschlüsse in Bad/Küche oder sonstigen Nebenräumen Kohlebadeofen oder Bad und/oder IWC nicht beheizbar moderne Zusatzausstattung (z. B. Spiegelschrank, Handtuchwandheizkörper)

Küche kein Warmwasser kein Fenster separate Speisekammer bzw. Vorratslagerfläche Wohn- und Schlafräume gefangene Räume, Durchgangszimmer einzelne Zimmer nicht beheizbar Rollläden und/oder Markisen bzw. Fensterläden Fußbodenheizung Wohngebäude Wohnumfeld Türöffnungs- und Gegensprechanlage ist nicht vorhanden kein Zubehörraum (Keller, Bodenkammer, etc.) kein Gemeinschaftsraum wie Kinderwagen-/Fahrradkeller, Trockenraum kein Aufzug ab 5. Etage (bzw. 6. Geschoss) Souterrainwohnung kein Satelliten- oder Kabelanschluss einbruchhemmende Wohnungs- und Hauseingangstür funkerfasste Heizkostenverteiler Balkon, Loggia oder Terrasse mit einer Grundfläche ab ca. 10 m² bzw. zweiter Balkon Garten(mit)benutzung (z. B. Nutz- und Ziergarten, Liegewiese, Sitzzecke) gestaltete Außenanlagen (Zierbeete, Vorgärten, umbauter Müllstandort etc.) PKW - Stellplätze kostenfrei auf dem Grundstück Concierge repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Trep-penhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag) Sind weder wohnwertmindernde noch wohnwerterhöhende Merkmale vorhanden, oder die gleiche Zahl wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale, entspricht die ortsübliche Vergleichsmiete dem für das Tabellenfeld angegebenen Mittelwert. Je mehr die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale überwiegt, desto mehr nähert sich die ortsübliche Vergleichsmiete dem Spannenunterwert an, der erreicht wird, sobald mindestens acht wohnwertmindernde Merkmale mehr als wohnwerterhöhende Merkmale zu berücksichtigen sind. Entsprechend verhält es sich, wenn die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale überwiegt. In den Jahren 2005 und 2008 bestimmte der Stadtrat der Landeshauptstadt D. die angemessene Miethöhe auf der Grundlage der Mietspiegel. Er definierte den angemessenen Wohnungsstandard als den bis zur Ausstattungsklasse 4 und berücksichtigte Wohnungen der Baualtersklasse 1946 bis 1990. Diese Wohnungen seien in einfacher Wohnlage auch im gesamten Stadtgebiet verteilt zu finden, was eine mögliche Ghettobildung ausschließe. Für das Konzept von 2005 wurde anhand des Mietspiegels von 2004 für Wohnungen der Größe 24-50 m² eine Nettokaltmiete von 4,40 EUR/m² ermittelt, für Wohnungen der Größe

51-75 m² eine von 4,35 EUR/m² und für Wohnungen ab 76 m² eine von 4,14 EUR/m². Hieraus wurde das arithmetische Mittel von 4,30 EUR/m² gebildet, das der Stadtratsbeschluss sodann als die für alle Wohnungsgrößen anzuwendende Angemessenheitsgrenze definierte. Anhand des Mietspiegels von 2008 wurde diese Grenze sodann durch den Stadtratsbeschluss von 2008 nach derselben Berechnungsmethode auf 4,35 EUR/m² erhöht. Die kalten Nebenkosten ermittelte der Stadtrat der Landeshauptstadt D. durch Betrachtung der Kommunalen Bürgerumfrage 2002, von Angaben des Mietervereins von 2004 und von Angaben der Großvermieter. Die Kommunale Bürgerumfrage und der Mieterverein waren zu Nebenkosten von 2,39-2,40 EUR/m² gelangt; die Angaben des Mietervereins wurden indes als übertrieben angesehen. Die großen Dresdner Wohnungsunternehmen hatten die durchschnittlichen Nebenkosten dagegen mit 2-2,20 EUR/m² angegeben. Hieraus bildete die Stadt den Mittelwert von 2,30 EUR/m². Anhand der Angaben von Mietern und Vermietern wurde der Anteil kalter Betriebskosten mit 55 % und der warmer Betriebskosten mit 45 % bestimmt. Hieraus schloss der Stadtrat auf angemessene kalte Betriebskosten von 1,26 EUR/m². Durch Beschluss Nr. V1307/11 vom 24. November 2011, bestimmte der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden auf der Grundlage des Gutachtens der I. GmbH vom 29. September 2011 (im Folgenden "I.-Gutachten") als Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft mit Wirkung ab 1. Dezember 2010 als Bruttokaltmiete für einen Ein-Personen-Haushalt 276 EUR, für einen Zwei-Personen-Haushalt 347 EUR, für einen Drei-Personen-Haushalt 430 EUR, für einen Vier-Personen-Haushalt 512 EUR, für einen Fünf-Personen-Haushalt 598 EUR und für jede weitere Person 63 EUR. Zu der vom I.-Gutachten vorgeschlagenen Bestimmung rückwirkender Werte bis 2008 äußert sich der Stadtratsbeschluss nicht. Das I.-Gutachten stützt sich auf die Datensätze des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Dresden, der 4.528 Wohnungen umfasst, auf den Datensatz der Landeshauptstadt D. über Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften nach dem SGB II (33.352 Bedarfs-gemeinschaften) und dem SGB XII (2.889 Einstandsgemeinschaften) in Dresden, auf die Kommunale Bürgerumfrage 2010, die in 4.534 Datensätzen Informationen zur Umrechnung von Nettokalt- und Bruttokaltmieten und der Fluktuation im Wohnungsmarkt enthält, auf die amtliche Statistik zum Wohnungsbestand, auf die Leerstandserhebungen der Stadt sowie auf den Mikrozensus. Die Mietspiegelbefragung wurde vom 18. Januar bis 31. März 2010 durchgeführt; der Mietspiegel ist vom 1. Dezember 2010 bis zum 30. November 2012 gültig. Die Bestandsdaten der Leistungsempfänger wurden zum 31. Dezember 2010 erhoben. Die Kommunale Bürgerumfrage fand im August 2010 statt. Das I.-Gutachten ermittelt den Angemessenheitsrichtwert dabei durch ein Markt-Modell als den Preis, bei dem auf dem Wohnungsmarkt das verfügbare Angebot je nach Haushaltsgröße angemessenen Wohnraums und die Nachfrage durch derzeit noch unangemessen Wohnende zu einander äquivalent sind; es will damit zugleich aussagen, zu welchem Preis für - alle - derzeit unangemessen Wohnenden auf dem Markt tatsächlich angemessener Wohnraum verfügbar ist. Dieses Modell definiert den angemessenen Wohnungsstandard nicht selbst, sondern hält ihn für durch den Mietpreis hinreichend abgebildet, schließt aber unzumutbare Wohnungen, nämlich solche der Ausstattungsklassen 1 und 2, von vornherein aus der Betrachtung aus. Aus den dem qualifizierten Mietspiegel zugrundeliegenden Datensätzen lässt das I.-Gutachten unvollständige Datensätze und solche Datensätze, die länger als vier Jahre vor dem Erhebungszeitraum zurückliegende Vertragsabschlüsse, die zwar die örtliche Vergleichsmiete mit prägen, nicht aber den aktuellen Zustand des Marktes widerspiegeln, unberücksichtigt, so dass der Betrachtung noch 3.238 Datensätze über Wohnungen zugrunde liegen. Die in den Datensätzen über Vertragsabschlüsse in den Jahren 2006 bis 2009 vereinbarten Quadratmetermieten wurden auf der Grundlage des Mietpreisindex für den Freistaat Sachsen zudem inflationiert, um dem Preisniveau von 2010 zu entsprechen. Die in den Mietspiegeldatensätzen enthaltenen Nettokalt-, Bruttokalt-, Teilklausiv- oder Gesamtklausivmieten rechnet das Gutachten einheitlich in Bruttokaltmieten um, wobei es auf die in der Kommunalen Bürgerumfrage und dem Betriebskostenspiegel des Mieterbundes ermittelten Werte der Nebenkosten zurückgreift, und diese mit 2,27 EUR/m² insgesamt ansetzt, wobei sich der Anteil der kalten Nebenkosten sich auf 51,1% der Gesamtnebenkosten und damit auf 1,16 EUR/m² belaufe. In die Bestimmung der relevanten Quadratmetermiete fließen im I.-Gutachten die Datensätze jener Wohnungen ein, deren Größe sich innerhalb eines Flächenkorridors von +/- 10 m² um den sich aus der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen für die jeweilige Haushaltsgröße ergebenden Wert bewegen, für Ein-Personen-Haushalte damit Wohnungen der Größe 35-55 m², für Zwei-Personen-Haushalte Wohnungen der Größe 50-70 m², für Drei-Personen-Haushalte Wohnungen der Größe 65-85 m², für Vier-Personen-Haushalte Wohnungen der Größe 75-95 m² u.s.w. Für Neuvertragsmieten ergebe sich aus den Mietspiegeldatensätzen für Wohnungen der Größe 35-55 m² ein Mittelwert der Bruttokaltmiete von 6,65 EUR/m², wobei 50% aller Wohnungen auf dem Markt zu 6,58 EUR/m² oder weniger vermietet worden seien. Die entsprechenden Werte für Wohnungen der Größe 50-70 m² betragen 6,54 bzw. 6,48 EUR/m², für Wohnungen der Größe 65-85 m² 6,43 bzw. 6,39 EUR/m² und für Wohnungen der Größe 75-95 m² 6,34 bzw. 6,31 EUR/m². Diese Werte verwendet das Gutachten nicht weiter zur eigentlichen Bestimmung der angemessenen Quadratmetermiete, sondern lediglich zur Verifikation des Ergebnisses. Im nächsten Schritt bildet das I.-Gutachten für die Haushaltsgrößen eigenständige Eignungsklassen der Wohnungen, die mit der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen nur insoweit kongruent sind, als diese die Mindestfläche für Haushaltsgrößen in der Weise beschreiben, dass jede im Mietspiegel erfasste Wohnung, also auch solche ab 24 m², zumutbar und eine Wohnung geeignet sei, wenn sie für jede der im Haushalt lebenden Personen ein Zimmer bereithalte und in Haushaltsgrößen von vier und mehr Personen ein Zimmer weniger als die Personenzahl. Die 3.238 Datensätze des Mietspiegels verteilt das I.-Gutachten auf die definierten Eignungsklassen, woraus sich 538 Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte, 1.233 für Zwei-Personen-Haushalte, 607 für Drei-Personen-Haushalte, 584 für Vier-Personen-Haushalte und 277 für größere Haushalte ergeben. Für diese gibt das I.-Gutachten an, welche Zahl in welchem 20 EUR-Mietpreissegment vermietet wurde. Welche Zahl an Wohnungen im Monat verfügbar sei, berechnet das I.-Gutachten in der Weise, dass es die Zahl aller 292.742 Wohnungen in der Landeshauptstadt D. aufgeteilt nach Eignungsklassen um den Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen mindert. An ihn legt es sodann je Eignungsklasse den aus der Kommunalen Bürgerumfrage ermittelten Anteil jährlicher Neuvermietungen, einen Faktor für Mehrfachinserate - als Ausdruck der Leerstandsdauer einer Wohnung zwischen zwei Vermietungsphasen - und einen Plausibilitätsfaktor an. Das sich ergebende Produkt wird durch zwölf geteilt als monatlich auf den Markt kommendes Angebot ausgewiesen, das für Ein-Personen-Haushalte 1.064 Wohnungen umfasse, für Zwei-Personen-Haushalte 1.127, für Drei-Personen-Haushalte 566 für Vier-Personen-Haushalte 385 und für größere Haushalte 375, insgesamt 3.517 Wohnungen; ohne Berücksichtigung des Mehrfachinserate- und des Plausibilitätsfaktors wären für Ein-Personen-Haushalte monatlich 737 Wohnungen als verfügbar anzusehen, für Zwei-Personen-Haushalte 780, für Drei-Personen-Haushalte 391, für Vier-Personen-Haushalte 266 und für größere Haushalte 260, insgesamt 2.434 Wohnungen. Als verfügbar bewertet das I.-Gutachten überdies Wohnungen, die zum sog. strukturellen Leerstand gehören. Dies seien jene ihrer Ausstattung nach zumutbaren, jedoch gegenwärtig nicht vermieteten Wohnungen, welche den der sog. Fluktuationsquote entsprechenden natürlichen Leerstand von 3 % aller Wohnungen überstiegen. Für dessen Bemessung greift das I.-Gutachten auf Befragungen der acht größten und von 30 mittelgroßen Vermieter in Dresden zurück. Für den Bestand der acht größten Vermieter, die einen Bestand von 91.280 Wohnungen bewirtschaften, ergebe sich über alle Eignungsklassen eine strukturelle Leerstandsquote von 1,2 % der Wohnungen, für die 30 mittelgroßen Vermieter, die einen Bestand von 29.278 Wohnungen bewirtschaften, eine Quote von 0,64 %. Die strukturelle Leerstandsquote der mittelgroßen Vermieter überträgt das I.-Gutachten auf die übrigen Marktanteile der mittelgroßen, kleinen und Einzelvermieter, für die entsprechende Befragungen zu unplausibel hohen Leerstandswerten geführt hätten. Hieraus ergibt sich für das I.-Gutachten eine Gesamtzahl monatlich verfügbarer Wohnungen von 5.808, die es hinsichtlich der Wohnungen der acht größten Vermieter eignungsklassenweise und hinsichtlich der Wohnungen der übrigen Vermieter durch eine Hochrechnung mit dem Faktor 1,244 gleichmäßig

auf alle Eignungsklassen verteilt. Auf der Angebotsseite geht das I.-Gutachten weiter davon aus, dass nicht alle freien Wohnungen den Beziehern von ALG II zur Verfügung stünden, denn sie konkurrierten mit Haushalten von Empfängern von Grundsicherungsleistungen nach dem SGB XII sowie anderen Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen, vor allem Studenten, Rentnern mit geringer Rente und Erwerbstätigen mit niedrigen Löhnen. Zur Ermittlung der Größe der Konkurrenz greift das I.-Gutachten auf Datensätze des Mikrozensus "Wohnen 2006" des statistischen Bundesamtes zurück. Weil diese aber für die Stadt Dresden keine für hinreichend aussagekräftig gehaltene Fallzahl bezeichneten, bezieht das I.-Gutachten die Daten für die für vergleichbar gehaltenen sächsischen und thüringischen Großstädte Chemnitz, Erfurt, Gera, Leipzig und Jena ein, wobei es deren Werte auf die Arbeitslosenquote von Dresden im Jahr 2006 umrechnet und die Ergebnisse über die Mietstufen hinweg glättet. Die Menge des monatlich für die Hilfebedürftigen zur Verfügung stehenden Wohnungsangebots berechnet das I.-Gutachten sodann bezogen auf die Eignungsklassen und die 20 EUR-Mietpreissegmente als Produkt aus der Anzahl an Mietverträgen, dem Quotienten aus dem monatlichen Angebot je Eignungsklasse und der Zahl der Mietspiegeldatensätze dieser Eignungsklasse, den Leerstandsfaktoren und dem Konkurrenzanteil. Danach seien an Leistungsempfänger 25,9-29,0% aller für Ein-Personen-Haushalte geeigneter Wohnungen vermietet worden, 15,6-26,4% aller für Zwei-Personen-Haushalte geeigneter Wohnungen, 18,8-35,1% aller für Drei-Personen-Haushalte geeigneter Wohnungen, 12,2-36,9% aller für Vier-Personen-Haushalte geeigneter Wohnungen und 8,5-18,9% aller für größere Haushalte geeigneter Wohnungen. Dies sind 378 Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte, 296,9 Wohnungen für Zwei-Personen-Haushalte, 330,2 Wohnungen für Drei-Personen-Haushalte, 127,2 Wohnungen für Vier-Personen-Haushalte und 38 Wohnungen für größere Haushalte, insgesamt 1.170,3 Wohnungen pro Monat. Die Nachfrageseite des Marktes wird im I.-Gutachten durch diejenigen Leistungsempfänger gebildet, die in Folge von Kostensenkungsaufforderungen oder aus anderen, regulären Gründen umziehen, wobei ein Wanderungssaldo über die Stadtgrenzen von Null unterstellt wird. Aufgrund der Zusammensetzung der Nachfrageseite werde nur das einfache Segment des Gesamtwohnungsmarktes nachgefragt. Zum Erhebungsstichtag 31. Dezember 2010 bestanden in der Landeshauptstadt D. 33.352 Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und zum 31. Dezember 2009 2.889 Einstandsgemeinschaften nach dem SGB XII. Aus diesen Werten scheidet das I.-Gutachten zunächst die 1.795 der Bedarfsgemeinschaften aus, deren Datensätze unplausibel sind, rechnet die verbleibende Zahl aber wieder auf die Gesamtzahl hoch. Als nicht nachfragerrelevant scheidet das Gutachten zudem jene 9.224 Bedarfsgemeinschaften aus, deren höhere Kosten von Unterkunft und Heizung als gleichwohl angemessen anerkannt wurden. Unter Berufung auf eine Entscheidung des Landessozialgerichts Schleswig-Holstein, dass sich der Unterkunftsbedarf für Erwachsene unter 25 Jahren an den Gewohnheiten von Schülern, Studenten und Auszubildenden dieser Altersgruppe mit geringen finanziellen Mitteln orientiere, werden weitere 1.372 Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften ausgeschieden; sie hätten Zugang zum sehr breiten Markt für Zimmer in Wohngemeinschaften, der ihre Versorgung nach Quantität und Preisniveau her sicherstelle. Für die noch betrachteten 20.871 Bedarfsgemeinschaften ermittelt das I.-Gutachten als bruttokalte Bestandsmieten im Flächenkorridor 35-55 m² als Mittelwert 4,83 EUR/m², als 90%-Perzentil 5,82 EUR/m² und als 95%-Perzentil 6,12 EUR/m². Die entsprechenden Wert lauten im Flächenkorridor 50-70 m² 4,46 EUR/m², 5,50 EUR/m² und 5,78 EUR/m², im Flächenkorridor 65-85 m² 4,25 EUR/m², 5,32 EUR/m² und 5,58 EUR/m² und im Flächenkorridor 75-95 m² 4,07 EUR/m², 5,11 EUR/m² und 5,44 EUR/m². Das I.-Gutachten unterstellt, dass 10% aller Leistungsbezieher im Jahr umziehen und daher nachfragerrelevant werden. Andererseits ergebe sich aus der Übergangsstatistik der Bundesagentur für Arbeit für Dresden, dass knapp 12% der Haushalte innerhalb des ersten Halbjahres wieder aus dem Leistungsbezug herausfallen. Das I.-Gutachten berücksichtigt auf der Nachfrageseite zudem die Zahl der Überschreiter, die bisher trotz Kostensenkungsaufforderung nicht umgezogen sind, indem ein Sechstel ihrer Zahl als monatliche Interessenten angesehen wird, so dass rechnerisch jedem Überschreiter ein Angebot innerhalb von 6 Monaten zugewiesen wird. Für diesen Personenkreis bildet das I.-Gutachten das aktuelle Mietniveau nach Haushaltsgrößen in 20-EUR-Schritten der Bruttokaltmiete ab. Aus dem Vergleich von Angebot und Nachfrage bestimmt das I.-Gutachten sodann die Angemessenheitsgrenze in der Weise, dass die Zahl der über der Grenze liegenden nachfrage-relevanten Haushalte genauso hoch ist wie die Zahl der unter dieser Grenze liegenden Wohnungsangebote. Diese Grenze ermittelt das I.-Gutachten bei Bruttokaltmieten für Ein-Personen-Haushalte in Höhe von 276 EUR, für Zwei-Personen-Haushalte in Höhe von 347 EUR, für Drei-Personen-Haushalte in Höhe von 430 EUR und für Vier-Personen-Haushalte in Höhe von 512 EUR. Hieraus ergeben sich für die Wohnflächen nach der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen bruttokalte Quadratmetermieten für Ein-Personen-Haushalte in Höhe von 6,13 EUR/m², für Zwei-Personen-Haushalte in Höhe von 5,78 EUR/m², für Drei-Personen-Haushalte in Höhe von 5,74 EUR/m² und für Vier-Personen-Haushalte in Höhe von 6,03 EUR/m². Diese Werte würden für Ein-Personen-Haushalte von 24% der Neuvertragsmieten und von 90% der Bestandsmieten unterboten; die entsprechenden Werte betrügen für Zwei-Personen-Haushalte 18% und 90%, für Drei-Personen-Haushalte 25% und 95% und für Vier-Personen-Haushalte 36% und 95%. Diese Werte drückt das I.-Gutachten für jede Haushaltsgröße zugleich als Ergebnis der kombinierten Interpolation aus Wohnungsgröße und Quadratmetermiete von Wohnungen der jeweiligen Eignungsklasse aus. Für Wohnungen der Eignungsklasse 1 sind dies die 70%- und 80%-Perzentile der Wohnungsgröße und der Quadratmetermiete. Das 70%-Perzentil umfasst Wohnungsgrößen von 39,30 m² und Mieten von 6,64 EUR/m², das 80%-Perzentil Wohnungsgrößen von 44,00 m² und Mieten von 6,99 EUR/m². Für den Absolutwert von 276 EUR ergibt sich eine Wohnung mit 41 m² Größe und einer Miete von 6,73 EUR. Für den für Zwei-Personen-Haushalte angemessenen Wert von 347 EUR ergibt sich bei einer Interpolation der 60- und 70%-Perzentile eine Wohnung mit einer Größe von 55 m² und einer Miete von 6,31 m². Für einen Drei-Personen-Haushalt lässt sich der Absolutwert von 430 EUR als kombinierte Flächen-Flächenpreis-Interpolation des 60- und 70%-Perzentils von Wohnungen der Eignungsklasse 3 als eine Wohnung von 71 m² und einer Miete von 6,96 EUR/m² darstellen, für einen Vier-Personen-Haushalt der Absolutwert von 512 EUR als kombinierte Flächen-Flächenpreis-Interpolation des 70- und 80%-Perzentils von Wohnungen der Eignungsklasse 4 als eine Wohnung mit einer Größe von 83 m² und einer Miete von 6,17 EUR/m², und für einen 5-Personen-Haushalt 598 EUR, zugleich das Ergebnis der kombinierten Flächen-Flächenpreis-Interpolation des 60- und 70%-Perzentils von Wohnungen der Eignungsklasse 5 als einer Wohnung mit einer Größe von 97 m² und einer Miete von 6,16 EUR/m². Schließlich vergleicht das I.-Gutachten die ermittelten Werte mit denen, die sich bei einem Rückgriff auf die Werte des qualifizierten Mietspiegels ergeben würden, wobei für diese Berechnung ebenfalls auf den Datensatz und nicht auf die Tabellenwerte zurückgegriffen wird. In die Berechnung flossen alle Tabellenfelder ab der Ausstattungsklasse 3 und aller Baualtersklassen mit Ausnahme der Baujahre ab 1990 ein. Danach liege der Durchschnitt des Mietspiegels für Ein-Personen-Haushalte bei 235 EUR, für Zwei-Personen-Haushalte bei 307 EUR, für Drei-Personen-Haushalte bei 373 EUR und für Vier-Personen-Haushalte bei 414 EUR. Rückwirkend für Zeiten bis zum 1. Dezember 2018 ermittelt das I.-Gutachten entsprechende Werte im Wege unter Rückgriff auf den Lebenshaltungskostenindex. Danach betrügen die Bruttokaltmieten für Ein-Personenhaushalte 272,00 EUR, für Zwei-Personenhaushalte 342,00 EUR, für Drei-Personenhaushalte 425,00 EUR, für Vier-Personenhaushalte 506,00 EUR und für Fünf-Personen-Haushalte 591,00 EUR. Der Stadtratsbeschluss vom 24. November 2011 verhält sich nicht zur Anwendung auch der rückwirkenden Werte. Das I.-Gutachten ist verschiedentlich Gegenstand von Entscheidungen des Sozialgerichts Dresden geworden. In den entsprechenden Verfahren hat das IWU ergänzende Ausführungen gemacht. In seiner Stellungnahme vom 16. Februar 2012 ergänzte das IWU, dass der Mietspiegeldatensatz bessere Erkenntnismöglichkeiten als die Mietspiegelzellen biete, weil so die Berechnungen exakt auf die Flächenrichtwerte bezogen werden könnten und sich Ausreißer zuverlässiger bereinigen ließen. Die Kappungsgrenze bestimme das I.-Gutachten als einen Perzentilwert, der sich am Preis auf dem Gesamtmarkt orientiere, nicht aber am Mittelwert einer nach Lage und

Ausstattungsmerkmalen definierten Referenzkategorie, denn allein der Preis fasse die Vielzahl möglicher Wohnwertfaktoren am besten zusammen und erlaube es, den Anteil des angemessenen Wohnungsmarktsegments direkt abzulesen. Würde dagegen die in Geld ausgedrückte Angemessenheitsgrenze allein anhand des Mittelwerts des Marktpreises einer normativ geprägten Referenzgruppe ermittelt, würde dies im Ergebnis unangemessene, aber billige Wohnungen ein- und angemessene, aber teure Wohnungen ausschließen. Die Verfügbarkeit von Wohnungen könne in die abstrakte Angemessenheitsprüfung einbezogen werden. Die Datenermittlung und -auswertung nehme Zeit in Anspruch. Es dürften auch Daten einbezogen werden, die nicht allein im Vergleichsraum erhoben worden seien, wenn dies nicht zur Ghetto-Bildung führe. Der Mehrfachinsektfaktor trage dem Umstand Rechnung, dass manche Wohnungen über mehrere Monate hinweg auf dem Markt angeboten würden. Dies müsse bei einer quantitativen Berechnung von Angebot und Nachfrage berücksichtigt werden. Bei der Berücksichtigung der Leerstandsreserve sei nicht zu beanstanden, dass sich diese – wahrscheinlich – nicht gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet erstrecke. Die Annahme, dass leerstehende Wohnungen das gleiche Mietniveau hätten wie vermietete, gehe zugunsten der Leistungsbezieher. Leerstände entstünden durch ein Überangebot. Aufgrund von Filtereffekten konzentrierten sich die Leerstände im einfachen Segment. Der Gewichtungsfaktor berücksichtige, dass es bei kleineren Wohnungen häufiger einen Wechsel des Mieters gebe als bei großen Wohnungen. Für die Erhebung der Nachfragekonkurrenz sei der Mikrozensus gegenwärtig die einzig sinnvoll verwendbare Datenquelle. Insoweit biete die kommunale Bürgerumfrage keinen hinreichend großen Datensatz. Die Einbeziehung der Daten anderer "aufstrebender Großstädte" in Sachsen und Thüringen sei die sachgerechteste Lösung. Dass anerkannte Überschreiter nicht als Nachfrager berücksichtigt würden, verfälsche das Ergebnis nur geringfügig und zugunsten der Leistungsempfänger. 25-jährige Leistungsempfänger nicht als Nachfrager zu berücksichtigen, verfälsche das Ergebnis ebenfalls nur geringfügig. Betroffen seien nur 1.372 Bedarfsgemeinschaften, was 4% aller Bedarfsgemeinschaften entspreche. Der ermittelte Preis von 276 EUR gelte grundsätzlich auch für WG-Zimmer. Das IWU errechnet sodann aus dem Mietspiegeldatensatz einen neuen Mietspiegel von Bruttokaltmieten ab Ausstattungsklasse 3 in einfacher Lage und unter Berücksichtigung der Flächenkorridore von +/- 10 m² um den Wert nach VwV Wohnflächenhöchstgrenze. Das IWU weist aber darauf hin, dass den Mittelwerten nicht entnommen werden könne, ob die Wohnungen in ausreichender Zahl am Markt vorhanden seien. In einem Verfahren der 40. Kammer des Sozialgerichts Dresden hat der Beklagte angegeben, dass in die Ermittlung der Leerstandsreserve theoretisch auch Wohnungen eingeflossen sein könnten, die nicht über Bad und Sammelheizung verfügten. Er hält den Effekt aber für vernachlässigbar gering, weil die abgefragten Wohnungsunternehmen kaum über solche Wohnungen verfügten und überdies kein Interesse daran haben könnten, durch Meldung dieser billigen "Schrott-Wohnungen" die Leerstandsquote zu erhöhen und zugleich den ermittelten Marktpreis zu senken. In demselben Verfahren hat der Beklagte überdies angegeben, dass der von ihm verwandte Datensatz der "anerkannten Überschreiter" auch nicht anerkannte Überschreiter enthalte und damit das Ergebnis fehlerhaft sei. Bei Korrektur dieses Fehlers ergäben sich als angemessene Unterkunftskosten für einen Ein-Personen-Haushalt 287,60 EUR, für einen Zwei-Personen-Haushalt 353,73 EUR, für einen Drei-Personen-Haushalt 434,73 EUR, für einen Vier-Personen-Haushalt 521,00 EUR und für einen Fünf-Personen-Haushalt 607,69 EUR. Im streitgegenständlichen Zeitraum erzielte die Klägerin kein Einkommen. Mit angefochtenem Bescheid vom 3. Juni 2010 bewilligte der Beklagte der Klägerin für den Zeitraum Juli bis Dezember 2010 Arbeitslosengeld II in Höhe von 667,70 EUR, darin enthalten 359,00 EUR für den Regelbedarf zur Sicherung des Lebensunterhalts und 308,70 EUR für die Kosten von Unterkunft und Heizung. Hiergegen erhob die Klägerin fristgerecht Widerspruch. Mit angefochtenem Widerspruchsbescheid vom 26. November 2010 – W 8285/10 – wies der Beklagte den Widerspruch als unbegründet zurück. Für die Klägerin sei von einer angemessenen Wohnfläche von 45 m² auszugehen und nach dem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt D. von 2008 von einer angemessenen Bruttokaltmiete von 5,61 EUR/m², davon 4,35 EUR/m² Nettokaltmiete und 1,26 EUR/m² kalte Nebenkosten. Die Heizkosten seien nach dem Heizspiegel zu bemessen, weshalb als Produkt aus angemessenen Heizaufwendungen von 13,90 EUR/m² und der angemessenen Wohnfläche, von Heizkosten von 52,13 EUR auszugehen sei. Der Klägerin seien bereits 308,70 EUR und damit mehr als die ihr zustehenden 304,58 EUR bewilligt worden. Mit ihrer form- und fristgerecht erhobenen Klage verfolgt die Klägerin ihr Interesse weiter. Es seien ihre tatsächlichen Kosten von Unterkunft und Heizung zu ersetzen, weil sie angemessen seien. Die angefochtenen Bescheide hätten die Werte nach dem Stadtratsbeschluss von 2008 zugrunde gelegt, der kein schlüssiges Konzept im Sinne des Bundessozialgerichts darstelle. Da anderes Datenmaterial nicht verfügbar sei, seien die Werte der Wohngeldtabelle nach § 12 des Wohngeldgesetzes heranzuziehen und um 10 % zu erhöhen. Für die Landeshauptstadt D. sei die Mietstufe III zu betrachten, woraus sich eine angemessene Bruttokaltmiete von 363,00 EUR ergebe. Diesen Wert unterschreite sie. Die Klägerin beantragt, den Bescheid des Beklagten vom 3. Juni 2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 26. November 2010 – W 8285/10 – und des Änderungsbescheids vom 29. März 2012 dahin zu ändern, dass der Klägerin nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs als Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts monatlich bewilligt werden: - von Juli bis Oktober 2010: 741,44 EUR, davon für den Regelbedarf 359,00 EUR und für den Bedarf für Unterkunft und Heizung 382,44 EUR und - für November und Dezember 2010: 763,20 EUR, davon für den Regelbedarf 359,00 EUR und für den Bedarf für Unterkunft und Heizung 404,20 EUR. Der Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen. Zur Begründung verweist er auf den Widerspruchsbescheid. Der Stadtratsbeschluss von 2008 sei als schlüssiges Konzept anzuerkennen. Nach Klageerhebung erteilte der Beklagte der Klägerin den gem. § 96 SGG ins Verfahren einbezogenen Änderungsbescheid vom 29. März 2012, mit welchem er der Klägerin auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtrats der Landeshauptstadt D. vom 24. November 2011 für den Monat Dezember 2010 Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von 333,24 EUR bewilligte. Zu den weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der unter den Beteiligten ausgetauschten Schriftsätze und der beigezogenen Verwaltungsakte des Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

I. Die zulässige Klage ist teilweise begründet. Die angefochtenen Bescheide sind rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten. Die Klägerin hat aber keinen Anspruch auf Berücksichtigung der Kosten von Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe. Die Klägerin ist Leistungsberechtigte gemäß § 7 Abs. 1 SGB II. Nach dieser Bestimmung erhalten Personen, die das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze noch nicht erreicht haben, erwerbsfähig und hilfebedürftig sind und ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben, Leistungen. Hilfebedürftig in diesem Sinne sind Personen, die ihren Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus dem zu berücksichtigenden Einkommen oder Vermögen sichern können (§ 9 Abs. 1 SGB II). Diese Voraussetzungen erfüllt die Klägerin. Sie ist in folgender Höhe monatlich hilfebedürftig: Zeitraum Gesamt- bedarf Bedarfs- deckung Hilfebedarf Lebensunterhalt KdU Gesamt Jul. - Sept. 751,36 EUR 0,00 EUR 359,00 EUR 392,36 EUR 751,36 EUR Okt. 695,77 EUR 0,00 EUR 359,00 EUR 336,77 EUR 695,77 EUR Nov. 717,53 EUR 0,00 EUR 359,00 EUR 358,53 EUR 717,53 EUR Dez. 2010 723,53 EUR 0,00 EUR 359,00 EUR 364,53 EUR 723,53 EUR 1. Sie hatte im streitgegenständlichen Zeitraum folgende Bedarfe, jeweils zusammengesetzt aus dem Regelbedarf zur Sicherung des Lebensunterhalts (§ 20 SGB II) sowie den Bedarfen für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II): Zeitraum Regelbedarf KdU Gesamt Bruttokaltmiete Heizung Jul. - Sept. 359,00 EUR 318,00 EUR 50,77 EUR 751,36 EUR Okt. 359,00 EUR 286,00 EUR 50,77 EUR 695,77 EUR Nov. 359,00 EUR 286,00 EUR 72,53 EUR 717,53 EUR Dez. 2010 359,00 EUR 292,00 EUR 72,53 EUR 723,53 EUR a) Der Leistungsanspruch zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II umfasst gem. § 19 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 22 SGB II auch die Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Diese

werden – im Sinne der Einzelfallgerechtigkeit – in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II). Im vorliegenden Fall sind als Kosten der Unterkunft nur die angemessene Bruttokaltmiete und die tatsächlichen Heizkosten zu ersetzen. Die tatsächliche Bruttokaltmiete übersteigt die angemessene Höhe; die Heizkosten übersteigen diese Höhe nicht: Zeitraum tatsächliche KdU Angemessene KdU Differenz Brutto- kaltmiete Heizung, (nach Abzug WWP) Brutto- kaltmiete Heizung Brutto-kaltmiete Heizung Jul. – Sept. 331,67 EUR 50,77 EUR 318,00 EUR 80,83 EUR 13,67 EUR (0 Okt. 331,67 EUR 50,77 EUR 286,00 EUR 72,75 EUR 45,67 EUR (0 Nov. 331,67 EUR 72,53 EUR 286,00 EUR 72,75 EUR 45,67 EUR (0 Dez. 2010 331,67 EUR 72,53 EUR 292,00 EUR 72,75 EUR 39,67 EUR (0 aa) Die Angemessenheitsprüfung limitiert die erstattungsfähigen Kosten der Höhe nach. Sie ist nicht ins Belieben der Verwaltung gestellt. Vielmehr sind auf Grund des allgemeinen Gleichheitssatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) und der aus dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Erfordernisse an die Verlässlichkeit und Vorhersehbarkeit des Verwaltungshandelns weitere Konkretisierungen erforderlich (BSG, Urteile vom 22. September 2009 - B 4 AS 18/09 R -, juris (Rn. 12) [nach juris zitierte Entscheidungen von Gerichten der Sozialgerichtsbarkeit können regelmäßig auch kostenfrei unter www.sozialgerichtsbarkeit.de abgerufen werden]; und vom 19. Oktober 2010 - B 14 AS 15/09 R -, juris (Rn. 15)). Der Begriff der "Angemessenheit" unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle (BSG, Urteile vom 19. Februar 2009 - B 4 AS 30/08 R -, juris (Rn. 12); vom 17. Dezember 2009 - B 4 AS 27/09 R -, juris (Rn. 21); vom 19. Oktober 2010 - B 14 AS 50/10 R -, juris (Rn. 20); vom 13. April 2011 - B 14 AS 106/10 R - juris (Rn. 13), vom 26. Mai 2011 - B 14 AS 86/09 R -, juris (Rn. 12); und vom 20. Dezember 2011 - B 4 AS 19/11 R -, juris (Rn. 14); vom 16. Mai 2012 - B 4 AS 109/11 R -, juris (Rn. 14); und vom 14. Februar 2013 - B 14 AS 61/12 R -, juris (Rn. 16)). Die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft ist unter Zugrundelegung der sog. Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu konkretisieren: Zunächst ist zu überprüfen, ob die tatsächlichen Kosten des Leistungsberechtigten für seine Unterkunft abstrakt angemessen sind, das heißt ob die Kosten dem entsprechen, was für eine nach abstrakten Kriterien als angemessen geltende Wohnung auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzubringen ist (abstrakte Angemessenheitsprüfung). Übersteigen 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 ihm also konkret möglich ist, die Kosten für die Unterkunft auf das abstrakt angemessene Maß zu senken (BSG, Urteile vom 7. November 2006 - B 7b AS 18/06 R -, juris; 18. Juni 2008 - B 14/7b AS 44/06 R -, juris (Rn. 7); vom 18. Februar 2010 - B 14 AS 73/08 R -, juris (Rn. 21)). Dieser Prüfungsschritt ist in § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II vorgegeben, wonach die abstrakt unangemessenen Kosten solange (regelmäßig für längstens sechs Monate) zu übernehmen sind, wie dem Hilfebedürftigen die Senkung der Kosten unmöglich oder unzumutbar ist (konkrete Angemessenheit). Getrennt davon ist schließlich über die Kosten der Heizung zu entscheiden (stRspr., BSG, Urteile vom 2. Juli 2009 - B 14 AS 36/08 R -, vom 20. August 2009 - B 14 AS 41/08 R -, juris (Rn. 26); zuletzt BSG, Urteil vom 22. August 2012 - B 14 AS 13/12 R -, juris (Rn. 14)). (bb) Diese, vor allem von der höchstrichterlichen Rechtsprechung geprägten Anforderungen begeben keinen durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken, denn die Gewährleistung des Existenzminimums ist hierfür weder verfahrensrechtlich noch materiell-rechtlich beeinträchtigt. Verfassungsrechtlich ist der Anspruch des Hilfebedürftigen auf Ersatz der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung an dem in Art. 1 Abs. 1 i.V.m. Art. 20 Abs. 1 GG enthaltenen Grundrecht auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums zu messen (vgl. BVerfGE 40, 121 (133); 45, 187 (228); 82, 60 (85); 113, 88 (108 f.); Urteil vom 30. Juni 2009 - 2 BvE 2/08 u.a. -, juris, Rn. 259). Art. 1 Abs. 1 GG begründet den Anspruch. Das Sozialstaatsgebot des Art. 20 Abs. 1 GG wiederum erteilt dem Gesetzgeber den Auftrag, jedem ein menschenwürdiges Existenzminimum zu sichern, wobei dem Gesetzgeber ein Gestaltungsspielraum bei den unausweichlichen Wertungen zukommt, die mit der Bestimmung der Höhe des Existenzminimums verbunden sind (vgl. BVerfGE 35, 202 (236); 45, 376 (387); 100, 271 (284)). Dieses Grundrecht aus Art. 1 Abs. 1 GG hat als Gewährleistungsrecht in seiner Verbindung mit Art. 20 Abs. 1 GG neben dem absolut wirkenden Anspruch aus Art. 1 Abs. 1 GG auf Achtung der Würde jedes Einzelnen eigenständige Bedeutung. Es ist dem Grunde nach unverfügbar und muss eingelöst werden, bedarf aber der Konkretisierung und stetigen Aktualisierung durch den Gesetzgeber, der die zu erbringenden Leistungen an dem jeweiligen Entwicklungsstand des Gemeinwesens und den bestehenden Lebensbedingungen auszurichten hat. Dabei steht dem Gesetzgeber ein Gestaltungsspielraum zu (BVerfGE 125, 175 (juris Rn. 133)). Wenn einem Menschen die zur Gewährleistung eines menschenwürdigen Daseins notwendigen materiellen Mittel fehlen, weil er sie weder aus seiner Erwerbstätigkeit, noch aus eigenem Vermögen noch durch Zuwendungen Dritter erhalten kann, ist der Staat im Rahmen seines Auftrages zum Schutz der Menschenwürde und in Ausfüllung seines sozialstaatlichen Gestaltungsauftrages verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass die materiellen Voraussetzungen dafür dem Hilfebedürftigen zur Verfügung stehen. Dieser objektiven Verpflichtung aus Art. 1 Abs. 1 GG korrespondiert ein Leistungsanspruch des Grundrechtsträgers, da das Grundrecht die Würde jedes individuellen Menschen schützt (vgl. BVerfGE 87, 209 (228)) und sie in solchen Notlagen nur durch materielle Unterstützung gesichert werden kann (BVerfGE 125, 175 (juris Rn. 134)). Der unmittelbar verfassungsrechtliche Leistungsanspruch auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums erstreckt sich nur auf diejenigen Mittel, die zur Aufrechterhaltung eines menschenwürdigen Daseins unbedingt erforderlich sind. Er gewährleistet das gesamte Existenzminimum durch eine einheitliche grundrechtliche Garantie, die u.a. die Bedürfnisse von Unterkunft und Heizung neben Nahrung, Kleidung, Hausrat, Hygiene und Gesundheit als Teil der Voraussetzungen der physischen Existenz des Menschen (vgl. BVerfGE 120, 125 (155 f.)) und dem Mindestmaß an Teilhabe am gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Leben (vgl. BVerfGE 80, 367 (374); 109, 279 (319)) beinhaltet (BVerfGE 125, 175 (juris Rn. 135)). Der gesetzliche Leistungsanspruch muss so ausgestaltet sein, dass er stets den gesamten existenznotwendigen Bedarf jedes individuellen Grundrechtsträgers deckt (vgl. BVerfGE 87, 153 (172); 91, 93 (112); 99, 246 (261); 120, 125 (155 und 166)). Die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist hiernach nicht einem Parlamentsgesetz vorbehalten (a.A. SG Mainz, Urteil vom 8. Juni 2012 - S 17 AS 1452/09 -, juris (Rn. 50)). Einem solchen unterliegt nur die Bestimmung des Existenzminimums. § 22 SGB II geht über dieses Minimum jedoch deutlich hinaus. Er bestimmt, dass die tatsächlichen Kosten bis an die Grenze der Angemessenheit zu ersetzen sind und zieht damit eine Obergrenze. Das Existenzminimum bedeutet dagegen die Bestimmung einer Untergrenze. Die Bestimmung einer zur Wahrung des Existenzminimums im Bereich von Unterkunft und Heizung relevanten Untergrenze käme nur in der Form einer Definition des erforderlichen Wohn- und Heizstandards in Betracht, also der Bestimmung einer Mindestwohnfläche und -ausstattung und des Mindestumfangs des Heizniveaus. Selbst wenn dies bundes- oder landeseinheitlich bestimmt werden könnte, würde dies nicht die zur Wahrung dieses Standards erforderlichen Aufwendungen betreffen, denn diese werden im Gegensatz zum Warenkorb des Regelsatzes nach § 20 SGB II durch die Besonderheiten regionaler Märkte beeinflusst. Dieser Umstand findet in den verschiedenen Mietstufen der Wohngeldtabelle seinen Ausdruck. Zumindest die existenznotwendigen Kosten der Unterkunft könnten weder Bundes- noch Landesgesetzgeber in einer für das gesamte Bundes- oder Landesgebiet hinreichend zuverlässigen und transparenten Weise sachgerecht ermitteln, wie sie das Bundesverfassungsgericht für die Ermittlung des Existenzminimums verlangt. Weil überdies Ansatzpunkte fehlen, die befürchten lassen könnten, dass der nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts für die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zugrunde zu legende Wohnstandard die aus der Gewährleistung des Existenzminimums herzuleitenden Mindeststandards unterschreiten könnte, kann bei der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft auf eine formal-gesetzliche Grundlage verzichtet werden. Wäre es anders, und zur Bestimmung der angemessenen Kosten von Unterkunft und Heizung ein Parlamentsgesetz erforderlich, dessen Zustandekommen den für die Bemessung des Existenzminimums geltenden verfassungsrechtlichen Anforderungen genügen muss,

hätte es für den Ersten Senat des Bundesverfassungsgerichts nahe liegen müssen, in seiner Entscheidung über den Regelsatz des Arbeitslosengeldes II ([BVerfGE 125, 175](#)) gemäß [§ 78 Satz 2 BVerfGG](#) auch [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) als aus denselben Gründen mit dem Grundgesetz unvereinbar zu erklären. Dies ist jedoch nicht geschehen. Insofern geht wohl auch das Bundesverfassungsgericht davon aus, dass [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) aus verfassungsrechtlicher Sicht anders zu beurteilen ist und Fragen der Gewährleistung des Existenzminimums nicht unmittelbar aufwirft. Der gegenüber dem Bundessozialgericht erhobenen Vorwurf, seine, später näher auszuführenden Anforderungen an die Schlüssigkeit des Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Quadratmetermiete seien nicht erfüllbar, ist unberechtigt. Nach dem Verständnis der Kammer wird mit diesen Anforderungen verhindert, dass der Grundsicherungsträger die Angemessenheitsgrenze vornehmlich unter Berücksichtigung eigener Sparinteressen bildet, was zur Gefährdung des menschenwürdigen Existenzminimums führen könnte. Die Anforderungen des Bundessozialgerichts dienen offenbar allein dazu abzusichern, dass die zu ermittelnde Angemessenheitsgrenze allein den tatsächlichen Verhältnissen entspricht und frei von politischem Zweckdenken ist. Um solch naheliegende Manipulationsgefahren auszuschließen, ist ein strenger Prüfungsmaßstab geboten. b) Die vom Beklagten vorgenommene Ermittlung der abstrakt angemessenen Unterkunftsstellen genügt den rechtlichen Erfordernissen nicht. Die abstrakte Angemessenheit von Unterkunftsstellen, die sich in der abstrakt angemessenen Referenzmiete ausdrückt, ist unter Zugrundelegung der sog. Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu bestimmen (stRSpr, BSG, Urteile vom 7. November 2006 - [B 7b AS 10/06 R](#) -, juris (Rn. 24); vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) -, juris (Rn. 15); vom 18. Februar 2010 - [B 14 AS 73/08 R](#) -, juris (Rn. 21); vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 2/10 R](#) -, juris (Rn. 16); und - [B 14 AS 65/09 R](#) -, juris (Rn. 21); vom 16. Mai 2012 - [B 4 AS 109/11 R](#) -, juris (Rn. 14); vom 22. August 2012 - [B 14 AS 13/12 R](#) -, juris (Rn. 15); und vom 16. April 2013 - [B 14 AS 28/12 R](#) -, juris (Rn. 27)): Zunächst ist die angemessene Wohnungsgröße zu ermitteln. Als dann ist festzustellen, ob die angemietete Wohnung dem Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard entspricht, der sich in der Wohnungsmiete niederschlägt. Vergleichsmaßstab für die entstehenden Kosten sind insoweit die räumlichen Gegebenheiten am Wohnort des Hilfebedürftigen, wobei die örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen sind. Als Standard ist eine Wohnung zugrunde zu legen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. aa) Als abstrakt angemessen ist für Zeiträume bis 30. September 2010 eine Wohnfläche von 50 m² und danach eine Wohnfläche von 45 m² zugrunde zu legen. Zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche ist auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen (BSG Urteile vom 7. November 2006 - [B 7b AS 18/06 R](#) -, juris (Rn. 19); vom 19. März 2008 - [B 11b AS 41/06 R](#) -, juris (Rn. 23); und - [B 11b AS 43/06 R](#) -, juris (Rn. 19); vom 18. Juni 2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#) -, juris (Rn. 12); vom 19. Februar 2009 - [B 4 AS 30/08 R](#) -, juris (Rn. 15); vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) -, juris (Rn. 15); vom 18. Februar 2010 - [B 14 AS 73/08 R](#) -, juris (Rn. 22); vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 2/10 R](#) -, juris (Rn. 17); und - [B 14 AS 50/10 R](#) -, juris (Rn. 22); vom 23. August 2011 - [B 14 AS 91/10 R](#) -, juris (Rn. 22); vom 6. Oktober 2011 - [B 14 AS 131/10 R](#) -, juris (Rn. 20); vom 20. Dezember 2011 - [B 4 AS 19/11 R](#) -, juris (Rn. 17); vom 16. Mai 2012 - [B 4 AS 109/11 R](#) -, juris (Rn. 18)). Dabei handelt es sich um die Werte, die die Länder aufgrund von § 10 Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl I 2379) bzw. zu der vorherigen Vorschrift des § 5 Abs. 2 Wohnungsbindungsgesetz festgelegt hatten (BSG, Urteil vom 7. November 2006 - [B 7b AS 18/06 R](#) -, juris (Rn. 19); vom 18. Juni 2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#) -, juris; vom 22. September 2009 - [B 4 AS 70/08 R](#) -, juris (Rn. 14); vom 18. Februar 2010 - [B 14 AS 73/08 R](#) -, juris (Rn. 22); vom 23. August 2011 - [B 14 AS 91/10 R](#) -, juris (Rn. 22); und vom 16. Mai 2012 - [B 4 AS 109/11 R](#) -, juris (Rn. 18)). Insoweit wird normativ und unabhängig von den konkreten örtlichen Gegebenheiten festgelegt, welche Wohnungsgrößen für Hilfebedürftige abstrakt als angemessen anzusehen sind. Dies rechtfertigt sich vor allem aus Gründen der Rechtssicherheit und der Praktikabilität, zumal Leistungsberechtigte nach dem SGB II zumindest Teil der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind (BSG, Urteile vom 26. Mai 2011 - [B 14 AS 86/09 R](#) -, juris (Rn. 18); und vom 16. Mai 2012 - [B 4 AS 109/11 R](#) -, juris (Rn. 20)). Maßgeblich sind die im streitigen Zeitraum gültigen Bestimmungen (BSG, Urteile vom 22. September 2009 - [B 4 AS 70/08 R](#) -, juris (Rn. 14); vom 26. Mai 2011 - [B 14 AS 86/09 R](#) -, juris (Rn. 18); vom 20. Dezember 2011 - [B 4 AS 19/11 R](#) -, juris (Rn. 17); vom 16. Mai 2012 - [B 4 AS 109/11 R](#) -, juris (Rn. 18); und vom 22. August 2012 - [B 14 AS 13/12 R](#) -, juris (Rn. 16)). Dass der mit der Angemessenheitsprüfung verbundene Zweck im Rahmen des [§ 22 SGB II](#) mit den Zwecken des sozialen Wohnungsbaus nicht übereinstimmt, wird durch den Rückgriff auf die von den Ländern erlassenen Vorschriften zum sozialen Wohnungsbau ohnehin bewusst in Kauf genommen (BSG, Urteil vom 22. September 2009 - [B 4 AS 70/08 R](#) -, juris (Rn. 15)); die Heranziehung anderweitiger Verwaltungsregelungen zur Bestimmung der Wohnfläche ist nur dann vertretbar, wenn aktuelle Verwaltungsvorschriften zu § 10 WoFG nicht existieren (BSG, Urteil vom 22. September 2009 - [B 4 AS 70/08 R](#) -, juris (Rn. 15); und vom 16. Mai 2012 - [B 4 AS 109/11 R](#) -, juris (Rn. 19)). Daneben kommt es aber nicht darauf an, ob diese Bestimmungen ihrerseits Rechtssatzqualität aufweisen; auch verwaltungsinterne Vorschriften können genügen (BSG, Urteile vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) -, juris (Rn. 16); vom 23. August 2011 - [B 14 AS 91/10 R](#) -, juris (Rn. 22); vom 6. Oktober 2011 - [B 14 AS 131/10 R](#) -, juris (Rn. 20); vom 20. Dezember 2011 - [B 4 AS 19/11 R](#) -, juris (Rn. 17); und vom 22. August 2012 - [B 14 AS 13/12 R](#) -, juris (Rn. 17); a.A. SG Dresden, Urteil vom 19. November 2012 - [S 12 AS 6703/10](#) -, S. 11). In den entschiedenen Fällen handelte es sich zumindest um solche verwaltungsinternen Vorschriften, deren Werte im gesamten Gebiet eines Bundeslandes gleichermaßen Anwendung fanden. Daneben kommt es nicht darauf an, ob die Vorschrift der Sache nach am besten zur Bestimmung der Wohnflächen geeignet ist (a.A. SG Dresden, Urteil vom 19. November 2012 - [S 12 AS 6703/10](#) -, S. 11-14). Auf individuelle Umstände des Betroffenen kommt es bei der Frage der angemessenen Wohnraumgröße ebenfalls nicht an; sie sind nach der Systematik des [§ 22 Abs. 1 Satz 1](#) und 3 SGB II bei der Frage zu prüfen, ob dem Leistungsberechtigten, dessen individuelle Kosten im Einzelfall die abstrakten Angemessenheitsgrenzen überschreiten, ein Umzug in eine kostenangemessene Wohnung konkret möglich und zumutbar ist (BSG, Urteile vom 16. Mai 2012 - [B 4 AS 109/11 R](#) -, juris (Rn. 18); und vom 22. August 2012 - [B 14 AS 13/12 R](#) -, juris (Rn. 19, 20)). Ausführungsbestimmungen zu § 10 WoFG existieren im Freistaat Sachsen nicht. Stattdessen ist für den Zeitraum ihrer Gültigkeit, d.h. für die Zeit vom 1. Juli 2005 bis zum 31. Dezember 2009 auf die VwV Ersatzwohnraumförderung vom 27. Juni 2005, SächsABl. S. 682, zurückzugreifen (BSG, Urteil vom 26. Mai 2011 - [B 14 AS 86/09 R](#) -, juris (Rn. 18)), denn die abstrakte Angemessenheit der Leistung für die Unterkunft kann nicht ohne Berücksichtigung des verfügbaren Wohnraums erfolgen (auch BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 50/10 R](#) -, juris (Rn. 27 f); und vom 13. April 2011 - [B 14 AS 106/10 R](#) -, juris). Ziel dieser Verwaltungsvorschrift war es, den Rückbau im Rahmen des Programms "Stadtumbau-Ost" zu unterstützen. Das Anbieten adäquater Wohnungen sollte den Freizug von "Abrissobjekten" beschleunigen, indem Mietern, die im Zuge des Stadtumbaus ihre bisherige Wohnung aufgeben mussten, adäquate Wohnungen angeboten werden sollten. Der hieraus vom Bundessozialgericht gezogene Schluss, dass solche Wohnungen offenbar nicht zur Verfügung standen, und folglich diese Verwaltungsvorschrift anzuwenden sei, überzeugt nicht. Das Programm "Stadtumbau Ost" hatte zum Ziel, die Attraktivität ostdeutscher Städte und Gemeinden als Orte des Lebens und Arbeitens zu sichern und zu erhöhen, die Innenstädte zu stärken und das Überangebot an Wohnungen in den von Schrumpfungprozessen betroffenen Städten zu reduzieren. Zur Jahrtausendwende hatte ein Wohnungsüberhang bestanden, zu dessen Beseitigung innerhalb von 10 Jahren 300 - 400.000 Wohnungen vom Markt genommen und verbleibende zugleich aufgewertet werden sollten (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: 10 Jahre Stadtumbau Ost - Berichte aus der Praxis, 2012, insb. S. 7, 13, 15, 21, 52, 55, 58; vgl. auch <http://www.stadtumbau-ost.info>). Es gab also nicht einen Mangel an Wohnungen im einfachen Segment, sondern einen Überschuss und ein Bedürfnis danach, die Bereitschaft der Betroffenen zum Umzug zu steigern, indem ihnen qualitativ besserer Wohnraum zu einer

vergleichbar günstigen Miete angeboten wurde. Überdies ist das Programm auch nicht auf den sozialen Wohnungsbau beschränkt gewesen. Dennoch ist aus Gründen der Rechtseinheit der Auffassung des Bundessozialgerichts zu folgen (vgl. SG Dresden, Urteil vom 29. Juni 2010 - [S 40 AS 390/09](#) -, juris (Rn. 61)). Daher ist für einen 1-Personen-Haushalt von einer abstrakt angemessenen Wohnfläche von 50 m² auszugehen. Die VwV Ersatzwohnraumförderung ist aus Gründen der Rechtssicherheit auch nach ihrem Außerkräftreten weiter anzuwenden, solange keine andere Regelung in Kraft gesetzt wurde. Eine solche Regelung ist im Ergebnis die VwV Wohnflächenhöchstgrenzen vom 7. Juni 2010, SächsABl. S. 963. Anders als Förderbestimmungen für den sozialen Wohnungsbau gewährleistet diese Vorschrift zwar selbst mittelbar nicht, dass Wohnungen mit der angegebenen auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Sie geht jedoch ersichtlich und sachlich zutreffend davon aus, dass Wohnung der entsprechenden Größe auf dem Markt vorhanden sind und auch den Wohnungsmarkt im einfachen Segment prägen. Es ist auch nicht zu beanstanden, dass die VwV Wohnflächenhöchstgrenzen allein auf Empfänger von Grundsicherungsleistungen anzuwenden ist. Ihrer unmittelbaren Anwendung durch das Gericht steht allerdings entgegen, dass ihre Geltung im gesamten Freistaat Sachsen nicht sichergestellt ist, weil das Sächsische Staatsministerium für Soziales gegenüber den Optionskommunen nicht weisungsbefugt ist (vgl. SG Dresden, Urteil vom 1. Juni 2012 - [S 40 AS 5435/11](#) -, juris (Rn. 68)). Überdies eröffnet Ziffer I Satz 5 der Verwaltungsvorschrift den Optionskommunen die Möglichkeit, von den angegebenen Wohnflächenwerten um bis zu 10% nach unten abzuweichen. An dem Erfordernis landesweit einheitlicher Angemessenheitsgrenzen für Wohnflächen ist jedoch festzuhalten, solange der Landesgesetzgeber den Kommunen nicht über eine Satzungsermächtigung gem. [§ 22a SGB II](#) die Möglichkeit eröffnet, die Wohnflächen selbst zu regeln. Gleichwohl hält die Kammer die von der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen bestimmte Größe von 45 m² für einen Ein-Personen-Haushalt für abstrakt angemessen. Das ergibt sich einerseits aus einem Vergleich mit der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zum Vollzug der Sächsischen Trennungsgeldverordnung (VwV-SächsTGV), nach der für einen alleinstehenden Landesbeamten eine Wohnung von 45 m² angemessen ist. Es spricht wenig dafür, dass für den Leistungsempfänger eine höhere Grenze gelten muss (SG Dresden, Urteil vom 1. Juni 2012 - [S 40 AS 5435/11](#) -, juris (Rn. 68)). Daneben ergibt der Vergleich mit anderen Bundesländern, dass sich diese Wohnungsgröße im Rahmen des auch außerhalb Sachsens für angemessenen Gehaltens hält. Für Ein-Personen-Haushalte galten als angemessen eine Wohnfläche von 45 m² in Baden-Württemberg (LSG Stuttgart, Urteil vom 22. Dezember 2010 - [L 12 AS 5641/09](#) -, juris (Rn. 26)), in Hessen (LSG Darmstadt, Urteil vom 20. Dezember 2010 - [L 9 AS 239/08](#) -, juris (Rn. 51)), in Mecklenburg-Vorpommern (LSG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 27. November 2008 - [L 8 B 206/08](#) -, juris (Rn. 49)) und in Nordrhein-Westfalen bis 31. Dezember 2012 (BSG, Urteil vom 16. Mai 2012 - [B 4 AS 109/11 R](#) -, juris (Rn. 17)), dagegen 48 m² in Bremen (BSG, Urteil vom 26. Mai 2011 - [B 14 AS 132/10 R](#) - (Bremen), juris (Rn. 20-22)) und 50 m² in Bayern (Bayerisches LSG, Urteil vom 14. November 2012 - [L 16 AS 90/12](#) -, juris (Rn. 23)), in Berlin (BSG, Urteil vom 13. April 2011 - [B 14 AS 32/09 R](#) -, juris (Rn. 16)), in Nordrhein-Westfalen ab 1. Januar 2010 (BSG, Urteil vom 16. Mai 2012 - [B 4 AS 109/11 R](#) -, juris (Rn. 17)), in Sachsen-Anhalt im Jahr 2005 (BSG, Urteil vom 14. Februar 2013 - [B 14 AS 61/12 R](#) - (Salzlandreis/Altreis Bernburg), juris (Rn. 21)) und in Schleswig-Holstein (BSG, Urteil vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 50/09 R](#) -, juris (Rn. 18)). Eine Angemessenheitsgrenze zwischen 45 und 50 m² bestätigt auch die Literatur (Berlit, in: LPK-SGB II, 4. Aufl. 2012, § 22 Rn. 42; Boerner, in: Löns/Herold-Tews, SGB II, 3. Aufl. 2011, § 22 Rn. 26; Geier, Unterkunfts- und Heizkosten nach dem SGB II, 2013, S. 34; Piepenstock in: jurisPK-SGB II, 3. Aufl. 2012, § 22 Rn. 69). Im Interesse der Rechtseinheit legt die Kammer daher die Werte der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen zugrunde, für einen Ein-Personen-Haushalt sind dies die angegebenen 45 m². Diese Regelung kann jedoch nicht übergangslos ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens angewandt werden, denn dem Leistungsberechtigten muss auch, wenn er schon zuvor unangemessen teuer wohnte, eine Möglichkeit verbleiben, auf die geänderten Angemessenheitsgrenzen zu reagieren. Dies ist zumindest im Rahmen der Zumutbarkeit einer Reduzierung der Unterkunfts-kosten zu berücksichtigen. Hier kommt zwar nicht die Anwendung der Sechs-Monats-Frist nach [§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II](#) in Betracht, jedoch die normale Kündigungsfrist für Wohnraum von 3 Monaten. Faktisch sind die geringeren Flächen- und Angemessenheitsgrenzen damit für Leistungsbezieher, die, wie die Klägerin, bereits vor Inkrafttreten der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen unangemessen wohnten, damit erst ab Oktober 2010 anzuwenden. bb) Zutreffend hat der Beklagte in allen Konzepten als Vergleichsraum für die Bestimmung des Mietniveaus das gesamte Gebiet der Landeshauptstadt D. zugrunde gelegt. Der räumliche Vergleichsmaßstab ist so zu wählen, dass Hilfesuchende im Regelfall ihr soziales Umfeld beizubehalten vermögen. Zur Bestimmung des Vergleichsraums, der den örtlichen Maßstab für vergleichbare Wohnverhältnisse bildet, sind ausgehend vom Wohnort des Leistungsberechtigten diejenigen ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung zugrunde zu legen, die auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden (BSG, Urteile vom 19. Februar 2009 - [B 4 AS 30/08 R](#) -, juris (Rn. 21); vom 20. August 2009 - [B 14 AS 41/08 R](#) -, juris (Rn. 16); vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) -, juris (Rn. 15); vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) - juris (Rn. 18); vom 18. Februar 2010 - [B 14 AS 73/08 R](#) -, juris (Rn. 25); vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 2/10 R](#) -, juris (Rn. 18); vom 13. April 2011 - [B 14 AS 85/09 R](#) -, juris (Rn. 19)). Dies ist, jedenfalls für einen im großstädtischen Bereich wohnenden Leistungsberechtigten, das gesamte Gebiet der Stadt (Vergleichsraum Stadtgebiet München BSG, Urteil vom 19. Februar 2009 - [B 4 AS 30/08 R](#) -, juris (Rn. 22); Stadtgebiet Essen, BSG, Urteil vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) -, juris (Rn. 18); Stadtgebiet Zweibrücken, BSG, Urteil vom 18. Februar 2010 - [B 14 AS 73/08 R](#) -, juris (Rn. 26); Stadtgebiet Berlin, BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 2/10 R](#) -, juris (Rn. 18); - [B 14 AS 50/10 R](#) -, juris (Rn. 24)). Nur bei besonders kleinen Gemeinden, die über keinen repräsentativen Wohnungsmarkt verfügen, kommen größere und bei besonders großen Städten kleinere Gebietseinheiten in Betracht (BSG, Urteil vom 20. August 2009 - [B 14 AS 41/08 R](#) -, juris (Rn. 16); Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, BSG, Urteil vom 16. April 2013 - [B 14 AS 28/12 R](#) -, juris (Rn. 31)). Einen solchen zusammenhängenden Siedlungsraum, der infrastrukturell, insb. verkehrlich, in gleichmäßiger und auf ein Hauptzentrum hin ausgerichtet erschlossen ist, bildet die Landeshauptstadt D ... Dass die Bebauung an einigen Stellen der Stadtgrenze in die Bebauung der Nachbarorte übergeht, steht dem nicht entgegen, denn insofern grenzen überwiegend ihrem Charakter nach stadtrandartige Bebauungen (Industrie und Einzelhaussiedlungen) aneinander, die infrastrukturell und verkehrlich jeweils auf andere Zentren, jedenfalls aber auf andere Erschließungs- bzw. Verkehrswege ausgerichtet sind. cc) Die vom Beklagten vorgenommene Ermittlung der abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten genügt jedoch für keinen Zeitraum den gesetzlichen Vorgaben. Für Zeiträume bis November 2010 existiert kein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Quadratmetermiete, weil der Stadtratsbeschluss nicht nach der Größe der Wohnungen differenziert hat (vgl. BSG, Urteile vom 20. August 2009 - [B 14 AS 65/08 R](#) -, juris (Rn. 18); und - [B 14 AS 41/08 R](#) -, juris (Rn. 20); vom 18. Februar 2010 - [B 14 AS 73/08 R](#) -, juris (Rn. 27)). Auch für den Dezember 2010 verfügt der Beklagte nicht über ein schlüssiges Konzept. (1) Innerhalb des Vergleichsraumes sind jene Kosten der Unterkunft als angemessen anzusehen, welche nach Maßgabe der Produkttheorie auf diesem Wohnungsmarkt für eine Wohnung einfachen Standards aufzuwenden sind; die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen ([BSGE 97, 231; 97, 254](#); BSG, Urteile vom 19. Februar 2009 - [B 4 AS 30/08 R](#) -, juris (Rn. 14); vom 20. August 2009 - [B 14 AS 41/08 R](#) -, juris (Rn. 17); vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 2/10 R](#) -, juris (Rn. 19); vom 20. Dezember 2011 - [B 4 AS 19/11 R](#) -, (juris Rn. 20)). Selbst einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen Wohnungen nicht, die nicht über eigene Sanitäreinrichtungen, Bad oder Dusche und eine Gemeinschaftsheizung verfügen (BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 2/10 R](#) -, juris (Rn. 24); - [B 14 AS 50/10 R](#) -, juris (Rn. 29); und vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 65/09 R](#) -, juris

(Rn. 31)). (2) Einen solchen Standard hätte der Beklagte durch nähere Beschreibung dessen, was im Bereich der Landeshauptstadt D. eine insbesondere hinsichtlich der Ausstattung, aber auch hinsichtlich der Lage und der Bausubstanz einfache und grundlegenden Bedürfnissen genügende Wohnung darstellt, definieren müssen, was indes unterblieb. Der Beklagte überlässt es einem Modell aus Angebot und Nachfrage, einen Marktpreis für Wohnraum zu bilden, von dem er erwartet, dass dieser den einfachen Wohnstandard abbilde. Dabei ist, dem Charakter der Angemessenheitsgrenze als Obergrenze entsprechend zu definieren, ab wann kein einfacher, sondern ein gehobener Wohnstandard vorliegt. (3) Diese Vorgehensweise genügt nicht den rechtlichen Vorgaben und erweist sich im Ergebnis aus mehreren Gründen als inakzeptabel. Erstens: Der Marktpreis kann die Angemessenheit oder die Unangemessenheit der Wohnverhältnisse nicht bestimmen; er ist dafür der Sache nach ungeeignet. Der Markt benennt den Preis einer Leistung. Der Marktpreis trifft eine Aussage über die Auffassung der Marktteilnehmer über den Wert eines Produkts im Vergleich zu einem anderen Produkt. Als solcher erlaubt aber keine Aussage über das Produkt selbst, welches Interesse es befriedigen soll und ob es dazu geeignet ist. Der Marktpreis ist der Preis, der sich durch das Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage bildet. Beim Marktpreis als Gleichgewichtspreis kommen alle jene Anbieter und Nachfrager zum Zuge, die bereit sind, das Produkt bei diesem Preis auszutauschen (vgl. z.B. Bundeszentrale für politische Bildung, Lexikon der Wirtschaft, Stichwort "Marktpreis"). Je nachdem, wie stark die Aktivität der Marktteilnehmer durch Zukunftserwartungen (Spekulation) oder Affektionsinteressen (Mode) beeinflusst wird, wirkt sich dies auf den Marktpreis aus; er ist nur partiell rational und stark zeitabhängig. Damit unterscheidet er sich vom sog. "natürlichen Preis", der ausschließlich durch die Höhe der Aufwendungen für die Produktion eines bestimmten Gutes ausgedrückt wird (vgl. Gabler, Wirtschaftslexikon, "natürlicher Preis"). Diese Definition des Marktpreises zeigt, dass seine Bildung in einem ersten Schritt der Definition eines Produktes bedarf, in dessen Ansehung der Markt einen Preis bildet. Der gebildete Preis als solcher erlaubt aber keine unmittelbaren Schlüsse auf den Charakter des Produktes. Anhand des Marktpreises ist allenfalls erkennbar, welches Produkt gehandelt wurde, nicht aber seine Eigenschaften. Der Preis auf dem Wohnungsmarkt sagt damit nicht aus, welche Eigenschaften die betroffene Wohnung hat. Dies ist erst möglich, wenn das Produkt Wohnung nicht über den Marktpreis, sondern aus sich heraus definiert wird. Das Produkt Wohnung aber allein anhand der Größenklasse zu definieren, greift zu kurz. Die Wohnung ist auch anhand eines Wohnungsstandards zu definieren. Zweitens: Der ermittelte Preis hat auch keinen Bezug Angemessenheit von Wohnraum unter Berücksichtigung des Wohnungsstandards und zum Preis auf dem gesamten Wohnungsmarkt. Vielmehr ist es ein Preis im Leistungsbeziehermarkt. Das I.-Gutachten berechnet nicht, zu welchem Preis eine abstrakt angemessene Wohnung verfügbar ist, sondern welches der niedrigste Preis ist, zu dem theoretisch alle Empfänger von Grundsicherungsleistungen auf dem Wohnungsmarkt eine Wohnung finden würden. Für welches Produkt der Preis ermittelt wurde, ergibt sich indirekt aus der Strukturierung der Marktteilnehmer. Das I.-Gutachten erfasst auf der Angebotsseite den erfahrungsgemäß an Leistungsbezieher vermieteten Anteil aller auf dem gesamten Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen für eine Haushaltsgröße x. Die Nachfrageseite wird im Grundsatz von allen Leistungsbezieher der Haushaltsgröße x gebildet. Bildet sich auf einem so strukturierten Markt ein Gleichgewichtspreis, ist es der Preis für das Produkt "Wohnung für Leistungsbezieher der Haushaltsgröße x". Damit verfehlt der Grundsicherungsträger die Aufgabe, den dem Wohnungsmarkt entsprechenden Preis und damit die angemessenen Unterkunftskosten zu ermitteln. Grundsätzlich ist der Wohnungsmarkt als Gesamtmarkt zu betrachten (zur Relevanz des Wohnungsmarktes BSG, Urteile vom 7. November 2006 - [B 7b AS 10/06 R](#) -, juris (Rn. 24); vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) -, juris (Rn. 15); vom 18. Februar 2010 - [B 14 AS 73/08 R](#) -, juris (Rn. 21); vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 2/10 R](#) -, juris (Rn. 16); und - [B 14 AS 65/09 R](#) -, juris (Rn. 21); vom 16. Mai 2012 - [B 4 AS 109/11 R](#) -, juris (Rn. 14); vom 22. August 2012 - [B 14 AS 13/12 R](#) -, juris (Rn. 15); und vom 16. April 2013 - [B 14 AS 28/12 R](#) -, juris (Rn. 27)), nicht jedoch, wie es das I.-Gutachten unternimmt, ein Teilmarkt von Leistungsbezieher. Drittens: Auf diese Weise werden die Leistungsbezieher – als Gruppe – faktisch gezwungen, alle zumutbaren Wohnungen von der niedrigsten Bruttokaltmiete für die Wohnung an aufzufüllen, das sind nach der Berechnung alle Wohnungen ab Ausstattungsklasse 3, für Ein-Personen-Haushalte alle Wohnung dieser Ausstattungsklasse ab einer Wohnfläche von 24 m². Sie werden damit automatisch und lückenlos am Unterrand des Mietmarktes eingeordnet. Die Strukturierung des Marktes und das Prinzip des Gleichgewichtspreises bedingen es, dass stets zunächst die günstigsten Angebote auf dem Markt nachgefragt werden. Da sich auf der Angebotsseite alle Wohnungen ab Aufnahme in den Mietspiegel datensatz, d.h. ab 24 m², in allen Ausstattungs-, Baualters- und Lagenklassen mit Ausnahme der Sub-Standard-Wohnungen befinden, bedeutet dies, dass das Modell – unabhängig von der genauen Grenzziehung –, wenn man ein systemgerechtes Verhalten aller Marktteilnehmer unterstellt, immer dafür sorgt, dass in jeder Haushaltsgrößenklasse zunächst die insgesamt günstigsten Wohnungen, im Regelfall diejenigen mit der geringsten Ausstattung, der unattraktivsten Baualtersklasse, der kleinsten zumutbaren Fläche, und der geringstwertigen Lage "nachgefragt" werden. Leistungsbezieher werden damit automatisch und lückenlos am unteren Ende des Gesamtmarktes eingeordnet. Dies ist diskriminierend. Bis zu welcher Obergrenze sie Wohnungen in Anspruch nehmen können, hängt nach dem I.-Gutachten nicht von der Ausstattung, vom Charakter und der Lage der Wohnung ab, sondern davon, wie viele Wohnungen im unteren Niveau und wie viele Leistungsbezieher vorhanden sind. Viertens: Durch die Strukturierung des Marktmodells wird der ermittelte Preis durch Umstände außerhalb des eigentlichen Wohnungsmarktes beeinflusst. Es wirkt sich nämlich jede Veränderung in der Zahl der Leistungsbezieher auf die Angemessenheitsgrenze aus. Das Marktmodell bedingt es, dass die "Angemessenheitsgrenze" nicht allein durch Eigenschaften der betreffenden Wohnungen beeinflusst wird. Während die Angebotsseite des im I.-Gutachten gebildeten Marktes im Wesentlichen durch wohnungsmarktspezifische Umstände geprägt wird, nämlich durch die Schaffung oder Verknappung von Wohnraum nach Größen- und Preisklassen, wirken auf die Nachfrageseite wohnungsmarktfremde Umstände ein. Da die Nachfrageseite (nur) von Leistungsbezieher gebildet wird, ändert jede Veränderung der Zahl der Leistungsbezieher – das Gleichbleiben aller anderen Umstände unterstellt – die Höhe des Gleichgewichtspreises. Selbst die Zusammensetzung der Haushalte von Leistungsbezieher hat Auswirkungen auf den Marktpreis und damit die Angemessenheitsgrenze: Werden die Haushalte der Leistungsbezieher größer, steigt die Angemessenheitsgrenze bei Wohnungen für größere Haushalte, gleichzeitig sinkt sie für Wohnungen der niedrigeren Haushaltsgrößen. So wie die Angemessenheitsgrenze nicht ins Belieben der Verwaltung gestellt ist, weil der allgemeine Gleichheitssatz ([Art. 3 Abs. 1 GG](#)) und das Rechtsstaatsprinzip ([Art. 20 Abs. 3 GG](#)) Verlässlichkeit und Vorhersehbarkeit des Verwaltungshandelns auch mit Blick auf die Kosten der Unterkunft verlangen (BSG, Urteile vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) -, juris (Rn. 12); und vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 15/09 R](#) -, juris (Rn. 15)), kann die Bestimmung dieser Grenze nicht der chaotischen Entwicklung selektiver Teilmärkte überlassen werden. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten hat mit Bezug auf die Wohnbedürfnisse ermittelt zu werden, nicht jedoch mit Bezug auf die Zahl der Leistungsbezieher. Fünftens: Rechenfehler in diesem System sind besonders menschenwürdig relevant. Das Grundrecht auf Sicherung eines menschenwürdigen Existenzminimums erfasst auch das Recht auf Wohnung. Da das vorliegende Marktmodell die Angemessenheitsgrenze dort zieht, wo für jeden Leistungsempfänger eine zumutbare Wohnung verfügbar ist, wirken sich jene Rechenfehler, welche die Leistungsempfänger benachteiligen, also solche, die entgegen den tatsächlichen Verhältnissen das Angebot erhöhen oder die Nachfrage senken, in der Weise aus, dass zu dem sich fehlerhaft errechneten Preis per Definition nicht mehr für alle Leistungsempfänger zumutbarer Wohnraum zur Verfügung steht und damit für eine nicht bestimmbare Zahl von ihnen das Grundrecht auf ein menschenwürdiges Existenzminimum nicht mehr gewährleistet ist. Sechstens: In diesem System ist es für den Leistungsbezieher nicht anhand abstrakter Kriterien vorhersehbar, ob die von ihm bewohnte Wohnung angemessen ist. Zugang zu den für die Bildung der Angemessenheitsgrenze relevanten Informationen hat der Leistungsbezieher nicht von sich aus, sondern frühestens im

gerichtlichen Verfahren (vgl. aber zur Nutzung des Mietspiegeldatensatzes BSG, Urteil vom 10. September 2013 - [B 4 AS 77/12 R](#) -). Zudem hat er keine Sicherheit, dass seine Wohnung, auch wenn sich ihre Ausstattung nicht ändert, dauerhaft angemessen bleiben wird. Das alleinige Abstellen auf den Marktpreis führt dazu, dass eine heute noch angemessene und zum marktüblichen Preis gemietete Wohnung im Zuge der nächsten Aktualisierung des Marktmodells trotz gleichbleibender Ausstattung und weiterhin marktüblichem Preis als nicht mehr angemessen anzusehen sein kann. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für die Leistungsempfänger auch nicht mehr vorhersehbar. Auf die Angemessenheitsgrenze wirken, wie oben dargelegt wurde, Umstände ein, die mit der vom Leistungsbezieher tatsächlich bewohnten Wohnung und selbst mit dem eigentlichen Wohnmarkt nichts zu tun haben, nämlich auch Veränderungen in der Zahl der Leistungsbezieher und der Zusammensetzung ihrer Haushalte. Daher ist die Angemessenheit der Unterkunftskosten für den Betroffenen nicht mehr in der aufgrund des Gleichheitssatzes und des Rechtsstaatsprinzips erforderlichen Weise (vgl. hierzu BSG, Urteile vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) -, juris (Rn. 12); und vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 15/09 R](#) -, juris (Rn. 15)) vorhersehbar. dd) Auch ungeachtet dieser grundsätzlichen Einwände verfehlt das I.-Gutachten auch die an die Ermittlung der Referenzmiete für eine abstrakt angemessene Wohnung zu stellenden Anforderungen in mehrerer Hinsicht. (1) Die angemessene Miete ergibt sich als Produkt aus dem Quadratmeterpreis für Wohnungen einfachen Standards und der dem Leistungsberechtigten zugestandenen Quadratmeterzahl (BSG, Urteile vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) -, juris (Rn. 17); und vom 13. April 2011 - [B 14 AS 106/10 R](#) -, juris (Rn. 15)). Die festgestellte angemessene Referenzmiete oder die Mietobergrenze muss mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten (BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 50/10 R](#) -, juris (Rn. 25); vom 13. April 2011 - [B 14 AS 85/09 R](#) -, juris (Rn. 20)). Die Ermittlung des Quadratmetermietpreises für Wohnraum als der regionalen Angemessenheitsgrenze muss auf Grundlage eines überprüfbaren "schlüssigen Konzepts" erfolgen, das hinreichende Gewähr dafür bietet, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden (BSG, Urteile vom 18. Juni 2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#) -, juris (Rn. 16); vom 20. August 2009 - [B 14 AS 41/08 R](#) -, juris (Rn. 17); vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) -, juris (Rn. 18); vom 18. Februar 2010 - [B 14 AS 73/08 R](#) -, juris (Rn. 26)). Entscheidend ist hierbei, dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, das im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig ist. Die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein "angemessenes Maß" soll auf diese Weise hinreichend nachvollziehbar gemacht werden (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 15/09 R](#) -, juris (Rn. 18)). Die Faktoren, die das Produkt Mietpreis bestimmen, müssen in die Auswertung eingeflossen sein (BSG, Urteil vom 18. Juni 2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#) -, juris (Rn. 16); vom 20. August 2009 - [B 14 AS 41/08 R](#) -, juris (Rn. 17); vom 18. Februar 2010 - [B 14 AS 73/08 R](#) -, juris (Rn. 26)). Schlüssig ist das Konzept des Grundsicherungsträgers, wenn der Ersteller planmäßig vorgegangen ist im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum sowie für sämtliche Anwendungsfälle und nicht nur punktuell im Einzelfall (BSG, Urteile vom 18.6.2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#) -, juris (Rn. 7); vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) -, juris (Rn. 19), und vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) -, juris (Rn. 26)). Das Konzept muss dabei mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllen (BSG, Urteile vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) -, juris (Rn. 19); vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) -, juris (Rn. 26); vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 50/10 R](#) -, juris (Rn. 25); und vom 20. Dezember 2011 - [B 4 AS 19/11 R](#) -, juris (Rn. 20)): * 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, z.B. 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 Spannwert oder Kapazitätsgrenze). Das schlüssige Konzept muss nach Wohnungsgrößen differenzieren (BSG, Urteile vom 20. August 2009 - [B 14 AS 65/08 R](#) -, juris (Rn. 18); und - [B 14 AS 41/08 R](#) -, juris (Rn. 20); vom 18. Februar 2010 - [B 14 AS 73/08 R](#) -, juris (Rn. 27)). Dies ist geboten, weil sowohl das Angebot als auch die Nachfrage hinsichtlich kleinerer und größerer Wohnungen erheblich differieren können, was Auswirkungen auf das Quadratmeterbezogene Preisniveau haben kann. Kleinere Wohnungen weisen etwa wegen der Umlegung der Kosten für Bad und Küche auf eine kleinere Fläche im Regelfall einen höheren Quadratmeterpreis auf. Dies zu berücksichtigen, benachteiligt die größeren Bedarfsgemeinschaften nicht in sachwidriger Weise (BSG, Urteil vom 20. August 2009 - [B 14 AS 65/08 R](#) -, juris (Rn. 18)). Qualifizierte und auch einfache Mietspiegel können Grundlage der Bestimmung der Referenzmiete nach [§ 22 Abs 1 SGB II](#) sein (BSG, Urteile vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) -, juris (Rn. 27); vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 2/10 R](#) -, juris (Rn. 22, 26); und - [B 14 AS 65/09 R](#) -, juris (Rn. 29)). Da bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels die Repräsentativität der Stichprobe durch die Annahme der Chance gleicher Wahrscheinlichkeit der Abbildung der im Detail unbekanntem Realität der Grundgesamtheit des Gesamtwohnungsbestandes fingiert wird und eine umfassende verfahrensrechtliche Absicherung durch die beteiligten Interessengruppen stattfindet, ist die Repräsentativität und Validität der Datenerhebung auch im Rahmen des schlüssigen Konzepts regelmäßig als ausreichend anzusehen (BSG, Urteil vom 20. Dezember 2011 - [B 4 AS 19/11 R](#) -, juris (Rn. 24)). (2) Diesen Maßstäben genügt das von der Landeshauptstadt D. angewandte Konzept des I.-Gutachtens nicht. (a) Nicht auf Bedenken trifft das I.-Gutachten hinsichtlich des Erhebungsraums der von ihm verwandten Daten. Die Daten des Mietspiegeldatensatzes, der kommunalen Bürgerumfrage und der Metadatenbank "immodaten.net" wurden ausschließlich in der Landeshauptstadt D. erhoben. Doch auch, soweit es Daten verwendet, die nicht ausschließlich in der Landeshauptstadt D. erhoben wurden, nämlich beim Mikrozensus, der Arbeitslosenstatistik und dem Mietpreisindex, trifft dies nicht auf durchgreifende Bedenken, weil innerhalb des Vergleichsraums dennoch eine Ghettoisierung ausgeschlossen werden kann, denn diese Daten werden im gesamten Vergleichsraum gleichmäßig zugrunde gelegt. Insofern kann lediglich ein Problem der Beachtung statistischer Auswertungsgrundsätze entstehen. (b) Das Gutachten definiert nachvollziehbar den Gegenstand seiner Beobachtung. Es schließt grundsätzlich sämtliche Wohnungen ein und lediglich unplausible Daten von der Betrachtung aus. Es unterscheidet zwischen Brutto- und Nettomieten und differenziert auch nach der Wohnungsgröße (vgl. BSG, Urteil vom 20. August 2009 - [B 14 AS 65/08 R](#) -, juris (Rn. 18)). Die Angaben über den Beobachtungszeitraum sind durch den Rückgriff auf den Mietspiegel und die Erhebungszeiträume der kommunalen Bürgerumfragen transparent und nachvollziehbar. Gleiches gilt für den Mikrozensus sowie die Arbeitslosenstatistik. Nicht aus sich heraus transparent ist der Erhebungszeitraum der Metadatenbank "immodaten.net"; das I.-Gutachten gibt ihn jedoch mit dem Kalenderjahr 2009 an und schafft so eine hinreichende Transparenz. (c) Die vom I.-Gutachten verwendeten Daten genügen im Ergebnis den Anforderungen an die Repräsentativität. Soweit es den qualifizierten Mietspiegel (SächsLSG, Beschluss vom 29.05.2012 - [L 7 AS 24/12 B ER](#) -, juris (Rn. 44); vgl. auch BSG, Urteil vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) -, juris (Rn. 28)), die kommunale Bürgerumfrage, den Mikrozensus, den Verbraucherpreisindex sowie die Arbeitslosenstatistik anbelangt, ist die Repräsentativität der Daten insgesamt gesichert, beim Mietspiegel auch hinsichtlich der einzelnen Tabellenfelder. Die Daten von "immodaten.net" sind zwar eigentlich nicht hinreichend repräsentativ; das I.-Gutachten geht selbst davon aus, dass die Datenbank nicht den gesamten Wohnungsmarkt abdeckt, weil nicht alle verfügbaren Wohnungen tatsächlich über Internetportale angeboten werden. Allerdings ist für den hier relevanten Zeitraum davon auszugehen, dass Wohnungen nur dann nicht im Internet angeboten wurden, wenn unmittelbar ein Interessent verfügbar war. Weil die Vermittlungsdauer in diesen Fällen also besonders kurz gewesen ist, benachteiligt die Nichtberücksichtigung dieses Segments

die Leistungsberechtigten nicht. (d) Einige der vom I.-Gutachten verwandten Datenquellen genügen nicht den Anforderungen an die Validität. Hinreichend valide sind die Daten des qualifizierten Mietspiegels (SächsLSG, Beschluss vom 29. Mai 2012 - [L 7 AS 24/12 B ER](#) -, juris (Rn. 44); vgl. auch BSG, Urteil vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) -, juris (Rn. 28)). Gleiches gilt für Mikrozensus (insoweit zweifelnd SG Dresden, Beschluss vom 16. Dezember 2011 - [S 10 AS 6969/11 ER](#) -, juris (Rn.)), den Verbraucherpreisindex und die Arbeitslosenstatistik. Soweit diese Daten in einem größeren Raum als der Landeshauptstadt D. erhoben wurden, schließt dies nicht aus, dass die Daten auch für diese eine sinnvolle Aussage enthalten, da sich, was gerichtsbekannt ist, die Entwicklung der Verhältnisse hier von der in größeren Gebieten zwar im Detail, jedoch nicht grundlegend unterscheidet. Dass die Datenerhebung der kommunalen Bürgerumfrage bereits zwei Jahre zurückliegt, begegnet hinsichtlich der Aussagekraft keinen durchgreifenden Bedenken. Einerseits handelt es sich um die aktuellsten verfügbaren Daten. Andererseits betreffen die erhobenen Daten Zusammenhänge, die nicht einer solchen Veränderung unterworfen sind, dass die Daten ohne weiteres als nicht länger verwendbar anzusehen sein könnten. Die der kommunalen Bürgerumfrage entnommenen Daten werden zur Berechnung der Nebenkosten benutzt. Mit ihnen werden die absolute Höhe und das Verhältnis zwischen kalten und warmen Nebenkosten berechnet, wodurch die Datensätze des Mietspiegels einheitlich auf Bruttokaltmieten umgerechnet werden. Nebenkosten sind zwar Veränderungen unterworfen, zum Teil auch starken. Ihre Berechnung ist jedoch ein unumgänglicher Schritt, um überhaupt – was zulässig ist – sinnvoll auf die Mietspiegeldaten im Rahmen der Angemessenheitsprüfung zurückgreifen zu können. Der Rückgriff auf die Daten der kommunalen Bürgerumfrage führt zudem zu Ergebnissen, welche der Wahrheit sicherer nahe kommen, als es eine (gerichtliche) Schätzung vermöchte. Die Validität der Daten aus der Metadatenbank "immodaten.net" ist durch das intransparente Erhebungsverfahren beeinträchtigt. Dass auf die Daten für das Gesamtjahr 2009 und nicht auf das erste Halbjahr 2010 mit einer Hochrechnung auf das Gesamtjahr zurückgegriffen wurde, beeinträchtigt die Validität der Daten nicht. Es bestehen keine greifbaren Anhaltspunkte dafür, dass sich das Phänomen der Mehrfachinsenerierung zwischen 2009 und 2010 wesentlich verändert haben könnte. Nicht ausreichend valide sind die Daten zur Berechnung der Leerstandsreserve (SG Dresden, Beschluss vom 16. Dezember 2011 - [S 10 AS 6969/11 ER](#) -, juris (Rn.)); Urteil vom 1. Juni 2012 - [S 40 AS 5435/11](#) -, juris (Rn. S. 15)). Der Beklagte stützt sich insoweit auf eine Befragung der acht größten und von 30 mittelgroßen Vermietern der Landeshauptstadt D. und rechnet die bei diesen bestehenden Leerstände auf den gesamten Wohnungsbestand hoch, wobei er bei den Klein- und Einzelvermietern von derselben Leerstandsquote wie bei den mittelgroßen Vermietern ausgeht. Eine Hochrechnung ist im Grunde nicht zu beanstanden, selbst wenn die ausgewerteten Vermieter nicht über eine Monopolstellung auf dem Wohnungsmarkt verfügen. Sachlich zutreffend wurde hinsichtlich der Leerstandsquote auch zwischen der Größe der Vermieter differenziert, weil es sich bei den größten Wohnungsvermietern um den Erwerber der ehemals städtischen Wohnungen sowie mehrere große Wohnungsgenossenschaften handelt, was es mit sich bringt, dass in deren Bestand ein größerer Anteil weniger attraktiver Wohnungen, insb. Plattenbauten, enthalten ist, so dass deren Leerstandsquote nicht dem Bild des Gesamtmarktes entspricht. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Abfrage des "marktaktiven Leerstands" auch unzumutbare Sub-Standard-Wohnungen eingeflossen sind. Die gegenteiligen Ausführungen im I.-Gutachten sind nicht plausibel. Nach der Tabelle 7 des I.-Gutachtens besteht bei den acht größten Vermietern ein struktureller Leerstand von 1.432 Wohnungen. Dieselbe Tabelle weist aber beispielsweise als Wohnungsbestand zehn 5-Raum-Wohnungen in der Preisklasse von unter 253 EUR aus, von denen fünf Wohnungen leer stehen. Da diese Wohnungen mit großer Wahrscheinlichkeit mindestens über 80 m² Fläche verfügen dürften, ergibt sich eine Quadratmetermiete von höchstens 3,16 EUR. Dieser Preis bewegt sich unterhalb sämtlicher Spannenwerte der Ausstattungsklassen 3 und ist nur innerhalb der Sub-Standard-Ausstattungsklassen 1 und 2 zu finden. Der "strukturelle" Leerstand dieser fünf Wohnungen ist aus Sicht der Kammer nur dadurch zu erklären, dass es sich um Sub-Standard-Wohnungen handelt. Kaum anders dürfte es sich bei den 15 strukturell leer stehenden 4-Raum-Wohnungen der Preisklasse unter 253 EUR verhalten, und selbst noch für einen erheblichen Teil der 249 strukturell leer stehenden 3-Raum-Wohnungen derselben Preisklasse, die immerhin ein Drittel des Bestandes an 3-Raum-Wohnungen dieser Preisklasse ausmachen. Diese Feststellung zeigt, dass die Vermieter entgegen der Erwartung des Gutachters offenbar doch zutreffende Angaben gemacht haben, auch wenn sie sich für sie nachteilig auswirkten. Ob der Effekt auf die Preisbildung groß ist oder nicht, ist irrelevant. Die Einbeziehung von Sub-Standard-Wohnungen auf der Angebotsseite benachteiligt im Markt-Modell des I.-Gutachtens die Leistungsbezieher, und kann daher nicht hingenommen werden. Ebenfalls nicht ausreichend valide sind die in die Berechnung eingeflossenen Daten für die sog. anerkannten Überschreiter, wie der Beklagte in der mündlichen Verhandlung der 40. Kammer hat der Beklagte eingeräumt hat. (e) In seinen Rechenoperationen beachtet das I.-Gutachten die anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätze der Datenauswertung. Dies ist jedoch nicht der Fall, soweit rechtliche und andere Aspekte in die Auswertung einfließen, denn diese führen hier nicht dazu, dass der Mietmarkt korrekt wiedergegeben wird (vgl. zur Vergabe sog. Plus- und Minuspunkten zum Ausgleich von "Unschärfen" des Mietspiegels hinsichtlich der Wohnungsgröße, BSG, Urteil vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) -, juris (Rn. 28)). (aa) Auf der Angebotsseite stützt sich das I.-Gutachten zwar zutreffend auf die Neuvertragsmieten, die Ermittlung des Angebots beachtet aber in mehrerer Hinsicht die statistischen Auswertungsgrundsätze nicht. (aa-1) Zutreffend geht das I.-Gutachten davon aus, dass die Sub-Standard-Wohnungen, aus der Betrachtung auszuschließen sind, weil sie als unzumutbar angesehen werden müssen (BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 2/10 R](#) -, juris (Rn. 24); - [B 14 AS 50/10 R](#) -, juris (Rn. 29); und vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 65/09 R](#) -, juris (Rn. 31)). Allerdings ist die Angabe im Gutachten, dass im Mietspiegeldatensatz nur 22 Wohnungen ohne Sammelheizung und ohne Bad erfasst sind, unplausibel. Nach der Mietspiegeltabelle gehören Wohnungen ohne Sammelheizung und ohne Bad zur Ausstattungsklasse 1, die nach dem Methodenbericht 35 Wohnungen umfasst. Da der Mietspiegeldatensatz also offenbar mehr Wohnungen der Ausstattungsklasse 1 umfasst, besteht die Gefahr, dass im IWU-Datensatz auch Sub-Standard-Wohnungen enthalten sind. (aa-2) Der Ausschluss solcher Fälle aus dem Datensatz als unplausibel, die keine Angabe über die Wohnfläche und die Zimmeranzahl enthielten oder bei denen die Wohnfläche die für eine Wohnung mit entsprechender Zimmeranzahl zu erwartende Fläche wesentlich überschreitet, ist nicht zu beanstanden. (aa-3) Keinen Bedenken begegnet der Ausschluss jener Verträge, die nicht in den letzten vier Jahren vor Erstellung des Mietspiegels abgeschlossen worden waren. Diese Verträge als das aktuelle Mietniveau nicht repräsentierend anzusehen, ist nicht offenbar fehlsam, benachteiligt zumindest die Leistungsberechtigten nicht. (aa-4) Auch die Inflationierung von Verträgen aus den Jahren 2006 bis 2009 anhand des Mietpreisindex für den Freistaat Sachsen auf das Preisniveau von 2010 ist nicht zu beanstanden. Grundsätzlich ist eine solche Inflationierung rechtlich nicht geboten, weil auch die nicht inflationierten Werte als hinreichend valide anzusehen sein würden (BSG, Urteil vom 20. Dezember 2011 - [B 4 AS 19/11 R](#) -, juris (Rn. 24)). Die Inflationierung wirkt sich jedoch allein zugunsten der Leistungsberechtigten aus, weil sie zu einer Preiserhöhung führt. Weil die Inflationierung rechtlich nicht geboten ist, kommt es auch nicht darauf an, ob der Inflationierungsfaktor zutreffend bestimmt wurde. (aa-5) Zu Recht hat das I.-Gutachten zudem kalte Nebenkosten von 1,16 EUR/m² berücksichtigt. Die Umrechnung der im Mietspiegel enthaltenen Nettokaltmieten in die grundsicherungsrechtlich allein relevante Bruttokaltmiete ist eine rechtliche Notwendigkeit, die darum als solche nicht auf Bedenken trifft. Dass das I.-Gutachten zur Umrechnung auf die bei der kommunalen Bürgerumfrage von 2010 ermittelten Nebenkostenwerte zurückgegriffen hat, ist gleichfalls nicht zu beanstanden (SG Dresden, Urteil vom 1. Juni 2012 - [S 40 AS 5436/11](#) -, juris (Rn. S. 26 f.)). Dass das I.-Gutachten einen für alle Wohnungsgrößen einheitlichen Durchschnittswert der Nebenkosten pro Quadratmeter zugrunde legt und so nicht zwischen den Wohnungsgrößen differenziert, ist gleichfalls nicht zu beanstanden. Dies wirkt sich nur für solche Nebenkosten aus, die grundsätzlich nicht nach der Wohnfläche umgelegt

werden, nämlich die warmen und die verbrauchsabhängigen Nebenkosten. Für die Bruttokaltmiete sind diese Positionen weitgehend irrelevant. Da die Nebenkosten empirisch ermittelt wurden, ist für die Zwecke des Konzeptes auch von dem auf diese Weise ermittelten Verhältnis zwischen kalten und warmen Betriebskosten auszugehen. Ob diese Verteilung auch im Einzelfall zugrunde zu legen ist, wenn die Betriebskostenabrechnung nicht zwischen kalten und warmen Kosten differenziert (vgl. SG Dresden, Urteil vom 1. Juni 2012 - [S 40 AS 5436/11](#) -, juris (Rn. S. 11)), kann hier offen bleiben. (aa-6) Gegen die Bildung von Flächenkorridoren von +/- 10 m² um den Angemessenheitsgrenzwert der Wohnfläche bestehen keine durchgreifenden Bedenken. Dieser Rechenschritt ist eine systemgerechte Folgerung aus dem Erfordernis einer nach Wohnungsgrößen differenzierten Bestimmung der Quadratmetermiete. Da in diese Berechnung nicht lediglich jene Wohnungen einfließen können, deren Wohnfläche exakt dem Grenzwert entspricht, muss ein anderes Modell gefunden werden. Bei der Betrachtung der genannten Flächenkorridore ist die Gefahr einer Verfälschung des Ergebnisses gering, weil der Korridor selbst ein überschaubares Ausmaß hat. (aa-7) Es verstößt nicht gegen das Erfordernis einer statistischen Regeln genügenden Auswertung, wenn das Gutachten unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße Eignungsklassen für Wohnungen definiert und alle Wohnungen sodann einer der ermittelten Eignungsklassen zuordnet und damit als verfügbares Angebot nur für eine bestimmte Haushaltsgröße berücksichtigt. (aa-8) Anders als das Bundessozialgericht und dennoch frei von entgegenstehenden Bedenken unterstellt das I.-Gutachten nicht die Verfügbarkeit der im Mietspiegel angegebenen Wohnungen, sondern versucht die Verfügbarkeit zu quantifizieren, die genaue Zahl der je nach Größen- oder Eignungsklasse pro Monat auf dem Markt angebotenen Wohnungen zu ermitteln. Hierfür kann die Kommunale Bürgerumfrage als Erkenntnisquelle herangezogen werden. Daraus ergibt sich, dass pro Jahr 1,59% der 55.622 Wohnungen der Eignungsklasse 1 neu vermietet werden, 1,01% der 92.734 Wohnungen der Eignungsklasse 2 u.s.w. (aa-9) Die Berechnung missachtet aber die Regeln der statistischen Auswertung, weil sie diese Zahl sodann um einen Mehrfachinseeratefaktor erhöht. Da das auf den Markt kommende Angebot anhand der Zahl der tatsächlichen Neuvermietungen als eine Quote des Gesamtbestandes ermittelt wird, wird jede vermietete und damit zunächst auch verfügbare Wohnung nur einmal gezählt und dies unabhängig davon, wie lange sie auf dem Markt angeboten worden war. Auf die Dauer ihrer Verfügbarkeit kommt es auch nicht an (offen gelassen SG Dresden, Urteil vom 1. Juni 2012 - [S 40 AS 5436/11](#) -, juris (Rn. S. 18)). Es ist unplausibel, wie der "Mehrfachinseeratefaktor", der hier ein "Angebotsdauerfaktor" ist, zu einer Erhöhung des Angebots führen kann. Wenn Wohnungen im Durchschnitt länger als einen Monat verfügbar sind, müsste dies bei einer am monatlichen Angebot orientierten Berechnung zu einer Verringerung des Angebots führen, weil die Wohnung tatsächlich nur einmal verfügbar ist, also im Rechenmodell auch nur in einem Monat verfügbar sein darf. Auf die Frage, ob der Mehrfachinseeratefaktor zutreffend ermittelt wurde (verneinend SG Dresden, Urteil vom 1. Juni 2012 - [S 40 AS 5436/11](#) -, juris (Rn. S. 18)), kommt es daher nicht an. (aa-10) Im Ansatz zu Recht betrachtet das I.-Gutachten den strukturellen Wohnungsleerstand als verfügbares Wohnungsangebot, denn dieser Leerstand wird durch den in der Kommunalen Bürgerumfrage ermittelten Anteil der jährlichen Neuvermietungen nicht abgebildet, stünde Wohnungssuchenden aber potentiell zur Verfügung. Dieser Betrachtung ist vor allem deshalb berechtigt, weil das die Größe des Wohnungsangebots allein anhand abgeschlossener Verträge ermittelt wurde, also das nicht nachgefragte Angebot nicht betrachtete. Oben wurde bereits darauf hingewiesen, dass die für die Ermittlung der Leerstandsreserve verwandten Daten nicht hinreichend valide sind. Den ermittelten strukturellen Leerstand betrachtet das I.-Gutachten als in seiner Größe unveränderlich und die in ihm erfassten Wohnungen als. Nur so ist es erklärbar, dass dieses Angebot in jedem Monat berücksichtigt wird. Diese Betrachtungsweise ist im Grunde nicht zu beanstanden, denn bei einer unterstellt gleich bleibenden Einwohnerzahl würde jede Vermietung einer Wohnung des strukturellen Leerstandes zum Freiwerden einer anderen Wohnung und damit deren Einbeziehung in den strukturellen Leerstand führen. Allerdings missachtet dies Betrachtung, dass die bei Anmietung einer strukturell leerstehenden Wohnung durch einen Leistungsempfänger frei werdende bisherige Wohnung des Leistungsempfängers sich in einem anderen, nämlich höheren Preissegment bewegen würde, weshalb sie nur für Leistungsempfänger einer höheren Eignungsklasse zur Verfügung stünde. Da diese Selektion nicht erfolgt, wirkt sich dieser Rechenschritt zum Nachteil der Leistungsbezieher aus. Es wird eine Wohnung dem strukturellen Leerstand zugeschlagen, die tatsächlich höherpreisig ist als die bisher strukturell leer stehende Wohnung. Diese Benachteiligung der Leistungsbezieher ist nicht hinnehmbar. (aa-11) Systematisch grundsätzlich folgerichtig betrachtet das I.-Gutachten die Nachfragekonkurrenz, indem es zu ermitteln sucht, welcher Anteil an Wohnungen im niedrigpreisigen Segment in der Vergangenheit an Leistungsbezieher vermietet wurde und für sie damit wahrscheinlich auch künftig zur Verfügung stehen würde. Der Berechnungsweg ist jedoch unplausibel. Das I.-Gutachten legt Werte des Mikrozensus für Dresden, Leipzig, Chemnitz, Erfurt, Gera und Jena zugrunde, aus denen sich in Abhängigkeit von Mietniveau und Eignungsklasse der Anteil von Wohnungen, die von Beziehern von Leistungen nach dem SGB II oder dem SGB XII belegt wurden, ergibt. Diesen Wert dividiert das Gutachten mit 7,37, der durchschnittlichen Arbeitslosenquote dieser Städte, und multipliziert ihn mit 6,44 der Arbeitslosenquote der Stadt Dresden, um ihn auf das Niveau von Dresden zu bringen. Dieser Rechenschritt ist jedoch unplausibel. Der Wert des Mikrozensus besagt nur, wie sich die Leistungsbezieher-Haushalte tatsächlich nach Haushaltsgröße und Mietkosten auf den Wohnungsmarkt verteilen. Wesentlich wäre hingegen, die Zahl der nicht leistungsbeziehenden Nachfrager niedrigpreisiger Wohnungen zu ermitteln. Diese Zahl hängt aber nicht vordergründig von der Höhe der Arbeitslosenquote ab. Zu Recht weist das I.-Gutachten nämlich darauf hin, dass als Konkurrenten vor allem Studierende, Rentner und Erwerbstätige mit unterdurchschnittlichen Einkommen in Betracht kommen. Insofern liegt es näher, vor allem den Anteil dieser Personen an der Gesamtbevölkerung zu ermitteln, was ohne weiteres für die Stadt Dresden allein und ohne Rückgriff auf die Daten anderer Städte geschehen kann. (aa-12) In einem letzten Schritt bestimmt das Gutachten tabellarisch, wie viele Wohnungen nach Größen- und Preisklasse monatlich verfügbar sind. Dieser Auswertungsschritt begegnet keinen Bedenken im Hinblick auf die Einhaltung der Regeln einer statistischen Auswertung. (bb) Auf der Nachfrageseite berücksichtigt das I.-Gutachten, nachdem es im letzten Rechenschritt auf der Angebotsseite das Angebot auf den für die Leistungsbezieher verfügbaren Anteil beschränkt hat, zwar in grundsätzlich zutreffender Weise nur noch die Leistungsbezieher, ermittelt deren Anzahl aber unzureichend. (bb-1) Nicht zu beanstanden ist die Eliminierung unplausibler Werte. Folgerichtig werden die folgenden Ergebnisse auf die Gesamtzahl der Nachfrageseite ohne eliminierte unplausible Werte hochgerechnet. Das gilt auch für die Eliminierung und anschließende Hochrechnung anderer unvollständiger Datensätze. (bb-2) Grundsätzlich systemgemäß ist die Ausscheidung anerkannter Überschreiter als nicht nachfragerrelevant. Allerdings ist die Größe dieser Personengruppe unzureichend ermittelt worden. (bb-3) Ohne hinreichende Legitimation berücksichtigt der Beklagte Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften von unter 25-Jährigen nicht. Das SGB II kennt die im Gutachten zugrunde gelegte Prämisse nicht, dass diese Personen auf Zimmer in Wohngemeinschaften verwiesen werden dürften. Zwar können bei der Bestimmung der Angemessenheitsgrenze anders als beim Existenzminimum die Lebensgewohnheiten vergleichbarer Personenkreise berücksichtigt werden (LSG Hamburg, Beschluss vom 25. August 2005 - [L 5 B 201/05 ER AS](#) -, juris (Rn. 14)), was hier vor allem junge Volljährige, die nicht mehr bei ihren Eltern wohnen und sich noch in der beruflichen Orientierungsphase oder der Ausbildung befinden sind, die als Studenten, Auszubildende oder Praktikanten ganz überwiegend nur über ein geringes Einkommen verfügen und sich daher auf preiswerte Unterkünfte, insbesondere kleine möblierte Wohnungen, einzelne Zimmer, auch in Wohnheimen oder Wohngemeinschaften, beschränken müssen. Hieraus ist aber nicht der Schluss zu ziehen, dass für junge Erwachsene, die Leistungen nach dem SGB II beziehen nichts anderes gelten könne (so LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 9. Oktober 2009 - [L 11 B 465/09 AS ER](#) -, juris (Rn. 8)), denn dass bei in Ausbildung befindlichen Personen Wohnheimzimmer, Zimmer in Wohngemeinschaften oder möblierte Wohnungen prägend sind, hat gänzlich andere Gründe. Erwachsenen Auszubildenden und

Studierenden steht über Studentenwerke oder gemeinnützige Organisationen eine große Zahl an Wohnheimen als Unterkunftsmöglichkeiten zur Verfügung, die für Leistungsbezieher nach dem SGB II nicht zugänglich sind. Auszubildende und Studierende bewohnen solche Unterkünfte auch regelmäßig nur am Studienort. Das Wohnheim- oder WG-Zimmer ist, selbst wenn der Betreffende seinen Hauptwohnsitz dorthin verlegt, typischerweise nicht sein einziges und eigentliches Zuhause, sondern eine zweckbezogene Unterkunft neben einer weiteren bei seinen Eltern. Auch wird die Unterkunft am Ausbildungs- oder Studienort nicht dauerhaft beibehalten, sondern von vornherein nur für eine absehbare Dauer. Daher nimmt der Betroffene von sich aus auch Einschränkungen in Kauf, die ihm bei einem dauerhaften und einzigen Lebensmittelpunkt nicht möglich wären. Schließlich führen gerade diese Umstände dazu, dass bei der Bemessung von Ausbildungsentgelten die Unterkunftskosten entsprechend niedriger veranschlagt werden. Hieraus kann für unter-25-jährige Leistungsbezieher nach dem SGB II kein Nachteil erwachsen. Wie stark sich dieser Faktor auf das Ergebnis auswirkt, ist irrelevant. Er führt zu einer sachwidrigen Verringerung der Nachfrage und damit zu einem Absinken des angemessenen Mietniveaus und wirkt sich zum Nachteil der Leistungsbezieher aus. Dies ist nicht hinnehmbar. (bb-4) Dass die Wanderungsbewegung über die Stadtgrenze hinaus nicht berücksichtigt wurde, ist nicht zu beanstanden. Es gibt keine greifbaren Anhaltspunkte für die Befürchtung, dass eine Wanderungsbewegung in nennenswertem Umfang stattfindet und das Ergebnis der Betrachtung beeinflusst. (bb-5) Bei der Hochrechnung der SGB XII-Leistungsberechtigten scheidet das I.-Gutachten zutreffend die anerkannten Überschreiter als nicht nachfragerrelevant aus. (bb-6) Zutreffend werden die regulären Umzüge von Leistungsberechtigten berücksichtigt. Allerdings ist die angesetzte Zahl von 10% der Leistungsberechtigten nicht hinreichend plausibel. Sie soll sich zwar aus der Kommunalen Bürgerumfrage ergeben, allerdings scheint sie doch recht hoch gegriffen und bleibt unklar, wie sie auf das Monatsniveau heruntergerechnet wurde. (bb-7) Mit den Regeln der statistischen Auswertung ist die Annahme des Gutachtens nicht vereinbar, dass 11,78% der SGB II-Haushalte nicht nachfragerrelevant werden, weil sie innerhalb von 6 Monaten aus dem Leistungsbezug ausscheiden. Ob eine Bedarfsgemeinschaft nachfragerrelevant wird, hängt davon ab, ob sie zur Kostensenkung aufgefordert wird oder nicht. Eine solche Aufforderung kann unmittelbar mit Beginn des Leistungsbezuges ausgesprochen werden. Dies berücksichtigt das Gutachten nicht, und der Fehler wirkt sich zum Nachteil der Leistungsbezieher aus, was nicht hingenommen werden kann. (bb-8) Nicht hinreichend ermittelt wurde die Nachfragerrelevanz der nicht anerkannten Überschreiter. Das I.-Gutachten berücksichtigt sie zu 1/6 und will auf diese Weise jeder der betroffenen Bedarfsgemeinschaften einmal pro Halbjahr ein Wohnungsangebot machen. Diese Überlegung mag an sich nachvollziehbar sein. Der Beklagte hat aber in der mündlichen Verhandlung der 40. Kammer ausgeführt, dass die Gruppe der Überschreiter nicht allein aus Bedarfsgemeinschaften besteht, bei denen das Kostensenkungsverfahren bereits durchgeführt wurde, und die deshalb nicht mehr die tatsächlichen Aufwendungen ersetzt erhalten, sondern nur noch bisher angemessenen. Da aber diejenigen Bedarfsgemeinschaften, die sich aktuell im Kostensenkungsverfahren befinden, zum sofortigen und nicht erst einem späteren Umzug berechtigt sind, kommt ihre Berücksichtigung zu nur 1/6 nicht in Betracht. Dieser Fehler wirkt sich zum Nachteil der Leistungsbezieher aus und ist darum nicht hinnehmbar. (bb-9) Wie bei der Ermittlung des Angebots ordnet das Gutachten im letzten Schritt die festgestellte Nachfrage jeweils Größen- und Preisklassen zu, was nicht fehlsam ist. (cc) Im Rahmen des Abgleichs von Angebot und Nachfrage analysiert das Gutachten sodann einerseits, wie viele Bedarfsgemeinschaften in Abhängigkeit von der festzulegenden Höhe der Angemessenheitsgrenze unangemessen wohnen würden und daher umziehen müssten und andererseits wie viele Wohnungen in Abhängigkeit von der Angemessenheitsgrenze verfügbar wären. Dort, wo sich beide Zahlen treffen, ist das Angebot so groß wie die Nachfrage und soll die Angemessenheitsgrenze festgelegt werden. Dieser Abgleich ist aus statistischer Sicht bedenkenfrei. Es ergibt sich, dass diese Werte mindestens 90% der Bestandsmieten und 18-38% der Neuvertragsmieten entsprechen. (f) Schließlich enthält das I.-Gutachten Angaben über die von ihm gezogenen Schlüsse. Ihm ist ohne weiteres deutlich zu entnehmen. Es bestimmt die Angemessenheitsgrenze in Höhe des Mietpreises, bei dem die Zahl der angebotenen Wohnungen der Zahl der nachgefragten entspricht. (g) Aus alledem ergibt sich, dass dem Stadtratsbeschluss von 2011 kein im Sinne des [§ 22 SGB II](#) "schlüssiges Konzept" zugrunde liegt, denn die verwendeten Daten der Datenbank immodaten.net, die Daten zur Leerstandsreserve und die der sog. anerkannten Überschreiter sind nicht valide und im Hinblick auf die Ermittlung eines Mehrfachinsektorenfaktors, der Nachfragekonkurrenz, den Ausschluss der Unter 25-jährigen und die Nachfragerrelevanz der anerkannten Überschreiter wurden die statistischen Auswertungsgrundsätze nicht beachtet. (dd) In Ermangelung eines schlüssigen Konzepts des Beklagten, ist das Gericht gehalten, selbst eines zu schaffen. (1) Entscheidet der Grundsicherungsträger ohne schlüssiges Konzept, ist er im Rahmen seiner prozessualen Mitwirkungspflicht nach [§ 103 Satz 1 Halbsatz 2 SGG](#) gehalten, dem Gericht eine zuverlässige Entscheidungsgrundlage zu verschaffen und hat eine unterbliebene Datenerhebung und -aufbereitung nachzuholen (BSG, Urteile vom 2. Juli 2009 - [B 14 AS 33/08 R](#) -, juris (Rn 22); vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) -, juris (Rn. 26); vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) -, juris (Rn. 22); vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 50/09 R](#) -, juris (Rn. 27); und vom 20. Dezember 2011 - [B 4 AS 19/11 R](#) -, juris (Rn. 21)).
erforderlichem Datenmaterial vom Grundsicherungsträger nicht bereit gestellt wird oder werden kann, ist vor einem gegebenenfalls erforderlichem Rückgriff auf die Wohngeldtabelle unter Hinnahme von gewissen möglicherweise begünstigenden Spannbreiten zur Sicherstellung des Existenzminimums des Leistungsberechtigten im Bereich der Kosten der Unterkunft die Heranziehung der Daten eines qualifizierten Mietspiegels vorrangig zu prüfen (BSG, Urteil vom 20. Dezember 2011 - [B 4 AS 19/11 R](#) -, juris (Rn. 25)). Bei einem Herausgreifen nur bestimmter Mietspiegelwerte muss allerdings abgesichert werden, dass der hinter diesen berücksichtigten Werten stehende tatsächliche Wohnungsbestand im Vergleichsraum die Anmietung einer angemessenen Wohnung im gesamten Vergleichsraum ermöglicht. Die Leistungsberechtigten dürfen auch nicht durch die Berücksichtigung nur bestimmter Mietspiegelfelder - de facto - auf bestimmte Bezirke oder Ortsteile mit besonders verdichteter Bebauung beschränkt werden, weil dies neben der tatsächlichen Ausklammerung eines Teils des Vergleichsraums gleichzeitig das Risiko einer Ghettoisierung birgt. Zudem lässt die Besetzung einzelner Tabelleneinträge eines Mietspiegels zunächst nur die Vermutung zu, dass zum Zeitpunkt der Datenerhebung ein bestimmter Wohnungsmietwert auf dem Gesamtwohnungsmarkt überhaupt vorhanden ist und erlaubt keinen Rückschluss auf seine Häufigkeit. Die einzelnen Mietspiegelfelder mit ihren Mietpreisen pro Quadratmeter haben insofern je nach der Anzahl von Wohnungen, die in diesem Tabellenfeld tatsächlich im Vergleichsraum vertreten sind, eine unterschiedliche Aussagekraft für den Gesamtwohnungsmarkt der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Vergleichsraum (BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 50/10 R](#) -, juris (Rn 30); und vom 20. Dezember 2011 - [B 4 AS 19/11 R](#) -, juris (Rn. 26)). Wenn sich nach weiteren Ermittlungen des Grundsicherungsträgers und des Sozialgerichts erweist, dass sich keine hinreichenden Feststellungen zu den angemessenen Unterkunfts-kosten für den streitigen Zeitraum und den Vergleichsraum mehr treffen lassen, sind grundsätzlich die tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen. Diese werden dann wiederum durch die Tabellenwerte zu [§ 8 WoGG](#) bzw [§ 12 WoGG](#) im Sinne einer Angemessenheitsgrenze nach oben begrenzt. Wegen der nur abstrakten, vom Einzelfall und den konkreten Umständen im Vergleichsraum losgelösten Begrenzung ist zur Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten bei [§ 8 WoGG](#) auf den jeweiligen Höchstbetrag der Tabelle, also die rechte Spalte, zurückzugreifen und ein "Sicherheitszuschlag" einzubeziehen (BSG, Urteile vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 50/09 R](#) -, juris (Rn 27); vom 20. August 2009 - [B 14 AS 65/08 R](#) -, juris (Rn 21); vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 15/09 R](#) -, juris (Rn. 20); und vom 20. Dezember 2011 - [B 4 AS 19/11 R](#) -, juris (Rn. 21)). Auf die Werte der Wohngeldtabelle kann das Gericht jedoch nur zurückgreifen, wenn auf der Grundlage der vorhandenen Erkenntnisse und Daten kein schlüssiges Konzept entwickelt werden kann. Auch bei der Annahme eines Fehlens von Erkenntnismöglichkeiten und -mitteln nach Würdigung der Tatsacheninstanzen muss erkennbar sein, dass das Gericht bei

30,33 85,00 45,00 mitt. Preis 6,03 5,72 5,59 5,79 5,79 5,79 5,39 5,39 5,39 6,38 5,99 5,81 Menge 19,33 65,00 74,00 18,67 18,67 18,67 8,67 8,67 8,67 30,33 82,00 51,00 gut Preis 6,03 6,00 6,14 6,29 6,29 5,39 5,39 5,39 6,38 6,28 6,31 Menge 19,33 85,00 106,00 19,7 19,7 19,7 8,67 8,67 8,67 30,33 125,00 76,00 Auf der Grundlage dieser Tabellen ergeben sich die o.g. gewichteten Mittelwerte jeder Größenklasse als Quotient aus der Division des aus der Summe aus den für jede Zelle gebildeten Produkten aus Quadratmetermiete als Dividend und der Anzahl an Wohnungen der Zelle durch die Anzahl aller Wohnungen der Größenklasse als Divisor. (bb) Es ist nicht auf die gewichteten Mittelwerte der Größenklassen abzustellen, weil der Dresdner Mietspiegel, anders als derjenige von Berlin, in seinen Tabellenzellen nach der Ausstattungsklasse differenziert. Daher ist es grundsätzlich möglich, entsprechend den Vorgaben des Bundessozialgerichts den angemessenen Wohnungsstandard nicht nur unter Berücksichtigung der Baualters- und Lagenklassen, sondern insbesondere der Ausstattungsklassen zu definieren. (cc) Der angemessene Wohnungsstandard wird hinsichtlich der Ausstattung der Wohnung grundsätzlich durch die Ausstattungsklasse 4 ohne wohnwertmindernde und ohne wohnwerterhöhende oder mit gleicher Zahl von wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen beschrieben. Diese Ausstattungsklasse gewährleistet die Befriedigung grundlegender Wohnbedürfnisse; auf sie hat der Beklagte vor dem I.-Gutachten selbst zurückgegriffen. Wohnungen höherer Ausstattungsklassen beinhalten dem Grundsatz nach bereits einen gehobenen Wohnstandard. Bei den Wohnlagen ist grundsätzlich auf die einfachen Wohnlagen abzustellen. In Anbetracht der Baualtersklassen repräsentiert die Baualtersklasse 1946-1990 tendenziell den einfachen Standard. Sie ist - aus historischen Gründen - in weiten Gebieten der Landeshauptstadt D. vertreten, birgt aber besondere Gefahren der Ghettoisierung, weil sie in einigen Gebieten, nicht allein den klassischen Neubau-Großgebieten, auch die einzige vertretene Baualtersklasse bildet. Daher ist zur Definition des angemessenen Wohnungsstandards nicht auf die Baualtersklasse abzustellen. Der Wohnungsstandard als Merkmal des örtlichen Wohnungsmarktes setzt auch eine hinreichende Häufigkeit des Wohnungstypus voraus, denn nur tatsächlich in ausreichender Zahl vorhandene Wohnungen können den einfachen Wohnungsmarkt prägen. Zu diesem Zweck greift die Kammer auf die in den oben aufbereiteten Tabellen angegebenen Werte zurück. Es ergeben sich folgende Werte für die Anzahl und die Häufigkeit von Wohnungen einer Ausstattungsklasse: Mengenauswertung des Mietspiegels 2008: Ausstattung Lage Anzahl Summen und Häufigkeit bis 50 m² 51-75 m² ab 76 m² bis 50 m² 51-75 m² ab 76 m² 1 + 2 3 26,7 18,7 21,7 +Vorkategorie 26,7 18,7 21,7 Marktanteil 6,5% 2,4% 4,4% 4 einf. 48,3 69,7 43,7 +Vorkategorie 75,0 88,3 65,3 Marktanteil 18,2% 11,2% 13,4% mitt. 91,7 113,0 87,0 +Vorkategorie 166,7 201,3 152,3 Marktanteil 40,4% 25,6% 31,2% gut 56,7 78,0 52,0 +Vorkategorie 223,3 279,3 204,3 Marktanteil 54,2% 35,5% 41,8% 5 einf. 60,5 151,0 67,0 +Vorkategorie 283,8 430,3 271,3 Marktanteil 68,8% 54,7% 55,5% mitt. 93,0 301,0 140,0 +Vorkategorie 376,8 731,3 411,3 Marktanteil 91,4% 92,9% 84,1% gut 35,5 55,5 77,5 +Vorkategorie 412,3 786,8 488,8 Marktanteil 100% 100% 100% Mengenauswertung des Mietspiegels 2010: Ausstattung Lage Anzahl Summen und Häufigkeit bis 50 m² 51-75 m² ab 76 m² bis 50 m² 51-75 m² ab 76 m² 1+2 3 17,3 17,3 17,3 +Vorkategorie 17,3 17,3 17,3 Marktanteil 1,6% 0,9% 1,3% 4 einf. 127,6 132,6 90,6 +Vorkategorie 144,9 149,9 107,9 Marktanteil 13,0% 8,1% 8,4% mitt. 92,7 68,2 66,2 +Vorkategorie 237,6 218,1 174,1 Marktanteil 21,3% 11,8% 13,5% gut 92,7 68,2 66,2 +Vorkategorie 330,3 286,3 240,3 Marktanteil 29,7% 15,5% 18,7% 5 einf. 198,5 370 215 +Vorkategorie 528,8 656,3 455,3 Marktanteil 47,5% 35,6% 35,4% mitt. 220 386 187 +Vorkategorie 748,8 1042,3 642,3 Marktanteil 67,3% 56,5% 49,9% gut 132,5 205 147 +Vorkategorie 881,3 1247,3 789,3 Marktanteil 79,2% 67,7% 61,4% 6 einf. 77 183,3 134,3 +Vorkategorie 958,3 1430,7 923,7 Marktanteil 86,1% 77,6% 71,8% mitt. 77 174,3 152,3 +Vorkategorie 1035,3 1605,0 1076,0 Marktanteil 93,0% 87,1% 83,6% gut 78 238,3 210,3 +Vorkategorie 1113,3 1843,3 1286,3 Marktanteil 100% 100% 100% Diese Übersicht zeigt, dass in den hier relevanten Zeiten Wohnungen der Ausstattungsklasse 4 in einfacher Lage und zumutbarer Wohnungen der Ausstattungsklasse 3 nur in geringer Menge tatsächlich vorhanden sind. Je nach Wohnungsgröße sind dies nach dem Mietspiegel 2008 nur zwischen 11,2 % (Größenklasse 51-75 m²) und 18,2 % (Größenklasse bis 50 m²) und nach dem Mietspiegel 2010 nur zwischen 8,1 % (Größenklasse 51-75 m²) und 13,2 % (Größenklasse bis 50 m²). Von einer hinreichenden Verfügbarkeit von Wohnungen ist nicht mehr auszugehen, wenn sie in einer Größenklasse weniger als 30 % aller Wohnungen der Größenklasse umfasst (ausreichend wären 20 %, vgl. BSG, Urteil vom 10. September 2013 - [B 4 AS 77/12 R](#) -; Bayerisches LSG, Urteil vom 11. Juli 2012 - [L 16 AS 127/10](#) -, juris (LS 1)). Diese Voraussetzung ist im Mietspiegel 2008 erst in der Ausstattungsklasse 4 unter Einbeziehung guter Lagen erfüllt, im Mietspiegel 2010 ist dies erst in der Ausstattungsklasse 5 in einfacher Lage. Daraus ist der Schluss zu ziehen, dass aufgrund der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sich die Grenze des gehobenen Wohnstandards vom Mietspiegel 2008 zum Mietspiegel 2010 nach oben hin verändert hat und in den Zeiträumen bis November 2010 und ab Dezember 2010 auf verschiedene Wohnungen abgestellt werden muss. Für die Zeit bis November 2010 ist die beschriebene Wohnung angemessenen Standards Ausstattungsklasse 4, gute Wohnlage, alle Baualtersklassen, bestimmt die Kammer die Quadratmetermiete unter Zugrundelegung der Tabellenwerte der Mietspiegel. Wegen der starken Preisunterschiede zwischen den Baualtersklassen und der unterschiedlichen Häufigkeit der Baualtersklassen, ist nicht auf den höchsten Mittelwert abzustellen, sondern es ist für die Ausstattungsklasse und Lagenklasse ein gewichteter Mittelwert zu bilden. Dieser beträgt für den hier gegenständlichen Mietspiegel in der Ausstattungsklasse 4 in guter Lage: Mietspiegel bis 50 m² 51-75 m² ab 76 m² 2008 5,05 EUR/m² 4,73 EUR/m² 4,98 EUR/m² Die Tabellenwerte des Mietspiegels 2008 lassen aber weiter erkennen, dass an der Grenze zwischen Wohnungen der Ausstattungsklasse 4 in guter Lage und der Ausstattungsklasse 5 in einfacher Lage die Wohnlage die Quadratmetermiete stärker beeinflusst als die Ausstattungsklasse, denn für Wohnungen der Ausstattungsklasse 5 in einfacher Lage ist überwiegend eine geringere Miete pro Quadratmeter üblich als für Wohnungen der Ausstattungsklasse 4 in guter Lage. Dieser offenbaren Überlappung ist in der Weise Rechnung zu tragen, dass gewichtete Durchschnitte aus den Werten dieser benachbarten Zellen gebildet werden. Sie lauten: Mietspiegel bis 50 m² 51-75 m² ab 76 m² 2008 5,10 EUR/m² 4,82 EUR/m² 4,88 EUR/m² Dass diese Werte entgegen der vorgenannten Annahme höher liegen als die gewichteten Durchschnitte für die Ausstattungsklasse 4 in guter Lage ist dem Umstand geschuldet, dass in der Ausstattungsklasse 5 erstmals auch Wohnungen der Baualtersklasse ab 1990 vertreten sind. An dem ermittelten Wert ist dennoch festzuhalten, denn er eröffnet den Leistungsempfängern eine weitere Baualtersklasse und mindert damit die Segregationsgefahr. Für Zeiten ab Dezember 2010 ist entsprechend den obigen Feststellungen ein gewichteter Mittelwert aus den Werten der Ausstattungsklasse 5 in einfacher Lage zu bilden: Mietspiegel bis 50 m² 51-75 m² ab 76 m² 2010 5,26 EUR/m² 5,04 EUR/m² 4,73 EUR/m² Bei Zugrundelegung dieser Werte bestehen aber Zweifel, ob ausreichend Wohnungen tatsächlich vorhanden sind, denn die Werte decken zum Teil weniger als 30 % aller Wohnungen des Mietspiegels in der jeweiligen Größenklasse ab und unterschreiten damit den hier zugrunde gelegten Grenzwert der abstrakten Verfügbarkeit: Mietspiegel Abgedeckte Wohnungen bis 50 m² 51-75 m² ab 76 m² 2010 Anzahl 559 542 323 Marktanteil 50,2 % 29,4 % 25,1 % Diese Feststellung deckt sich mit der Beobachtung des I.-Gutachtens, wonach der Markt für größere Wohnungen enger ist als für kleine Wohnungen. Dies ist historisch auf die Dimensionierung von Plattenbauwohnungen zurückzuführen, die nicht von Ungefähr im Volksmund ehemals auch "Arbeiterschließfächer" genannt wurden. Um die Verfügbarkeit der Wohnungen sicherzustellen, müssen deshalb auch mittlerer Lagen in die Betrachtung einbezogen werden. Es ergeben sich folgende gewichtete Mittelwerte für Wohnungen der Ausstattungsklasse 5 in einfacher und mittlerer Lage: Mietspiegel bis 50 m² 51-75 m² ab 76 m² 2010 5,32 EUR/m² 5,15 EUR/m² 4,95 EUR/m² Zu diesem Preis sind Wohnungen in ausreichender Zahl verfügbar. Dies ergibt sich einerseits aus dem Umstand, dass diese Werte über den gewichteten Durchschnittswerten für Wohnungen der Ausstattungsklasse 4 in guter Lage liegen, der seinerseits vom Mittelwert ausgehend jeweils höher liegt als bei mindestens 30 % des Wohnungsbestandes, andererseits auch aus einer konkreten Betrachtung, wie viele Zellen im Mietspiegel die gefundenen Werte abdecken und welchen Anteil an Wohnungen sie abdecken: Mietspiegel Abgedeckte Wohnungen bis

50 m² 51-75 m² ab 76 m² 2008 Anzahl 161 265 166 Marktanteil 39 % 33,7 % 34 % 2010 Anzahl 559 845 431 Marktanteil 50,2 % 45,9 % 33,5 % Der hier repräsentierte Anteil des Wohnungsmarktes ist auch ausreichend, um alle Leistungsempfänger tatsächlich mit Wohnungen versorgen zu können. Die Stadt Dresden verfügt über einen Bestand von 290.000 Wohnungen. Die Leistungsberechtigten des SGB II und des SGB XII bilden aber nur insgesamt weniger als 35.000 Bedarfsgemeinschaften, die theoretische je einer eigenen Wohnung bedürfen. Ihr tatsächlicher Anteil am Wohnungsmarkt beträgt damit weniger als 15%. Dass Gericht hat keinen Zweifel, dass sie zu den hier ermittelten Preisen ausreichend Wohnraum finden können. Das Gericht ist sich dabei bewusst, dass Neuverträge tendenziell zu höheren Preisen abgeschlossen werden. Dem ist jedoch dadurch Rechnung getragen, dass der ermittelte Wert mindestens 30 % aller Wohnungen einer Größenklasse abdeckt (vgl. BSG, Urteil vom 10. September 2013 - [B 4 AS 77/12 R](#) -). Diese Betrachtung zeigt zudem, dass ein erheblicher Teil der Wohnungen, deren Nettokaltmiete unterhalb des hier definierten Preises liegt, solche der Baualtersklasse 1946-1990 sind. Diese Wohnungen sind offenbar für das einfache Segment des Wohnungsmarkts besonders prägend. Das kann und muss hingenommen werden. Das Gericht kann Fakten nur feststellen, nicht verändern. Leistungsbezieher dürfen nicht von vornherein auf einen bestimmten Teil des Wohnungsmarktes beschränkt werden, indem nur dieser betrachtet wird. Dass ihnen im Ergebnis der Bildung des angemessenen Mietpreises nur Wohnungen zur Verfügung stehen, deren Preis sich in der unteren Hälfte des Marktes bewegt, ist ein natürlicher und vom Gesetzgeber auch gewollter Effekt. Die errechneten Werte sind für 1-, 3- und 4-Personen-Haushalte anzuwenden. Für 2-Personen-Haushalte wird ein Mittelwert aus den Werten für Wohnungen der Größenklassen bis 50 m² und 51-75 m² gebildet. Dies ist gerechtfertigt. Die Wohnfläche von 60 m² wird zwar von der Tabellenspalte 51-75 m² mit umfasst. Es ist aber davon auszugehen, dass für diese Wohnungen, weil sie kleiner sind, regelmäßig eine höhere Quadratmetermiete zu zahlen ist. Die Bildung des Durchschnittswerts führt zur Annahme eines mit zunehmender Wohnungsgröße linear sinkenden Quadratmeterpreises. Tatsächlich sinkt der Preis jedoch anfangs stärker und später weniger. Der ermittelte Durchschnittswert liegt also über dem wahrscheinlichen Preis. Dies ist als Begünstigung der Leistungsberechtigten hinnehmbar. Aus alledem ergeben sich folgende Werte für die angemessene Nettokaltmiete: Mietspiegel NK-Miete 1-Personen-Haushalt 2-Personen-Haushalt 3-Personen-Haushalt 4-Personen-Haushalt Größer 2008 pro m² 5,10 EUR/m² 4,96 EUR/m² 4,82 EUR/m² 4,88 EUR/m² 4,88 EUR/m² Größe 45 m² 50 m² Gesamt 230 EUR 255 EUR 298 EUR 362 EUR 415 EUR 2010 pro m² 5,32 EUR/m² 5,24 EUR/m² 5,15 EUR/m² 4,95 EUR/m² 4,95 EUR/m² Gesamt 239 EUR 314 EUR 386 EUR 421 EUR (dd) Grundsicherungsrelevant ist die Bruttokaltmiete. Die Kammer folgt hier der Feststellung den vom Beklagten zugrunde gelegten Werten von 1,26 EUR/m² bis November 2010 und von 1,16 EUR/m² ab Dezember 2010. Hinsichtlich des ab Dezember 2010 geltenden Wertes ist oben bereits ausgeführt worden, dass dessen Ermittlung nach den für die Schlüssigkeit des Konzepts geltenden Maßstäben nicht zu beanstanden ist. Dass der bis November 2010 geltende Wert möglicherweise nicht diesen Erfordernissen genügt, ist hinnehmbar, denn er liegt noch über dem späteren Wert, ohne dass ernstlich zu befürchten ist, dass die Nebenkosten seit 2006 tatsächlich gesunken sein könnten. Ein ordnungsgemäß ermittelter Wert hätte also wahrscheinlich niedriger gelegen, so dass den Leistungsberechtigten durch die Verwendung dieses Wertes zumindest kein Nachteil entsteht. Daraus ergeben sich folgende angemessene Bruttokaltmieten: Mietspiegel BK-Miete 1-Personen-Haushalt 2-Personen-Haushalt 3-Personen-Haushalt 4-Personen-Haushalt Größer 2008 pro m² 6,36 EUR/m² 6,22 EUR/m² 6,08 EUR/m² 6,14 EUR/m² 6,14 EUR/m² Größe 45 m² 50 m² Gesamt 286 EUR 318 EUR 373 EUR 456 EUR 522 EUR 2010 pro m² 6,48 EUR/m² 6,50 EUR/m² 6,41 EUR/m² 6,21 EUR/m² 6,21 EUR/m² Gesamt 292 EUR 390 EUR 481 EUR 559 EUR Zur Erstellung dieses Konzeptes bedurfte die Kammer keines sachverständigen Rates. Sie hat lediglich auf bekannte Daten zurückgegriffen und diese allein mittels der vier Grundrechenarten verarbeitet. Hierzu ist sie kraft eigener Kompetenz in der Lage. c) Die Klägerin hat einen Anspruch auf Ersatz der tatsächlichen Heizkosten. Diese übersteigen in ihrem Fall nicht die angemessene Höhe. aa) Die Kosten der Heizung sind vom Grundsicherungsträger nur zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind ([§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#)). Die Angemessenheit der Heizkosten hängt von zahlreichen Faktoren ab, von denen der sparsame Umgang mit Heizenergie vom Leistungsberechtigten beeinflusst werden kann, die übrigen aber, wie Lage und Bauzustand des Gebäudes, sein energetischer Sanierungsstandard, die Art der Heizungsanlage und die klimatischen Verhältnisse am Gebäudestandort und die meteorologischen Verhältnisse im Bewilligungszeitraum nicht oder nicht zur kurzfristigen Disposition des Leistungsberechtigten stehen. Die in der Praxis gebildeten quadratmeterbezogenen Richtwerte für Heizkosten können nur Anhaltspunkte bilden, die nach Maßgabe der Besonderheiten des Einzelfalles anzupassen sind (Berlit, in: LPK-SGB II, 4. Aufl. 2011, § 22 Rn. 96). Zumindest dürfen die tatsächlichen Aufwendungen nicht ohne konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Heizverhalten auf die als angemessen erachteten Richtwerte oder Pauschalen gekürzt werden (BSG, Urteil vom 22. September 2009 - [B 4 AS 70/08 R](#) -, juris (Rn. 18); Berlit, a.a.O., Rn. 97; Geiger, Unterkunfts- und Heizkosten nach dem SGB II, 2011, S. 61). Übersteigt die tatsächliche Wohnfläche die abstrakt angemessene Wohnfläche, ist die Angemessenheit der Heizungskosten nicht nach dem Flächenüberhangprinzip zu ermitteln, sondern es ist darauf abzustellen, bis zu welcher Höhe Heizkosten für eine Unterkunft der abstrakt angemessenen Größe als noch angemessen anzuerkennen sind (BSG, Urteile vom 2. Juli 2009 - [B 14 AS 33/08 R](#) -, juris (Rn. 30); und - [B 14 AS 36/08 R](#) -, juris (Rn. 20); Geiger, a.a.O., S. 66). Bei der Beurteilung der Angemessenheit kann grundsätzlich auf den sich aus dem bundesweiten Heizspiegel ergebenden Wert für "zu hohe" Heizkosten zurückgegriffen werden (BSG, Urteile vom 2. Juli 2009 - [B 14 AS 36/08 R](#) -, juris (Rn. 23); und - [B 14 AS 33/08 R](#) -, juris (Rn. 33); BayLSG, Urteil vom 20. November 2011 - [L 11 AS 608/09](#) -, juris (Rn. 57); Beschluss vom 27. April 2012 - [L 7 AS 241/12 B ER](#) -, juris (Rn. 15); LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 12. März 2012 - [L 5 AS 87/12 B](#) -, juris (Rn. 31); Berlit, a.a.O., Rn. 99, m.w.N.; Geiger, a.a.O., S. 62). Dieser Grenzwert trägt den Umständen Rechnung, dass die für das Heizen erforderlichen Aufwendungen für den Betroffenen nicht gänzlich beherrschbar sind und die Empfänger von Arbeitslosengeld II typischerweise Wohnraum mit einem unterdurchschnittlichen Energiestandard nutzen. Wird jedoch der Grenzwert überschritten, sind auch von einem Leistungsberechtigten Maßnahmen zu erwarten, die zur Senkung der Heizkosten führen (BSG, Urteile vom 2. Juli 2009 - [B 14 AS 36/08 R](#) -, (juris Rn. 23); und - [B 14 AS 33/08 R](#) -, juris (Rn. 33); LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 12. März 2012 - [L 5 AS 87/12 B](#) -, juris (Rn. 31)). Dieser Grenzwert ist nicht lediglich ein Indiz, das den Ausgangspunkt einer konkreten Angemessenheitsprüfung bildet (so BSG, Urteil vom 22. September 2009 - [B 4 AS 70/08 R](#) -, juris (Rn. 19)), sondern es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass beim Überschreiten der Grenzwerte des Heizspiegels ein unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegt (BSG, Urteile vom 2. Juli 2009 - [B 14 AS 36/08 R](#) -, juris (Rn. 23); und - [B 14 AS 33/08 R](#) -, juris (Rn. 33)). Daher obliegt es dem Leistungsberechtigten darzulegen, weshalb seine überdurchschnittlichen Heizkosten dennoch angemessen sein sollen (vgl. auch BayLSG, Beschluss vom 27. April 2012 - [L 7 AS 241/12 B ER](#) -, juris (Rn. 16)). bb) Danach ergeben sich folgende angemessene Heizaufwendungen: Zeitraum Grenzwert lt. Heizspiegel Angemessene Wohnfläche Angemessene Heizaufwendung Jul. - Sept. 2010 19,40 EUR/m²/Jahr 50 m² 80,83 EUR/Monat Okt. - Dez. 2010 19,40 EUR/m²/Jahr 45 m² 72,75 EUR/Monat Diesen Wert überschreitet die Klägerin nicht. d) Die angegebenen Grenzwerte für die angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten überschreitet die Klägerin signifikant. Der Vergleich der tatsächlichen und der angegebenen Kosten von Unterkunft und Heizung ergibt Folgendes: Zeitraum Tatsächliche KdU Angemessene KdU Differenz Bruttokaltmiete Heizung, (nach Abzug WWP) Brutto- kaltmiete Heizung Brutto- kaltmiete Heizung Jul. - Sept. 331,67 EUR 50,77 EUR 318,00 EUR 80,83 EUR 13,67 EUR (0 Okt. 331,67 EUR 50,77 EUR 286,00 EUR 72,75 EUR 45,67 EUR (0 Nov. 331,67 EUR 72,53 EUR 286,00 EUR 72,75 EUR 45,67 EUR (0 Dez. 2010 331,67 EUR 72,53 EUR 292,00 EUR 72,75 EUR 39,67 EUR (0 Der Klägerin wäre die Anmietung einer nach den vorstehenden Ausführungen abstrakt angemessenen Wohnung auch zumutbar gewesen, so dass nur die angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten zu berücksichtigen sind. Der Beklagte hat die Klägerin bereits am 24. August 2005 zur Senkung der Kosten von Unterkunft und Heizung

aufgefordert. Der vom Gericht zugrunde gelegte Wert für die Angemessenheit der Bruttokaltmiete gewährleistet, dass es der Klägerin möglich gewesen wäre, zu diesem Preis auf dem örtlichen Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt D. eine Wohnung anzumieten. In ihrer Person liegende Gründe, welche ihr einen Umzug unmöglich gemacht hätten, insbesondere die Abhängigkeit von einer bestimmten sozialen Infrastruktur, die nur in unmittelbarer Umgebung der bisherigen Wohnung vorhanden ist, hat die Klägerin nicht behauptet und sind auch sonst nicht ersichtlich. Die Unzumutbarkeit eines Umzuges ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass die tatsächliche Bruttokaltmiete die angemessene Bruttokaltmiete nur gering überschreitet und die tatsächlichen Heizungsaufwendungen in demselben Maß die angemessenen Heizaufwendungen unterschreiten. 2. Die Klägerin verfügt nicht über Einkommen oder Vermögen, das zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden kann, so dass der gesamte Bedarf durch den Beklagten als Grundsicherungsleistung zu decken ist.

II. Die Entscheidung über die Kosten beruht gemäß auf [§ 193 SGG](#) auf dem Grad des Obsiegens.

III. Die Berufung bedurfte der Zulassung ([§ 144 Abs. 1 Satz 1 SGG](#)). Die Berufung ist zuzulassen, weil die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat ([§ 144 Abs. 2 Nr. 1 SGG](#)). Die Beurteilung der Schlüssigkeit des Konzepts der Landeshauptstadt D. zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten und die Änderung der angemessenen Wohnflächen durch die VwV Wohnflächenhöchstgrenzen sind bislang noch nicht obergerichtlich geklärt.

Rechtskraft

Aus

Login

FSS

Saved

2013-11-07