

## S 3 AS 3216/14

Land

Sachsen-Anhalt

Sozialgericht

SG Dessau-Roßlau (SAN)

Sachgebiet

Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

3

1. Instanz

SG Dessau-Roßlau (SAN)

Aktenzeichen

S 3 AS 3216/14

Datum

09.08.2017

2. Instanz

LSG Sachsen-Anhalt

Aktenzeichen

L 4 AS 781/17

Datum

-

3. Instanz

Bundessozialgericht

Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie

Urteil

Leitsätze

Kosten der Unterkunft und Heizung; Anforderungen an ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Anhalt-Bitterfeld; Bestimmung des Vergleichsraumes; Indexierung

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Beklagte trägt 1/5 der notwendigen außergerichtlichen Kosten der Klägerin.

Tatbestand:

Streitig ist, ob der Klägerin im Zeitraum vom 1. Mai bis 31. Oktober 2014 Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe ihrer tatsächlichen Aufwendungen zustehen.

Die am ...1968 geborene Klägerin bezieht in Bedarfsgemeinschaft mit ihrer am ...2002 geborenen Tochter seit 2005 vom Beklagten laufend Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch - Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II).

Die Klägerin bewohnt mit ihrer Tochter eine 85 m<sup>2</sup> große Wohnung in der ...straße ... in Bitterfeld-Wolfen. Die laut Mietbescheinigung (Blatt 126, 150 der Verwaltungsakte Band VI KdU-Teil) zu entrichtende Nettokaltmiete beträgt monatlich 419,75 Euro zuzüglich einer Vorauszahlung für die Betriebskosten von 99,00 Euro sowie für Heiz- und Warmwasserkosten von 95,00 Euro.

Mit Schreiben vom 29. April 2005, 24. Oktober 2006 und 25. Januar 2010 teilte der Beklagte der Klägerin mit, dass die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach der Handlungsempfehlung des Beklagten unangemessen hoch seien und forderte die Klägerin zur Kostensenkung auf. Mit Schreiben vom 25. Oktober 2011 teilte der Beklagte der Klägerin erneut mit, dass die von ihr nachgewiesenen Kosten der Unterkunft den für ihre Bedarfsgemeinschaft angemessenen Betrag um 84,50 Euro überschreiten würden. Daher sei beabsichtigt, die tatsächlichen Kosten des jetzigen Wohnraumes nur noch befristet bis zum 31. Januar 2012 zu übernehmen. In der Folgezeit gewährte der Beklagte der Klägerin nicht die vollständigen Kosten der Unterkunft.

Mit Bescheid vom 6. Mai 2013 bewilligte der Beklagte der Bedarfsgemeinschaft der Klägerin Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes für die Zeit vom 1. Mai bis 31. Juli 2014 in Höhe von monatlich 171,16 Euro sowie vom 1. August 2014 bis 31. Oktober 2014 in Höhe von monatlich 643,08 Euro. In seiner Leistungsberechnung berücksichtigte der Beklagte dabei monatlich Kosten der Unterkunft in Höhe von 518,75 Euro für Grundmiete und Nebenkosten sowie 95,00 Euro für Heizkosten. Er gewährte der Klägerin und ihrer Tochter hiervon 2/3 der Kosten, insgesamt also Kosten der Unterkunft und Heizung von 409,16 Euro. Er zog ein Drittel der Kosten - also 204,59 Euro - für die Mutter der Klägerin, ..., ab.

Dagegen erhob die Klägerin mit Schreiben vom 26. Mai 2014 Widerspruch und wies darauf hin, dass der Abzug für ... unzulässig sei. Der Beklagte wies den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 2. Dezember 2014 als unbegründet zurück.

Die Klägerin hat am 11. Dezember 2014 Klage beim Sozialgericht Dessau-Roßlau erhoben. Zur Begründung trägt sie vor, dass ihre Mutter M ... weder Mitglied der Bedarfsgemeinschaft der Klägerin sei noch mit ihr bzw. in einem gemeinsamen Haushalt lebe. Ein Abzug von Unterkunftskosten sei daher unzulässig.

Mit Änderungsbescheid vom 28. Januar 2015 hat der Beklagte der Bedarfsgemeinschaft der Klägerin Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes für die Zeit vom 1. Mai bis 31. Juli 2014 in Höhe von monatlich 213,40 Euro sowie vom 1. August bis 31. Oktober 2014 in

Höhe von monatlich 685,32 Euro bewilligt. In seiner Leistungsberechnung hat der Beklagte dabei monatlich Kosten der Unterkunft in Höhe von 356,40 Euro für Grundmiete und Nebenkosten sowie 95,00 Euro für Heizkosten berücksichtigt. Die Bestimmung der aus Sicht des Beklagten als angemessen zu übernehmenden Aufwendungen erfolgte aufgrund der Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld ab 1. April 2012. Nach dieser Verwaltungsvorschrift sind für einen Zwei-Personen-Haushalt in Bitterfeld-Wolfen (Wohnungsmarkttyp II) maximal 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Bruttokaltmiete von 356,40 Euro angemessen. Die Verwaltungsvorschrift basiert auf einer Mietwerterhebung durch die vom Beklagten beauftragte Firma A ... (im folgenden Firma A.).

Nach Erlass des Änderungsbescheides vom 28. Januar 2015 hat die Klägerin mitgeteilt, dass die Richtlinie des Beklagten zur Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nicht geeignet sei. Sie berücksichtige nicht die steigenden Mietpreise, sondern richte sich nach fiskalischen Interessen, also den im Haushalt des Landkreises für die Unterkunftskosten zur Verfügung stehenden Mitteln. Bei der Firma A. handele es sich nicht um einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter, sondern um eine Beratungsgesellschaft. Zudem habe der Beklagte die Klägerin nicht vor Erlass des Änderungsbescheides zur Kostensenkung aufgefordert.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten unter Abänderung des Bescheides vom 6. Mai 2014 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 2. Dezember 2014 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 28. Januar 2015 zu verurteilen, ihr weitere Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung für die Zeit vom 1. Mai bis zum 31. Oktober 2014 zu gewähren.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hält seine Entscheidung für rechtmäßig und verweist auf seine Ausführungen im Widerspruchsbescheid. Die Kaltmiete der Bedarfsgemeinschaft der Klägerin übersteige den nach der Richtlinie des Landkreises Anhalt-Bitterfeld angemessenen Rahmen für einen Zwei-Personen-Haushalt. Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, welche dem Wohnungsmarkttyp II zuzuordnen sei, ergäbe sich eine angemessene Kaltmiete von 356,40 Euro. Die Klägerin sei auch mehrfach auf die Unangemessenheit ihrer Wohnkosten hingewiesen worden.

Im Laufe des Gerichtsverfahrens hat der Beklagte der Kammer folgende Unterlagen übersandt:

- Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld ab dem 1. April 2012
- Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld 1. Änderung ab dem 1. April 2014
- Bericht über die zugrundeliegende Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis Anhalt-Bitterfeld der Firma A. vom Juli 2012
- die der Mietwerterhebung zugrundeliegenden Rohdaten in anonymisierter Form
- Bericht über die KdU-Richtwerte 2014 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2012 im Landkreis Anhalt-Bitterfeld der Firma A. vom 4. September 2014.

Die Kammer hat diese Unterlagen in das Verfahren einbezogen und der Klägerin Einsicht in die Unterlagen gewährt.

Die Beteiligten haben im Termin zur Erörterung der Sach- und Rechtslage vom 12. Mai 2017 eine Beschränkung des Streitgegenstandes auf die Kosten für Unterkunft und Heizung vorgenommen und ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung erklärt.

Die Gerichtsakte, die Verwaltungsakten des Beklagten und die übersandten Unterlagen des Beklagten haben vorgelegen und waren Gegenstand der Beratung. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhaltes und des Sachvortrages der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der Verwaltungsakten ergänzend verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage hat keinen Erfolg.

I.

Das Gericht kann nach [§ 124 Abs. 2](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) ohne mündliche Verhandlung durch Urteil entscheiden, da die Beteiligten ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung erklärt haben.

Die Klage in Form der kombinierten Anfechtungs- und Leistungsklage ([§ 54 Abs. 1 und 4 SGG](#) in Verbindung mit [§ 56 SGG](#)) ist zulässig. Insbesondere ist sie form- und fristgerecht nach [§ 87 SGG](#) erhoben.

Streitgegenstand sind höhere Leistungen für Unterkunft und Heizung für den Zeitraum vom 1. Mai bis 31. Oktober 2014, als diese durch den im Antrag bezeichneten Bescheid des Beklagten bewilligt wurden. Die im Klageantrag vorgenommene Beschränkung des Streitgegenstandes auf die Kosten für Unterkunft und Heizung ist zulässig (vgl. BSG, Urteil vom 4. Juni 2014 - [B 14 AS 42/13 R](#); Urteil vom 6. August 2014 - [B 4 AS 55/13 R](#); juris).

2.

Die Klage ist jedoch nach Erlass des Änderungsbescheides vom 28. Januar 2015 unbegründet. Der Bescheid des Beklagten vom 6. Mai 2014 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 2. Dezember 2014 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 28. Januar 2015 ist rechtmäßig und beschwert die Klägerin nicht im Sinne von [§ 54 Abs. 2 Satz 1 SGG](#). Die Klägerin hat für den Zeitraum Mai bis Oktober 2014 keinen Anspruch auf Berücksichtigung ihrer tatsächlichen Unterkunft- und Heizkosten.

Die Klägerin ist dem Grunde nach leistungsberechtigt nach dem SGB II (in der ab dem 1. Januar 2011 geltenden Fassung). Die Klägerin hatte im streitigen Zeitraum das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze nach [§ 7a SGB II](#) noch nicht erreicht, hatte ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland und war erwerbsfähig und hilfebedürftig im Sinne des [§ 9 Abs. 1 SGB II](#), weil sie ihren Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus dem zu berücksichtigenden Einkommen oder Vermögen sichern konnte.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Die tatsächlichen Unterkunftskosten der Klägerin und ihrer Tochter belaufen sich im streitigen Zeitraum auf monatlich insgesamt 518,75 Euro, bestehend aus der Grundmiete von 419,75 Euro und Vorauszahlungen für Betriebskosten von 99,00 Euro. Diese Kosten sind jedoch nach Auffassung der Kammer unangemessen im Sinne von [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#). Entgegen der Auffassung der Klägerin durfte der Beklagte die Bruttokaltmiete auf 356,40 Euro begrenzen, da die vom Beklagten zugrunde gelegte Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld ab dem 1. April 2012 nach Auffassung der Kammer den Mindestanforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung von Angemessenheitsgrenzwerten entspricht.

Die Angemessenheit der Aufwendungen für eine Wohnung bzw. ein Eigenheim ist nach der Rechtsprechung des BSG im Rahmen einer mehrstufigen Einzelfallprüfung zu beurteilen. Der unbestimmte Rechtsbegriff der "Angemessenheit" beinhaltet keinen der gerichtlichen Kontrolle entzogenen Beurteilungsspielraum der Verwaltung, sondern unterliegt der uneingeschränkten gerichtlichen Überprüfung (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 50/10 R](#), juris Rn. 20; Luik in: Eicher, SGB II, 3. Auflage 2013, § 22 Rn. 72 m.w.N.). Die Einzelfallprüfung hat sich an der sogenannten Produkttheorie zu orientieren. Zu prüfen ist, ob die tatsächlich anfallende Miete die abstrakt angemessene Mietobergrenze in dem räumlichen Bezirk, der den Vergleichsmaßstab bildet, nicht überschreitet. Nicht alle berücksichtigungsfähigen Faktoren müssen je für sich angemessen sein. Entscheidend ist allein das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard, das sich im Mietzins niederschlägt (vgl. BSG, Urteile vom 7. November 2006 - [B 7b AS 10/06 R](#), juris Rn. 24, - [B 7b AS 18/06 R](#), juris Rn. 20; Urteil vom 18. Juni 2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#), juris Rn. 13; Luik, a.a.O., Rn. 72). Zur Konkretisierung der Angemessenheitsgrenze werden nach der Rechtsprechung des BSG in einem ersten Schritt die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und der Wohnungsstandard bestimmt, sowie in einem zweiten Schritt festgelegt, auf welchen räumlichen Vergleichsmaßstab (Vergleichsraum) für die weiteren Prüfungsschritte abzustellen ist. In einem dritten Schritt ist zu ermitteln, wie viel auf diesem Wohnungsmarkt für eine Wohnung einfachen Standards aufzuwenden ist (Referenzmiete), indem eine Datenerhebung und Datenauswertung durch den kommunalen Träger bzw. das Jobcenter erfolgt, sog. "schlüssiges Konzept" (vgl. Luik, a.a.O., Rn. 74). Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden (vgl. BSG, Urteil vom 18. Juni 2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#), juris Rn. 16). Diese ersten drei Schritte bezeichnet das BSG als abstrakte Angemessenheitsprüfung (dazu unter a-c). Hierbei wird dem kommunalen Träger grundsätzlich Methodenfreiheit eingeräumt (vgl. BSG, Urteil vom 18. November 2014 - [B 4 AS 9/14 R](#), juris Rn. 24). In einem vierten und letzten Schritt ist zu prüfen, ob für den Leistungsberechtigten eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung verfügbar und zugänglich ist, sog. konkrete Angemessenheitsprüfung; vgl. Luik, a.a.O., Rn. 74.

a)

Die Größe der von der Klägerin und ihrer Tochter bewohnten Wohnung mit einer Wohnfläche von 85 m<sup>2</sup> ist als unangemessen zu beurteilen. Die angemessene Wohnfläche für die Bedarfsgemeinschaft der Klägerin beträgt für zwei Personen 60 m<sup>2</sup> (LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 9. Mai 2012 - [L 5 AS 2/09](#), juris Rn. 37; bestätigt durch BSG, Urteil vom 14. Februar 2013 - [B 14 AS 61/12 R](#), juris Rn. 21). Das LSG Sachsen-Anhalt hat in dieser Entscheidung ausgeführt, dass die Richtlinien zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen die maßgeblichen Festlegungen der im Land Sachsen-Anhalt anerkannten Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau beinhalten. Danach seien Wohnflächen für einen Einpersonenhaushalt bis zu 50 m<sup>2</sup> und für einen Zweipersonenhaushalt bis zu 60 m<sup>2</sup> förderfähig. Die tatsächliche Wohnfläche der von der Klägerin und dem mit ihr in Bedarfsgemeinschaft lebenden weiteren Mitglied bewohnten Wohnung überstieg damit die Angemessenheitsgrenze um 25 m<sup>2</sup>. Diese Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße wäre nach den oben dargestellten Grundsätzen allerdings grundsicherungsrechtlich unbeachtlich, wenn das Produkt aus den Unterkunftskosten je m<sup>2</sup> und der tatsächlichen Wohnfläche gleichwohl angemessen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) wäre. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, da die tatsächlichen Aufwendungen der Klägerin und ihrer Tochter in Höhe von 518,75 Euro die Angemessenheitsobergrenze von 356,40 Euro für den maßgeblichen Vergleichsraum deutlich übersteigen.

b)

Der räumliche Vergleichsmaßstab ist nach der Rechtsprechung des BSG so zu wählen, dass Hilfesuchende im Regelfall ihr soziales Umfeld beizubehalten vermögen. Deshalb ist für den räumlichen Vergleichsmaßstab in erster Linie der Wohnort des Hilfesuchenden maßgebend. Nur bei besonders kleinen Gemeinden, die über keinen repräsentativen Wohnungsmarkt verfügen, kommen größere und bei besonders großen Städten kleinere Gebietseinheiten in Betracht. Daher sind ausgehend vom Wohnort des Hilfeempfängers Vergleichsmaßstab diejenigen ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung, die auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden (BSG, Urteil vom 11. Dezember 2012 - [B 4 AS 44/12 R](#), juris Rn. 17; Urteil vom 19.02.2009 - [B 4 AS 30/08 R](#), juris).

Unter Anwendung dieser Maßstäbe ist nach Auffassung der Kammer nicht der gesamte Landkreis Anhalt-Bitterfeld als maßgeblicher Vergleichsraum zu betrachten. Die Vorgehensweise des Beklagten, den gesamten Kreis als Vergleichsraum festzulegen, kann zwar bei Großstädten wie München (vgl. BSG, Urteil vom 19. Februar 2009 - [B 4 AS 30/08 R](#), juris), Berlin (vgl. BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 50/10 R](#), juris) oder Dresden (vgl. BSG, Urteil vom 18. November 2014 - [B 4 AS 9/14 R](#), juris) zutreffend sein, in denen das Verkehrsnetz und der öffentliche Nahverkehr auf die Erreichbarkeit des Stadtkerns von allen Stadtteilen her angelegt ist. Gleiches gilt für kleinere Landkreise mit einem Mittelzentrum. Im Landkreis Anhalt-Bitterfeld stellt die Stadt Köthen als Verwaltungssitz jedoch kein Mittel- oder Oberzentrum dar, auf das alle kreisangehörigen Gemeinden gleichermaßen ausgerichtet sind. Die Firma A. stellt im Endbericht der Mietwerterhebung auf die Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum ab (S. 7 der Mietwerterhebung). Dies mag für bestimmte Gemeinden wie

Zerbst, Osternienburger Land, Aken und Südliches Anhalt so gelten. Die Gemeinden Muldestausee und Sandersdorf-Brehna sind infrastrukturell jedoch eindeutig eher der Stadt Bitterfeld-Wolfen und Zörbig der Stadt Köthen als der Stadt Dessau-Roßlau zuzuordnen.

Der Landkreis ist 1.453 km<sup>2</sup> groß und hat insgesamt 164.817 Einwohner (Stand Dezember 2015) mit rund 97.000 Wohnungen. Er besteht aus den Einheitsgemeinden Stadt Aken (Elbe), Stadt Bitterfeld-Wolfen, Stadt Köthen (Anhalt), Muldestausee, Osternienburger Land, Stadt Raguhn-Jeßnitz, Stadt Sandersdorf-Brehna, Stadt Südliches Anhalt, Stadt Zerbst/Anhalt und Stadt Zörbig.

Die Bevölkerungsdichte ist im Landkreis sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während Bitterfeld-Wolfen als größte Stadt im Landkreis über 463 Einwohner/km<sup>2</sup> verfügt, leben in der Einheitsgemeinde Stadt Zerbst gerade einmal durchschnittlich 43 Einwohner/km<sup>2</sup>. In der südlich gelegenen Verwaltungsgemeinschaft Bitterfeld-Wolfen und den benachbarten Einheitsgemeinden Sandersdorf und Zörbig leben auf etwa 130 km<sup>2</sup> (9 Prozent der Gesamtfläche) 42 Prozent der Kreisbevölkerung. In der nördlichsten Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe mit 21 Gemeinden und der Stadt Zerbst leben auf etwa 480 km<sup>2</sup> (33 Prozent Flächenanteil) nur 13 Prozent der Kreisbevölkerung.

Auch die Wirtschaftsstrukturen sind sehr unterschiedlich. Im Süden des Landkreises ist der industrielle Schwerpunkt der Region. Chemie (Chemiepark Bitterfeld-Wolfen), Metallverarbeitung und Solarzellenherstellung bestimmen die traditionelle Wirtschaftsregion Bitterfeld-Wolfen. Köthen bildet mit der Hochschule Anhalt das wissenschaftliche Zentrum des Landkreises, während der Norden überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

Die Firma A. hat selbst keine Argumente für die Annahme des Landkreises als einen einzigen Vergleichsraum dargelegt. Die Kammer gibt ihre bisherige Rechtsprechung, wonach die Clusteranalyse und die damit verbundene Einteilung in Wohnungsmarkttypen zur Bestimmung des Vergleichsraumes geeignet sei (so noch SG Dessau-Roßlau, Urteil vom 13. März 2015 - [S 3 AS 168/14](#), juris Rn. 32), auf. Bei der Clusteranalyse handelt es sich zwar um eine statistisch anerkannte Methode der Datenauswertung, jedoch kann sie nicht zur Bestimmung des Vergleichsraumes herangezogen werden, da sie auf andere Parameter, die zur Bestimmung des homogenen Wohn- und Lebensbereiches ungeeignet sind, abstellt. Aus den genannten Gründen kann nicht der gesamte Landkreis als Vergleichsraum angesehen werden (ebenso für den Landkreis Harz: LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 11. Mai 2017 - [L 5 AS 547/16](#), juris Rn. 41 ff.).

Bezogen auf den Wohnort der Klägerin bildet die Stadt Bitterfeld-Wolfen den maßgeblichen Vergleichsraum. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen, die sich über 87,49 km<sup>2</sup> erstreckt, liegt im Süden des Landkreises Anhalt-Bitterfeld und ist die größte Stadt des Landkreises. Die Stadt hat 40.480 Einwohner (463 Einwohner/km<sup>2</sup>). Im Juli 2007 entstand die Stadt Bitterfeld-Wolfen durch die Fusion der ursprünglich eigenständigen Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim. Allerdings kann mittlerweile von einer Verschmelzung dieser Gemeinden und Städten zur Stadt Bitterfeld-Wolfen gesprochen werden.

Die Stadt verfügt über sieben Grundschulen, zwei Gymnasien, zwei Sekundarschulen sowie drei Förderschulen, eine berufsbildende Schule sowie zehn Bildungseinrichtungen in freier Trägerschaft. Es gibt 19 Kindertagesstätten und ein Klinikum. 12 Apotheken, 16 Allgemeinmediziner und zahlreiche Fachärzte sorgen für die medizinische Versorgung. Der öffentliche Nahverkehr ist auf die gegenseitige Erreichbarkeit aller Stadtteile, auch von solchen in Randlage, ausgerichtet. Angesichts der Größe von Bitterfeld-Wolfen kann diese auch durch die Nutzung von Fahrrädern sichergestellt werden (vgl. auch LSG Niedersachsen-Bremen; Beschluss vom 27. Juli 2010 - [L 9 AS 1049/09 B ER](#), juris Rn. 26). Die maximale Ausdehnung beträgt sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung jeweils etwa zehn Kilometer.

Die Stadt verfügt auch über einen eigenen Wohnungsmarkt. Im Jahr 2013 gab es Bitterfeld-Wolfen 9.237 Wohngebäude mit 28.514 Wohnungen (Statistisches Landesamt, Gebäude und Wohnungen der Gemeinde Bitterfeld-Wolfen, Stand Mai 2013).

c)

Der Beklagten konnte der Bestimmung einer angemessenen Vergleichsmiete auch die im Juli 2012 in seinem Auftrag erstellte Mietwerterhebung zu Grunde legen, da sie den Anforderungen des BSG an ein sog. "schlüssiges Konzept" entspricht.

Das BSG hat entschieden, dass ein Konzept ein planmäßiges Vorgehen im Sinne einer systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenn auch orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Raum ist (BSG, Urteil vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#), juris Rn. 19). Von der Schlüssigkeit eines Konzeptes ist nach ständiger Rechtsprechung des BSG auszugehen, sofern die folgenden Mindestvoraussetzungen erfüllt sind:

- die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen,
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, zum Beispiel welche Art von Wohnungen, gegebenenfalls Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- oder Netto-Kaltniete, Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, zum Beispiel Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (zum Beispiel Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Der Beklagte hat zur Erstellung des geforderten schlüssigen Konzeptes die Firma A. beauftragt, die im Juli 2012 eine entsprechende

"Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis Anhalt-Bitterfeld" vorgelegt hat. Die Ergebnisse dieser Untersuchung hat der Beklagte in seine Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld ab dem 1. April 2012 einfließen lassen. Das vorgelegte Konzept ist nach Auffassung der Kammer schlüssig im Sinne der Rechtsprechung des BSG. Insbesondere sind für den hier einschlägigen Vergleichsraum (zugleich Wohnungsmarkttyp II) zutreffende Datengrundlagen festgelegt und ausreichende Daten erhoben worden.

Die Datenerhebung hat einen eingegrenzten zeitlichen Rahmen. Nach Nummer 3.2.2 der Mietwerterhebung fand die Datenerhebung in der Zeit von März bis Juni 2012 und über das gesamte Gebiet des Beklagten statt (S. 12 der Mietwerterhebung). Die Untersuchung erfolgte aufgrund einer Datenabfrage bei größeren Vermietern (Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie Makler mit größerem Wohnungsbestand) sowie einer Befragung rund 3.000 kleinerer, privater Vermieter bei der die elementaren Daten, nämlich die belegene Gemeinde, das Datum des Mietvertragsbeginns, das Datum der letzten Mietänderung, die Wohnfläche, die Netto-Kaltmiete, die kalten Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag), eine etwaige Trennung von Heiz- und Warmwasserkosten, die Heiz- und Warmwasserkosten sowie das Datum des Mietvertrages abgefragt wurden.

Die Datengrundlage bilden die Bestandsmieten. Nicht zu beanstanden ist, dass nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt wurden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist. Dadurch wird erreicht, dass nur aktuell zu zahlende Mieten der Datenerhebung zu Grunde gelegt werden (vgl. BSG, Urteil vom 10. September 2013 - [B 4 AS 77/12 R](#), juris Rn. 30). Weiterhin wurden - wie vom BSG gefordert (BSG, Urteil vom 10. September 2013 - [B 4 AS 77/12 R](#), juris Rn. 21) - sog. Substandardwohnungen (ohne Bad oder Sammelheizung) aber auch Wohnungen des Luxussegments (zum Beispiel Wohnungen mit Sauna, vgl. S. 9 der Mietwerterhebung) unberücksichtigt gelassen. Die Kammer hält die Einbeziehung von Wohnungen mit einer Mindestgröße von 30 m<sup>2</sup> für nachvollziehbar und geboten (vgl. dazu ausführlich SG Gießen, Beschluss vom 28. November 2014 - [S 25 AS 859/14 ER](#), juris Rn. 40). Für den vorliegenden Fall, in dem die Wohnungsgröße mindestens 60 m<sup>2</sup> betragen muss, spielt dies zudem keine Rolle. Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden Wohnungen, in denen aufgrund ihres Charakters besonders hohe oder besonders niedrige Mieten gezahlt werden (wie zum Beispiel Wohnraum in Wohn- und Pflegeheimen, gewerblich genutzte Wohnungen, mietpreisreduzierte Werkwohnungen, Wohnungen mit Freundschaftsmieten, möblierte Apartments, vgl. S. 9 der Mietwerterhebung), weil diese keinen zuverlässigen Aufschluss für die örtlichen Gegebenheiten bringen können (vgl. diesen Ausschlussgründen zustimmend BSG, Urteil vom 10. September 2013 - [B 4 AS 77/12 R](#), juris Rn. 30). Einbezogen worden sind in die Untersuchung auch Wohnungen, die öffentlich gefördert wurden und gegebenenfalls einer Mietpreisbindung unterliegen (zur Zulässigkeit der Einbeziehung BSG, Urteil vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#), juris Rn. 22).

Im Rahmen der Mietwerterhebung wurden - zum Stichtag 1. April 2012 - Mietwerte für den gesamten Landkreis von 12.016 Wohnungen ermittelt, von denen - nach Anwendung einer statistisch validen Extremwertkappung - 11.336 mit in die Auswertung eingeflossen sind. Die Neuvertragsmieten wurden als Untergruppe der Bestandsmieten durch das Kriterium des Vertragsabschlusses bis zu neun Monate vor Stichtag ermittelt. Daneben sind in der Zeit von Februar bis Juni 2012 Angebotsmieten durch Auswertung von verschiedenen Immobilien-Internetsuchportalen, der örtlichen Tagespresse und den Anzeigenblättern sowie den Internetseiten großer Wohnungsanbieter im Kreisgebiet ausgewertet worden. Hier konnten weitere Daten von ca. 900 Mieten gewonnen werden.

Im Rahmen der vier Wohnungsmarkttypen erfolgte sodann die oben dargestellte Erhebung der Mietwerte zur Erstellung einer Mietwertübersicht differenziert für jeden Wohnungsmarkttyp. Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen stehen letztlich einem Wohnungsbestand von 28.514 Wohnungen 8.647 relevante Datensätze gegenüber. Mit einer Datenbasis von rund 30 Prozent des in Betracht zu ziehenden Wohnungsbestandes ist nach Ansicht der Kammer von der Repräsentativität der Datenerhebung auszugehen. Gleichwohl wäre nicht nur die Darlegung der Anzahl der relevanten Mietwerte (S. 14 der Mietwerterhebung), sondern auch die Relation zum jeweiligen Wohnungsbestand der in Bezug zu nehmenden Wohnungsgröße in den gebildeten Wohnungsmarkttypen wünschenswert. Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wird davon ausgegangen, dass nach wissenschaftlichen Grundsätzen die Mindestfeldbesetzung 30 Wohnungen je Mietspiegelfeld beträgt (vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2. Auflage 2014, S. 26). Hier sind 3.719 relevante Mietwerte für Bestandsmieten mit einer Wohngröße von mehr als 50 m<sup>2</sup> bis zu 60 m<sup>2</sup>, 253 Neuvertrags- und 87 Angebotsmieten erhoben und zur Grundlage der Berechnung für Wohnungen dieser Größe im Wohnungsmarkttyp II gemacht worden (S. 14 Tabelle 9 und S. 26 Tabelle 18 der Mietwerterhebung).

Die Kammer vermag keine Fehler der Berechnungsmethode zu erkennen. Die Mietwerterhebung ermittelt die Angemessenheitsgrenze nicht am Standard der Wohnungen, sondern daran, wie viele Wohnungen benötigt werden, um den Bedarf bei Leistungsempfängern und Niedriglohneempfängern decken zu können. Um die Verfügbarkeit von Wohnungen zu den letztlich ermittelten Mietobergrenzen zu gewährleisten, ist zunächst der Anteil der Nachfrager, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ermittelt worden. Neben den Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II sind solche nach dem SGB XII, Wohngeldempfänger, Empfänger von Ausbildungshilfen sowie Geringverdiener ohne Leistungsbezug (im Einzelnen S. 16, 17 der Mietwerterhebung) - für jede Haushaltsgrößenklasse separat - berücksichtigt worden (zustimmend SG Aachen, Urteil vom 4. November 2014 - [S 14 AS 608/14](#), juris Rn. 31; Urteil vom 24. Februar 2015 - [S 20 SO 157/14](#), juris Rn. 24). Die Wahl des Perzentils als Schlussfolgerung wird aufgrund einer groben Abschätzung der Konkurrenz durch die anderen Nachfrager im niedrigpreisigen Segment plus Sicherheitspuffer begründet (vgl. Malottki in: Sozialrecht - Tradition und Zukunft, 2012, S. 119). Dieser Wert wurde im Rahmen der Mietwerterhebung mit 33 festgelegt und wird von der Kammer nicht beanstandet. Da hier bereits bei der Datenerhebung lediglich Wohnungen mit mehr als einfachstem und zugleich Daten für mittleren und gehobenen Standard (die sodann bei der Auswertung mangels Angemessenheit für Grundsicherungsbezieher wieder ausscheiden müssten) einbezogen wurden, kann nach der Rechtsprechung des BSG sogar auf die Grenze der unteren 20 Prozent zurück gegriffen werden (vgl. BSG, Urteil vom 10. September 2013 - [B 4 AS 77/12 R](#), juris Rn. 37).

Anschließend ist das entsprechende Nachfragevolumen den Neuvertragsmieten und den Angebotsmieten gegenübergestellt worden. Die Abgrenzung über die Miethöhe ist dergestalt erfolgt, dass die Bestandsnettomieten aufsteigend sortiert worden sind und eine Grenze bei dem Mietwert gezogen worden ist, der einer abstrakten Versorgung der betreffenden Nachfragergruppe korrespondiert. Die quantitative Abgrenzung des Segmentes ist für jede Haushaltsgröße separat erfolgt. Ausgehend von dem so ermittelten Perzentil für Nachfrager günstigen Wohnraumes, ist für die wesentlichen Gruppen der Leistungsbezieher ein Abgleich mit den Angebotsmieten vorgenommen worden. Da hier 18 Prozent der Angebotsmieten und 34 Prozent der Neuvertragsmieten des Wohnungsmarkttyps II nach ihrem Produktwert aus Quadratmetern und Quadratmeterpreis innerhalb des Bestandsmietenperzentils gelegen haben, erfolgte keine weitere Korrektur des bereits ermittelten Perzentils (vgl. S. 26 Tabelle 18 der Mietwerterhebung). Hierdurch konnte für den Wohnort der Klägerin ein Mietwert von

4,70 Euro als Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter festgestellt werden.

Um den Anforderungen der sog. erweiterten Produkttheorie (max. angemessene Bruttokaltmiete x maximal angemessene Wohnungsgröße = Angemessenheitsgrenze der Unterkunftskosten - vgl. BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 50/10 R](#), juris Rn. 33) gerecht zu werden, sind im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen nach Wohnungsgrößenklassen getrennt erhoben und ist der jeweilige arithmetische Mittelwert festgelegt worden. Für eine Wohnung im Wohnungsmarkttyp II mit einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> beträgt der Mittelwert 1,14 Euro (S. 20 Tabelle 14 der Mietwerterhebung). Diese Vorgehensweise ist nicht zu beanstanden. Das BSG hat es für sogar zulässig erachtet zur Erstellung eines Konzepts auf bereits vorliegende - möglichst örtliche - Daten aus Betriebskostenübersichten und insoweit auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte ohne Differenzierung nach Wohnungsgrößenklassen zurückzugreifen. Eine weitergehende Gewichtung erscheine dagegen nicht notwendig, da nicht erkennbar sei, welche zuverlässigen (weitergehenden) Aussagen sich hieraus ableiten lassen sollten (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 2/10 R](#), juris Rn. 29).

Schließlich sind aus der Summe der dieserart ermittelten Nettokaltmiete je Quadratmeter und kalten Betriebskosten je Quadratmeter multipliziert mit der Obergrenze der angemessenen Wohnflächen für jede Haushaltsgröße unter Berücksichtigung des jeweiligen Wohnungstyps Angemessenheitsgrenze für Bruttokaltmieten errechnet worden. Dieser Wert ist nochmals dem tatsächlichen Angebot gegenüber gestellt worden. Hieraus lässt sich für einen Haushalt von zwei Personen in Bitterfeld-Wolfen eine Quote der jeweils anmietbaren Wohnungen von nicht unter 56 Prozent annehmen (Seite 28 Tabelle 21 der Mietwerterhebung).

Durch die Erhebung von aktuellen Angebotsmieten und deren Gegenüberstellung mit den erhobenen Bestandsmieten wird sichergestellt, dass die ermittelten Mietpreise es Grundsicherungsempfängern erlauben, zu den angegebenen Preisen auch Wohnraum anmieten zu können (zu diesem Erfordernis BSG, Urteil vom 7. November 2006 - B 7b 18/06 R, juris Rn. 22). Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass nur ein geringer Anteil der Bezieher von Leistungen nach dem SGB II mit ihren Wohnkosten über dem ermittelten Bestandsmietwert liegen dürfte und hier zur Kostensenkung ggf. umziehen müsste, hält die Kammer die Abweichung vom Perzentilwert 33 für Angebotsmieten (4,90 Euro/m<sup>2</sup>) für zulässig (im Ergebnis für den Wohnungsmarkttyp I ebenfalls zustimmend: LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 19. Dezember 2014 - [L 4 AS 479/14 B ER](#), juris Rn. 48).

Die Bruttokaltmiete als Referenzmiete ist hier für den betroffenen Wohnungstyp aufgrund der Mietwerterhebung mit 5,84 Euro/m<sup>2</sup> festgestellt worden. Danach ergibt sich hier für einen Haushalt von zwei Personen eine Referenzmiete von 350,40 Euro inklusive Nebenkosten zzgl. Heizkosten.

d)

Nach Auffassung der Kammer folgte auch die Indexfortschreibung für Zeiträume ab dem 1. April 2014 anerkannten statistischen Grundsätzen. Bezüglich des Zeitraumes und der Vorgehensweise orientierte sich die Firma A. an der Veränderung des Verbraucherpreisindex und damit an den Vorgaben, die gesetzlich ([§ 558d Abs. 2 Satz 2](#) Bürgerliches Gesetzbuch) für die Aktualisierung qualifizierter Mietspiegel vorgesehen sind mit einer Aktualisierung nach Ablauf von zwei Jahren. Dass dazu die einschlägigen Teilindizes des Statistischen Landesamtes für die Entwicklung der Miet- bzw. Betriebskosten (als die für Unterkunftskostensteigerungen im Vergleich zum allgemeinen Verbraucherpreisindex spezifischeren Daten) herangezogen wurden, stellt eine noch größere Sachgerechtigkeit der Fortschreibung sicher (vgl. LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 24. April 2017 - [L 20 SO 418/14](#), juris Rn. 89). Da das BSG generell auch qualifizierte Mietspiegel als taugliche Grundlage zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten erachtet, hat die Kammer bezüglich dieser Vorgehensweise keine Bedenken. Demnach ist ein Anstieg der Mieten ohne Nebenkosten in Höhe von 1,48 Prozent und ein Anstieg der Nebenkosten in Höhe von 2,37 Prozent zu verzeichnen. Für den Wohnungsmarkttyp II ergibt sich für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Größe eine maximal angemessene Brutto-Kaltmiete in Höhe von 356,40 Euro. Entsprechend hat der Beklagte den Betrag von 356,40 Euro der Berechnung der Unterkunftskosten als Brutto-Kaltmiete zugrunde gelegt.

Die von den Klägern tatsächlich zu zahlende monatliche Gesamtmiete ohne Heizkosten in Höhe von 518,75 Euro übersteigt die ermittelte Mietobergrenze von 356,40 Euro. Es handelt sich mithin um unangemessene Kosten, die von dem Grundsicherungsträger nach Ablauf von sechs Monaten gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) grundsätzlich nicht mehr übernommen werden müssen.

e)

Voraussetzung für eine auf das gefundene Niveau der Vergleichsmiete abgesenkte Leistungsgewährung ist eine Kostensenkungsaufforderung durch den Leistungsträger und die Zumutbarkeit bzw. die Möglichkeit von Kostensenkungsmaßnahmen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) gegebenenfalls auch eines Umzuges. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

Auf die fehlende Kenntnis des Erfordernisses von Kostensenkungsmaßnahmen kann sich die Klägerin nicht berufen. Der Klägerin war nach den hier gegebenen Einzelfallumständen jedenfalls im streitigen Zeitraum 2014 die aus Sicht des Beklagten angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und die Obliegenheit zur Kostensenkung seit längerer Zeit bekannt. Der Beklagte hat die Klägerin durch Schreiben vom 29. April 2005, 24. Oktober 2006, 25. Januar 2010 und 25. Oktober 2011 auf die Unangemessenheit der Aufwendungen für die Kaltmiete hingewiesen und entsprechend der ständigen Rechtsprechung des BSG sowohl die nach seiner Ansicht angemessene Höhe der Mietaufwendungen benannt als auch darauf aufmerksam gemacht, dass die höheren Kosten der Klägerin und ihrer Tochter nur noch bis zum Januar 2012 berücksichtigt werden würden. Eine weitere Kostensenkungsaufforderung war nicht erforderlich, weil durch die vorhandenen schriftlichen Unterlagen der Zweck, die Klägerin aufzuklären und zu warnen, erreicht war (vgl. BSG, Urteil vom 18. November 2014 - [B 4 AS 9/14](#), juris Rn. 32; Urteil vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 19/09 R](#) und Urteil vom 6. April 2011 - [B 4 AS 119/10 R](#) juris Rn. 39).

Das BSG hat in seiner Entscheidung vom 19. Februar 2009 - [B 4 AS 30/08 R](#) beispielhaft Umstände aufgeführt, die der Zumutbarkeit eines Umzuges entgegenstehen können. Die Klägerin hat keine Gründe vorgetragen. Solche sind auch für die Kammer nicht ersichtlich.

Wenn der Klägerin mithin Kostensenkungsmaßnahmen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) über das gesamte Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen zumutbar sind, kommt es darauf an, ob im Vergleichsraum Wohnraum zum Preis der Referenzmiete tatsächlich zur Verfügung steht. Dieses ist nach den Feststellungen der Mietwerterhebung der Fall. Die Klägerin wäre insoweit beweisbelastet gewesen, darzulegen, dass

tatsächlich zum Zeitpunkt der Kostensenkungsaufforderung kein angemessener Wohnraum zur Verfügung stand. Dies wurde von der Klägerin jedoch nicht vorgetragen. Demzufolge durfte der Beklagte die Höhe der Leistungen für Unterkunft auf die angemessene Vergleichsmiete absenken.

Danach ist festzustellen, dass die Bedarfsgemeinschaft der Klägerin im Bewilligungszeitraum 1. Mai bis 31. Oktober 2014 keine höheren Kosten der Unterkunft zu beanspruchen hatte als die vom Beklagten bereits zugesprochene (Brutto-Kaltmiete) von 356,40 Euro. Hinzuzurechnen sind hier die tatsächlichen Heizkosten, die die Bedarfsgemeinschaft der Klägerin in Höhe von monatlich 95,00 Euro aufzubringen hatte. Tatsächlich hat der Beklagte während des gesamten Bewilligungszeitraumes 451,40 Euro Kosten der Unterkunft und Heizung erstattet. Er hat damit der Bedarfsgemeinschaft der Klägerin angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung erbracht.

Die Klage war somit nach Erlass des Änderungsbescheides vom 28. Januar 2015 abzuweisen.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#) und folgt dem Ergebnis der Hauptsache. Zu berücksichtigen war, dass der Beklagte mit Änderungsbescheid vom 28. Januar 2015 und damit im Laufe des Klageverfahrens weitere Kosten der Unterkunft für den streitigen Zeitraum von insgesamt 253,44 Euro erbracht hat. Damit hat er zum Teil dem Klagebegehren entsprochen, so dass dies anteilig bei der Kostenquote zu berücksichtigen war.

Rechtskraft

Aus

Login

SAN

Saved

2018-03-28