S 40 AS 2451/13

Land
Freistaat Sachsen
Sozialgericht
SG Dresden (FSS)
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung
40
1. Instanz
SG Dresden (FSS)
Aktenzeichen
S 40 AS 2451/13
Datum
04.09.2015
2. Instanz
Sächsisches LSG
Aktenzeichen
-
Datum
-
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen
-
Datum
-
Kategorie
Urteil
Leitsätze
Die vom IWU Institut in Darmstadt für die Unterkunftskosten in Dresden 2011 bis 2014 ermittelten Angemessenheitsgrenzen beruhen nicht auf einem schlüssigen Konzept. In der Fassung der Nachberechnungen, die im Verlauf des Gerichtsverfahrens angestellt worden sind, liegt aber nunmehr eine wirksame Angemessenheitsgrenze vor.
1. Der Beklagte wird in Abänderung der Bescheide vom 16.10.2012 und 24.11.2012 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 13.3.2013 und des Änderungsbescheides vom 29.10.2013 verurteilt, der Klägerin für den Leistungsmonat vom 1.12.2012 bis 31.12.2012 weitere Leistungen der Grundsicherung nach dem SGB II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung in Höhe von 19,91 EUR und für den Leistungszeitraum vom 1.1.2013 bis 31.5.2013 weitere Leistungen der Grundsicherung nach dem SGB II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung in Höhe von monatlich jeweils 6,71 EUR zu zahlen. 2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen. 3. Der Beklagte hat 5/7 der notwendigen außergerichtlichen Kosten der Klägerin zu erstatten. 4. Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten über die Höhe der der Klägerin für den Leistungszeitraum vom 1.12.2012 bis 31.5.2013 nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) zustehenden Leistungen.

Die geborene, erwerbsfähige und arbeitslose Klägerin bezog fortlaufend vom Beklagten Leistungen der Grundsicherung nach dem SGB II. Sie wohnte ursprünglich in einer gemeinsamen Wohnung mit ihrem früheren Ehemann. Nach der Trennung am 1.2.2008 zog die Klägerin zum 1.6.2008 in die auch heute noch von ihr bewohnte Wohnung in der Z. Str. in Dresden ein. Schon vor dem Umzug hatte sie beim Beklagten einen Antrag auf Zusicherung zur Übernahme der Aufwendungen für die neue Unterkunft gestellt, den der Beklagte wegen der Unangemessenheit der Mietkosten der neuen Wohnung abgelehnt hatte. Die Klägerin hatte daraufhin handschriftlich am 7.4.2008 erklärt: "Hiermit bestätige ich, die unangemessenen Kosten für die Miete selbst zu tragen". Der Beklagte gewährte ihr fortan lediglich die nach seiner Auffassung angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung.

Die Wohnung der Klägerin hat eine Fläche von 50,18 m². Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Die Miethöhe betrug im streitgegenständlichen Zeitraum monatlich 256,50 EUR Grundmiete zuzüglich einer vermieterseits nicht näher aufgeschlüsselten monatlichen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 100,- EUR. Die Klägerin erzielte im streitbefangenen Leistungszeitraum weder eigenes Einkommen, noch verfügte sie über einzusetzendes Vermögen.

Auf ihren Fortzahlungsantrag gewährte der Beklagte der Klägerin mit dem Bescheid vom 16.10.2012 Leistungen für den Leistungszeitraum vom 1.12.2012 bis 31.5.2013 in Höhe von monatlich insgesamt 695,- EUR, wovon 374,- EUR auf die Regelleistung und 321,- EUR auf die Kosten der Unterkunft und Heizung entfielen. Bereits am 24.11.2011 hatte der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden eine Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete in Dresden im Rahmen des § 22 SGB II beschlossen, die rückwirkend ab dem 1.11.2010 gelten sollte. Dem lag ein von der Landeshauptstadt Dresden in Auftrag gegebenes Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt GmbH (im Folgenden IWU I) vom 24.10.2011 zur Ermittlung von Richtwerten für Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft für die Stadt Dresden zu Grunde. Das IWU-Institut ging in seiner Methodik von der Überlegung aus, dass es wenig sinnvoll sei, "abstrakte Richtwerte festzulegen, zu denen der aktuelle Wohnungsmarkt konkret keine Wohnungen in ausreichender Zahl vorhalte" (vgl. S. 5 des Gutachtens IWU I). Daher berücksichtigte das IWU-Institut bereits bei der Festlegung der Angemessenheitsgrenze eine "abstrakte Verfügbarkeit bzw. Häufigkeit angemessener Wohnungen". Die Angemessenheitsgrenze wurde nicht allein durch eine Analyse des zur Verfügung stehenden Angebots ermittelt. Vielmehr lag die Angemessenheitsgrenze laut IWU-Institut an dem Punkt, an dem sich das monatliche Angebot in einem bestimmten Eignungssegment mit der monatlichen Nachfrage durch Leistungsempfänger nach Wohnungen in diesem Segment trifft. Durch

die Einbeziehung der Nachfrageseite in die Berechnung der Angemessenheitsgrenze wollte das IWU-Institut gewährleisten, dass in der Regel mit den maximal zu gewährenden Leistungen für die Bruttokaltmiete auch eine Wohnung konkret angemietet werden kann. Damit sollte dieses sogenannte "Wohnungsmarktmodell" für jeden unangemessen wohnenden Leistungsempfänger ein angemessenes Wohnungsangebot suchen.

Die tatsächlich gewährten 321,- EUR setzten sich aus der Angemessenheitsgrenze nach IWU I für die Bruttokaltmiete von 276,- EUR und einem Heizkostenanteil von 45,- EUR monatlich zusammen. Nach dem fristgerechten Widerspruch der Klägerin erging zunächst der Änderungsbescheid vom 24.11.2012. Der Beklagte erhöhte damit den Leistungsanspruch der Klägerin auf 703,- für die Monate 1/2013 bis 5/2013 infolge der gesetzlichen Regelsatzerhöhung zum 1.1.2013. 321,- EUR monatlich entfielen weiterhin jeweils auf die Kosten der Unterkunft und Heizung.

Den Widerspruch der Klägerin wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 13.3.2013 zurück. Die angemessene Bruttokaltmiete für einen Ein-Personen-Haushalt betrage 276,- EUR. Die Gesamtnebenkostenvorauszahlung der Klägerin sei im Verhältnis von 55 % (= 55,- EUR kalte Betriebskosten) zu 45 % (= 45,- EUR Heizkosten) aufzuteilen.

Mit dem weiteren Änderungsbescheid vom 29.10.2013 erhöhte der Beklagte die Leistungen für 1/2013 bis 5/2013 sodann auf jeweils monatlich 731,79 EUR, wovon nunmehr 349,79 EUR auf die Unterkunftskosten entfielen. Hintergrund dieser Erhöhung waren die neuen Angemessenheitsgrenzen, die der Stadtrat "rückwirkend" zum 1.1.2013 am 30.05.2013 beschlossen hatte. Dieser Beschluss erfolgte auf der Grundlage eines weiteren Gutachtens des IWU-Institutes in Darmstadt (im Folgenden bezeichnet als "IWU II"), welches die bereits zu IWU I entwickelte Methodik mit dem neuen Mietspiegel fortschrieb. Für einen Ein-Personen-Haushalt sollte nunmehr eine Bruttokaltmiete von 304,79 EUR als angemessen gelten. Bei den Heizkosten blieb es bei den 45,- EUR monatlich, die der Beklagte von Anfang an berücksichtigt hatte.

Die Klägerin hat fristgerecht am 15.4.2013 Klage erhoben.

Es seien höhere Leistungen für Unterkunft zu erbringen, weil die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten der Klägerin monatlich 356,50 EUR betragen würden und nicht unangemessen hoch seien. Auch nach dem Stadtratsbeschluss vom November 2011 beruhe die Bestimmung der neuen Angemessenheitsobergrenze nicht auf einem sogenannten schlüssigen Konzept. Für einen Ein-Personen-Haushalt sei eine Wohnfläche von 50 m² als angemessen anzusehen. In die Angebotsberechnung seien jedoch in erheblichem Umfang kleinere Ein-Raum-Wohnungen eingestellt worden, die letztlich unzumutbar seien. Die Bestimmung der Leerstandreserven sei problematisch, da nicht erkennbar sei, inwieweit sich diese auf das gesamte Stadtgebiet verteilten oder lediglich in bestimmten Stadtteilen konzentrierten. Bedenken bestünden auch hinsichtlich der Selektion bestimmter Nachfragegruppen, wie zum Beispiel der sogenannten "anerkannten Überschreiter" oder der Unter-25-Jährigen. Sie ziehe darüber hinaus in Zweifel, dass die zur Berechnung herangezogene Datenbank über die Bedarfsgemeinschaften tatsächlich auf dem aktuellen Stand des Stichtages (31.12.2010) gewesen sei. Die Heizkostenüberschreiter seien nicht als nachfragerelevant berücksichtigt. Schließlich sei auch zweifelhaft, ob hinreichend Wohnungen zu dem vom Beklagten angesetzten Preis tatsächlich verfügbar gewesen seien. Nach Auffassung der Klägerin könne aufgrund des fehlenden Konzeptes und der unzureichenden Datenerhebung eine kommunale Angemessenheitsgrenze nicht ermittelt werden, so dass letztlich die Wohngeldtabelle des § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) zuzüglich eines Aufschlages von 10 % als Angemessenheitsgrenze herangezogen werden müsse. Die Mietkosten der Klägerin lägen deutlich unter diesem Betrag.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten in Abänderung der Bescheide vom 16.10.2012 und 24.11.2012 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 13.3.2013 und des Änderungsbescheids vom 29.10.2013 zu verurteilen, der Klägerin für den Leistungszeitraum vom 1.12.2012 bis 31.12.2012 weitere Leistungen der Grundsicherung nach dem SGB II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung in Höhe von monatlich (356,50 EUR - 321,- EUR =) 35,50 EUR und für den Leistungszeitraum vom 1.1.2013 bis 31.5.2013 weitere Leistungen der Grundsicherung nach dem SGB II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung in Höhe von monatlich (356,50 EUR - 349,79 EUR =) 6,71 EUR zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte verteidigt die ergangenen Bescheide. Die dem Stadtratsbeschluss vom 24.11.2011 zu Grunde liegenden Berechnungen ermittelten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dresden sowie des Verhältnisses zwischen den Häufigkeiten angemessener verfügbarer Wohnungen und unangemessen wohnender und somit versorgungs-bedürftiger Bedarfsgemeinschaften einen Richtwert für die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete. Danach sei eine Bruttokaltmiete in Höhe von 276,- EUR für die Zeit ab dem 1.12.2010 für einen Ein-Personen-Haushalt als angemessen zu betrachten. Hierin seien die kalten Nebenkosten in Höhe von durchschnittlich 1,16 EUR/m² berücksichtigt, wobei diese Zahl der Kommunalen Bürgerumfrage entnommen worden sei. Dem Gericht sei das dem Stadtratsbeschluss zu Grunde liegende Gutachten des IWU vom 24.10.2011 bekannt, es sei daher in die Entscheidungsfindung einzubeziehen. Nach dem neuen Stadtratsbeschluss vom 30.5.2013 könne für die Klägerin zwar ab dem 1.1.2013 eine erhöhte Bruttokaltmiete anerkannt werden. Bei den Berechnungen für IWU II würden nunmehr durchschnittliche kalte Nebenkosten in Höhe von 1,15 EUR/m² berücksichtigt. Ihre tatsächliche Bruttokaltmiete sei jedoch auch nach den neuen Werten, welche auf der Basis des Mietspiegels 2013 ermittelt worden seien, unangemessen hoch. Das Sächsische Landessozialgericht habe in seinem Urteil vom 19.12.2013 zum Aktenzeichen L 7 AS 637/12 hervorgehoben, dass die vormals beanstandeten Punkte bei IWU I vom 24.10.2011 im neuen Gutachten zum schlüssigen Konzept 2013 (IWU II) beachtet worden seien. Insoweit werde auf den Methodenbericht des IWU vom 27.3.2013 verwiesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben über die Frage, ob in den von der Stadt Dresden in Auftrag gegebenen Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) vom 24.10.2011 und vom 27.3.2013 zur Ermittlung von Richtwerten für Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft für die Stadt Dresden, die jeweils Grundlage der Stadtratsbeschlüsse vom 24.11.2011 und vom 30.5.2013 geworden sind, die anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätze der Datenauswertung eingehalten worden sind, durch die Einholung eines sachverständigen Gutachtens von Professor Dr. Tobias Just von der Universität Regensburg. Die konkrete Fragestellung bezog sich

insbesondere auf die Verwendung eines Mehrfachinseratefaktors und die Einbeziehung von zusätzlichen Leerstandsreserven zur Ermittlung des verfügbaren Angebots. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das schriftliche Gutachten von November 2014 und das Sitzungsprotokoll vom 12.12.2014 Bezug genommen.

Im Anschluss an das schriftliche Gutachten vom November 2014 und die mündlichen Ausführungen des Gutachters in der Fortsetzung der mündlichen Verhandlung am 12.12.2014 erarbeitete der Beklagte vier mögliche Alternativberechnungen für die Ermittlung des verfügbaren Angebots innerhalb der bereits bestehenden Konzepte. Das Gericht hat sodann Beweis erhoben über die Frage, mit welcher dieser Alternativen die methodischen Mängel bei der statistischen und mathematischen Aufbereitung der Daten am besten beseitigt werden könnten, durch die Einholung eines weiteren mündlichen Gutachtens des Sachverständigen Prof. Dr. Just. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 29.5.2015 verwiesen.

Auf Aufforderung der Kammer führte der Beklagte schließlich Nachberechnungen des verfügbaren Angebots nach einer der zuvor vorgeschlagenen Alternativen und unter Berücksichtigung bestimmter methodischer Vorgaben des Gerichtes zur Inflationierung der Mietspiegeldatensätze durch. Dabei handelte es sich um eine Rechenmethode, bei der das für Transferleistungsempfänger verfügbare Angebot zur Vermeidung von Überschneidungen nicht mehr aus einer Kombination von Mehrfachinsereatefaktor, Leerstandserhebung und Fluktuationsreserve ermittelt wird, sondern nur noch aus der Leerstandserhebung selbst. Außerdem forderte das Gericht eine andere Inflationierung der Mietspiegeldaten und den Abzug einer Sicherheitsreserve. Die kalten Nebenkosten sollten weiterhin in Höhe von 1,16 EUR/m² (IWU I) und 1,15 EUR/m² (IWU II) einbezogen werden.

In der Stellungnahme des IWU Institutes vom 02.07.2015 (Gerichtsakte S. 431 f.) ergaben sich auf der Grundlage dieser Neuberechnungen folgende Werte für die Angemessenheitsgrenze der Bruttokaltmiete:

2011/2012 (IWU I) 1 Personenhaushalt 290,91 EUR 2 Personenhaushalt 354,65 EUR

2013/2014 (IWU II) 1 Personenhaushalt 307,41 EUR 2 Personenhaushalt 378,32 EUR

Im Folgenden kritisiert die Klägerseite an den Nachberechnungen unter anderem, dass für IWU I keine Leerstandserhebungen vorlägen, die größenklassenspezifische Bewertungen zuließen. Die Erhebung differenziere vielmehr nur nach der Zimmeranzahl, was das verfügbare Angebot zu Lasten der kleineren Bedarfsgemeinschaften auf die größeren Bedarfsgemeinschaften verschiebe. Denn den 1-Personen-Haushalten, wie auch dem der Klägerin, stünden damit rechnerisch nur noch die 1-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung. Es seien jedoch auch 2-Zimmer-Wohnungen grundsätzlich geeignet. Die Leerstandserhebungen seien grundsätzlich mangelhaft, weil nicht ausgeschlossen werden könne, dass hier Wohnungen berücksichtigt würden, die nicht dem Mindeststandard genügten. Auch Empfänger von SGB –II Leistungen müssten sich aber nicht auf Wohnungen ohne Badezimmer oder ohne Heizung verweisen lassen. Soweit die Vermieter mitgeteilt hätten, was sie an Mietpreisen erwarten würden, zeigten gerade diese Quadratmeterpreise deutlich, dass unter den gemeldeten Leerständen auch Substandardwohnungen seien. Nur so ließen sich die Preise erklären. Außerdem sei der vom Gutachter geforderte Sicherheitsabschlag zu klein ausgefallen, weil der Abriss von zwei Jahren und nicht nur der Abriss eines Jahres abgezogen werden müsse. Schließlich sei aber der ermittelte Leerstand ohnehin viel zu groß, weil die der Leerstandserhebung zu Grunde liegende Fragestellung systematisch mangelhaft und missverständlich sei. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Wohnungseigentümer Wohnungen als verfügbar gemeldet hätten, die wegen noch anstehender Renovierungsarbeiten erst viel später zu vermieten gewesen seien.

Der Beklagte verteidigt sodann auch die Nachberechnungen, ohne allerdings ausdrücklich den formalen Rechtsstandpunkt aufzugeben, dass bereits die ursprünglichen IWU Gutachten jeweils den Anforderungen der Rechtsprechung genügt hätten. Die für die Nachberechnungen verwendeten Leerstandserhebungen seien, was andere statistische Erhebungen beweisen könnten, absolut realistisch. Soweit für IWU I nicht nach Größenklassen, sondern lediglich nach der Zimmeranzahl der verfügbaren Wohnungen gefragt worden sei, sei dies unerheblich, weil es einen Erfahrungswert gebe, wonach Wohnungen, die mehr Zimmer hätten, größer seien, als Wohnungen, die weniger Zimmer hätten. Schließlich seien die Befragungen auch nicht systematisch mangelhaft; jedenfalls aber wirkten sich etwaige falsche Antworten nicht aus, weil der Berechnungsweg dies ausschließe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vom Beklagten vorgelegten Verwaltungsvorgänge Bezug genommen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren. IWU I und IWU II nebst Methodenberichten lagen in Schriftform vor und wurden von der Kammer berücksichtigt. Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren auch die weiteren Stellungnahmen des IWU-Institutes vom 16.2.2012, 9.5.2012, 19.2.2013, 17.5.2013, 23.7.2013, 12.11.2013, 28.11.2013 und 20.8.2014 zu diesem und zu anderen gerichtlichen Verfahren, die beim Sozialgericht Dresden in der Art einer "Generalakte" in der Bibliothek zusammengefasst und allgemein zugänglich sind.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige kombinierte Anfechtungs- und Leistungsklage ist im tenorierten Umfang begründet. Die Klägerin hat einen weitergehenden Anspruch auf Leistungen der Grundsicherung nach dem SGB II für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Der Leistungsantrag hat Erfolg, soweit der Klägerin für den Leistungsmonat Dezember 2012 lediglich Leistungen der Grundsicherung in Höhe von 695,- EUR gezahlt wurden, denn der Klägerin standen 714,91 EUR und damit 19,91 EUR mehr zu. Für die Leistungsmonate 1/2013 bis 5/2013 hat die Klägerin Anspruch auf monatlich insgesamt 738,50 EUR an Stelle der gewährten 731,79 EUR. Daraus ergibt sich eine monatliche Differenz von 6,71 EUR. Die streitbefangenen Bescheide waren insoweit abzuändern. Im Übrigen war die Klage abzuweisen, denn darüber hinausgehende Leistungen waren der Klägerin nicht zuzusprechen.

Die gewährten Regelbedarfe von 374,- EUR im Dezember 2012 und 382,- EUR monatlich für Januar 2013 bis Mai 2013 stehen zwischen den Beteiligten nicht im Streit, denn die Klägerin hat ihr Klagebegehren zulässig auf die Leistungen für Unterkunft und Heizung beschränkt (vgl. BSG, Urt. v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, juris).

Die Klägerin hat Anspruch auf Zahlung weitergehender Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Dabei bestehen zunächst keine Zweifel daran, dass die grundsätzlichen Leistungsvoraussetzungen des SGB II vorliegen, denn die zum anspruchsberechtigten Personenkreis gehörende

Klägerin ist erwerbsfähig sowie einkommens- und vermögenslos. Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind bei der Klägerin im Monat Dezember 2012 (also im Geltungszeitpunkt von IWU I) in Höhe von 340,91 EUR und in den Monaten Januar 2013 bis Mai 2013(im Geltungszeitraum von IWU II) in Höhe von 356,50 EUR zu berücksichtigen. Diese Beträge setzen sich aus einer angemessenen Bruttokaltmiete in Höhe von monatlich 290,91 EUR im Dezember 2012 und 306,50 EUR im Januar 2013 bis Mai 2013 und jeweils den vollständigen tatsächlichen Heizkostenvorauszahlungen in Höhe von 50,- EUR monatlich zusammen. Im Einzelnen:

Rechtsgrundlage für die strittige Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung sind jeweils die §§ 19, 22 SGB II. Danach werden im Rahmen des Arbeitslosengeldes II die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Die Kammer folgt der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts dahingehend, dass die Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft in einem mehrstufigen Verfahren zu bestimmen ist (vgl. z.B. BSG, Urt. v. 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R, juris). Die Angemessenheitsprüfung hat unter Berücksichtigung des allgemeinen Gleichheitssatzes nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen, wobei zur Konkretisierung der Angemessenheitsgrenze auf einer ersten Stufe eine abstrakte und auf einer zweiten Stufe eine konkret-individuelle Prüfung vorzunehmen ist (BSG Urteil vom 26.05. 2011, B 14 AS 132/10 R; BSG Urt. v. 10.09. 2013, B 4 AS 77/12 R, juris). Weiter müssen die Unterkunftsbedarfe als Teil eines menschenwürdigen Existenzminimums folgerichtig in einem transparenten und sachgerechten Verfahren, also realitätsgerecht, berechnet werden (BSG, Urt. v. 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R, juris).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts hat die Festlegung der Mietobergrenze auf der Grundlage eines sogenannten "schlüssigen Konzepts" zu erfolgen. Das Konzept des Grundsicherungsträgers muss hinreichende Gewähr dafür bieten, dass es die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarkts wiedergibt (BSG, Urteile vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R, RdNr. 16; Urteil vom 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R, RdNr. 26). Es müssen darin "die Faktoren, die das Produkt ‚Mietpreis' bestimmen, in die Auswertung eingeflossen sein. Zu diesen Faktoren zählen im Regelfall zumindest der Standard, die Größe und die Ausstattung der Wohnung, wobei sich der Standard nach Lage der konkreten Verhältnisse auch im Jahr des ersten Bezugs bzw. der letzten Renovierung ausdrücken kann" (BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R, RdNr. 16).

I. Weder das Gutachten IWU I, welches Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 24.11.2011 geworden ist und für den Zeitraum ab dem 1.12.2010 Gültigkeit beansprucht, noch das Gutachten IWU II, welches Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 30.5.2013 geworden ist und ab dem 1.1.2013 Gültigkeit beansprucht, genügen den Anforderungen der Rechtsprechung an ein sogenanntes "schlüssiges Konzept" zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen.

1. Die Kammer sieht sich zunächst durch das Urteil des Landessozialgerichts vom 19.12.2013, L 7 AS 637/12, juris und das Urteil des Bundessozialgerichts vom 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R, juris, nicht grundsätzlich daran gehindert, das Konzept IWU I erneut auf seine Schlüssigkeit hin zu überprüfen und hierfür auch erneut tatrichterlich zu ermitteln.

Streitgegenstand des von den höheren Instanzen bereits entschiedenen Verfahrens waren zwar die Zeiträume vom 1.12.2011 bis 31.5.2012, also Monate, die vom Gültigkeitszeitraum des Stadtratsbeschlusses vom 24.11.2011 auf der Grundlage von IWU I betroffen sind. Ungeachtet dessen, dass schlüssige Konzepte revisionsrechtlich ohnehin nur begrenzt überprüfbar sind, schließt die Befassung des Sächsischen Landessozialgerichts mit IWU I es aber nicht aus, dass das Sozialgericht Dresden zu tatsächlichen Fragen, die in dem dortigen Verfahren nicht tiefer behandelt wurden, erneute Ermittlungen anstellt. Die Kammer hatte bereits in ihrem erstinstanzlichen Urteil vom 1.6.2012, S 40 AS 392/12, juris, angedeutet, dass sie Bedenken gegen die Ausgestaltung des Mehrfachinseratefaktors hat. Ausgehend von der damaligen Rechtsauffassung der Kammer kam es darauf dann aber nicht weiter an. Diese Rechtsauffassung gibt die Kammer ausdrücklich auf. Sie folgt nun dem Sächsischen Landessozialgericht und dem Bundessozialgericht dahingehend, dass die Methodenfreiheit des SGB II-Trägers zwingend zu respektieren ist. Dem Gericht ist deswegen bei festgestellter Unschlüssigkeit des Konzepts der Rückgriff auf andere konzeptionelle Lösungen zunächst verwehrt, solange eine Nachbesserung durch den SGB II-Leistungsträger innerhalb des bestehenden Konzeptes möglich ist. Deswegen kam es nun aber für die Kammer darauf an, das schlüssige Konzept (IWU I und IWU II) nach Maßgabe der obergerichtlichen Rechtsprechung vollständig zu überprüfen und damit die Übereinstimmung der Angebotsermittlung mit den anerkannten Grundsätzen der Mathematik und Statistik zum Gegenstand einer sachverständigen Bewertung zu machen, weil dem Sozialgericht Dresden insoweit die eigene Sachkunde fehlt und die Ermittlungen des Landessozialgerichts nach Auffassung der Kammer hierzu nicht ausreichten. Auch war die Validität der Datenerhebung bei der Inflationierung der Angebotserhebung genauer zu untersuchen.

2. Die Kammer folgt dem Bundessozialgericht (Urt. v. 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R, juris, zu dem Konzept IWU I in Dresden) dahingehend, dass gegen den grundsätzlichen konzeptionellen Ansatz des Beklagten, die Angemessenheitsgrenze nicht ausschließlich aus den Angebotsmieten zu entwickeln, sondern die Referenzmiete auf der Basis der Daten des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Dresden sowie des Verhältnisses zwischen den Häufigkeiten angemessener verfügbarer Wohnungen (Angebotsseite) und der Versorgung bedürftiger Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften nach dem SGB II und dem SGB XII (Nachfrageseite) zu ermitteln, nichts einzuwenden ist. Diese Rechtsauffassung hat die Kammer auch bisher vertreten. Auch hat der Beklagte die abstrakt angemessene Wohnungsgröße zutreffend mit 45 m² bestimmt, wobei die am 16.7.2010 in Kraft getretene Verwaltungsvorschrift des sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Verbraucherschutz zur Regelung von Wohnflächenhöchstgrenzen vom 7.6.2010 zugrunde zu legen war. Soweit die Kammer in ihrem Urteil vom 1.6.2012 zum Aktenzeichen S 40 AS 392/12 insoweit noch eine andere Rechtsauffassung (Herleitung der Angemessenheitsgrenze aus einer analogen Anwendung der beamtenrechtlichen Vorschriften) vertreten hatte, wird diese ausdrücklich aufgegeben.

Auch zur Bestimmung der für Leistungsberechtigte infrage kommenden Wohnungen nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz folgt das Gericht der Argumentation des Bundessozialgerichts.

Zur Vermeidung von Wiederholungen verzichtet das Gericht im Übrigen auf Ausführungen zu einzelnen Beanstandungen, die die Klägerseite ursprünglich gegen die Schlüssigkeit des Konzeptes (sowohl IWU I als auch IWU II) vorgebracht hatte und verweist insoweit auf die Rechtsauffassung des Bundessozialgerichts, der die Kammer folgt. Dies betrifft unter anderem die Argumentation zur Einbeziehung der in Dresden relativ häufigen Ein-Zimmer Wohnungen mit einer Quadratmetergröße von 26 m² auf der Angebotsseite sowie die Argumentation zum Risiko der Segregation, die das Gericht - ebenso wie Landessozialgericht und Bundessozialgericht - nach der Methodik von IWU I und IWU II für ausgeschlossen hält. Soweit sich im Ergebnis von IWU I und IWU II für den jeweiligen Geltungszeitraum eine relativ deutliche

Häufung der Wohnungen bis zur Angemessenheitsgrenze in einzelnen Stadteilen feststellen lässt, ist dies der speziellen Struktur des Wohnungsbestandes in Dresden geschuldet, denn es gibt einen hohen Bestand an Wohnungen in sogenannter Plattenbauweise. Diese Wohnungsbestände sind aus historischen Gründen nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, sondern zwar überall anzutreffen aber eben doch gehäuft in einzelnen Stadtgebieten. Diese Besonderheit des Wohnungsbestands in einer ostdeutschen Großstadt ist allerdings hinzunehmen und nicht dadurch auszugleichen, dass das Kriterium des einfachen Standards zu Lasten von nicht im Leistungsbezug stehenden Mitbewerbern verlassen wird (vgl. Sabine Knickrehm, Wann sind Unterkunftskosten für SGB II-Empfänger "angemessen"?- Das schlüssige Konzept - Kontrollierte Methodenfreiheit bei Methodenvielfalt, Soziale Sicherheit 2015, 287 ff).

An diesen Argumenten gegen die Konzepte IWU I und IWU II hält auch die Klägerseite inzwischen wohl nicht mehr fest.

Vom Sächsischen Landessozialgericht und Bundessozialgericht bislang nicht problematisiert wurden allerdings die sogenannten "Heizkostenüberschreiter", die nach Auffassung der Klägerin auf der Nachfrageseite zu berücksichtigen seien. Dieser Argumentation folgt die Kammer jedoch nicht. Die Konzepte IWU I und IWU II sind nach Meinung der Kammer nicht deswegen rechtlich mangelhaft, weil in den Ermittlungen des Beklagten zur Nachfrageseite Personen fehlen, die ausschließlich aufgrund ihrer viel zu hohen Heizkosten eine Kostensenkungsaufforderung erhalten haben und daher umziehen müssten, deren Bruttokaltmiete allerdings unterhalb der vom Beklagten für angemessen erachteten Grenzen liegt.

Es ist zwar zutreffend, dass auch diese Hilfeempfänger grundsätzlich nachfragerelevant werden können, weil sie unter Umständen, nämlich dann, wenn sie die zu hohen Heizkosten nicht durch deutlich geringere bruttokalte Wohnkosten ausgleichen können, umziehen müssen. Ebenfalls ist zutreffend, dass sie vom IWU Institut bislang in der Berechnung nicht berücksichtigt worden sind, weil die von der Landeshauptstadt Dresden zur Verfügung gestellten Daten über die Nachfrageseite nur die Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaft ausweisen und damit diese Gruppe gerade nicht erfassen. Dies wirkt sich nach Auffassung des Gerichtes im Ergebnis für das schlüssige Konzept aber allenfalls zu Gunsten der Klägerin aus.

Die Kammer folgt zunächst der Argumentation des Beklagten, dass nach der inzwischen ergangenen, konkretisierenden Rechtsprechung des Bundessozialgerichts die Bestimmung der Heizkosten auf der Einzelfallebene angesiedelt ist. Nach dem insoweit grundlegenden Urteil vom 12.6.2013, B 14 AS 60/12 R, juris, ist ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme wegen unangemessen hoher Aufwendungen für die Heizung aber nur dann zumutbar, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt niedrigere Bruttowarmkosten entstehen. Die Heranziehung der "Bruttowarmmiete" als Ermessensmaßstab für eine Kostensenkungsaufforderung hat aber andererseits auch die Konsequenz, dass ein Umzug bei einer zu hohen Bruttokaltmiete dann nicht verlangt werden kann, wenn die Heizkosten der Wohnung so extrem niedrig sind, dass insgesamt die Kostenüberschreitung bei der Bruttokaltmiete durch die fehlenden Heizkosten aufgefangen wird.

Das besondere Charakteristikum des IWU Konzeptes besteht indessen darin, dass die entstehende Nachfrage und das entstehende Angebot sozusagen modellhaft auf einer abstrakten Ebene antizipiert werden. Insoweit sind tatsächlich zwei potentiell nachfragerelevante Gruppen in den IWU Konzepten nicht "genau genug" modelliert: a) Bedarfsgemeinschaften mit angemessenen Unterkunftskosten und unangemessenen Heizkosten Variante 1a: Die Brutto-Warmmiete liege oberhalb der Summe aus Angemessenheitsgrenze und Heizspiegel, daher wird diese Gruppe nachfragerelevant. Variante 1b: Die Bruttowarmmiete liege unterhalb der Summe aus Angemessenheitsgrenze und den durchschnittlichen Heizkosten, wird daher nicht nachfragerelevant.

b) Bedarfsgemeinschaften mit angemessenen Heizkosten aber unangemessenen Unterkunftskosten Variante 2a: Die Bruttowarmmiete liegt unterhalb der Summe aus Angemessenheitsgrenze bruttokalt und dem Wert des Heizspiegels, daher wird diese Gruppe nicht mehr nachfragerelevant. Variante 2b: Die Bruttowarmmiete liege oberhalb der Summe aus Angemessenheitsgrenze bruttokalt und dem Wert des Heizspiegels, diese Gruppe ist immer nachfragerelevant.

Hierbei folgt die Kammer der Argumentation und Einschätzung des Beklagten, dass die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die bei einer genaueren Erhebung und Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zusätzlich nachfragerelevant werden würde (Gruppe 1a) aber viel kleiner ist als die Gruppe 2a, die zwar derzeit in dem Konzept als nachfragerelevant behandelt wird, aber nach einer Einzelfallprüfung gar nicht mehr umziehen müsste. Auch wenn es hierzu keine konkreten statistischen Erhebungen gibt, zeigt bereits eine modellhafte Betrachtung unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Dresdner Wohnungsmarkt, dass es mehr teurere (sanierte) Wohnungen mit niedrigen Heizkosten, als (unsanierte) billige Wohnungen mit viel zu teuren Heizkosten gibt. Die fehlenden Fallzahlen bei Gruppe 1a werden demzufolge durch die falsche Einbeziehung der zahlenmäßig größeren Gruppe 2a mehr als aufgewogen.

Dem Einwand der Klägerseite, dass es nur auf die Fallzahl der konkreten Kostensenkungsaufforderungen ankommen könne, weil diese Bedarfsgemeinschaften ja zunächst denken würden, dass sie umziehen müssten, daher also tatsächlich nachfragerelevant seien, folgt die Kammer dagegen nicht. Denn es geht nicht darum festzustellen, wer alles denkt, dass er umziehen müsse oder insbesondere darum, wer es dann auch tatsächlich tun will (also tatsächlich nachfragerelevant wird), sondern es geht um eine modellhafte Darstellung von möglichem Angebot und Nachfrage. In der rechtlich zulässigen Methodenvielfalt (vgl. Sabine Knickrehm, Wann sind Unterkunftskosten für SGB II-Empfänger "angemessen"?- Das schlüssige Konzept - Kontrollierte Methodenfreiheit bei Methodenvielfalt, Soziale Sicherheit 2015, 287 ff) und unter Berücksichtigung der Heterogenität von Immobilienmärkten beschränkt sich die Kontrolle des Gerichtes letztlich darauf festzustellen, ob das Vorgehen des Beklagten einen wissenschaftlich nachvollziehbaren und damit "gangbaren Weg in dieser intransparenten Welt heterogener Teilmärkte" (Prof. Dr. Tobias Just, Gutachten zum methodischen Vorgehen des IWU zur Ermittlung von Richtwerten für Angemessenheitsgrenzen der Unterkunft vom 11.11.2014, S 1) darstellt. Dies ist hier nach Auffassung der Kammer gegeben, weil gerade nicht die subjektive Umzugswilligkeit zum Maßstab gemacht wurde. Deswegen ist ein rechnerischer Ausgleich der fehlenden Gruppe 1a durch die – die Nachfrage überschätzende - Gruppe 2b möglich.

3. Sowohl IWU I als auch IWU II genügen jedoch aus anderen Gründen nicht den Anforderungen, die die Rechtsprechung an ein schlüssiges Konzept aufgestellt hat.

Zu den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Datenauswertung, die Voraussetzung für ein "schlüssiges Konzept" ist, gehört es auch, dass Doppellungen vermieden und damit falsche Rückschlüsse verhindert werden. Genau dies ist aber nach den Untersuchungen des Gutachters

Professor Dr. Just bei IWU I und IWU II auf der Angebotsseite passiert, weil sich der Beklagte, bzw. das vom Beklagten beauftragte IWU Institut in Darmstadt für eine Vorgehensweise entschieden hatte, die bereits nach dem methodischen Ansatz und damit systematisch zu nicht beabsichtigten Doppelungen und daraus folgend zu einer Überschätzung des verfügbaren Angebotes führen konnte.

Die Ermittlung des verfügbaren Angebots auf Mietwohnungsmärkten unterliegt zunächst grundsätzlich gewissen Schwierigkeiten, weil nicht alle Daten empirisch ermittelt werden können. Jedenfalls belastbar bekannt sind allerdings der Gesamtwohnungsbestand und die Anzahl der tatsächlichen Transaktionen am Markt, weil letztere durch die Fluktuationsquote in der Kommunalen Bürgerumfrage ermittelt werden können. Fest steht auch, dass jedenfalls die Zahl der pro Monat auf dem Markt angebotenen Wohnungen (solche, die tatsächlich anmietbar sind) höher ist als die Zahl der tatsächlichen Transaktionen pro Monat, weil nicht jedes Angebot auf die passende Nachfrage trifft.

Dieses Kernproblem der Ermittlung der tatsächlichen Zahl der pro Monat auf dem Markt angebotenen Wohnungen löst das IWU Institut in den Konzepten IWU I und IWU II auf folgende Weise: Das IWU Institut ermittelt durch die Auswertung von Vermietungsportalen im Internet, wie lange freie Mietwohnungen inseriert worden sind. Aus der Dauer an Monaten errechnet das IWU Institut sodann den sogenannten Mehrfachinseratefaktor, der Aufschluss darüber geben soll, wie viele Wohnungen letztlich länger angeboten wurden und damit nicht nur im ersten Monat des Leerstands, sondern auch noch in den darauf folgenden Monaten tatsächlich für die Anmietung zur Verfügung standen, ohne dass dieses konkrete Angebot auf eine konkrete Nachfrage getroffen wäre. Rechnerisch wird eine Kappungsgrenze bei der Inseratedauer von sechs Monaten angesetzt, um den längerfristigen Leerstand auszuschließen. Denn der längerfristige Leerstand, der auch als sogenannter Sockelleerstand bezeichnet wird, wird in den Konzepten IWU I und IWU II erst in einem weiteren Schritt berücksichtigt. Dabei geht das IWU Institut von der Prämisse aus, dass marktfähige Leerstände in Dresden existieren, die zusätzlich über die übliche Fluktuation und die dabei entstehenden kurzfristigen (bis zu 6 Monate dauernden) Leerstände hinaus am Markt zu Verfügung stehen. Insoweit hat das IWU Institut durch Nachfragen bei den großen gewerblichen Vermietern und Wohnungsgenossenschaften den weiteren Sockelleerstand ermittelt.

In der kombinierten Berechnungsweise des IWU Institutes werden dann zunächst die aus der kommunalen Bürgerumfrage bekannten Zahlen der tatsächlich vermieteten Wohnungen mit dem so genannten Mehrfachinseratefaktor hochgerechnet und hierauf zusätzlich sodann die sogenannten Sockelleerstände addiert, wobei von diesen, sozusagen sicherheitshalber, zuvor noch die Fluktuationsreserve von 3 % abgezogen worden ist.

Die Kammer sieht in dieser Vorgehensweise einen Verstoß gegen das Gebot der ordnungsgemäßen Datenauswertung und folgt insoweit der Kritik des gerichtlichen Gutachters Prof. Just, die dieser sowohl in dem schriftlichen Gutachten, als auch in dem Fortsetzungstermin für die mündliche Verhandlung am 12.12.2014 geäußert hat.

Dabei entzündet sich die Kritik zwar nicht an der Verwendung eines Mehrfachinseratefaktors an sich. Denn der Rückschluss von der Dauer von Mietinseraten auf die Menge des Angebots an sich ist schlüssig und statistisch belastbar. Jedenfalls in den hier interessierenden Leistungszeiträumen verfügte Dresden noch über einen im Gleichgewicht befindlichen Mietwohnungsmarkt, d.h. einen Markt mit hinreichender Fluktuationsreserve, in dem letztlich genügend Angebot vorhanden war, um die (sogar steigende) Nachfrage auch zu befriedigen. Verlängert sich in einer solchen Marktsituation die Inseratedauer eines Mietangebotes, dann bedeutet dies letztlich, dass die Nachfrager, die eine Mietwohnung suchten, nicht dieses Angebot gewählt haben, sondern für ein anderes Angebot entschieden hatten, welches ihnen besser zusagte. Je mehr Angebot am Markt vorhanden ist, desto länger dauert es, bis ein Vermieter für eine leer stehende Wohnung einen Nachmieter gefunden hat. Genau diese Verlängerung der Suchprozesse und daraus folgend die Schätzung des zusätzlichen Angebots kann mit Hilfe eines Mehrfachinseratefaktors mathematisch und statistisch belastbar durchgeführt werden. Dass diese Methodik in Mietwohnungsmärkten, die von einem verknappten Angebot und überschießender Nachfrage geprägt sind (zum Beispiel München) nicht funktionieren kann, liegt auf der Hand. Denn in solchen Situationen spiegeln verlängerte Suchprozesse allenfalls die mangelnde Qualität des Angebot wider, welches deswegen nicht angemietet worden ist, weil es selbst auf dem verknappten Markt schlicht nicht akzeptabel war (sogenannte "Zitronen").

Der Gutachter Prof. Dr. Just kritisiert zwar einzelne Punkte bei der Errechnung des Mehrfachinseratefaktors durch IWU I und IWU II, stellt jedoch den Mehrfachinseratefaktor als solchen nicht in Frage. Seine Kritik betrifft aber die Vermischung von Mehrfachinseratefaktor, Sockelleerstandserhebung und Fluktuationsreserve. In seinem Gutachten vom November 2014 führt Professor Just hierzu zusammenfassend aus, dass die tatsächlichen Transaktionen, die auf dem Mietmarkt bekannt werden, nicht das gesamte Angebot auf einem Wohnungsmarkt darstellen. Neben den Wohnungen, die tatsächlich vermietet werden, gibt es ein zusätzliches Angebot an Wohnungen, welches sich aus der üblichen Fluktuationsreserve (zusätzliches Angebot im engeren Sinne) und einem zusätzlichen Angebot im weiteren Sinne zusammensetzt, wobei letzteres Wohnungen erfasst, die bezugsfertig sind und damit grundsätzlich marktfähig wären, aber mangels aktueller Nachfrage nicht vermietet worden sind. Wenn nur der Gesamtwohnungsbestand und die Anzahl der Transaktionen (= tatsächliche Vermietungen) bekannt sind, muss das zusätzliche Angebot geschätzt werden. Hierzu sei das gewählte Vorgehen des IWU grundsätzlich folgerichtig, weil aus der Zeit, wie lange eine Wohnung im Durchschnitt angeboten wird, darauf geschlossen werden kann, wie viele zusätzliche Wohnungen (bei einer tatsächlich gegebenen Nachfrage) vorhanden sind.

Methodisch zu bemängeln ist jedoch insbesondere die Einbeziehung des strukturellen Leerstands, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass hier durch die Kombination des Mehrfachinseratefaktors einerseits und der Leerstandserhebungen andererseits signifikante Doppelungen entstanden sind. Denn es kann grundsätzlich nur zwischen marktfähigem und nicht marktfähigem Leerstand unterschieden werden. Auch längerfristig, also strukturell leerstehende Wohnungen können inseriert oder anderweitig vermarktet worden sein. Es ist deswegen letztlich systemfremd, diese Doppelungen durch einen Abzug des Fluktuationsleerstands ausschließen zu wollen, denn die geschätzte Fluktuationsreserve ist hierfür methodisch nicht geeignet. Doppelungen können nur ausgeschlossen werden durch weitere und sehr differenzierte Erhebungen bei den Vermietern, wobei allerdings zu bezweifeln ist, dass diese nachträglich noch so durchgeführt werden können, dass man belastbare Ergebnisse erhält. Schließlich können für bauartgleiche Wohnungen auch "Stellvertreterinserate" genutzt worden sein, was der Mehrfachinseratefaktor allein aber nicht abbildet. Ob sich diese methodischen Fehler letztlich zu Gunsten oder zu Lasten der Transferleistungsempfänger auswirken, kann vom Gutachter zwar nicht prognostiziert werden. Es ändert aber nichts daran, dass es statistisch relevante Fehler sind.

Dieser Bewertung schließt sich die Kammer an. Den nachvollziehbaren Ausführungen von Prof. Dr. Just ist zu folgen. Letztlich sind die

Konzepte des IWU Institutes vor allem deswegen nicht belastbar, weil sie "den Beweis schuldig bleiben, dass die Mehrfachinseratefaktoren tatsächlich jeweils nur den natürlichen Leerstand abbilden und dass deswegen weiterer (struktureller) Leerstand addiert werden muss" (Gutachten Seite 10 oben). "Es ist zudem fraglich, und dies ist der wichtigste Punkt, ob die Verbindung zwischen Mehrfachinseratefaktor und marktaktiven Leerstand so zwingend ist wie es in den Gutachten des IWU nahe gelegt wird. [ ] Wichtiger als dieser Umstand scheint aber, dass DL, also der dauerhafte, strukturelle Leerstand, als vollkommen in elastische Größe betrachtet wird. Letztlich ist jede Form dieses dauerhaften Leerstands eine Funktion der Marktmieten: Steigen die Mieten aufgrund zusätzlicher Nachfrage, lohnen sich Umbaumaßnahmen, Renovierungen oder Abriss und Neubau. [ ] Dies dürfte ermöglichen, dass zumindest ein Teil der zuvor als dauerhaft erachteten Leerstände aktiviert werden kann. Das vollständige Ausgrenzen lässt diese Möglichkeit nicht zu – für ein Jahr mag dies richtig sein, doch mit jedem Jahr stark steigender Mieten wird dieser Ansatz schwieriger. [ ] Je stärker das Marktwachstum, desto größer ist der Fehler durch die Annahme eines vollständig in elastischen dauerhaften Leerstand DL. In diesem Sinne dürfte das Vorgehen den marktaktiven Leerstand überschätzen" (Gutachten Seite 11 unten und Seite 12 oben).

Prof. Dr. Just führte in dem Fortsetzungstermin vom 12.12.2014 nochmals zusammenfassend und ergänzend aus, dass man grundsätzlich von einem marktrelevanten Angebot ausgehen müsse, welches grob in drei Teile unterteilt werden könne, nämlich Fluktuationsreserve, marktfähiges Angebot und nicht marktfähiges Angebot. Er halte es nicht für plausibel, dass marktaktiver Leerstand länger als 6 Monate nicht auf dem Markt angeboten worden sei. Die Schwierigkeit bestehe darin, die drei unterschiedlichen Sorten von Leerstand am Markt zu bestimmen. Die vom IWU Institut gewählte Vorgehensweise, zunächst die weiteren Angebote zu den ermittelten Transaktionen über die Ermittlung eines Mehrfachinseratefaktors hinzu zu schätzen und schließlich auch noch den strukturellen Leerstand zu addieren, sei wissenschaftlich zweifelhaft, weil es eben nur marktgängigen und nicht marktgängigen Leerstand gebe, aus dem die Transaktionen stattfinden. Er könne nicht ausschließen, dass es aufgrund der Methodik von IWU zu Überlappungen gekommen sei, er könne allerdings nicht prognostizieren, ob es sich hierbei um eine kleine oder eine große Mengen handle. Diese Überschneidungen könnten auch nicht durch den Abzug der Fluktuationsreserve vom Sockelleerstand bereinigt werden. Die Fluktuationsreserve sei methodisch etwas ganz anderes. Er bleibe daher bei seiner Auffassung, dass das Vorgehen des IWU Institutes nicht methodisch überzeugend sei. Es sei zudem auch nicht zwingend, dass sich Rechenfehler, die einmal zu Gunsten und einmal zu Lasten der Angebotsseite erfolgten, in ihrem Ergebnis stets aufwiegen müssten.

Die Kammer folgt auch insoweit den Ausführungen des Gutachters, denn dieser hat überzeugend und für die Kammer einleuchtend dargelegt, dass es Doppelungen auf der Angebotsseite durch die methodisch nicht begründbare Unterteilung in einerseits "dauerhaften" und andererseits "am Markt aktiven" Leerstand gibt. Auch der Beklagte - hier konkret in Person des wissenschaftlichen Leiters der Untersuchungen, die sich der Beklagte zu Eigen macht - musste insoweit in der mündlichen Verhandlung einräumen, dass dem gerichtlichen Gutachter wohl zuzustimmen sei und dass der Abzug einer Fluktuationsleerstandquote von 3 % von der zusätzlichen Leerstandserhebung die vom Gutachter angesprochene mögliche Doppelung gerade nicht vermeiden könne. Hierfür seien vielmehr Ermittlungen bei den Vermietern erforderlich, die nunmehr im Nachgang nicht mehr durchgeführt werden könnten und die im Übrigen schon wegen ihrer Intensität nicht erwarten ließen, dass die hierfür wirklich erforderlichen Daten noch beschafft werden könnten.

Der mathematisch statistische Fehler besteht demzufolge nicht in der Verwendung eines Mehrfachinseratefaktors an sich, der nach den Darstellungen von Prof. Dr. Just durchaus eine gute Methode sein kann, um den zusätzlichen Leerstand jenseits der tatsächlichen Transaktionen zu schätzen, wenngleich die Ermittlungen des Beklagten in einzelnen Punkten noch verbesserungswürdig sind. Der Fehler besteht vielmehr darin, dass die Methodik des Mehrfachinseratefaktors mit einer zusätzlichen Leerstanderhebung kombiniert worden ist, ohne dass zuvor ermittelt wurde, ob dieser so genannte strukturelle Leerstand nicht doch auch inseriert worden war. Denn dann würde der strukturelle Leerstand doppelt gezählt, einerseits über die Leerstandserhebung, andererseits über den Mehrfachinseratefaktor, was zu Lasten der Grundsicherungsempfänger das verfügbare Angebot künstlich aufblähen und damit die Angemessenheitsgrenze herabsetzen kann. Gerade dieser Fehler lässt sich aber, anders als die weiteren Kritikpunkte an der konkreten Ermittlung des Mehrfachinseratefaktors bei der Datenauswertung, jetzt nicht mehr beheben. Außerdem führt die in IWU I und IWU II durchgeführte Kombination des Mehrfachinseratefaktors mit den Leerstandserhebungen noch zu einer weiteren Überschneidung. Soweit nämlich Wohnungen aus dem vom Beklagten für inelastisch angesehenen strukturellen Leerstand angemietet werden, werden sie zweimal gezählt – zum einen bei den Transaktionen und zum anderen bei der Leerstandserhebung. Auch dies spricht nach Auffassung der Kammer dafür, dass die vom Beklagten gewählte Methodik nicht belastbar ist, weil innerhalb eines grundsätzlich "marktfähigen", d.h. vermietbaren Angebots, nicht zwischen "gehandelten" und "strukturell nicht gehandelten" Immobilien unterschieden werden kann.

4. IWU I und IWU II genügen auch deswegen nicht den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept, weil bei der Ermittlung der Angebotsmieten die Neuvertragsmieten aus dem Mietspiegeldatensatz des qualifizierten Mietspiegels mit dem Mietpreisindex im Verbraucherpreisindex für das Land Sachsen inflationiert worden sind. Dies führt auf der Angebotsseite zu einer Reduzierung der Preise und somit zu einer Absenkung der Angemessenheitsgrenze. Ein "schlüssiges Konzept" muss aber grundsätzlich mit Daten arbeiten, die für den Vergleichsraum erhoben sind. Der Mietpreisindex im Verbraucherpreisindex für das Land Sachsen kann für den Vergleichsraum Dresden keine Gültigkeit beanspruchen, weil es allgemein bekannt und auch in weiteren wissenschaftlichen Untersuchungen über den Immobilienmarkt in Sachsen veröffentlicht ist, dass die Preisentwicklung von Dresden gerade nicht dem Landestrend folgt. In Dresden sind vielmehr Preissteigerungsraten zu beobachten, die deutlich über dem Mietpreisindex des Landes Sachsen liegen. Deswegen ist es unerlässlich, dass eine Methode verwendet wird, die die lokalen Verhältnisse des Vergleichsraums abbilden kann. Die Kammer ist der Ansicht, dass dies nur dadurch gelingen kann, dass das Preisniveau des letzten Erhebungsjahres des Mietspiegels abgebildet wird, weil es ansonsten keine statistisch belastbaren anderen Erhebungen über die Mietpreissteigerungsrate konkret in Dresden selbst gibt. Das statistische Landesamt in Kamenz verfügt nicht über hinreichende Daten für Dresden speziell und die Mietspiegeldaten sind die am besten recherchierten Daten zu dieser Fragestellung.

Die Kammer hat insoweit zunächst festgestellt, dass es für den konzeptionellen Ansatz des IWU-Institutes geradezu elementar ist, den aktuellen Mietwohnungsmarkt darzustellen. Dies wird an mehreren Formulierungen deutlich sichtbar. Im Folgenden wird aus dem Gutachten zu IWU I zitiert. Da sich IWU II in seiner Konzeption nicht verändert hat, gelten die nachfolgenden Aussagen ebenso. So führt IWU I aus, "die Frage, wie viele Wohnungen es gibt, muss sich grundsätzlich auf Neuvertragsmieten beziehen, denn unangemessen wohnende Transferleistungsempfänger müssen sich auf dem aktuellen Markt versorgen." (Seite 6) Außerdem heißt es: "Die Verteilung dieser Mieten gibt zum einen ein repräsentatives Abbild des aktuellen Mietwohnungsmarktes wieder." (Seite 7) "Mit den Neuvertragsmieten aus dem qualifizierten Mietspiegel wird zum einen ein repräsentatives Abbild des aktuellen Wohnungsmarktes analysiert." (Seite 13) "Validität

bedeutet, dass die Daten auch die zu messende Größe, d.h. in diesem Fall die aktuellen Neuvertragsmieten repräsentieren. Da in den Mietspiegel nach dem BGB auch ältere Verträge eingehen, die hier nach dem SGB II zu messende Größe aber die Neuvertragsmieten sind, werden in Kapitel 4.2 Altverträge aus dem Datensatz ausgeschlossen. [...] Die Neuvertragsmieten der Jahre 2006-2009 werden zudem inflationiert, um das aktuelle Neuvertragsniveau wiederzugeben (vergleiche Kapitel 4.2)." (Seite 15) Und schließlich: "Da das Ziel der vorliegenden Analyse in einer Abbildung und Quantifizierung des (aktuellen) Angebotes an Wohnungen besteht ..." sowie: "Da bei der Häufigkeitsanalyse das aktuelle Preisniveau am Markt analysiert werden soll, werden die erhobenen Fälle in Abhängigkeit von ihrem Vertragsabschluss so inflationiert, dass das Preisniveau von 2010 erreicht wird." (beides Seite 16).

Vor diesem Hintergrund ist eine Inflationierung der immerhin mehrere Jahre umfassenden Mietspiegeldaten unerlässlich, denn das Konzept des Beklagten "funktioniert" nur bei einer Gegenüberstellung von Nachfrage und aktuellem Angebot. Dem steht die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nicht entgegen. Soweit nämlich das Bundessozialgericht bislang auf das Erfordernis einer Inflationierung stets verzichtet hat, bzw. diese sogar ausdrücklich ausgeschlossen hatte, handelt es sich dabei um Urteile zu Konzepten, die die Angemessenheitsgrenze angebotsorientiert z.B. als Perzentil aus den Durchschnitten einer Mietspiegelerhebung ermitteln. Hier liegt indessen ein Konzept vor, welches ermitteln soll, zu welchem konkreten und aktuellen Preis Leistungsbezieher mit angemessenem Wohnraum versorgt werden können. Damit nimmt Dresden unter den bislang vom Bundessozialgericht entschiedenen Fällen eine Sonderstellung ein. Gerade wegen dieser konzeptionellen Besonderheit müssen die verwendeten Daten über die Angebotsmiete möglichst auf dem aktuellen Stand und dürfen sie nicht auf dem Stand von vor vier Jahren sein. Dies ist schon in den IWU Gutachten selbst zutreffend herausgearbeitet. Die bisherige Rechtsprechung ist folglich auf das vorliegende Konzept nicht übertragbar.

Trotz der Nachteile, die ein gleichsam selbstreferentielles System mit sich bringt, hier vor allem hinsichtlich der Datenmenge, die anschließend zur Verfügung steht, ist die Kammer daher der Auffassung, dass das Mietpreisniveau der Neuvertragsmieten im Mietspiegel auf das letzte Erhebungsjahr hochgerechnet werden muss. Hierfür ist nach Auffassung der Kammer auch die Verwendung einer durchschnittlichen Preissteigerungsrate über die Wohnungsgrößenklassen hinweg geeignet. Es mag zwar geringe Unterschiede in den einzelnen Größenklassen gegeben haben, jedoch werden diese Ungenauigkeiten dadurch aufgewogen, dass mit dem Durchschnitt insgesamt mehr und damit doch wieder belastbarere und damit "richtigere" Daten zur Verfügung stehen. Schließlich werden auch bei den kalten Nebenkosten Durchschnittswerte verwendet, ohne dass diese zwingend nach den einzelnen Größenklassen aufzuteilen wären.

II. Mit den Nachberechnungen, die der Beklagte auf Anforderung des Gerichtes hat durchführen lassen, liegt nunmehr für den Zeitraum 12/2012 (IWU I) ein schlüssiges Konzept vor.

1. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, Urt. v. 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R, juris, dort Rn 24, ist es zunächst Aufgabe des Grundsicherungsträgers, ein vorhandenes Konzept nachzubessern, wenn das Tatsachengericht Mängel feststellt. Dies hat der Beklagte hier mit den Nachberechnungen vom 2.7.2015 (Gerichtsakte S. 431 ff.) getan, denn er hat die oben angeführten Fehler bei der Kombination des Mehrfachinseratefaktors mit der strukturellen Leerstandserhebung und die Fehler bei der Inflationierung der Angebotspreise bereinigt. Die bereits in der ursprünglichen Fassung von IWU I vorhandenen Fehler des Konzeptes (Integration der Single-Bedarfsgemeinschaften unter 25 Jahren, Ermittlungen der Nachfragekonkurrenz anhand der kommunalen Bürgerumfrage) waren bereits im Verfahren S 40 AS 392/12 im Laufe des Instanzenzugs beseitigt worden und sind daher sowohl für IWU I als auch für IWU II Gegenstand der Nachberechnungen des Beklagten in der hier zugrunde gelegten Version vom 2.7.2015 geworden.

2. IWU I in der Fassung der Nachberechnungen vom 2.7.2015 hat die vom Gericht festgestellten Fehler vollständig beseitigt.

Nachdem sich im Anschluss an die Beweisaufnahme der Kammer herausgestellt hatte, dass eine Sockelleerstandserhebung nicht ohne weiteres mit einem Mehrfachinseratefaktor kombiniert werden kann, ohne dass es zu Doppelungen kommt, die methodisch in den Griff zu bekommen wären, hatte der Beklagte zunächst verschiedene Alternativberechnungen vorgeschlagen. Die von der Kammer gebilligte Variante "Alternative 5.2" verzichtet auf eine Modellierung mit Mehrfachinseraten und betrachtet den kompletten marktfähigen Leerstand als eine jeden Monat verfügbare Bestandsgröße. Dies hat nicht nur den Vorteil, dass auf den Abzug einer (lediglich geschätzten) Fluktuationsreserve verzichtet werden kann, sondern es entfällt auch die Multiplikation der tatsächlichen Transaktionen mit dem Mehrfachinseratefaktor, dessen Berechnung im Einzelnen ja auch gewisse Schwierigkeiten aufgeworfen hatte, auf die es jetzt aber nicht mehr ankommt.

Methodisch besteht bei einer auf dem bestehenden Leerstand fußenden Modellberechnung jedoch die Schwierigkeit, die tatsächlichen Fluktuationen adäquat einzurechnen. Nach Auffassung der Kammer bietet hierfür die Modellvariante 5.2 eine angemessene Lösung. Die Kammer folgt insoweit der nachvollziehbaren Bewertung des Sachverständigen Prof. Dr. Just. Der Gutachter führt aus, dass die Variante 5.2 unterstellt, dass das ganze tatsächliche Transaktionsvolumen aus dem Leerstand stattfindet und Transaktionen aus dem vermieteten Bestand ausgeklammert werden. Selbst wenn es sich auch dabei letztendlich um eine Unterstellung handelt, ist dieses Modell jedoch am belastbarsten, weil es zur Marktlogik eines sinkenden und steigenden Leerstandes passt. Mehrfachinseratefaktoren haben demgegenüber sicher den Vorzug, dass man mit ihnen auch die Qualität des Angebotes einbeziehen kann. Da sich jedoch die Probleme mit den Mehrfachinseratefaktoren im Modell des IWU I nicht ausräumen lassen, weil die erforderlichen Daten nicht vorhanden sind, kann man die Qualität des Angebotes auch bei einer Modellberechnung nach der Berechnungsvariante 5.2 dadurch einfließen lassen, dass die nicht akzeptablen Wohnungen durch eine Schätzung erfasst werden, die sich an der Abrissquote als Untergrenze orientiert. Eine solche Näherung funktioniert für die in diesem Verfahren betroffenen Zeiträume sehr gut, weil man dafür einen "leidlich im Gleichgewicht schwingenden Markt" benötigt, der hier aber vorgelegen hat.

Dass die Modellberechnung 5.2., wie auch der Gutachter bestätigt hat, die sinnvollste Ergänzung der Gutachten IWU I und IWU II darstellt, stellt auch die Klägerseite nicht in Abrede. Die Fehler bei der Inflationierung wurden ebenfalls beseitigt. Deswegen ist in der Fassung der Nachberechnung vom 2.7.2015 nunmehr von einem schlüssigen Konzept auszugehen, welches die Angemessenheitsgrenze nach § 22 SGB II zutreffend ermittelt.

3. Die einzelnen Einwendungen der Klägerseite gegen die Nachberechnungen für IWU I greifen nach Auffassung der Kammer nicht durch.

a) Die Kammer hat zunächst keine Bedenken dagegen, dass die Leerstandserhebungen des Sachgebiets Wohnungsfürsorge (S. 25 ff. des

IWU I Gutachtens in der ursprünglichen Fassung vom 24.11.2011) nunmehr zur Grundlage einer Nachberechnung für das zur Verfügung stehende Angebot gemacht werden, auch wenn die damalige Fragestellung und demzufolge auch die Auswertung (noch) nicht auf Größenklassen für Bedarfsgemeinschaften abgestellt hatte, sondern lediglich auf die Zimmeranzahl. Der Beklagte hat die Erhebungen in Eignungsklassen überführt und dabei unterstellt, dass Wohnungen mit steigender Zimmeranzahl im Durchschnitt größer werden. Dies mag zwar zu einer gewissen "Verschiebung" des Angebots hin zu den Wohnungsgrößen für Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen geführt haben, ist nach Auffassung der Kammer aber insgesamt statistisch hinnehmbar. Denn wie bereits ausgeführt wurde, lässt sich bei der Bewertung von Immobilienmärkten letztlich schon wegen der Heterogenität der gehandelten Güter keine absolute Wahrheit ermitteln. Schätzungen und Annäherungen sind daher in gewissem Umfang gleichsam unvermeidbar und müssen hingenommen werden. Angesichts der im nachgebesserten Konzept immer noch vorhandenen, hinreichenden Sicherheitszuschläge (siehe dazu ausführlich noch unten) vermag die Kammer insoweit keine Rechtsverletzungen der Klägerin erkennen. Dies gilt umso mehr, als sich diese Ungenauigkeit, die die Kammer jedoch nicht als systematischen Fehler ansieht, allenfalls zu Gunsten der Klägerin auswirkt, da sich das Angebot für die Klägerin um die für sie gleichwohl geeigneten kleinen 2-Zimmer-Wohnungen verringert hätte, (was sodann die Angemessenheitsgrenze für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften zu ihren Gunsten erhöht).

b) Das Konzept in der Fassung der Nachberechnungen ist auch nicht etwa deswegen unschlüssig, weil es bei der Erhebung der Daten zu den vorhandenen Leerständen zu systematischen Fehlern gekommen ist. Die Kammer folgt insoweit dem Bundessozialgericht (a.a.O.), welches zu Recht darauf hingewiesen hat, dass bei jeder empirischen Untersuchungen in Einzelfällen Fehler möglich sind, zum Beispiel durch das fehlerhafte Ausfüllen von Fragebögen etc ... Dies hindert den Rückgriff auf die Untersuchung und die daraus gewonnenen Daten jedoch nicht, solange diese Fehler nicht systematisch vorliegen.

Es ist zwar grundsätzlich möglich, dass bei der Leerstandserhebung für IWU I im Jahr 2010 durch die befragten Vermieter Wohnungen als "leer stehend" gemeldet worden sein könnten, die entweder bereits vermietet (transaktioniert) waren oder aber vor ihrer Anschlussvermietung noch hätten aufwändig renoviert werden müssten. Damit ist es nicht ausgeschlossen, dass der Leerstand in Einzelfällen fehlerhaft erfasst worden ist, weil die Fragestellung, die im Jahr 2010 an die Befragten herangetragen wurde, insoweit missverstanden worden sein könnte. Bei der Leerstandserhebung 2010 wurden die Wohnungsunternehmen nach den verfügbaren freien Wohnungen und die privaten Großvermieter nach den verfügbaren freien Wohnungen und der Leerstandsquote zu einem bestimmten Stichtag gefragt. Weitere Einschränkungen bei der Fragestellung gab es nicht.

Hierauf kommt es nach Auffassung der Kammer allerdings nicht an, denn die Erhebungen sind nach Auffassung der Kammer nicht systematisch zu Lasten der Grundsicherungsempfänger falsch. In den Ermittlungen fehlen aufgrund der Fragestellung nämlich die Wohnungen, die bereits gekündigt sind, gleichwohl aber noch nicht "leer stehen" (Doppel-Wohnphase) und die grundsätzlich dem verfügbaren Leerstand hinzuzurechnen wären.

Außerdem werden etwaige Verzerrungen zu Lasten der Klägerin nach Auffassung der Kammer durch mehrere Sicherheitszuschläge aufgefangen, so dass insgesamt von einer Belastbarkeit der Leerstandserhebungen ausgegangen werden kann: Zunächst hat der Beklagte den auch vom Sachverständigen Professor Dr. Just vorgeschlagenen Sicherheitsabschlag in Höhe der Abrissquote vorgenommen, obwohl Wohnungen, die abgerissen werden sollten, schon nach der Fragestellung von den Erhebungsunternehmen nicht gemeldet werden sollten. Ein weiterer Sicherheitszuschlag liegt darin begründet, dass die Leerstandsquote für die kleineren Vermieter auf die gleiche Höhe geschätzt wurde, wie sie für die größeren privaten und gewerblichen Vermieter festgestellt werden konnte. Wie Professor Dr. Just in seiner Begutachtung mehrfach ausführt, handelt es sich dabei um eine die Grundsicherungsempfänger deutlich bevorzugende Berechnungsvariante, weil nach den Gesetzen des Marktes üblicherweise davon auszugehen ist, dass größere Vermieter geringere Leerstände haben als Kleinvermieter. Dies liegt darin begründet, dass größere Vermieter schon aufgrund ihrer Ressourcen ein besseres Assetmanagement vorweisen können. Diese Einschätzung macht sich die Kammer zu Eigen. Zusätzlich gibt es in der nunmehr vorgenommenen Neuberechnung nach der Variante 5.2 einen weiteren "Sicherheitszuschlag", der darin begründet liegt, dass das Modell auf der Annahme fußt, dass alle Anschlussvermietungen aus dem Leerstand erfolgen. Dadurch werden Anschlussvermietungen ohne zwischenzeitlichen Leerstand negiert. Dass es diese gleichwohl gibt und auch in den hier streitgegenständlichen Zeiträumen gegeben hat, ist jedoch allgemein bekannt. Deswegen hält die Kammer die etwaigen Verzerrungen, die aufgrund der konkreten Fragestellung bei der Leerstandserhebung für IWU I entstanden sein könnten, letztendlich nicht für ausschlaggebend.

c) Schließlich ist die Kammer auch nicht der Auffassung, dass Substandard-Wohnungen in einer statistisch relevanten Anzahl in die Leerstandserhebungen für IWU eingeflossen sein könnten.

Selbst wenn es in Einzelfällen zur Mitteilung von Substandard-Wohnungen gekommen sein sollte, werden diese durch die oben angeführten Sicherheitspuffer nach Auffassung der Kammer aufgefangen, denn der Fehler ist keinesfalls so groß wie die Klägerseite behauptet. Die Klägerseite stützt ihre Argumentation zu den Substandard-Wohnungen vor allem die auf die übermittelten Preisvorstellungen der Vermieter bei den verfügbaren freien Wohnungen. Dem folgt die Kammer nicht. Der Rückschluss, dass eine Wohnung, die unterhalb des durchschnittlichen Preises des Mietspiegels angeboten wird, wohl nicht über die Mindestausstattung von Badezimmer und Heizung verfügen könne, verfängt nach Auffassung der Kammer nicht. Bei der Marktpreisbildung von Immobilien spielt, worauf auch der Gutachter hingewiesen hat, gerade die Lage der Wohnungen eine Rolle. Leerstände haben demzufolge sehr oft auch damit zu tun, dass sich die Wohnungen zum Beispiel an einer Ausfallstraße, in einem weniger attraktiven Stockwerk oder aber in einem sonst nicht so beliebten Wohnumfeld befinden. Es ist allgemein bekannt und bedarf keiner näheren Ausführung, dass wirtschaftlich denkende, große Vermieter diesem Leerstand durch besonders günstige Mietpreisangebote begegnen werden. Der Rückschluss von einer geringen Miete auf Substandard ist daher nicht zwingend, sondern kann vielmehr belastbarer durch die allgemeinen Regeln eines im streitgegenständlichen Zeitraum durchaus noch als "mieterfreundlich" zu bezeichnenden Marktes erklärt werden.

Die Kammer nimmt insbesondere auf die Stellungnahme der Landeshauptstadt Dresden vom 26.8.2015 Bezug, in der die Leerstandserhebungen nochmals erläutert worden sind. Der Beklagte hat hier die Plausibilität seiner Leerstandserhebungen unter Bezugnahme auf weiteres in der Landeshauptstadt Dresden vorhandenes Datenmaterial nach Auffassung der Kammer belegt. Die Kammer schließt daher aus, dass der zur Verfügung stehende und zumutbare Leerstand überschätzt worden ist.

d) Der Sicherheitszuschlag, der in Anlehnung an Prof. Dr. Just aus der Abrissquote ermittelt werden sollte, ist nach Auffassung der Kammer

nicht zu gering angesetzt. Die Klägerseite hat zwar in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen, dass nach ihrer Auffassung der gesamte Abriss von zwei Jahren von der Leerstandserhebung abzuziehen sei. Dem folgt die Kammer jedoch schon deswegen nicht, weil die Leerstandserhebung eine Momentaufnahme und keine Fluktuationsgröße darstellt. Wie sich aus der Darstellung des IWU-Institutes vom 2.7.2015 (Tabelle auf S. 4) ergibt, wurden die marktfähigen Leerstände für IWU I mit 8743 ermittelt. Davon wurde als Sicherheitspuffer der Mittelwert des Abrisses aus den Jahren 2012 bis 2014, d.h. 639 abgezogen. Der Sicherheitspuffer beträgt demzufolge 7,3 %. Dies erachtet die Kammer in jedem Fall als ausreichend.

e) Das Konzept IWU I beansprucht nach Auffassung der Kammer auch im Monat Dezember 2012, der hier streitgegenständlich ist, Gültigkeit. In der Sitzung am 24.11.2011 beschloss der Stadtrat, dass die neuen Angemessenheitsgrenzen ab dem 1.12.2010 gelten sollen. Gleichzeitig wurden die Beschlüsse des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden vom 24.2.2005 und vom 24.1.2008 mit Wirkung zum 1.12.2010 aufgehoben. Ein konkreter Endzeitpunkt für die Gültigkeit wurde ausdrücklich nicht genannt.

Durch die ausdrückliche Bezugnahme auf das Gutachten des IWU Institutes vom 29.9.2011, welches auf Seite 12 festlegt, dass eine Neufestsetzung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft zum 1.12.2012 erfolgen solle, könnte zwar zunächst die Schlussfolgerung gezogen werden, dass auch ohne Benennung eines ausdrücklichen Datums nur ein Gültigkeitszeitraum von 24 Monaten, mithin also der Zeitraum vom 1.12.2010 bis 30.11.2012 gewünscht worden sein sollte.

Die Kammer ist jedoch der Auffassung, dass erst durch die ausdrückliche Aufhebung des Beschlusses des Stadtrates vom 24.11.2011 durch den neuen Beschluss am 30.5.2013 zum 1.1.2013 eine Regelung über den Endzeitpunkt getroffen worden ist. Das Gutachten IWU I formuliert nur eine Zielvorstellung, wann erneut entschieden werden "solle", nicht jedoch einen zwingenden Endzeitpunkt, wann erneut entschieden "müsse". Der konkrete Endzeitpunkt stand demzufolge erst durch den aufhebenden Beschluss vom 30.5.2013 fest, als das neue Konzept IWU II zur Grundlage einer Entscheidung über die neuen Angemessenheitsgrenzen gemacht wurde. Bis zum 31.12.2012 hatte der Stadtratsbeschluss vom 24.11.2011 daher Gültigkeit.

f) Weitere Beweiserhebungen waren nach Auffassung der Kammer nicht erforderlich.

Die Klägerin hat zwar schriftsätzlich jeweils außerhalb der mündlichen Verhandlung eine Vielzahl von Schriftsätzen eingereicht, in denen entweder "gebeten wurde", Beweis zu erheben (so im Schriftsatz vom 30.5.2014) oder ausdrückliche "Beweisanträge" formuliert wurden (wie im Schriftsatz vom 6.5.2015, vom 7.5.2015 und vom 13.5.2015) oder aber "korrigierte" Beweisanträge gestellt wurden (wie schließlich im Schriftsatz vom 28.5.2015).

Ein Beweisantrag hat im sozialgerichtlichen Verfahren Warnfunktion und soll der Tatsacheninstanz vor der Entscheidung vor Augen führen, dass die gerichtliche Aufklärungspflicht von einem Beteiligten noch nicht als erfüllt angesehen wird. Dieser Vorgabe ist nicht genügt, wenn ein Beweisantrag lediglich in einem vorbereitenden Schriftsatz gestellt wird. Nach der ständigen Rechtsprechung des BSG kann ein rechtskundig vertretener Beteiligter - wie die Klägerin - nur dann mit der Rüge des Übergehens eines Beweisantrags nach § 160 Abs 2 Nr 3 Halbs 2 iVm § 103 SGG gehört werden, wenn sie diesen bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung aufrechterhalten, d.h. wenigstens hilfsweise wiederholt hat, was sich aus dem Sitzungsprotokoll oder dem angefochtenen Urteil ergeben muss Anderenfalls ist davon auszugehen, dass der Beweisantrag nicht (mehr) gestellt wird (so wörtlich BSG, Beschluss vom 23.07.2015, B 5 R 196/15 B , Rn. 11, juris). Dieser Rechtsauffassung schließt sich das erkennende Gericht an und bewertet daher allenfalls die "korrigierten", d.h. zuletzt im Schriftsatz vom 28.5.2015 gestellten Beweisanträge noch als "aufrechterhalten" im Sinne dieser Rechtsprechung, weil bei verständiger Würdigung des Vortrags der Klägerin in der mündlichen Verhandlung nur diese zuletzt formulierten "korrigierten" Beweisanträge noch als maßgeblich für den inzwischen fortgeschrittenen Sach- und Streitstand angesehen werden können. Denn wenn die Klägerin nur ergänzend weitere Beweisanträge hätte formulieren wollen, hätte sie nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine Korrektur der (bisherigen) Beweisanträge handeln solle. Dabei bringt das Wort "Korrektur" nach Auffassung des Gerichtes zum Ausdruck, dass die Korrektur an sich nunmehr die maßgeblichen Inhalte endgültig darstellt.

Diesen Beweisanträgen der Klägerseite war jedoch nicht weiter nachzugehen. Überwiegend handelte es sich schon gar nicht um zulässige förmliche Beweisanträge, weil keine strittigen Tatsachen benannt wurden, die ermittelt werden sollten. Bei anderen handelte sich um Tatsachen, die von der Kammer ermittelt wurden, aber aus Rechtsgründen anders bewertet wurden, als von der Klägerseite angestrebt, z.B. bei den Heizkostenüberschreitern. Schließlich zielten einige der Anträge auf Ermittlungen, die das Gericht bereits veranlasst hatte. Im Einzelnen:

Der auf die Verwendung eines Mietpreisindexes im Verbraucherpreisindex zielende Antrag auf Einholung eines Sachverständigengutachtens ist überholt, weil das Gericht die Rechtsfrage, ob die Verwendung eines solchen Indexes zulässig ist, bereits im Sinne der Klägerin beantwortet hat. Wie bereits oben ausgeführt wurde, sind nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zu schlüssigen Konzepten, der die Kammer folgt, bei der Datenerhebung die Daten des maßgeblichen Vergleichsraums heranzuziehen. Dies sind hier die Preissteigerungsraten in Dresden, nicht jedoch die durchschnittlichen Preissteigerungsraten in ganz Sachsen, weil diese gerichtsbekannt gerade nicht vergleichbar sind. Deswegen hat das Gericht den Beklagten insoweit zur Nachbesserung seines Konzeptes aufgefordert. Eine weitere Sachaufklärung erübrigt sich daher.

Die beantragte Einholung eines Sachverständigengutachtens zu den Heizkostenüberschreitern ist ebenfalls hinfällig. Das Gericht folgt den Klägern darin, dass auf der Nachfrageseite auch diejenigen Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII einzubeziehen wären, die nicht aufgrund ihrer Bruttokaltmiete sondern aufgrund ihrer überhöhten Heizkosten umziehen müssten. Es wird daher kein Gutachter benötigt, um festzustellen, dass die vom Beklagten gewählte Vorgehensweise nicht der mathematisch-statistisch genaueste Rechenweg gewesen ist. Das Gericht hat jedoch oben unter 2. ausgeführt, dass es aus statistischen Gründen nicht der Auffassung ist, dass hier ein Fehler zu Lasten der Kläger vorliegt. Es sind zwar auf der Nachfrageseite Bedarfsgemeinschaften, die umziehen müssten, nicht berücksichtigt worden, dafür wurden jedoch in höherer Zahl in die Berechnung Bedarfsgemeinschaften eingestellt, die eigentlich nicht umziehen müssten. Aus diesem Grund war dem Beweisantrag nicht weiter nachzugehen. Soweit es lediglich darum geht, durch ein Sachverständigengutachten festzustellen, dass die zusätzliche Einbeziehung der Heizkostenüberschreiter zu einer Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen führen würde, ist dies schon deswegen nicht erforderlich, weil das Gericht aus eigener Sachkunde hinlänglich weiß, dass in einem Angebots/Nachfragemodell die Erhöhung der Nachfrage zu steigenden Preisen führt.

Das Gericht hat auch von einer Vernehmung der von der Klägerseite angebotenen Zeugen absehen dürfen. Die Tatsache, für die die Zeugen angeboten worden sind, ist unstrittig genau so, wie von der Klägerseite dargestellt, aber dies ist für das Ergebnis des Rechtsstreites aus den bereits genannten Gründen ohne Belang.

Der unter Ziff. 4 angebotene Sachverständigenbeweis dafür, dass die Leerstandreserve in statistisch relevanten Umfang nicht marktfähigen Leerstand enthält, war nicht einzuholen. Es handelt sich dabei, wie die Kammer bereits ausgeführt hat, um eine Behauptung ins Blaue hinein, was sich auch daran zeigt, dass die Klägerseite selbst nicht genau beziffert, wie groß dieser nicht marktfähige, d.h. unbewohnbare oder unzumutbare Wohnungsbestand gewesen sein soll. Es ist außerdem zu bezweifeln, dass ein Sachverständigengutachten hierfür das taugliche Beweismittel darstellt. Zudem wurden, soweit unzumutbare Wohnungen in dem durch andere statistische Zahlenwerke bereits hinlänglich bekannten Umfang tatsächlich vorhanden gewesen sein könnten, Sicherheitsabschläge in der Berechnung vorgenommen, so dass es hierauf aus rechtlichen Gründen nicht mehr ankommt. Zu der von der Klägerseite als beweisbedürftig bezeichneten Frage, ob die zusätzliche Leerstandsreserve mathematisch statistisch fehlerhaft berücksichtigt wurde, weil sie bereits über den Mehrfachinseratefaktor abgebildet worden sein könnte, hat sich der Gutachter umfänglich geäußert und die Kammer ist diesen Ergebnissen des Gutachters gefolgt.

Nachdem die Kammer nicht mehr auf die ursprünglichen Berechnungen des Beklagten (Ermittlung des zusätzlichen marktfähigen Angebotes durch einen so genannten Mehrfachinseratefaktor), sondern auf eine Schätzung des zusätzlichen Angebotes aus der Leerstandreserve abgestellt hat, in der der Mehrfachinseratefaktor keine Rolle mehr spielt, ist der unter Ziff. 5 angebotene Sachverständigenbeweis nicht mehr nötig. Auf diese Frage kommt es nach der Rechtsauffassung der Kammer in dem nachgebesserten Konzept des Beklagten nunmehr nämlich nicht mehr an.

4. IWU II in der Fassung der Nachberechnungen vom 2.7.2015 hat die vom Gericht festgestellten Fehler ebenfalls vollständig beseitigt. Es kann insoweit auf die Ausführungen oben unter 2. Bezug genommen werden.

5. Auch gegen die Nachberechnungen für IWU II greifen nach Auffassung der Kammer die Einwendungen der Klägerseite nicht durch.

Insoweit wird auf die Ausführungen unter oben 3 b) bis d) und f) Bezug genommen, die auch für IWU II Gültigkeit beanspruchen. Ergänzend merkt das Gericht an, dass bei den Leerstandserhebungen für den Geltungszeitraum von IWU II eine Ausdifferenzierung nach Größenklassen erfolgt ist, so dass sich das oben unter 3a) beschriebene Problem einer Überführung der Werte nicht stellt. Zu der Problematik einer möglicherweise fehlerhaften Übermittlungen von verfügbaren Wohnungen (vgl. oben 3b), die erst noch renoviert werden müssen, wird das Fehlerpotential bei IWU II, das durch die Sicherheitspuffer aufgefangen werden kann, sogar noch geringer. Es könnten zwar in der Tat auch hier wieder Wohnungen als "verfügbar" gemeldet worden sein, die bereits weitervermietet, also transaktioniert waren. Für IWU II wurde jedoch die Abfrage der "Verfügbarkeit" nur zur Modellierung der Verteilung des Leerstands auf die einzelnen Größenklassen verwendet. Die tatsächlichen Gesamtzahlen für das vorhandene Angebot wurden dagegen nur aus der Leerstandserhebung selbst entnommen. Da Fehler statistisch gesehen in allen Größenklassen vorkommen könnten, ergibt sich somit keine rechnerische Auswirkung von Unsicherheiten bei der Verfügbarkeit auf das Gesamtergebnis des vorhandenen Angebots. Zusätzlich wurden für die Erhebungen bei IWU II Wohnungen mit einer unzureichenden Ausstattung, also der sogenannte Substandard, ausdrücklich ausgeschlossen.

6. Die Werte des IWU II-Gutachtens vom 27.3.2012, die der Stadtrat am 30.5.2013 beschlossen hat und die im Laufe des Verfahrens nunmehr in der oben beschriebenen Form am 2.7.2015 nachgebessert worden sind, können nach Auffassung der Kammer unproblematisch auch für die hier streitgegenständlichen Leistungsmonate 1/2013 - 5/2013 Anwendung finden. Dem steht weder entgegen, dass der Stadtratsbeschluss erst am 30.5.2013 und mithin nahezu 5 Monate nach dem 1.1.2013 erfolgte, noch steht dem entgegen, dass die Schlüssigkeit des Konzepts erst im Verlaufe des Gerichtsverfahrens, also deutlich nach Ablauf des strittige Bewilligungszeitraums hergestellt werden konnte.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, der die Kammer folgt, muss ein schlüssiges Konzept "im Zeitpunkt der Verwaltungsentscheidung bereits vorliegen". Hiermit ist aber nicht gemeint, dass für den Fall, dass Angemessenheitsgrenzen wie in Dresden durch einen Stadtratsbeschluss festgelegt werden, diese erst ab dem Augenblick der Beschlussfassung selbst gelten können. Es bedeutet vielmehr, dass die Datensammlung und konzeptionellen Überlegungen in sich abgeschlossen sein müssen, bevor die Angemessenheitsgrenze Wirksamkeit erlangen kann. Damit wird "Konzepten" eine Absage erteilt, die zum Beispiel Daten aus den Jahren 2008 und 2009 verarbeiten und dann für 2007 fruchtbar machen wollen. Genau dies hat das Bundessozialgericht nach Auffassung der Kammer aber in seinem Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R, RdNr. 21, juris gemeint, als es ausführte: "Im Ausgangspunkt zutreffend hat das LSG daher in einem dritten Schritt die angemessene Referenzmiete auf Grundlage des Berliner Mietspiegels 2005 (vom 22.8.2005, Amtsblatt für Berlin 2005, 3109) bestimmt. Bei diesem Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel iS des § 558d BGB. Grundlage für die vorliegende Entscheidung ist dabei der Mietspiegel für das Jahr 2005, denn ein "schlüssiges Konzept", das vorrangig der Grundsicherungsträger vorzulegen hat, muss bereits im Zeitpunkt der Verwaltungsentscheidung vorliegen (anders etwa SG Berlin Urteil vom 30.6.2010 - S 174 AS 21949/07 - juris RdNr 43)." In dem dort entschiedenen Fall stellten die Ausführungsvorschriften der Berliner Senatsverwaltung vom 7.6.2005 und 30.5.2006 gerade kein "schlüssiges Konzept" dar, sondern das Landessozialgericht hatte dieses erst schlüssig zu machen. Betroffen war der Leistungszeitraum September 2006 bis November 2006. In diesem Leistungszeitraum musste es auf den Mietspiegel für 2005 ankommen, weil damals der Mietspiegel für 2006 noch nicht bekannt war. Dass der Mietspiegel 2006 im Zeitpunkt des Urteils des Landessozialgerichts bereits vorlag, war insoweit unerheblich.

Die weitere Entscheidung vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R, RdNr. 28, juris, betraf letztlich die gleiche Problematik in Berlin, hier aber den Leistungszeitraum 2007/2008. Auch hier kam es dem Landessozialgericht zu, die festgestellten Mängel nachzubessern. Das gleichlautende Zitat des BSG zielt darauf ab, dass auch bei einer solchen Nachbesserung selbstredend Daten zu verwenden sind, die für den betroffenen Leistungszeitraum bereits vorlagen, also damals bereits veröffentlicht waren.

Insoweit folgt die Kammer daher nicht der Rechtsauffassung des sächsischen Landessozialgerichts im Nichtzulassungsbeschluss vom 3.6.2014, L 7 AS 1366/12 NZB, wonach ein Konzept des Grundsicherungsträgers in Form der konkreten Beschlussfassung über das Konzept bereits zwingend im Zeitpunkt der ersten Verwaltungsentscheidung über die Leistungshöhe vorliegen muss. Nach Auffassung der Kammer ist ein schlüssiges Konzept kein Selbstzweck, sondern lediglich eine Rechenmethode, mit der die Angemessenheitsgrenzen bestimmt werden. Es folgt aus der Natur der Sache, dass sich an den Zeitraum der (möglichst) aktuellen Datenerhebung ein gewisser Zeitraum der

Datenauswertung und Datenaufbereitung anschließen muss. Ebenfalls folgt aus der Natur der Sache, dass die Befassung des Stadtrates, die im Übrigen gesetzlich nicht vorgesehen ist, wenn keine Satzung nach § 22 a SGB II n.F. ff. erlassen werden soll, eine gewisse Vorlaufzeit in Anspruch nimmt, weil Beschlussvorlagen erstellt und versandt werden müssen. Für die Anwendbarkeit einer Angemessenheitsgrenze, die auf einem schlüssigen Konzept beruht, ist es nach Auffassung der Kammer daher ausreichend, wenn diese auch nach dem Zeitpunkt, zu dem sie Gültigkeit beanspruchen soll, bekannt gegeben wird. Die "Rückwirkung" auf den 1.1.2013 stellt insofern keine Rückwirkung im Rechtssinne dar, sondern lediglich die Bekanntgabe eines Wirksamkeitszeitraumes, der für Dresden zwingend an die Gültigkeitszeiträume des qualifizierten Mietspiegels der Stadt anknüpft, weil dieser zu den maßgebenden Datengrundlagen des Konzepts zählt. Das Konzept selbst, d.h. die Daten und die Anknüpfung für die wissenschaftlichen Überlegungen, lagen zum 1.1.2013 damit bereits vor.

III. Für die konkrete Anspruchsberechnung ergibt sich aus den vorstehenden Gründen, dass die Klägerin für den Monat Dezember 2012 weitere 19,91 EUR und für die Leistungsmonate 1/2013 bis 5/2013 weitere monatliche Leistungen in Höhe von jeweils 6,71 EUR beanspruchen kann.

1. Zunächst hält die Kammer an der bereits im Urteil vom 1.6.2012, S 40 AS 392/12, vertretenen Rechtsauffassung fest, die vom Landessozialgericht und Bundessozialgericht bestätigt wurde, dass die Klägerin keinen Anspruch auf die Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II hat. Denn der Klägerin war seit längerem schon vor dem hier streitgegenständlichen Leistungszeitraum bekannt, dass sie ihre Kosten auf das angemessene Maß senken musste.

2. a) Die Kammer hält auch an der Rechtsauffassung fest, dass die einheitliche Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung von 100,- EUR/Monat, die die Klägerin in den Monaten 12/2012 bis 5/2013 jeweils zu leisten hatte, mangels konkreter Tilgungsbestimmung hälftig auf die kalten und warmen Nebenkosten aufzuteilen ist. Dagegen kann die Vorauszahlung nicht prozentual anhand des Verhältnisses anhand des Verhältnisses der in Dresden durchschnittlich gezahlten kalten und warmen Betriebskosten (so der Beklagte) oder anhand des Verhältnisses von kalten und warmen Betriebskosten in einer erst sehr viel später erstellten Betriebskostenabrechnung (so aber das Sächsische Landessozialgericht in seinem Urteil L 7 AS 637/12) aufgeteilt werden.

Die gesetzlichen Bestimmungen des SGB II enthalten keine Regelung dazu, wie eine einheitliche Betriebskostenvorauszahlung aufgeteilt werden muss. Die Vorschrift des § 366 BGB, die die Anrechnung einer Leistung auf mehrere Forderungen regelt, kann ebenfalls nicht herangezogen werden, weil diese Vorschrift nur Anwendung findet, wenn der Schuldner dem Gläubiger aus mehreren Schuldverhältnissen zu gleichartigen Leistungen verpflichtet ist. Nach dem Mietvertrag schuldet die Klägerin jedoch nicht zwei verschiedene Zahlungen, sondern lediglich eine Betriebskostenvorauszahlung. Aus den von der Klägerin im Klageverfahren nachgereichten Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2010 und 2009 ergibt sich folgerichtig, dass der Vermieter der Klägerin auch bei der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten zunächst eine Gesamtaufstellung sämtlicher Kosten mit den einzelnen Berechnungspositionen, die sich aus kalten und warmen Nebenkosten zusammensetzen, vornimmt und diesen sodann im Gegenzug die gesamte Vorauszahlungen der Klägerin für die kalten und warmen Betriebskosten gegenüberstellt.

Auch eine analoge Anwendung des § 366 Abs. 2 BGB führt im vorliegenden Fall nicht weiter. § 366 Abs. 2 BGB hat folgenden Wortlaut: "Trifft der Schuldner keine Bestimmung, so wird zunächst die fällige Schuld, unter mehreren fälligen Schulden diejenige, welche dem Gläubiger geringere Sicherheit bietet, unter mehreren gleich sicheren die dem Schuldner lästigere, unter mehreren gleich lästigen die ältere Schuld und bei gleichem Alter jede Schuld verhältnismäßig getilgt." Da hier jedoch erst mit der (sehr viel später erstellten) Betriebskostenabrechnung selbst das Verhältnis der einzelnen Rechnungspositionen zueinander bekannt wird, kann die anteilige Tilgung nicht in analoger Anwendung des § 366 BGB bestimmt werden, weil die konkrete Höhe der anteiligen Tilgung bis zur Betriebskostenabrechnung selbst im Ungewissen bliebe.

Die Lösung des Bundessozialgerichts, wonach die einheitliche Betriebskostenvorauszahlung der Klägerin dergestalt aufzuteilen sei, dass von den 100,- EUR zunächst die abstrakt angemessenen Betriebskosten abzuziehen seien und der Rest dann Heizkosten darstelle (berechnet nicht nach der tatsächlichen Wohnungsgröße, sondern nach der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße) überzeugt die Kammer ebenfalls nicht. Denn dann wären für die Klägerin im Monat 12/2012 1,16 EUR/m² x 45 m² = 52,20 EUR kalte Betriebskosten zu berechnen und für die weiteren streitgegenständlichen Monate dann 1,15 EUR/m² x 45 m² = 51,75 EUR, ohne dass sich an den tatsächlichen Vorauszahlungen der Klägerin etwas geändert hätte. Außerdem führt diese Berechnungsweise denklogisch auch zu einer "abstrakten" Berechnung von Heizkosten, die aber in sehr starkem Maß von der tatsächlichen und nicht nur einen abstrakten Wohnungsgröße abhängig sind.

Die Kammer erachtet es deswegen nach wie vor für überzeugender und auch für praktikabler für die Verwaltung, Vorauszahlungen, die nicht näher spezifiziert sind, hälftig aufzuteilen und einen Ausgleich über § 22 Abs. 3 SGB zu finden. Dass die gesetzlichen Regelungen insgesamt ausreichend sind, zeigt zum Beispiel die Betriebskostenabrechnung der Klägerin vom 20.9.2013 für das Jahr 2012, die zu einem Guthaben von 80,15 EUR führte. Im Jahr 2012 leistete die Klägerin eine Gesamtvorauszahlung in Höhe von 1200,- EUR. Nach der von der Kammer vertretenen Rechtsauffassung hätte der Beklagte der Klägerin im Jahr 2012 insgesamt 600,- EUR an Heizkosten zu leisten gehabt (monatlich 50,- EUR). Wie die Abrechnung zeigt, fielen für Heizkosten aber nur 436,51 EUR an, dagegen für die kalten Betriebskosten inklusive Wasser 683,34 EUR. Eine Nachzahlung von weiteren 83,34 EUR für die kalten Betriebskosten könnte die Klägerin wohl nicht beanspruchen, weil sie schon bei den Vorauszahlungen bereits die angemessenen Unterkunftskosten bis zur Höchstgrenze erhalten würde. Die Rückzahlung der Heizkosten in Höhe von 163,49 EUR könnte sodann über § 22 Abs. 3 SGB II berücksichtigt werden.

b) Konkret kann die Klägerin im Leistungsmonat Dezember tatsächliche Heizkosten in voller Höhe, d.h. in Höhe von 50,- EUR beanspruchen, weil keine Hinweise auf ein unwirtschaftliches oder unvernünftiges Heizverhalten vorliegen und die monatlichen Vorauszahlungen im Übrigen auch nach ihrer Höhe nicht die Kosten übersteigen, bei deren Überschreiten nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts von einem unwirtschaftlichen Heizverhalten auszugehen wäre (Rückgriff auf bundesweite Heizkostenspiegel, vgl. BSG, Urt. v. 2.7.2009, B 14 AS 36/08 R, juris) Daneben hat die Klägerin eine Nettokaltmiete von 256,50 EUR plus 50,- EUR kalte Nebenkosten, folglich eine Bruttokaltmiete von 306,50 EUR an den Vermieter zu zahlen. Wegen der Angemessenheitsgrenze im Dezember 2012 in Höhe von 290,91 EUR stehen der Klägerin folglich 340,91 EUR zu. Abzüglich der bereits gewährten Leistung in Höhe von 321,- EUR ergibt sich der ausgeurteilte weitere Leistungsanspruch von 19,91 EUR.

Für die Leistungsmonate 1/2013 bis 5/2013 hat die Klägerin dagegen einen Anspruch auf Zahlung weiterer 6,71 EUR, weil ihre

Bruttokaltmiete von 306,50 EUR unter den von der Kammer ermittelten Angemessenheitsgrenzen liegt. Hinzu kommen wiederum 50,- EUR für Heizkosten, so dass die Gesamtmiete von 356,50 EUR zu übernehmen ist. Gewährt wurden aber lediglich 349,79. Hieraus ergibt sich die ausgeurteilte Differenz von 6,71 EUR.

IV. Die Kostenentscheidung beruht auf § 193 SGG und orientiert sich an dem Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen der Klägerin.

Die Zulassung der Berufung beruht auf § 144 Abs. 2 SGG. Angesichts der Vielzahl der Klageverfahren, die derzeit teilweise ruhend gestellt sind, in denen die Kosten der Unterkunft in Dresden in den Jahren 2011 bis 2014 strittig sind, hat die Sache weiterhin grundsätzliche Bedeutung. Außerdem beruht das Urteil teilweise auf der Abweichung von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Aufteilung einer einheitlichen Betriebskostenvorauszahlung. Das Urteil weicht schließlich auch von der Rechtsprechung des Sächsischen Landessozialgerichts ab (Urt. v. 19.12.2013, L 7 AS 637/12, juris), weil die dort vertretene Auffassung, dass die Berechnung des verfügbaren Angebots mit Hilfe eines Mehrfachinseratefaktors rechtlich nicht zu beanstanden sei, von der Kammer nicht geteilt wird. Ob daneben noch weitere Zulassungsgründe gegeben sind, kann deswegen dahinstehen.
Rechtskraft
Aus
Login
FSS
Saved
2015-11-03