

L 5 AS 201/17

Land
Sachsen-Anhalt
Sozialgericht
LSG Sachsen-Anhalt
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung
5
1. Instanz
SG Magdeburg (SAN)
Aktenzeichen
S 15 AS 1543/14 (Sozialgericht Magdeburg)
Datum
10.02.2017
2. Instanz
LSG Sachsen-Anhalt
Aktenzeichen
L 5 AS 201/17
Datum
31.01.2018
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen
B 14 AS 12/18 R
Datum
30.01.2019
Kategorie
Urteil

Das Urteil des Sozialgerichts Magdeburg vom 10. Februar 2017 und die Bescheide des Beklagten vom 21. Januar 2013 und vom 30. Januar 2014, beide in der Gestalt der Änderungsbescheide vom 2. April 2014 und der Widerspruchsbescheide vom 28. April 2014 werden abgeändert und der Beklagte verurteilt, den Klägerinnen für März bis August 2013 weitere 10,82 EUR/Monat und für März bis Juli 2014 weitere 11,11 EUR/Monat sowie für August 2014 weitere 18,91 EUR zu gewähren.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die notwendigen außergerichtlichen Kosten der Klägerinnen für beide Rechtszüge zu 10 % zu erstatten.

Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

Die Klägerinnen begehren für die Zeiträume von März bis August 2013 sowie von März bis August 2014 höhere Grundsicherungsleistungen für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches (SGB II) in Form weiterer Kosten für Unterkunft und Heizung (KdUH).

Die am ... 1963 geborene Klägerin zu 1) bewohnte mit ihrer am ... 1996 geborenen Tochter, der Klägerin zu 2), ab dem 1. Juni 2012 eine 99 qm große Drei-Zimmer-Wohnung in Blankenburg. Die Gesamtgröße des Hauses betrug 803,1 qm. Mietvertraglich vereinbart waren eine monatliche Grundmiete von 370 EUR sowie Vorauszahlungen für Betriebskosten i.H.v. 100 EUR. Die Grundmiete erhöhte sich ab 1. Juli 2013 auf monatlich 380 EUR und ab 1. Juli 2014 auf 390 EUR. Die Beheizung erfolgte mit Erdgas und die Warmwasserbereitung durch Durchlauferhitzer mit Strom. Die Klägerinnen hatten für Erdgas monatlich einen Abschlag i.H.v. 121 EUR für den Zeitraum von März bis August 2013 EUR und i.H.v. 137 EUR für den Zeitraum von März bis August 2014 EUR zu leisten. Guthaben bzw. Nachforderungen für die Gasversorgung und die Miete erfolgten in den streitigen Zeiträumen nicht.

Für die Klägerin zu 2) wurde monatlich Kindergeld i.H.v. 184,00 EUR gezahlt. Die Klägerin zu 1) nahm ab dem 18. Januar 2014 eine geringfügige Beschäftigung mit einem Einkommen von 100 EUR/Monat auf.

Der Beklagte hatte den – bis Mai 2012 in einem Eigenheim lebenden – Klägerinnen zunächst darlehensweise Leistungen nach dem SGB II ab Februar 2012 bewilligt. Die Klägerin zu 1) verkaufte mit notariellem Vertrag vom 4. Dezember 2012 ihr Eigenheim für 50.000 EUR. Da der Wert der Hypotheken bei 100.000 EUR lag, nahm der Beklagte keine Vermögensanrechnung nach [§ 12 Abs. 1 SGB II](#) vor und bewilligte die bisherigen Darlehensleistungen als Zuschuss.

Der Beklagte hatte die Klägerin zu 1) unter dem 7. August 2012 auf die Unangemessenheit der KdUH hingewiesen. Angemessen seien bei zwei Personen für die Kosten der Unterkunft monatlich 322,80 EUR und für die Heizkosten 68,38 EUR. Nur noch diese Höchstbeträge würden ab dem 1. Januar 2013 gewährt. Die Klägerinnen hätten Gelegenheit, bis spätestens 31. Dezember 2012 intensive Eigenbemühungen zur Kostensenkung nachzuweisen. Ein solcher Nachweis erfolgte in der Folgezeit nicht. Seit Januar 2013 wurden den Leistungen nur noch abgesenkte KdUH zu Grunde gelegt.

Auf den Fortzahlungsantrag der Klägerinnen vom 8. Januar 2013 bewilligte der Beklagte mit Bescheid vom 21. Januar 2013 Leistungen für den Zeitraum von März bis August 2013 i.H.v. 936,86 EUR/Monat. Dabei wurden den Leistungen monatlich KdU i.H.v. 322,80 EUR und Heizkosten i.H.v. 68,38 EUR zuzüglich Mehrbedarf wegen dezentraler Warmwassererzeugung nach [§ 21 Abs. 7 SGB II](#) zu Grunde gelegt.

In ihrem dagegen gerichteten Widerspruch machten die Klägerinnen die Übernahme der KdUH in voller Höhe, mindestens aber nach den Tabellenwerten von [§ 12 Wohngeldgesetz \(WoGG\)](#) sowie nach dem bundesweiten Heizspiegel geltend. Die Richtwerte der ab dem 1. August 2012 gültigen Richtlinie beruhten nicht auf einem schlüssigen Konzept. Zu berücksichtigen seien auch die besonderen Umstände des Einzelfalls. Die Wohnung sei erst während des Leistungsbezugs angemietet worden. Da die Klägerin zu 2) Klavier/Flügel spiele, habe die Wohnung etwas größer ausfallen müssen bzw. sei die Wohnungssuche erschwert gewesen. Außerdem seien ein Hund und eine Katze vorhanden. Der Prozessbevollmächtigte der Klägerinnen versicherte die ordnungsgemäße Bevollmächtigung durch die Klägerin zu 1) und der von ihr vertretenen Bedarfsgemeinschaft.

Mit bestandskräftigem Bescheid vom 12. August 2013 bewilligte der Beklagte Leistungen in unveränderter Höhe für den Zeitraum von September 2013 bis Februar 2014.

Mit Bescheid vom 30. Januar 2014 bewilligte der Beklagte Leistungen für den Zeitraum von März bis August 2014 in unterschiedlicher Höhe. Dabei wurden den Leistungen wiederum monatliche KdU i.H.v. 322,80 EUR und Heizkosten i.H.v. 68,38 EUR zuzüglich Mehrbedarf wegen Warmwassererzeugung zu Grunde gelegt. Ein anrechenbares Einkommen für die Klägerin zu 1) ergab sich nicht.

In ihrem dagegen gerichteten Widerspruch verwiesen die Klägerinnen auf die Begründungen früherer Widersprüche. Der Prozessbevollmächtigte der Klägerinnen versicherte wiederum die ordnungsgemäße Bevollmächtigung durch die Klägerin zu 1) und der von ihr vertretenen Bedarfsgemeinschaft.

Der Beklagte änderte mit zwei Bescheiden vom 2. April 2014 die Leistungsbewilligungen für März bis August 2013 und März bis August 2014. Für die Bruttokaltmiete wurden unverändert 322,80 EUR/Monat anerkannt. Die angemessenen Heizkosten für zwei Personen betrügen nach der Richtlinie monatlich 83,40 EUR für beide Zeiträume; darauf werde der Mehrbedarf wegen dezentraler Warmwassererzeugung angerechnet.

Der Beklagte wies die Widersprüche im Übrigen mit zwei Widerspruchsbescheiden vom 28. April 2014 als unbegründet zurück. Die Richtwerte der Richtlinie beruhten auf der Basis eines im Juli 2012 erstellten schlüssigen Konzepts und der Erhebung lokaler Mietwerte. Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte seien fünf räumliche Einheiten gebildet worden ("Wohnungsmarkttypen"). Die in Blankenburg liegende Wohnung der Klägerinnen falle unter den Wohnungsmarkttyp I. Dafür seien eine monatliche Bruttokaltmiete von 322,80 EUR und Heizkosten nebst Warmwasseraufbereitungskosten i.H.v. 83,40 EUR angemessen. Da die Warmwasserbereitung dezentral erfolge und ein Mehrbedarf gewährt werde, seien die Heizkosten mit monatlich 70,56 EUR (März bis August 2013) bzw. 70,27 EUR (März bis August 2014) zu berücksichtigen gewesen.

Dagegen hat der Prozessbevollmächtigte der Klägerinnen für die Klägerin zu 1) am 28. Mai 2014 zwei Klagen vor dem Sozialgericht Magdeburg erhoben ([S 15 AS 1569/14](#) und [S 15 AS 1543/14](#)). Es werde bestritten, dass die Richtlinie des Beklagten auf einem schlüssigen Konzept beruhe und die Wohnung in dem Wohnungsmarkttyp I liege. Im Übrigen sei eine ordnungsgemäße Kostensenkungsaufforderung nicht ersichtlich. Der Prozessbevollmächtigte hat am 8. August 2014 in dem Verfahren [S 15 AS 1543/14](#) eine von der Klägerin zu 1) unterschriebene Originalvollmacht vorgelegt.

Das Sozialgericht hat mit Beschluss vom 19. Januar 2015 die beiden Rechtsstreite zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden. Auf die Nachfrage des Sozialgerichts vom gleichen Tag hat der Prozessbevollmächtigte am 7. Mai 2015 ausgeführt, die Klägerin zu 2) sei Mitglied der Bedarfsgemeinschaft. Auf nochmalige Nachfrage hat er unter dem 2. Juni 2015 angegeben, beide seien Klägerinnen. Am 3. Juli 2015 ist die Originalvollmacht der Klägerin zu 2) bei Gericht eingegangen.

Das Sozialgericht hat die Klagen mit Urteil ohne mündliche Verhandlung vom 10. Februar 2017 abgewiesen. Die Klagen der Klägerin zu 2) seien unzulässig, da die Klagefrist nicht eingehalten worden sei. Erstmals mit Schreiben vom 2. Juni 2015 sei mitgeteilt worden, dass auch sie klage. Die am 28. Mai 2014 eingegangenen Klagen könnten nach ihrem Wortlaut nicht so ausgelegt werden, dass sie von vornherein für beide Klägerinnen hätten erhoben werden sollen. Eine nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) zugelassene großzügige Auslegung sei nur in einer Übergangszeit bis 30. Juni 2007 zulässig gewesen. Die Klagen der Klägerin zu 1) seien unbegründet. Diese habe keinen Anspruch auf höhere Bedarfe für KdUH in den streitigen Zeiträumen. Zu Recht sehe der Beklagte für einen Zwei-Personen-Haushalt eine Wohnfläche bis zu 60 qm als angemessen an. Das für den Beklagten von der Firma A. & Konzepte erstellte Konzept sei schlüssig im Sinne der Rechtsprechung des BSG. Vergleichsraum sei der gesamte Landkreis Harz; der Wohnort Blankenburg sei kein ausreichend großer Raum der Wohnbebauung. Daher lägen die weiteren Voraussetzungen für die Schlüssigkeit des Konzepts vor (Verweis auf Urteil des Thüringer Landessozialgerichts (LSG) vom 8. Juli 2015, [L 4 AS 718/14](#)). Schlüssig sei auch die Ermittlung der maximalen Heizkosten bei einer Wohnungsgröße bis 60 qm. Die Firma A ... & K ... habe diesen Wert mittels Addition der Standardabweichung zum Mittelwert erhoben. Es sei berücksichtigt worden, dass SGB II-Leistungsbezieher häufiger die Wohnung beheizen als Berufstätige. Da im ermittelten Wert die Warmwasserkosten enthalten seien und ein Mehrbedarf nach [§ 21 Abs. 7 SGB II](#) gewährt worden sei, habe der Beklagte zu Recht den Mehrbedarf abgesetzt.

Dagegen haben die Klägerinnen am 6. März 2017 Berufung beim LSG Sachsen-Anhalt eingelegt. Die Berufung der Klägerin zu 2) sei zulässig gewesen. Die Klägerin zu 1) habe für diese wirksam Klage erhoben. Die streitgegenständlichen Bescheide seien immer an die Klägerin zu 1) verschickt worden. Wenigstens wäre es geboten gewesen, von Amts wegen Wiedereinsetzung in den vorigen Stand hinsichtlich der versäumten Klagefrist zu gewähren. Die Klagen seien auch begründet. Das Konzept des Beklagten sei nicht schlüssig. Daher sei eine Beschränkung der Bedarfe für die KdUH unzulässig gewesen. Die tatsächlichen Aufwendungen seien zu übernehmen.

Die Klägerinnen beantragen,

das Urteil des Sozialgerichts Magdeburg vom 10. Februar 2017 aufzuheben sowie die Bescheide des Beklagten vom 21. Januar 2013 und vom 30. Januar 2014, beide in der Gestalt der Änderungsbescheide vom 2. April 2014 und der Widerspruchsbescheide vom 28. April 2014 abzuändern und den Beklagten zu verurteilen, ihnen für März bis August 2013 und für März bis August 2014 jeweils die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung zu gewähren.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er hält das angefochtene Urteil für zutreffend. Zu Recht habe das Sozialgericht die Klage der Klägerin zu 2) als unzulässig angesehen. Nach der Rechtsprechung des BSG könnten einzelne Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft nicht mit ihrer eigenen Klage Ansprüche aller Mitglieder verfolgen. Zu Recht habe das Sozialgericht auch das Vorliegen eines schlüssigen Konzepts bejaht. Es sei auf den Landkreis Harz als Vergleichsraum abzustellen. Die vom erkennenden Senat im Urteil vom 11. Mai 2017 ([L 5 AS 547/16](#)) für richtig gehaltene Unterteilung in 14 Vergleichsräume entspreche nicht den Vorgaben des BSG. Die Vergleichsräume seien zu klein gewählt und auch nicht durch Daten belegt worden. Außerdem sei nicht auf die konkret zur Vermietung stehenden Räumlichkeiten, sondern auf die reine Wohnbebauung abgestellt worden. Auch sei im konkreten Fall Blankenburg kein eigenständiger Vergleichsraum. Die Definition des Vergleichsraums durch den Beklagten sei von der Methodenfreiheit gedeckt und gerichtlich nicht überprüfbar. Der Grundsicherungsträger allein habe die Feststellungskompetenz in Bezug auf den Vergleichsraum (u.a. BSG, Urteil vom 11. Dezember 2012, [B 4 AS 44/12 R](#) (17 f.)). Darüber hinaus dürfe die Definition des Vergleichsraums durch das BSG nicht auf Flächenlandkreise Anwendung finden. Hier müsse hinsichtlich der infrastrukturellen Verbundenheit ein großzügiger Blickwinkel gewählt werden. Denn die dort lebenden Personen hätten sich bewusst auf ein Leben mit Einbußen in verkehrstechnischer Hinsicht eingelassen. Für die Zeit ab 1. August 2014 sei eine zulässige Indexanpassung durchgeführt worden.

Auf Anforderung des Senats hat der Beklagte die Richtlinien vom 1. August 2012 und vom 2. Februar 2015, diese gültig ab 1. August 2014, sowie die Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis Harz der Firma A ... & K ... von Juli 2012 (Stichtagserhebung 1. Dezember 2011) und deren Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2012 vom 9. Januar 2015 übersandt.

Die Gerichtsakte und die Verwaltungsakten des Beklagten haben vorgelegen und sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen. Der Senat hat ferner die der Mietwerterhebung von Juli 2012 zu Grunde liegenden Rohdaten als pdf-Datei beigezogen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Sachvortrags der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der Verwaltungsakten ergänzend verwiesen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Berufung der Klägerinnen ist form- und fristgerecht gemäß [§ 151 Abs. 1](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) eingelegt worden.

Sie ist auch statthaft nach [§ 144 Abs. 1 Satz 1 SGG](#), denn der Wert des Beschwerdegegenstands beträgt mehr als 750 EUR. Die Klägerinnen hatten in dem streitigen Zeitraum von März bis August 2013 Bruttokaltmiete und Abschläge für die Gasversorgung i.H.v. 3.566 EUR und in dem Zeitraum von März bis August 2014 i.H.v. 3.722 EUR zu zahlen (gesamt: 7.288 EUR). Dem stehen die bewilligten Leistungen des Beklagten für die KdUH für den Zeitraum von März bis August 2013 i.H.v. 2.360,16 EUR und für den Zeitraum von März bis August 2014 i.H.v. 2.358,42 EUR (gesamt: 4.718,58 EUR) gegenüber. Streitig ist demnach ein Betrag von 2.569,16 EUR.

II.

Die Berufung der Klägerinnen ist nur zu einem geringen Teil begründet. Der Beklagte war berechtigt, in den streitigen Zeiträumen von März bis August 2013 und März bis Juli 2014 die Aufwendungen für die Bruttokaltmiete nur in der bewilligten Höhe zu gewähren. Für August 2014 war jedoch entsprechend der Richtlinie des Beklagten eine Erhöhung des angemessenen Betrags für die Bruttokaltmiete vorzunehmen. Die Klägerinnen haben auch einen Anspruch auf Bewilligung weiterer Leistungen für die Heizkosten im gesamten streitigen Zeitraum.

1.a.

Die Klage der Klägerin zu 2) ist entgegen der Auffassung des Sozialgerichts nicht wegen Ablaufs der Rechtsmittelfrist unzulässig gewesen. Die Klägerin zu 2) hat innerhalb der Monatsfrist Klage gegen die streitigen Bescheide erhoben.

Insoweit war die Klageschrift unabhängig vom Wortlaut unter Berücksichtigung des wirklichen Willens auszulegen ([§ 123 SGG](#)). Maßgeblich ist dabei insbesondere, was jeder vernünftige Antragsteller bei entsprechender Beratung beantragen würde, soweit keine Gründe für ein gewolltes anderes Verhalten vorliegen. Diese Grundsätze gelten im Hinblick auf die rechtlichen Besonderheiten einer "Bedarfsgemeinschaft" i.S.d. SGB II auch für die Frage, welche Personen Klage erhoben haben. Für eine Übergangszeit bis 30. Juni 2007 sind nach der Rechtsprechung des BSG Klageanträge in Erweiterung der üblichen Auslegungskriterien danach zu beurteilen gewesen, in welcher Weise die an einer Bedarfsgemeinschaft beteiligten Personen die Klage hätten erheben müssen (BSG, Urteil vom 7. November 2006, B 7b AS 8706 R, Juris). Für die Zeit ab dem 1. Juli 2007 ist aber weiterhin eine Auslegung des Klagebegehrens nach [§ 123 SGG](#) erforderlich.

Auch nach den allgemeinen Auslegungskriterien ergibt sich, dass die Klagen vom 28. Mai 2014 für beide Klägerinnen erhoben werden sollten. Der Prozessbevollmächtigte der Klägerinnen hatte bereits im Widerspruchsverfahren die Bevollmächtigung durch die Klägerin zu 1) und der von ihr vertretenen Bedarfsgemeinschaft – also der Klägerin zu 2) – versichert. Die an die Klägerin zu 1) adressierten streitigen Widerspruchsbescheide betrafen Ansprüche beider Klägerinnen. Der Prozessbevollmächtigte hat daher erkennbar für beide Klägerinnen am 28. Mai 2015 Klagen vor dem Sozialgericht Magdeburg erheben wollen. Zwar hat er in der Klageschrift zunächst nur die Klägerin zu 1) – die Adressatin der Widerspruchsbescheide – angegeben. Er hat aber auf Nachfrage des Sozialgerichts klargestellt, dass die Klage auch für die Klägerin zu 2) erhoben sein sollte. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor, dass diese zum Zeitpunkt der Klageerhebung am 28. Mai 2014 kein Interesse an der Weiterverfolgung Ihrer Interessen gehabt haben könnte.

b.

Die Klägerinnen haben bereits in erster Instanz zulässigerweise den Streitgegenstand auf die Höhe der Leistungen für die KdUH begrenzt

(vgl. BSG, Urteil vom 6. April 2011, [B 4 AS 119/10 R](#) (32), Juris m.w.N.).

2.

Die Klägerinnen sind Berechtigte i.S.v. [§ 7 Abs. 1 SGB II](#). Sie hatten das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze von § 7a noch nicht erreicht, hatten ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, waren erwerbsfähig und hilfebedürftig. Sie verfügten über kein bedarfsdeckendes Einkommen oder ein die Hilfebedürftigkeit ausschließendes Vermögen. Der Erlös aus dem notariellen Vertrag vom 4. Dezember 2012 i.H.v. 50.000 EUR war kein zur Verfügung stehendes Vermögen. Denn der Wert der Hypotheken lag bei 100.000 EUR. Zu Recht nahm der Beklagte keine Vermögensanrechnung nach [§ 12 Abs. 1 SGB II](#) vor und bewilligte die Leistungen als Zuschuss.

3.

Die Klägerinnen hatten in den streitigen Zeiträumen keinen Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Bruttokaltmiete in voller Höhe.

Nach [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit i.S.v. [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) ist unter Zugrundelegung der sog. Produkttheorie auszufüllen. Bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind in einem ersten Schritt die abstrakt angemessene Wohnungsgröße sowie der Wohnungsstandard festzulegen. Sodann ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu ermitteln. Zuletzt ist zu klären, wie viel Miete für eine nach Größe und Standard abstrakt als angemessen anzusehende Wohnung auf dem für die SGB II-Leistungsberechtigten maßgeblichen Wohnungsmarkt monatlich aufzuwenden ist. Dabei müssen nicht die Faktoren Wohnungsgröße und Wohnungsstandard jeweils für sich angemessen sein. Es reicht, dass das Produkt aus Wohnfläche und -standard eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete ("Referenzmiete") ergibt (vgl. BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, [B 4 AS 30/08 R](#) (13), Juris). Daher hat der Grundsicherungsträger den Quadratmeterpreis für entsprechende Wohnungen zu ermitteln. Dieser ist mit der angemessenen Wohnungsgröße zu multiplizieren und so die angemessene Miete festzustellen.

Entscheidend ist allerdings, dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, das hinsichtlich der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig sein muss. Die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunfts-kosten auf ein "angemessenes Maß" ist hinreichend nachvollziehbar zu machen (vgl. nur BSG, Urteil vom 9. Oktober 2010, [B 14 AS 15/09 R](#) (18 f.), Juris, m.w.N. zur Rechtsprechung; zu den Anforderungen an die Datenerhebung an ein schlüssiges Konzept auch: BSG, Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#) (19 f.), Juris). Abschließend ist ggf. zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte eine abstrakt angemessene Wohnung auch hätte anmieten können, ob also eine konkrete Unterkunftsalternative bestanden hat.

a.

Die für eine Absenkung der KdUH vorgeschriebene Kostensenkungsaufforderung mit Fristsetzung ist ordnungsgemäß erfolgt. Nach dem Umzug in die Mietwohnung wies der Beklagte die Klägerin zu 1) unter dem 7. August 2012 auf die Unangemessenheit der KdUH hin. Die Klägerinnen erhielten Gelegenheit, bis 31. Dezember 2012 Eigenbemühungen zur Kostensenkung nachzuweisen. Dies geschah nicht.

Die Kostensenkungsaufforderung ist inhaltlich nicht zu beanstanden. Notwendig ist nur die Benennung des aus Sicht des Beklagten für angemessen gehaltenen Höchstmietpreises (BSG, Urteil vom 1. Juni 2010, [B 4 AS 78/09 R](#) (15), Juris). Es ist also nicht entscheidend, ob der genannte Höchstpreis nach einem schlüssigen Konzept ermittelt wurde.

Es ist auch nicht schädlich, dass die Kostensenkungsaufforderung nur an die Klägerin zu 1) gerichtet wurde. Denn die Bekanntgabe an ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft reicht aus (BSG, Urteil vom 7. November 2006, [B 7b AS 10/06 R](#) (30), Juris).

b.

Bei der Bestimmung der angemessenen KdUH hat der Beklagte zu Recht auf eine Wohnfläche von 60 qm für den Zwei-Personen-Haushalt abgestellt.

Zur Bestimmung der angemessenen Größe ist nach der Rechtsprechung des Senats im Land Sachsen-Anhalt auf die Wohnungsbauförderungsbestimmungen (RdErl. des Ministeriums für Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen (MRS ...) vom 23. Februar 1993, MBl. LSA Nr. 27/1993, S. 1281) und die dazu erlassenen Richtlinien aus den Jahren 1993 und 1995 (Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus in Sachsen-Anhalt, RdErl. des MRS ... vom 23. Februar 1993, MBl. LSA Nr. 27/1993, S. 1285, RdErl. des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr (MWV) vom 10. März 1995, MBl. LSA Nr. 31/1995, S. 1133) zurückzugreifen (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 9. Mai 2012, [L 5 AS 2/09](#) (37 f.); vgl. auch BSG, Urteil vom 14. Februar 2013, [B 14 AS 61/12 R](#) (21), Juris).

Eine Erhöhung der abstrakt angemessenen Wohnfläche kommt hier nicht in Betracht. Nur objektive Umstände wie zum Beispiel Rollstuhlpflichtigkeit oder die Notwendigkeit der angemessenen Wahrnehmung des Umgangsrecht mit Kindern können eine Abweichung von der als angemessen anzusehenden Wohnfläche rechtfertigen (vgl. BSG, Urteil vom 11. Dezember 2012, [B 4 AS 44/12 R](#) (14); Urteil vom 16. April 2013, [B 14 AS 28/12 R](#) (29), Juris; [§ 22b Abs. 3 SGB II](#) zum möglichen Inhalt von Satzungen). Insbesondere die Alleinerziehung, das Klavierspiel und die Haustiere sind aber nicht geeignet, eine größere Wohnfläche als 60 qm als konkret angemessen anzusehen. Es handelt sich nicht um Härtefälle, die jeweils eine Abweichung von der Angemessenheitsgrenze rechtfertigten würden. Die Größe der Wohnung lag demnach um 39 qm über der Angemessenheitsgrenze.

4.

Dies allein führt jedoch nicht zur Unangemessenheit der KdU. Denn die Höhe des Mietzinses kann gleichwohl angemessen sein. Mit einem niedrigen Quadratmeterpreis kann eine Überschreitung der Wohnungsgröße ausgeglichen werden. Dazu ist erforderlich, die Referenzmiete oder die Angemessenheitsobergrenze im Vergleichsraum zu bestimmen.

Die mit Wirkung vom 1. August 2012 bzw. 1. August 2014 anzuwendende Richtlinie des Beklagten genügt den Anforderungen an ein "schlüssiges Konzept", soweit es die Ermittlung der Bruttokaltmiete betrifft. Nach der Rechtsprechung des BSG setzt ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete ein planmäßiges Vorgehen im Sinne einer systematischen Ermittlung und Bewertung genereller Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Raum voraus. Von der Schlüssigkeit eines Konzepts ist auszugehen, sofern die folgenden Mindestvoraussetzungen erfüllt sind (vgl. etwa BSG, Urteil vom 16. Juni 2015, [B 4 AS 44/14 R](#), Juris):

Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen;

Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung (Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete/Vergleichbarkeit, Differenzierung nach Wohnungsgröße);

Angaben über den Beobachtungszeitraum;

Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen wie z.B. Mietspiegel);

Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten;

Validität der Datenerhebung;

Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze bei der Datenauswertung.

Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Die Grundsicherungsträger sind zur Ermittlung des abstrakt angemessenen Mietpreises nicht zu bestimmten Vorgehensweisen verpflichtet. Sie können vielmehr im Rahmen der Methodenfreiheit ein Konzept zur empirischen Ableitung der angemessenen Bruttokaltmiete unter Einbeziehung von Angebots- und Nachfrageseite wählen. Voraussetzung ist die Einhaltung der für ein schlüssiges Konzept aufgestellten und entwicklungs-offenen Grundsätze (BSG, Beschluss über die Nichtzulassungsbeschwerde vom 20. Dezember 2016, [B 4 AS 247/16 B](#), u.a. (5), Juris). Auch nach der Vorstellung des Gesetzgebers soll eine "Vielfalt an Konzepten" zur Festsetzung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung möglich sein ([BT-Drs. 17/3404, S. 101](#) zur Satzung nach [§ 22b SGB II](#)).

a.

Entgegen der Auffassung des Beklagten ist nicht der gesamte Landkreis Harz als ein Vergleichsraum anzusehen.

Unrichtig ist zunächst die Auffassung des Beklagten, die Bestimmung des Vergleichsraums sei von der Methodenfreiheit gedeckt und gerichtlich nicht überprüfbar. Vielmehr müssen die Sozialgerichte selbst den Vergleichsraum bestimmen. Dabei handelt es sich um eine tatrichterliche Einzelfallfeststellung (vgl. u.a. BSG, Urteil vom 11. Dezember 2012, [B 4 AS 44/12 R](#) (17), Juris).

Der Begriff des Vergleichsraums stellt einen richterrechtlich entwickelten unbestimmten Rechtsbegriff dar, der der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegt. Dies ergibt sich schon aus der Garantie effektiven Rechtsschutzes aus [Art. 19 Abs. 4](#) Grundgesetz (GG). Aus dieser folgt die grundsätzliche Pflicht der Gerichte, die angefochtenen Verwaltungsakte in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht vollständig nachzuprüfen, was eine Bindung an die im Verwaltungsverfahren getroffenen Feststellungen und Wertungen im Grundsatz ausschließt (vgl. Bundesverfassungsgericht (BVerfG), Beschluss vom 17. April 1991, 1 BvR419/81, [1 BvR 213/83](#) (46), Juris). Die Konkretisierung eines unbestimmten Rechtsbegriffs kann zwar ausnahmsweise wegen der hohen Komplexität oder der besonderen Dynamik der geregelten Materie so vage und ihre Konkretisierung im Nachvollzug der Verwaltungsentscheidung so schwierig sein, dass die gerichtliche Kontrolle an die Funktionsgrenzen der Rechtsprechung stößt und der rechtsanwendenden Behörde ein begrenzter Entscheidungsspielraum zuzubilligen ist (vgl. BVerfG, a.a.O., Rn. 48; vgl. auch Maurer, Allgemeines Verwaltungsrecht, 18. Aufl. 2011, § 7 Rn. 31 ff.). Letzteres rechtfertigt die Methodenfreiheit, die dem Grundsicherungsträger bei der Erstellung seines Konzepts zuzubilligen ist (vgl. BVerfG, Beschluss vom 6. Oktober 2017, [1 BvL 2/15](#), [1 BvL 5/15](#) (17 f.), Juris). Denn sowohl für die Erhebung als auch die Auswertung der Daten sind verschiedenste methodische Vorgehensweisen denkbar, die jeweils zu unterschiedlichen und doch im Ergebnis beanstandungsfreien Ergebnissen führen können. Dieser Gedanke gilt aber nicht für die vorgelagerte Bestimmung des maßgeblichen homogenen Lebens- und Wohnbereichs als Vergleichsraum. Für diesen Vorgang hat das BSG konkrete Kriterien entwickelt, die sich von den Tatsachengerichten in gleicher Weise anwenden lassen wie von den Grundsicherungsträgern. Für rechtsschutzverkürzende Gestaltungsspielräume der Verwaltung gibt es weder ein sachliches Bedürfnis noch – jedenfalls außerhalb des Anwendungsbereichs der [§§ 22a ff. SGB II](#) – einen gesetzlichen Anknüpfungspunkt. Insbesondere lassen sie sich nicht mit Verweis auf die kommunale Selbstverwaltungsgarantie aus [Art. 28 Abs. 2 GG](#) rechtfertigen. Denn die Bestimmung des maßgeblichen Vergleichsraums ist kein Instrument der Stadtplanung oder zur Steuerung des Wohnungsmarkts, sondern dient nach ihrer Funktion im Rahmen des [§ 22 SGB II](#) ausschließlich der Konkretisierung eines existenzsichernden Sozialleistungsanspruchs.

Beim örtlichen Vergleichsraum handelt es sich nach der Rechtsprechung des BSG um "ausreichend große Räume der Wohnbebauung aufgrund räumlicher Nähe, mit zusammenhängender Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit, die insgesamt betrachtet einen homogenen Lebens- und Wohnbereich darstellen" (vgl. u.a. BSG, Urteil vom 16. Juni 2015, [B 4 AS 44/14 R](#) (16), Juris). In erster Linie ist der Wohnort maßgebend, ohne dass der kommunalverfassungsrechtliche Begriff der "Gemeinde" entscheidend sein muss. Umfasst sein muss aber ein ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, um ein entsprechendes Wohnungsangebot aufzuweisen und die notwendige repräsentative Bestimmung der abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete zu ermöglichen (vgl. BSG, Urteil vom 11. Dezember 2012, [a.a.O.](#) (24), Juris). Wenn danach die Wohnortgemeinde keinen eigenen Wohnungsmarkt hat, muss geprüft werden, ob weitere Gemeinden oder der gesamte Landkreis einzubeziehen sind. Bei besonders kleinen Gemeinden ohne eigenen repräsentativen Wohnungsmarkt kann es daher geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsmaßstab zusammenzufassen. Zulässig ist etwa die

Zusammenfassung mehrerer Gemeinden im ländlichen Raum zu "Raumschaften". Entgegen der Auffassung des Beklagten findet also die Definition des Vergleichsraums durch das BSG auch auf Flächenlandkreise Anwendung.

Auch der Wortlaut des [§ 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II](#) spricht gegen die Auffassung des Beklagten, nur der gesamte Landkreis Harz könne ein Vergleichsraum sein. Danach können die Kreise und kreisfreien Städte, um die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt realitätsgerecht abzubilden, ihr Gebiet in mehrere Vergleichsräume unterteilen, für die sie jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmen.

Unter Anwendung dieser Maßstäbe bleibt der Senat bei seiner Auffassung, dass der Landkreis Harz in 14 Vergleichsräume zu unterteilen ist (vgl. Urteil vom 11. Mai 2017, [L 5 AS 547/16](#), Juris, nicht rechtskräftig). Als Ganzes bildet er keinen einheitlichen, homogenen Lebensraum. Der Landkreis ist 2.104,54 qkm groß und hatte 2013/2014 (jeweils Stichtag 31.12.) insgesamt 221.043/219.618 Einwohner mit 127.467/127.259 Wohnungen. Er besteht aus den Einheitsgemeinden Stadt Ballenstedt, Stadt Blankenburg, Stadt Falkenstein/Harz, Stadt Halberstadt, Stadt Harzgerode, Huy, Stadt Ilsenburg, Nordharz, Stadt Oberharz am Brocken, Stadt Osterwieck, Stadt Quedlinburg, Stadt Thale und Stadt Wernigerode sowie der Verbandsgemeinde Vorharz bestehend aus den Gemeinden Dittfurt, Groß Quenstedt, Harsleben, Hedersleben, Stadt Schwanebeck, Selke-Aue und Stadt Wegeleben. Der Landkreis ist gekennzeichnet durch unterschiedlichste Landschaften. Er beinhaltet etwa im Vorharz Regionen des Flachlands mit großen landwirtschaftlich genutzten Flächen, und ist im Oberharz eine von der Vegetation und dem Klima deutlich kargere und rauhere Mittelgebirgsregion. Auch die Bevölkerungsdichte ist im Landkreis sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während Halberstadt als größte Stadt im Landkreis über 306 Einwohner/qkm verfügt, leben in der Einheitsgemeinde Stadt Oberharz am Brocken gerade einmal durchschnittlich 40 Einwohner/qkm. Auch die Wirtschaftsstrukturen sind sehr unterschiedlich. Die Gemeinden Huy, Nordharz und die Verbandsgemeinde Vorharz sind geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe, Kleinunternehmen, Handel- und Gewerbebetriebe sowie unterschiedlichste Dienstleistungseinrichtungen. Demgegenüber ist beispielsweise die Stadt Wernigerode durch mittelständische Industrie, Gewerbe, Handwerk und Tourismus bestimmt. Die Stadt Blankenburg ist ein Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe von regionaler Bedeutung. Auch hinsichtlich der Infrastruktur sind die einzelnen Gemeinden innerhalb des Landkreises stark unterschiedlich. So unterhalten die Städte Ballenstedt, Blankenburg, Halberstadt, Quedlinburg, Thale und Wernigerode einen eigenen Stadtverkehr. Es verkehren bspw. in Wernigerode vier Buslinien von Montag bis Freitag von 6.00 Uhr bis 18.30 Uhr alle 30 Minuten, danach jede Stunde. In der Gemeinde Huy dagegen ist der öffentliche Nahverkehr in Form von Anruftaxen sichergestellt. Eine verkehrstechnische Verbundenheit der Mittelzentren Wernigerode, Halberstadt und Quedlinburg vermag diese Unterschiede nicht zu kompensieren. A ... & K ... hat selbst keine Argumente für die Annahme des Landkreises als einen Vergleichsraum dargelegt. Soweit sich der Beklagte sich in anderen Rechtsstreiten auf die Rechtsprechung des LSG Hessen (Urteil vom 15. Februar 2013, [L 7 AS 78/12](#)) bezieht, kann daraus keine Argumentation für den Landkreis Harz hergeleitet werden. Das LSG Hessen hat in diesem Urteil zwar den Landkreis Waldeck-Frankenberg (1.848,44 qkm Ausdehnung mit 157.592 Einwohnern in 22 Gemeinden) als einen Vergleichsraum gesehen. Er präsentiert sich als homogener Lebensraum, da es keine Oberzentren gebe und keine signifikant bessere oder schlechtere Infrastruktur. Die Wohnverhältnisse seien im gesamten Landkreis ähnlich. Dies trifft aber aus den o.g. Gründen auf den Landkreis Harz nicht zu.

Vielmehr beinhaltet der Landkreis zur Überzeugung des Senats nach den o.g. Maßstäben die genannten 14 Vergleichsräume. Der Senat bezieht sich insoweit auf Angaben des Statistischen Landesamtes aus den Jahren 2013/2014 für die Bestimmung der Bevölkerungs- und Wohnungszahlen in den streitgegenständlichen Zeiträumen.

Alle Vergleichsräume bieten einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung, was sich in der Anzahl der Wohnungen widerspiegelt. Auch geht der Senat in allen Vergleichsräumen von dem Vorhandensein eines eigenen Wohnungsmarktes aus. Dies ergibt sich jeweils aus den dokumentierten Zu- und Fortzügen über die Gemeindegrenzen hinaus. Die unten näher dargelegten Zahlen beinhalten dabei noch nicht die Umzüge innerhalb der Gemeindegrenzen. Die Orte innerhalb der einzelnen Gemeinden sind zudem infrastrukturell ausreichend und der Bevölkerungsdichte entsprechend miteinander verbunden (vgl. die ausführliche Darlegung der statistischen Zahlen für die einzelnen Vergleichsräume im Urteil des Senats vom 11. Mai 2017, [a.a.O.](#)).

Einer der Vergleichsräume im Landkreis Harz ist die Stadt Blankenburg, der Wohnort der Klägerinnen. Diese erstreckt sich über 148,89 qkm, liegt am nordöstlichen Rand des Unterharzes und bildet den geographischen Mittelpunkt des Landkreises Harz. 2010 waren die ehemals selbstständigen Orte Börnecke, Cattenstedt, Derenburg, Heimburg, Hüttenrode, Timmenrode und Wienrode eingemeindet worden. Die Stadt verfügt über vier Grundschulen, ein Gymnasium, eine Sekundarschule an zwei Standorten sowie eine Sonderschule. Es gibt 13 Kindertagesstätten und sieben Pflegeeinrichtungen. Fünf Apotheken, acht Allgemeinmediziner und zahlreiche Fachärzte sorgen für die medizinische Versorgung. Die Stadt unterhält einen eigenen Stadtverkehr, der die einzelnen Ortsteile miteinander vernetzt. Die Stadt hatte 2013/2014 (jeweils Stichtag 31.12.) 20.745/20.509 Einwohner. Sie verfügte auch über einen eigenen Wohnungsmarkt. In den Jahren 2013/2014 gab es in Blankenburg 5.319/5.335 Wohngebäude mit 12.288/12.320 Wohnungen. Es fanden 891/802 Zu- und 791/808 Fortzüge über die Gemeindegrenze hinaus statt.

Der Einwand des Beklagten, die 14 Vergleichsräume im Landkreis Harz seien zu klein gewählt und auch nicht durch Daten belegt worden, geht nach den obigen Darstellungen fehl. Der Senat hat alle vom BSG vorgegebenen Parameter für die Definition eines Vergleichsraums berücksichtigt und insbesondere anhand der ermittelten Daten das Vorhandensein eines Wohnungsmarktes festgestellt.

Der Einwand, der Senat habe nicht auf die konkret zur Vermietung stehenden Räumlichkeiten, sondern auf die reine Wohnbebauung abgestellt, trifft ebenfalls nicht zu. Es sind die Wohngebäude und die Wohnungen ermittelt worden. Nicht erforderlich war an dieser Stelle eine Prüfung des Vorhandenseins auch von Angebotswohnungen im einfachen Segment. Diese Frage ist für die Bestimmung des Vergleichsraums nicht entscheidend.

Die Bestimmung der 14 Vergleichsräume wird auch nicht dadurch infrage gestellt, dass der Rücklauf bei der durchgeführten Vermieterbefragung für einzelne Vergleichsräume – allerdings nicht für den hier in Rede stehenden Vergleichsraum Blankenburg – gering war. Dies betrifft – jedenfalls vorrangig – die Frage, ob und auf welche Art und Weise zuverlässige Aussagen über die angemessenen Unterkunfts-kosten im Vergleichsraum gewonnen werden können, aber nicht die Bestimmung des Vergleichsraums als solchen. Für dessen Festlegung sind die eingangs genannten Kriterien maßgeblich.

b.

Das der Richtlinie vom 1. August 2012 zugrunde liegende Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete ist schlüssig.

Die Auffassung des Senats hinsichtlich der Bildung verschiedener Vergleichsräume im Landkreis Harz führt nicht zu einer generellen Unverwertbarkeit der Richtlinie des Beklagten zur Bestimmung der angemessenen KdUH. Die Fa. A ... & K ... hat Daten über zu zahlende Nettokaltmieten, kalte Betriebskosten und Heizkosten im gesamten Landkreis, d.h. somit auch in den o.g. Vergleichsräumen, erhoben und unter Anwendung der sog. Clusteranalyse (vgl. dazu unten) ausgewertet.

a.a.

Den Gegenstand der Beobachtung hat A ... & K ... im Einzelnen nachvollziehbar definiert. Es wurden in Anlehnung an die vom BSG aufgezeigten Möglichkeiten zur Ermittlung der Angemessenheitsbestimmung der Mieten (vgl. BSG, Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#) (21), Juris) die Mieten der einzelnen Vergleichsräume im Landkreis Harz zugrunde gelegt.

Der Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten für den hier maßgeblichen Vergleichsraum Blankenburg liegt eine Datenerhebung zugrunde, die in diesem Vergleichsraum stattgefunden und die sich über den gesamten Vergleichsraum erstreckt hat. A ... & K ... hat hierfür im gesamten Landkreis Harz relevante Mietdaten flächendeckend erhoben. Diese trug sie in eine Liste ein (Rohdaten), die die Spalten "Stadt", "Mietvertragsbeginn", "letzte Mietänderung", "Wohnfläche", "Nettokaltmiete", "NKM/qm", "Wohnungsgrößenklasse" und "Wohnungsmarkttyp" umfasst. Aus diesen Rohdaten lassen sich die in den einzelnen o.g. Vergleichsräumen ermittelten Daten bestimmen (zur Berücksichtigung der Daten aus anderen Vergleichsräumen aufgrund der Zusammenfassung von Wohnungsmarkttypen im Einzelnen siehe unten).

Trotz Anonymisierung der Daten (es fehlen Angaben zum Namen des Vermieters und zur konkreten Lage der beobachteten Wohnung im Vergleichsraum (Straße, Hausnummer)) konnte der Senat eine Ghettobildung innerhalb des Vergleichsraumes ausschließen. Kennzeichen von großen Wohnblocks sind eine identische Größe und hohe Anzahl der einzelnen Wohnungsklassen. In den Rohdaten findet sich neben gleich großen Wohnungen auch eine Vielzahl solcher, die hiervon signifikante Unterschiede aufweisen.

Dass im Ergebnis die Bruttokaltmiete als Beobachtungsgegenstand der Datenerhebung gewählt wurde, ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Dieses Vorgehen gewährleistet für die Leistungsberechtigten, innerhalb des die Angemessenheit bestimmenden Produkts aus Wohnungsgröße und Ausstattung tatsächlich frei wählen zu können, die Möglichkeiten der Produkttheorie also ausschöpfen zu können (BSG, Urteil vom 10. September 2013, [B 4 AS 77/12 R](#) (31); Beschluss vom 2. April 2015, [B 4 AS 17/14 B](#) (6), Juris).

b.b.

Zur Grundgesamtheit des relevanten Bestandes für die Mietwerterhebungen gehören neben frei finanzierten Mietwohnungen auch solche, die öffentlichen Mietpreisbindungen unterliegen (Sozialwohnungen).

Im Rahmen der Erhebungen wurden nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die zumindest über die Merkmale "Bad" und "Sammelheizung" verfügten. Substandardwohnungen, die diesem Niveau nicht genügten, blieben unberücksichtigt. Von der Erhebung ausgeschlossen wurden nur Wohnungen des Luxussegmentes, die explizit als solche vermarktet bzw. erkennbar waren. So blieben z.B. Mieten von Wohnungen unberücksichtigt, die eine Sauna als Ausstattungsmerkmal aufwiesen. Diese Ausschlusskriterien erlauben eine Eingrenzung auf einen einfachen, aber nicht allereinfachsten Wohnungsstandard, ohne diesen anhand der Miethöhe zu definieren. Neben frei finanzierten Wohnungen gehörten auch solche, die der öffentlichen Preisbindung unterliegen, zum Gegenstand der Betrachtung.

Nicht dagegen berücksichtigt wurden Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen, gewerbliche oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag), mietpreisreduzierte Wohnungen sowie Wohnungen zu Freundschaftsmieten (Vermietungen zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte). Da eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltmiete und den Zahlungen für eine Möblierung nicht möglich sei, blieben auch möblierte Wohnungen unberücksichtigt.

Ebenfalls nicht in die Datenerhebung aufgenommen wurden Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 30 qm. Diese Mindestgröße werde allgemein als unterste zumutbare Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt angesehen. Zudem werde dadurch der Größenstruktur von Ein-Zimmer-Wohnungen in Ostdeutschland Rechnung getragen (vgl. dazu Bericht von Analyse & Konzepte "Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis Harz" (im Folgenden "Bericht"), S. 16).

Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden. So rechtfertigt sich die Herausnahme der Substandardwohnungen bereits aus dem Umstand, dass Leistungsempfänger bei der Wohnungssuche ohnehin nicht auf diese Wohnungen verwiesen werden können (vgl. BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 65/09 R](#) (31), Juris). Luxuswohnungen sind für das Preisniveau im unteren Marktsegment nicht repräsentativ (vgl. BSG, Urteil vom 20. August 2009, [B 14 AS 65/08 R](#) (19), Juris), weswegen deren Nichtbeachtung auf keine Bedenken stößt. Von den insgesamt im Landkreis Harz 19.663 erhobenen Mietwerten blieben nur 2.001 Mietverhältnisse durch die sog. Filterfragen, welche u.a. den Ausschluss von Luxuswohnungen beinhalten, unberücksichtigt. Ihre Nichtberücksichtigung hält der Senat daher für sachgerecht. Zusammen mit der von A ... & K ... vorgenommenen Extremwertkappung (siehe unten) beeinflussen diese Werte nicht den ermittelten angemessenen Mietwert.

Auch die Nichtberücksichtigung der Wohnungen unter 30 qm macht die Datenerhebung nicht unschlüssig. Vielmehr werden hier die regionalen Verhältnisse betrachtet, da diese Wohnungen im Landkreis Harz keine prägende Häufung aufweisen (siehe zu diesem Kriterium BSG, Urteil vom 18. November 2014, [B 4 AS 9/14 R](#) (25), Juris). Es ist davon auszugehen, dass es durch die Festlegung der Mindestwohngröße nicht zu einer Verfälschung der Datengrundlage und damit des Ergebnisses der Erhebung kommt, weil in aller Regel die Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung bei gleicher Ausstattung und Lage höher ist als die einer größeren Wohnung (vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2002 sowie inhaltlich unveränderte Auflage 2014, S. 36). Danach können im Allgemeinen für kleinere Wohnungen höhere Quadratmetermieten als

für größere Wohnungen vereinbart werden und sich relativ geringe größenbezogene Preisdifferenzen für die Masse der Wohnungen mittlerer Größe, also z. B. für Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, je nach Wohnungsmarkt mit einer Größe zwischen ca. 50 und 90 Quadratmetern, ergeben.; vgl. auch LSG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 29. November 2016, [L 3 AS 137/14](#) (43), Juris).

Zur Plausibilitätskontrolle der fehlenden Prägung des Wohnungsmarktes durch Wohnungen unter 30 qm legt der Senat im Einklang mit der Rechtsprechung des LSG Thüringen die im Rahmen des Zensus 2011 ermittelten Daten zugrunde. Dieser hatte das Ziel, eine möglichst genaue Momentaufnahme von Basisdaten zur Bevölkerung, zur Erwerbstätigkeit und zur Wohnsituation zum – etwas späteren – Stichtag 9. Mai 2011 zu liefern. Die Zensusergebnisse ermöglichen sehr kleinräumige Auswertungen. Anstelle einer Vollerhebung wurde eine registergestützte Methode angewendet. Das bedeutet, dass bereits vorhandene Verwaltungsregister als Datenquellen genutzt wurden, die in bestimmten Bereichen durch eine Verknüpfung von Vollerhebungen und Stichprobenerhebungen ergänzt wurden (www.zensus2011.de).

Danach gab es im Landkreis Harz lediglich 6.881 Wohnungen unter 40 qm (vgl. <https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Aktuelles/Ergebnisse/DemografischeGrunddaten.html?nn=3065474>, dort: Download-Tabelle "Gebäude und Wohnungen"). Das macht einen Anteil von 5,4% des Gesamtwohnungsbestandes (127.168) aus. Der Senat geht davon aus, dass Wohnungen unter 30 qm in der Regel Ein-Zimmer-Wohnungen sind. Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand reduziert sich damit weiter. Der Landkreis Harz verfügte insgesamt über 2.757 Ein-Zimmer-Wohnungen. Dieses entspricht einem Anteil von 2,17%.

Diese allgemeinen Ausführungen gelten auch in dem Vergleichsraum Blankenburg. Ausgehend von einem Gesamtwohnungsbestand von 12.269 waren hiervon 242 Wohnungen Ein-Zimmer-Wohnungen (1,97%).

Das gleiche Bild ergibt sich auch unter Zugrundelegung der Wohnungsmarkttypen (siehe unten). Der Wohnungsmarkttyp I, zu dem Blankenburg gehört, hatte einen Gesamtwohnungsbestand von 26.076 Wohnungen (Ballenstedt: 4244, Blankenburg: 12.269, Thale: 10.463). Hiervon waren 467 (Ballenstedt: 50, Blankenburg: 242, Thale: 175), mithin nur 1,79% Ein-Zimmer-Wohnungen.

c.c.

Die Datenerhebung der Bestandsmieten erfolgte in der Zeit von Dezember 2011 bis Mai 2012, die der Angebotsmieten im Zeitraum von September 2011 bis Februar 2012. Als Neuvertragsmieten wurden die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag tatsächlich realisierten Mietverträge gewählt. Die Metadaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum in Einklang mit den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (S. 12) jeweils zum Stichtag 1. Dezember 2011 erhoben. Damit liegen die Angaben zum Beobachtungszeitraum vor.

d.d.

Auch die Art und Weise der Datenerhebung in den Vergleichsräumen ist hinreichend deutlich von A ... & K ... dargestellt worden und stößt nicht auf Bedenken.

Die Mietwerterhebung für den Landkreis Harz basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt: Im ersten Schritt wurden von A ... & K ... die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert. Diese wurden vom Landkreis Harz angeschrieben und anschließend gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Entscheidungsträgern konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Erhebung gewonnen werden. Aber auch die Mieten kleinerer Vermieter wurden erhoben. Für die Befragung der kleinen Vermieter wurden entsprechende Adressdaten von der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz (enwi) zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden. Es erfolgte die Ziehung einer Zufallsstichprobe, d.h. aus allen als kleine Vermieter identifizierten Haushalten wurden nach einem Zufallsverfahren insgesamt rd. 3.500 kleinere Vermieter ausgewählt und angeschrieben. Es wurden dabei u.a. folgende Daten erhoben: Datum des Mietvertragsbeginns, Datum der letzten Mietänderung, Wohnungsgröße, Netto-Kaltmiete, Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag), Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?, Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag), Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erstellung von Warmwasser? (Bericht, Seite 18, 19). Für die Angebotsmieten wurden folgende Quellen ausgewertet: Immoscout 24, Immonet, Immowelt (jeweils Internet-Immobilienportale), örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter, Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet (Bericht, Seite 31).

Um die Angebotsmieten zu verifizieren, wurden die Bestandsmieten zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag als Neuvertragsmieten realisiert wurden (Bericht, S. 32).

e.e.

Die Datenerhebung ist auch valide. Die Validität ist ein Kriterium für die Gültigkeit einer wissenschaftlichen Untersuchung und deren Ergebnissen. Eine Untersuchung ist valide, wenn wirklich das gemessen wurde, was gemessen werden sollte bzw. wenn die erhobenen Daten auch tatsächlich die Fragen beschreiben, die erforscht werden sollten (<https://de.statista.com/statistik/lexikon/definition/164/validitaet/>). Konkret bedeutet dies im Rahmen der Prüfung der Schlüssigkeit der Ermittlung der angemessenen KdU, dass ein breites Spektrum der Mietwohnungen in die Datenerhebung Eingang gefunden haben muss. Dabei muss Wohnraum, der keinen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten gibt – wie Wohnraum in Herbergen, Wohnheimen oder solcher, für den im Rahmen von verwandtschaftlichen Verhältnissen nur "Gefälligkeitsmieten" gezahlt werden – unberücksichtigt bleiben (Piepenstock in: Schlegel/Voelzke, jurisPK-SGB II, 4. Aufl. 2015, § 22, Rn. 99; LSG Thüringen, Urteil vom 8. Juli 2015, [L 4 AS 718/14](#) (70), Juris).

Diesen Anforderungen wurde die Datenerhebung von Analyse & Konzepte gerecht. Wohnungen in Einfamilienhäusern, in Wohn- und Pflegeheimen, gewerblich genutzte Wohnungen, mietpreisreduzierte Werkwohnungen und solche mit Freundschaftsmieten wurden – wie oben beschrieben – ausgeschlossen.

f.f.

Auch der Umfang der erhobenen Daten ist ausreichend repräsentativ. Das ist nach der Rechtsprechung des BSG u.a. dann der Fall, wenn die Datenbasis auf mindestens 10% des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht. (vgl. BSG, Urteil vom 18. Juni 2008, B 14/7b AS 44/06 R (16), Juris).

Der Senat hat zunächst keine Zweifel an der vollständigen Erfassung der statistischen Werte. Als Kontrollüberlegung legt er die im Rahmen des Zensus 2011 ermittelten Daten zugrunde. Die Stadt Blankenburg verfügte danach über 12.269 Wohnungen, wovon 4.566 von Eigentümern bewohnt, 6.378 vermietet und 1.292 leerstehend waren. Analyse & Konzepte hat aus diesem Vergleichsraum ausweislich der dem Senat zur Verfügung stehenden Rohdaten die Daten von 2.072 Wohnungen erhoben. Das sind 32,49% aller vermieteten Wohnungen. Die Daten sind repräsentativ für den vorliegenden Vergleichsraum.

g.g.

Der Senat hat aber festgestellt, dass in den einzelnen Vergleichsräumen die Rückläufe der Befragungen durchaus unterschiedlich waren. So wurden beispielsweise in Ballenstedt von den Vermietern die Daten von nur 71 Wohnungen bekannt gegeben. Bezogen auf die gesamten vermieteten Wohnungen (1.761) war dies lediglich ein Anteil von 4,03%.

Diese Unterschiede führen jedoch nicht dazu, für einzelne Vergleichsräume (bspw. Ballenstedt) eine fehlende Repräsentativität der Daten anzunehmen. Durch die von A ... & K ... für die Datenauswertung angewandte Clusteranalyse ist es möglich, die Datenbasen zu verbreitern (vgl. Knickrehm, Das schlüssige Konzept im Wandel von Rechtsprechung und Politik, SGB 2017, 241, 248) und somit auch eine in einem einzelnen Vergleichsraum ggf. nur geringe Anzahl von Datenrückläufen zu kompensieren. Bei der Clusteranalyse werden die Elemente einer Stichprobe zu Gruppen, so genannten Clustern, zusammengefasst. Diese Aufteilung geschieht, nachdem die Daten erhoben wurden. Zur Einteilung der Cluster können verschiedenste Merkmale verwendet werden (demographische Daten, Einstellungen usw.). Ziel ist es, dass die Elemente jedes Cluster möglichst ähnliche Eigenschaften bei den ausgewählten Merkmalen haben. Gleichzeitig soll zwischen den Clustern der Untersuchung der maximale Unterschied bestehen. Diese Cluster können nun bei weiteren Merkmalen miteinander verglichen werden (<https://de.statista.com/statistik/lexikon/definition/38/clusteranalyse/>).

Der Senat hat sich davon überzeugt, dass die Ermittlung der Mietpreise in den verschiedenen Wohnungsmarkttypen, insbesondere unter Zugrundelegung der Clusteranalyse bei der Datenauswertung, den Vorgaben des BSG an ein schlüssiges Konzept entspricht. Die tatsächlichen Verhältnisse in den einzelnen Vergleichsräumen, vorliegend insbesondere im Vergleichsraum Blankenburg, wurden realitätsgerecht abgebildet. Nach Maßgabe der dem Grundsicherungsträger zustehenden "Methodenfreiheit" beruht die Richtlinie des Beklagten auf einem schlüssigen Konzept für den Landkreis Harz. Die zur Ermittlung angemessener Kosten für Miete und Betriebskosten gewählten Methoden sind schlüssig. Es lässt sich nicht feststellen, dass die Datenerhebungen und -auswertungen von Analyse & Konzepte "unschlüssig", also willkürlich oder widersprüchlich wären oder auf fehlerhaften Prämissen beruhten.

Die in den einzelnen Vergleichsräumen vorhandenen Wohnungsmärkte konnten zu Clustern (Wohnungsmarkttypen) zusammengefasst und die Daten so konkreter validiert werden. Dies ermöglicht es bspw. in Märkten mit einem geringen Anteil an Mietwohnungen einen höheren Anteil des Mietwohnungsmarktes als angemessen festzulegen als es in Markttypen mit vielen Mietwohnungen der Fall ist. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass hier für kleine Gemeinden ohne eine ausreichende Fallzahl gute Ergebnisse erzielt werden können (vgl. Forschungsbericht des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), S. 166).

A ... & K ... hat mittels der Clusteranalyse im Landkreis Harz fünf verschiedene Wohnungsmarkttypen gebildet.

Zur Bestimmung der Ähnlichkeit der Wohnungsmärkte hat das Unternehmen nachvollziehbar und auf statistischer Grundlage basierend auf folgende Merkmale zurückgegriffen: Bevölkerungsentwicklung auf Kommunenebene 2005 bis 2010, Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche, Anteil der Mehrfamilienhäuser, Einkommenssteuereinnahmen pro Einwohner 2009, Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Kommune, Anteil von Bedarfsgemeinschaften nach SGB II pro Einwohner und Anzahl angebotener Schlafgelegenheiten in Beherbergungsbetrieben pro Einwohner.

Die Auswahl dieser Kriterien zur Feststellung vergleichbarer Wohnungsmärkte ist nicht zu beanstanden. So ist die Bevölkerungsentwicklung ein direkter Indikator für die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Wohnraum. Der Indikator Bevölkerungsdichte trennt ländliche von eher städtisch geprägten Gemeinden. Die Dichte wurde dabei nur auf der Basis der Siedlungs- und Verkehrsfläche berechnet. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) gibt Auskunft über die Siedlungsstruktur einer Kommune, die im Zusammenhang mit der Attraktivität einer Kommune und deren Miethöhe steht. Je höher dieser Anteil ist, desto geringer ist in der Regel die Attraktivität des Standortes. Ausnahmen bilden hierbei innerstädtische Bereiche mit einem hohen Anteil von Altbauten. Die durchschnittlichen Einkommenssteuereinnahmen bilden einen Indikator für das Pro-Kopf-Einkommen und dienen zur näherungsweisen Bestimmung der Mietkaufkraft. In Kommunen mit höheren Mieten ist i.d.R. auch ein höheres durchschnittliches Einkommen festzustellen. Der Bodenpreis ist ein Indikator, der die regionale Attraktivität einer Kommune berücksichtigt. Grundannahme dieses Merkmals ist, dass attraktive Flächen mit hohen Bodenrichtwerten zu höheren Mietpreisen vermietet werden. Der Anteil von Transferleistungsempfängern dient als Hinweis auf die Sozialstruktur einer Kommune und den damit verbundenen sozialen Status. Je höher der Anteil von Transferleistungsempfängern ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass eine geringere Attraktivität anzunehmen ist. Der Sonderfaktor Tourismus bildet einen Indikator für die Beeinflussung des Wohnungsmarktes durch die Höhe des Touristenaufkommens. Je höher die Anzahl der durchschnittlichen Übernachtungsmöglichkeiten in einer Kommune, umso höher wird die Bedeutung von kurzfristigen Vermietungen gegenüber langfristigen Mietverhältnissen (Bericht, Seite 11, 12).

Im Ergebnis dieser Analyse konnten die Gemeinden Städte Ballenstedt, Blankenburg und Thale zu einem Cluster ("Wohnungsmarkttyp I") zusammengefasst werden. Dieser Wohnungsmarkttyp ist gekennzeichnet durch einen leicht überdurchschnittlichen Anteil von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau (Siedlungsstruktur) im Vergleich zum Kreisdurchschnitt. Der Anteil der

Transferleistungsempfänger liegt ebenfalls leicht über dem Kreisdurchschnitt. Gleiches gilt für die Bevölkerungsdichte. Leicht unterhalb des Kreisdurchschnitts ist das Pro-Kopf-Einkommen dieses Wohnungsmarktes angesiedelt. Bevölkerungsentwicklung, Bodenpreise und Tourismus bewegen sich im Verhältnis zum gesamten Landkreis im durchschnittlichen Rahmen (vgl. Bericht, Seite 14).

Zusammenfassend war die Datengrundlage in dem Wohnungsmarkttyp I ausreichend repräsentativ. Die Stadt Ballenstedt verfügte nach dem Zensus 2011 über 4.244 Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime), davon waren 2.065 Wohnungen von Eigentümern bewohnt, 1.761 Wohnungen waren vermietet, 406 leerstehend. In Thale gab es 10.463 Wohnungen. 4.508 Wohnungen wurden von den Eigentümern selbst bewohnt, 4.749 waren vermietet, 1.142 leerstehend. Ausgehend vom Gesamtbestand der für die Erhebung der Daten für die Bestandsmieten stehenden Wohnungen von 12.888 sind selbst die von Analyse & Konzepte nach der Extremwertkappung verarbeiteten 1.494 Daten ausreichend repräsentativ. Sie machen einen Prozentsatz von 11,6% aus.

h.h.

Die so gewonnenen Daten wurden nach Gemeinden getrennt aufgelistet und in der Folge ausgewertet. Diese Auswertung der Daten ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Sie erfolgte schlüssig und unter Beachtung mathematisch-statistischer Grundsätze.

Ausgeschlossen wurden Mietverhältnisse, die vor mehr als vier Jahren abgeschlossen oder letztmals geändert worden sind. Dadurch hat das Gutachten dem Erfordernis der Aktualität Rechnung getragen, wie es auch in [§ 558 Abs. 2](#) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zum Ausdruck kommt. Danach werden bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach [§ 560 BGB](#) abgesehen, geändert worden ist. Aufgrund dieser Aktualität werden die hiervon ausgehenden Wirkungen auf die Mietpreisgrenze gemindert (vgl. auch LSG Thüringen a.a.O. unter Verweis auf BSG, Urteil vom 10. September 2013, [B 4 AS 77/12 R](#) (30), Juris). Gleichzeitig wurde damit auch der Einfluss der Neuvertragsmieten auf die Ermittlung des angemessenen Mietpreises sichergestellt (vgl. BSG, Urteil vom 16. Juni 2015, [B 4 AS 44/14 R](#) (22), Juris).

Die Basis für die Auswertung bildet ein Tabellenraster, das die in Sachsen-Anhalt geltenden Wohnflächengrenzen im sozialen Wohnungsbau und die im Rahmen der Clusteranalyse definierten Wohnungsmarkttypen erfasst. Für die Auswertung der Bestandsmieten sind zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis die Mietdaten auf die Nettokaltmiete pro Quadratmeter umgerechnet und die Mieten den jeweiligen Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen im Tabellenraster zugeordnet worden. Diese Vorgehensweise ist methodisch nicht zu beanstanden.

A ... & K ... hat auch beanstandungsfrei auch die Daten im Wege der Extremwertkappung bereinigt und so besonders hohe Werte für die Bestimmung des Nettokaltmietpreises herausgenommen. Diese Extremwertkappung ist eine wissenschaftlich anerkannte statistische Methode (vgl. v. Malottki, Schlüssiges Konzept und Statistik, info also, 99, 104). Sie wurde auf Basis des 95%-Konfidenzintervalls über alle als mietwerterhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen. Die Repräsentativität wird hierdurch nicht beeinflusst, denn es wurden nur 342 von 7.352 Werten ausgenommen, mithin nur 4,7%.

Da A ... & K ... die Daten nicht nur im unteren Wohnungsmarktsegment, sondern die Datenerhebung über alle Wohnungsbestände mit einfachem, mittlerem und gehobenem Wohnungsstandard erhoben hat, war eine Ableitung für das untere Wohnungsmarktsegment vorzunehmen. Es wurde hierfür nachvollziehbar jeweils für Wohnungsgrößen und Wohnungsmarkttyp getrennt der Median zwischen der unteren und der oberen Grenze des Konfidenzintervalls gebildet.

Die erhobenen Angebotsmieten wurden dabei berücksichtigt unter Anwendung eines iterativen Annäherungsverfahrens auf ein 30%- bzw. als Sicherheitszuschlag 40%-Perzentil für Ein- bzw. Zwei-Personen-Haushalte festgelegt. Als Richtgröße wurde angenommen, dass das zur Verfügung stehende Angebot in allen Fällen jeweils 1/3 des entsprechenden Marktvolumens, bestehend aus dem einfachen, mittleren und gehobenen Wohnungsmarkt, umfassen soll. Zur Vermeidung einer ungewollten Beeinflussung des Wohnungsmarktes im Landkreis Harz wurde eine Anpassung dieses Richtwertes im Hinblick auf die konkrete regionale Situation vorgenommen. Dazu wurde geprüft, wie hoch der Anteil der Wohnungen sein muss, um eine ausreichende Versorgung der Nachfrager im unteren Marktsegment sicherzustellen. Im Gegenzug wurde in Betracht gezogen, welche Anteile der Angebotsmieten für den ermittelten Richtwert zur Verfügung stehen. Dabei wurde berücksichtigt, dass Bedarfsgemeinschaften von ein bis zwei Personen im Landkreis Harz überproportional häufig vertreten waren, die Auswertung der Angebotsmieten ein großes Angebot an größeren Wohnungen ergeben hatte und ein ausreichender Sicherheitsaufschlag bestehen sollte (vgl. Bericht, S. 23). Es wurde mithin von Wohnungsmarktanteilen von 40% für Ein-Personen-Haushalte und von 30% für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte ausgegangen.

Um die Qualität der Angebotsmieten beurteilen zu können, wurden die Bestandsmieten zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten bis zu 9 Monate vor dem Erhebungsstichtag als Neuvertragsmieten tatsächlich realisiert werden konnten.

Diese Vorgehensweise ist nicht beanstanden. Das BSG hat in seiner Rechtsprechung niedrigere Werte genügen lassen (BSG, Urteil vom 10. September 2013, [B 4 AS 77/12 R](#) (37), Juris: untere 20% bei einem SGB-II-Leistungsempfängeranteil an allen Haushalten). Zudem weisen auch die im Zensus 2011 erhobenen Daten diese Werte aus. So gab es im Landkreis Harz 2011 insgesamt 111.032 Haushalte, von denen 40.605 Ein-Personen-Haushalte waren (vgl. <https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Aktuelles/Ergebnisse/DemografischeGrunddaten.html?nn=3065474>, dort: Download-Tabelle Haushalte und Familien).

Die Mietwertauswertungen hat der Beklagte in den ab dem 1. August 2012 und 1. August 2014 geltenden Richtlinien umgesetzt. Es ist dem Senat daher möglich gewesen, für den Wohnort der Klägerinnen Blankenburg die als angemessen anzusehende Bruttokaltmiete zu ermitteln.

c.

Zur Festlegung der Bruttokaltmiete waren neben der Nettokaltmiete noch die Betriebskosten zu ermitteln. Auch hier wendete A ... & K ...

anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze an. Die Ermittlung des Quadratmeterpreises erfolgte auf der Basis der konkreten Wohnung und nicht abstrakt an der maximalen zulässigen Wohnungsgröße des jeweiligen Tabellenfeldes.

Das Abstellen auf den Durchschnitt begegnet keinen Bedenken. Die ermittelten Werte wurden im gesamten Wohnungsmarkt erhoben. Da die kalten Betriebskosten nicht, wie die Heizkosten, gesondert auf ihre Angemessenheit zu prüfen sind, hat das BSG bereits mehrfach entschieden, dass es zulässig ist, dort, wo statistische Daten zur Bestimmung der Betriebskosten gerade im unteren Wohnsegment nicht vorliegen, auf die Durchschnittswerte aus allen Mietverhältnissen zurückzugreifen (BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 50/10 R](#) (34); Urteil vom 22. August 2012, [B 14 AS 13/12 R](#) (27), Juris).

d.

Die erhobene Datengrundlage ist für den ersten streitigen Zeitraum von März bis August 2013 unter Beachtung der Grundsätze des [§ 558d Abs. 2](#) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – Fortschreibung der Daten nach zwei Jahren – hinreichend aktuell gewesen. Es ist nicht zu beanstanden, dass der Beklagte die ab dem 1. Juli 2012 geltende Richtlinie für Zeiträume bis Juli 2014 angewendet hat. Die dafür ermittelten Werte waren in Anlehnung an die Grundsätze zur Erstellung und Geltung qualifizierter Mietspiegel noch hinreichend aktuell.

Für die Zeit ab August 2014 konnten die Daten des Konzepts jedoch nicht mehr herangezogen werden. Denn die dort ermittelten Werte waren nicht mehr hinreichend aktuell. Insoweit sind die Grundsätze zur Erstellung und Geltung qualifizierter Mietspiegel ([§ 558d Abs. 2 BGB](#)) heranzuziehen. Dies ergibt sich aus der Regelung des [§ 22c SGB II](#). Dort hat der Gesetzgeber für die Festlegung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch Satzungsregelungen mit [§ 22c Abs. 2 SGB II](#) eine Überprüfungsverpflichtung eingefügt. Den Gesetzesmaterialien ist zu entnehmen, dass sich die zweijährige Frist für die Überprüfung der Unterkunfts aufwendungen an den für Mietspiegel im Bürgerlichen Gesetzbuch einschlägigen Vorschriften des [§ 558c Abs. 3 BGB](#) und des [§ 558d Abs. 2 BGB](#) orientieren soll ([BT-Drs. 17/3404, S. 102](#)). Dieses Regelungssystem ist nach dem Beschluss des BVerfG vom 6. Oktober 2017 ([1 BvL 2/15, 1 BvL 5/15](#) (17), Juris) auch bei der Auslegung des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) konkretisierend heranzuziehen (vgl. Terminsbericht des BSG Nr. 59/17 vom 12. Dezember 2017 zum Verfahren [B 4 AS 33/16](#)).

Mit der einen Indexfortschreibung des Konzepts zum Stichtag 1. August 2014 und die Umsetzung in der Richtlinie vom 2. Februar 2015 ist den Anforderungen an eine regelmäßige Aktualisierung der Daten Rechnung getragen worden.

a.a.

Die Fortschreibung hat nach [§ 558d Abs. 2 BGB](#) spätestens nach zwei Jahren zu erfolgen. Den Beginn der Frist nennen die Gesetze nicht. Zum Teil wird in der zivilrechtlichen Rechtsprechung vertreten, die Frist beginne jeweils mit dem Stichtag, zu dem die Daten erhoben worden sind und nicht mit dem Datum der Veröffentlichung des Mietspiegels oder dem selbst festgelegten Geltungsbeginn. Vermittelnd wird auch auf das Datum der Anerkennung durch die Gemeinde oder die Interessenverbände abgestellt (vgl. zum Meinungsstand Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl. 2017, § 558d Rn. 87).

Der Senat schließt sich der vermittelnden Ansicht an. Die höhere Aktualität der Daten wäre ein Argument für die erste Auffassung. Jedoch lässt dies unberücksichtigt, dass gerade bei der Erstellung eines schlüssigen Konzepts die Gemeinde eine entsprechende Richtlinie erst beraten und verabschieden muss. Ihr bliebe es unbenommen, die im Gutachten genannten Werte anders zu gewichten, z.B. mit einem Sicherheitsaufschlag zu versehen. Dies entspricht auch der Rechtsauffassung des BSG. Dieses sieht den Ablauf der Zwei-Jahres-Frist "nach Beendigung der Datenerhebung und Auswertung durch den Grundsicherungsträger" (BSG, Terminsbericht Nr. 59/17 vom 12. Dezember 2017 zum Verfahren [B 4 AS 33/16](#)).

b.b.

Die erfolgte Indexfortschreibung für die Zeit ab August 2014 begegnet auch inhaltlich keinen Bedenken. Zur Aktualisierung hat sich der Beklagte für eine Indexfortschreibung analog der Regelungen für qualifizierte Mietspiegel entschieden.

Soweit Analyse & Konzepte in Abweichung zum BGB nicht auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland, sondern auf den Preisindex für die Entwicklung der Mietkosten in Sachsen-Anhalt (getrennt nach Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten) abgestellt hat, ist dies zu akzeptieren. Hat ein Grundsicherungsträger – wie hier – ein konkretes Fortschreibungskonzept entwickelt, ist dieses im Rahmen der Methodenfreiheit gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbar. Nur für den Fall, dass ein Fortschreibungskonzept nicht vorliegt und auch nicht nachgeholt worden ist, haben die Sozialgerichte bei der dann von ihnen geforderten Fortschreibung auf den bundesdeutschen Verbraucherindex abzustellen (BSG, Terminsbericht Nr. 59/17 vom 12. Dezember 2017 zum Verfahren [B 4 AS 33/16](#)).

Die Entscheidung, eine Überprüfung und Neufestsetzung der Unterkunfts-kosten anhand der Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten vorzunehmen, bewegt sich im Rahmen der Methodenfreiheit. Es handelt sich insbesondere nicht um ein willkürliches oder sachfremdes Kriterium. Vielmehr ist damit das Ziel verbunden gewesen, die Entwicklungen des Wohnungsmarkts im Landkreis möglichst realitätsnah zu erfassen.

c.c.

Schließlich ist auch der Vergleich der Indexentwicklung vom 1. Dezember 2011 (Stichtag der ersten Datenerhebung) bis 1. August 2014 (Ablauf der Zwei-Jahresfrist nach Inkrafttreten der ersten Richtlinie) von der Methodenfreiheit im Rahmen des schlüssigen Konzepts gedeckt. Es war nicht zwingend notwendig, parallel zur Zwei-Jahres-Frist für die erforderliche Aktualisierung des Konzepts die Daten der Laufzeit der Richtlinie (1. August 2012 bis 31. Juli 2014) zu Grunde zu legen.

Der Indexvergleich hat das Ziel einer möglichst realitätsnahen Schätzung der Preisentwicklung. Stehen mehrere Schätzgrundlagen zur Auswahl, darf sich der Grundsicherungsträger auf die Daten stützen, die ihm am besten geeignet erscheinen. Der Stichtag Dezember 2011 spiegelt die zu diesem Zeitpunkt vorgefundenen Mietpreise im Landkreis besser als die – nur über eine weitere Indexierung ermittelbaren –

Werte am 1. August 2012.

5.

Ein Fall einer vorübergehenden oder dauerhaften subjektiven Unzumutbarkeit eines Umzugs oder einer Kostensenkung lässt sich nicht feststellen. Dies würde zwar nicht zur Angemessenheit der tatsächlichen Mietkosten führen, könnte jedoch eine Verlängerung der Frist für eine Kostensenkung erforderlich machen (BSG, Urteil vom 22. August 2012, [B 14 AS 13/12 R](#) (30), Juris). Die Darlegungslast für eine fehlende Möglichkeit und/oder die Unzumutbarkeit der geforderten Kostensenkung liegt zunächst beim Leistungsberechtigten. Nur bei schlüssiger Darlegung vergeblicher Suchaktivitäten liegt die Beweislast für eine zumutbare Kostensenkung bei der Behörde. Es müssen daher stets Einwände zur Unmöglichkeit eines Wohnungswechsels vorgebracht gebracht werden (BSG, Urteil vom 19. März 2008, [B 4 AS 43/06 R](#) (15), Urteil vom 13. April 2011, [B 14 AS 32/09 R](#) (13), Juris).

Gründe dafür, dass die gesetzlich vorgesehene Regelfrist von sechs Monaten unzureichend gewesen und eine abweichende Festlegung der Kostensenkungsfrist erforderlich gewesen wäre, sind nicht ersichtlich. Nicht erheblich sind dafür die im Widerspruchsverfahren vorgebrachten Einwände der besonderen Umstände des Einzelfalls. Klavierspiel sowie Haustiere können ggf. eine Wohnungssuche erschweren. Die Klägerinnen haben jedoch nicht einmal behauptet, in der gesetzten Frist von sechs Monaten – oder danach – trotz intensiver Suche keine andere Wohnung gefunden zu haben. Es liegt daher kein Fall der subjektiven Unzumutbarkeit einer Kostensenkung vor.

6.

Die Klägerinnen haben einen Anspruch auf weitere Leistungen für die Heizkosten im gesamten streitigen Zeitraum. Heizkosten sind alle tatsächlichen Aufwendungen für den Bezug einer Energiequelle, die der Beheizung der Wohnung und des Warmwassers dient, auch die für den Betrieb der Heizung anfallenden Stromkosten (BSG, Urteil vom 3. Dezember 2015, [B 4 AS 47/14 R](#), Juris).

a.

Der Beklagte hat in seiner Richtlinie für eine aus zwei Personen bestehenden Bedarfsgemeinschaft mit einer Wohnfläche von 50 bis 60 m² Heiz- und Warmwasserkosten i.H.v. insgesamt 83,40 EUR/Monat für angemessen angesehen. Bei dezentraler Warmwasserbereitung sollen sich die Ansprüche um die gesondert zu bewilligenden Mehrbedarfe nach [§ 21 Abs. 7 SGB II](#) reduzieren (für 2013: 70,56 EUR/Monat; für 2014: 70,27 EUR/Monat). Zu Recht hat der Beklagte die angemessenen Bruttokaltmiete und Heizkosten getrennt erfasst. Denn es gibt im streitigen Zeitraum keine Gesamtangemessenheitsgrenze von Unterkunfts- und Heizkosten (BSG, Urteil vom 2. Juli 2009, [B 14 AS 36/08 R](#) (19), Urteil vom 12. Juni 2013, [B 14 AS 60/12 R](#) (17), Juris).

A ... & K ... hat im Rahmen der Mietwerterhebung die Vorauszahlungsbeträge für Heiz- und Warmwasserkosten in 11.094 Fällen ermittelt. Da der erhobene Mittelwert als nicht ausreichend für eine Angemessenheitsprüfung angesehen wurde, hat man zur Erweiterung dieses Mittelwert den Median zuzüglich einer einfachen Standardabweichung ausgewiesen. Diese wird definiert als die durchschnittliche Abweichung aller Werte vom arithmetischen Mittel. Auf diese Weise sollen Abweichungen der Heizkosten nach oben mit einbezogen worden sein. Die so ermittelten Maximalwerte für den Landkreis Harz sind in der Tab. 16 der Mietwerterhebung "Übersicht warme Betriebskosten" für verschiedene Wohnungsgrößen dargestellt worden.

Diese Ermittlung der maximalen angemessenen Heizkosten entspricht jedoch nicht den Vorgaben des BSG. Wenn der Beklagte in seiner Richtlinie abstrakt angemessene Heizkosten bestimmen will, ist dafür eine differenzierte Ermittlung erforderlich. Ein abstrakt angemessener Heizkostenpreis für einfache Wohnungen im unteren Segment des Wohnungsmarktes, gestaffelt nach Wohnungsgrößen, müsste klimatische Bedingungen, wechselnde Energiepreise, die typischen Energieträger, vor allem aber den im entsprechenden Mietsegment typischen Gebäudestandard und den technischen Stand einer typischen Heizungsanlage erfassen. Nur so kann ein Rückschluss auf einen abstrakt angemessenen, also für alle Wohnungen im Vergleichsraum geltenden Heizkostenwert erfolgen. Der Rückgriff auf einen weniger ausdifferenzierten Wert bedeutet eine unzulässige Pauschalierung von Heizkosten (BSG, Urteil vom 12. Juni 2013, [B 14 AS 60/12 R](#) (22), Juris).

Es fehlen insbesondere die Einbeziehung klimatischer Bedingungen, die Energiepreisentwicklung, die für einfachere Wohnhäuser typischen Energieträger, Gebäudestandard und Stand der Heizungsanlage. Auch die statistische Erhöhung der ermittelten durchschnittlichen Vorauszahlungen für Heizkosten durch Addition der einfachen Standardabweichung reicht nicht aus, um hinreichend valide Daten für eine Ermittlung der im Einzelfall angemessenen Heizkosten zu erhalten.

b.

Damit unterliegen aber die Heizkosten hinsichtlich der Angemessenheit dennoch einer Begrenzung.

Es ist nach der Rechtsprechung des BSG regelmäßig dann von unangemessen hohen Heizkosten auszugehen, wenn bestimmte Werte von kommunalen Heizspiegeln oder falls nicht vorhanden, des Bundesweiten Heizspiegels überschritten werden. Die rechte Spalte des Bundesweiten Heizspiegels ist aber lediglich ein Grenzwert für die konkret-individuelle Angemessenheitsprüfung. Dabei werden die angemessenen Heizkosten nach der Formel: Wert der rechten Spalte mal angemessene Wohnungsgröße ermittelt. Erst das Überschreiten kann die Vermutung unwirtschaftlichen Heizens rechtfertigen (BSG, Urteil vom 2. Juli 2009, [B 14 AS 36/08 R](#) (22 bis 23), Juris). Das Überschreiten gilt als Anscheinsbeweis für die Unangemessenheit und führt nur zur Beweislastumkehr. Eine schlechte Gebäudedämmung ist kein Grund für eine Beurteilung der Heizkosten als angemessen (BSG, Urteil vom 12. Juni 2013, [B 14 AS 60/12 R](#) (26, 27), Juris).

Es ist der jeweils aktuelle Heizspiegel heranzuziehen, da der bei Erlass des Bescheids veröffentlicht war. Spätere Heizspiegel - mit den tatsächlichen Werten für dieses Jahr - sind ohne Bedeutung (BSG, Urteil vom 12. Juni 2013, [B 14 AS 60/12 R](#) (25) Juris). Für Mieter wie für Hauseigentümer wird für die Berechnung des Heizenergiebedarfs auf die angemessene Höchstwohnfläche abgestellt (BSG, Urteil vom 12. Juni 2013, [B 14 AS 60/12 R](#) (25), Juris). Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne zentrale Heizungsanlage - wie hier - ist auf eine Fläche

von 100 bis 250 qm abzustellen (BSG, Urteil vom 12. Juni 2013, [B 14 AS 60/12 R](#) (25 f.), Juris). Zu Unrecht ist daher der Beklagte von einer Gebäudefläche von 501 bis 1000 qm ausgegangen.

Nach diesen Vorgaben waren für die Klägerinnen in den streitigen Zeiträumen höhere Heizkosten angemessen.

Auszugehen ist von dem Bundesweiten Heizspiegel, der bei der Bekanntgabe der Widerspruchsbescheide vom 28. April 2014 veröffentlicht war. Für den Zeitraum von März bis August 2013 gilt der am 1. Oktober 2013 veröffentlichte Bundesweite Heizspiegel 2013. Für den Zeitraum von März bis August 2014 gilt ebenfalls der am 1. Oktober 2013 veröffentlichte Bundesweite Heizspiegel 2013. Denn der Bundesweite Heizspiegel 2014 wurde erst am 13. Oktober 2014 veröffentlicht.

Der Senat stellt insoweit auf die Tabelle des Bundesweiten Heizspiegels mit den Kosten in EUR/qm/Jahr ab (so auch: BSG, Urteil vom 16. April 2013, [B 14 AS 28/12 R](#) (44), Urteil vom 13. April 2011, [B 14 AS 106/10 R](#) (42), Juris).

Bei einer Beheizung mit Erdgas beträgt der Grenzwert für eine Gebäudefläche von 100 bis 250 qm 18 EUR/qm/Jahr. Dieser Vergleichswert beinhaltet eine zentrale Warmwasserbereitung, der mit 2,50 EUR (=15,50 EUR) abzuziehen war (zum Ausgleich wird aber der Mehrbedarf für Warmwasserbereitung gesondert als Hilfebedarf berücksichtigt, vgl. BSG, Urteil vom 16. April 2013, [B 14 AS 32/09 R](#) (38)). Monatlich waren daher für die Klägerinnen 77,50 EUR Heizkosten - ohne die Warmwasserbereitung - für eine 60 qm große Wohnung noch angemessen (15,50 EUR x 60 qm: 12 Monate).

Für die darüber hinaus zu zahlenden Gasabschläge gilt die Vermutung der Unangemessenheit. Die Klägerinnen haben auch weder vorgetragen noch ist sonst erkennbar, dass außergewöhnliche Umstände - wie etwa ein Kleinkind im Haushalt - eine höhere Beheizung der Wohnung gerechtfertigt hätten.

c.

Ferner haben die Klägerinnen einen Anspruch auf weitere Leistungen für die beim Betrieb der dezentralen Heizung anfallenden Stromkosten. Diese sind - auch nach dem 1. Januar 2011 - nicht von der Regelleistung erfasst und als Kosten der Heizung gesondert zu erbringen. Soweit - wie hier - eine gesonderte Erfassung der Stromkosten für die dezentrale Heizungsanlage nicht erfolgt, kommt eine Schätzung der Stromkosten gemäß [§ 287 Satz 2](#) Zivilprozessordnung (ZPO) in Betracht. Insoweit ist ein Rückgriff auf die mietrechtliche Rechtsprechung mit einem geschätzten Anteil zwischen 4% und 10 % der Brennstoffkosten zulässig (BSG, Urteil vom 3. Dezember 2015, [B 4 AS 47/14 R](#) (14 f., 23), Juris). Der Senat legt insoweit in ständiger Rechtsprechung einen Betrag von 5% der Heizkosten zu Grunde. Dieser Wert entspricht, soweit ersichtlich, der Auffassung der anderen bundesdeutschen Landessozialgerichte (so etwa: Hessisches LSG, Urteil vom 27. November 2011, L 29 AS 3/15; LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 14. September 2016, [L 31 AS 300/15](#); LSG Nordrhein-Westfalen, Urteile vom 11. April 2016, L 21 SO 451/13 und vom 10. Juli 2012, [L 7 AS 988/11 ZVW](#); LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 25. März 2011, [L 12 AS 2404/08](#); ebenso noch: BSG im Terminbericht Nr. 54/15 vom 3. Dezember 2015 zum Urteil vom 3. Dezember 2015, [B 4 AS 47/14 R](#)). Eine einheitliche zivilrechtliche Rechtsprechung insoweit nicht ersichtlich. Die vom BSG genannten divergierenden Prozentzahlen stammen überwiegend aus der Kommentarliteratur zum Recht der Betriebskostenabrechnungen.

Dieser prozentuale Wert ist nach den als angemessen anzusehenden Heizkosten zu bestimmen und beträgt monatlich 3,88 EUR (77,50 EUR x 5%). Abzustellen war dabei auf die als angemessen anzusehenden Heizkosten und nicht auf die tatsächlich zu leistenden Abschläge für Gas. Denn es liegt auf der Hand, dass eine größere Wohnung nicht nur mehr Heizenergie benötigt, sondern auch die Heizungsanlage mehr Betriebsstunden aufweist.

d.

Schließlich haben die Klägerinnen Anspruch auf einen Mehrbedarf für dezentrale Warmwassererzeugung nach [§ 21 Abs. 7 SGB II](#). Denn im Rahmen der Begrenzung der Heizkosten nach dem bundesdeutschen Heizspiegel sind die Kosten der Warmwasserbereitung herausgerechnet worden (s.o.). Diesen hat der Beklagte bereits anerkannt in Höhe der in [§ 21 Abs. 7 Satz 2 SGB II](#) vorgesehenen Pauschalen (für 2013: 8,79 EUR + 4,05 EUR = 12,84 EUR; für 2014: 8,99 EUR + 4,14 EUR = 13,13 EUR). Die Klägerinnen haben einen von der Pauschale abweichenden Bedarf nicht geltend gemacht und ein solcher ist auch nicht ersichtlich.

Den Klägerinnen standen daher für die Kosten der Heizung und die Mehrbedarfe für Warmwassererzeugung in der Zeit von Mai bis August 2013 je 94,22 EUR/Monat (77,50 EUR + 3,88 EUR + 12,84 EUR) und in der Zeit von Mai bis August 2014 je 94,51 EUR/Monat (77,50 EUR + 3,88 EUR + 13,13) zu. Der Beklagte hat den Klägerinnen also in der Zeit von Mai bis August 2013 je 10,82 EUR/Monat (83,40 EUR - 94,22 EUR) und in der Zeit von Mai bis August 2014 je 11,11 EUR/Monat (83,40 EUR - 94,51 EUR) zu wenig bewilligt. Für August 2014 war wegen der Richtlinie des Beklagten vom 2. Februar 2015 ein weiterer Betrag für die Bruttokaltmiete von 7,80 EUR (330,60 EUR - 322,80 EUR) zuzusprechen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#). Sie berücksichtigt das geringe Obsiegen der Klägerinnen im Verhältnis zu den begehrten Leistungen.

Die Revision war zuzulassen. Es ist obergerichtlich ungeklärt, ob für die Datenauswertung bei einem "schlüssigen Konzept" zusätzlich zu den im Vergleichsraum erhobenen Daten im Wege der Clusteranalyse auch solche von anderen, hinsichtlich der Mietkosten aber ähnlichen Vergleichsräumen ("Wohnungsmarkttypen") herangezogen werden dürfen.

Rechtskraft

Aus

Login

SAN

Saved

2019-06-24