

## L 7 AS 623/17

Land  
Freistaat Thüringen  
Sozialgericht  
SG Altenburg (FST)  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende  
Abteilung  
7.  
1. Instanz  
SG Altenburg (FST)  
Aktenzeichen  
S 30 AS 3332/14  
Datum  
06.04.2017  
2. Instanz  
Thüringer LSG  
Aktenzeichen  
L 7 AS 623/17  
Datum  
25.11.2021  
3. Instanz  
-  
Aktenzeichen  
-  
Datum  
-  
Kategorie  
Urteil  
Leitsätze

[§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB 2](#), [§ 12 WoGG](#)

Arbeitslosengeld II - Unterkunft und Heizung - Angemessenheitsprüfung - Einpersonenhaushalt in Jena in Thüringen - Anforderungen an das schlüssige Konzept des Grundsicherungsträgers - gerichtliche Kontrolle - Repräsentativität der Datenerhebung - Groß- und Kleinvermieter - Erkenntnisausfall zur Ermittlung der angemessenen Referenzmiete - Tabellenwerte zu [§ 12 WoGG](#) - Sicherheitszuschlag -

Die zur Erstellung des schlüssigen Konzepts eines Grundsicherungsträgers erhobenen Daten müssen ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefern. Wird der Wohnungsmarkt nicht deutlich überwiegend oder nahezu ausschließlich durch große Wohnungsunternehmen und Genossenschaften geprägt, bedarf es zur repräsentativen Abbildung des Wohnungsmarktes der Sicherstellung, dass auch ausreichend Daten von kleineren Vermietern in die Erhebung einfließen.

THÜRINGER LANDESSOZIALGERICHT

verkündet am 25. November 2021  
gez.:  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Az: [L 7 AS 623/17](#)

Az: [S 30 AS 3332/14](#)

- Sozialgericht Altenburg-



Im Namen des Volkes

**URTEIL**

In dem Rechtsstreit

.....

.....

**- Kläger und Berufungskläger -**

Prozessbevollmächtigter:

.....

.....

**gegen**

.....

.....

**- Beklagter und Berufungsbeklagter -**

hat der 7. Senat des Thüringer Landessozialgerichts auf die mündliche Verhandlung vom 25. November 2021 durch den Vorsitzenden Richter am Landessozialgericht Krome, den Richter am Landessozialgericht Jakob und die Richterin am Landessozialgericht Sehmsdorf sowie den ehrenamtlichen Richter Passet und die ehrenamtliche Richterin Heber für Recht erkannt:

**Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Sozialgerichts Altenburg vom 6. April 2017 abgeändert. Der Beklagte wird unter Abänderung des Bescheides vom 15. Mai 2014 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 23. September 2014 verurteilt, dem Kläger für den Zeitraum Juni bis November 2014 weitere 68,00 € monatlich zu zahlen.**

**Der Beklagte trägt die außergerichtlichen Kosten des Klägers.**

**Die Revision wird nicht zugelassen.**

**Tatbestand**

Die Beteiligten streiten über die Höhe der Kosten für Unterkunft und Heizung nach [§ 22](#) des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) im Zeitraum Juni bis November 2014.

Der 1985 geborene, erwerbsfähige Kläger bewohnte eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung, für die eine Kaltmiete von 350,00 € sowie Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten von insgesamt 150,00 € zu zahlen waren. Eine Aufschlüsselung zwischen Betriebs- und Heizkosten erfolgte bei den Vorauszahlungen nicht. Der Kläger befand sich seit 2009 im laufenden Bezug von Leistungen nach dem SGB II, seit Dezember 2009 wurden - nach vorangegangener Kostensenkungsaufforderung - nur noch die von dem Beklagten für angemessen erachteten Unterkunftskosten berücksichtigt.

Der Stadtrat der Stadt J beschloss am 29. Januar 2014 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2014 eine neue Richtlinie zu den angemessenen Unterkunftskosten. Diese basierte auf dem Methodenbericht der Firma F GmbH zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII auf Basis des qualifizierten Jenaer Mietspiegels 2013. Als Vergleichsraum wurde das gesamte Stadtgebiet des Beklagten betrachtet. Als Datengrundlage wurden Mieter- und Vermieterbefragungen durchgeführt, von Großvermietern in Form der Abfrage aus entsprechenden elektronischen Mieterdateien. Durch die gewählte Art der Datenerhebung sollte sichergestellt werden, dass alle relevanten Teilwohnungsmärkte erfasst werden. Stichtag der Datenerhebung war der 1. Oktober 2012. Hierbei gab es von Mietern einen Rücklauf von 2.590 Fällen, von Kleinvermietern von 46 Fällen und von Großvermietern, welche die Daten aus Bestandsdateien zur Verfügung stellten, von 2.757 Fällen. Von den insgesamt 5.393 Mietdaten wurden nach Ausschluss 484 unplausibler Daten, nicht erhebungsrelevanter Fälle wie z.B. Untervermietung sowie Wohnungen ohne Bad, WC oder Sammelheizung 4.909 Daten ausgewertet. Eine Beschränkung auf mietspiegelrelevante Daten (Neuvermietung oder Mietänderung innerhalb der letzten vier Jahre) fand nicht statt.

Jena verfügt nach Ausschluss von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Sonderwohnbereichen und geförderten Wohnungen über ca. 40.884 frei finanzierte Mietwohnungen. Der Anteil der Großvermieter am Gesamtbestand freifinanzierter Mietwohnungen beträgt 51,2 %. Bei der Auswertung der Daten ergab sich bei Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> ein Median von 5,47 € je m<sup>2</sup> als Nettokaltmiete. Angesichts der Wohnungsmarktsituation wurde entschieden, diesen Wert als Basis für die weitere Berechnung zu wählen. Bei den Betriebskosten ergab sich für Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> ein Durchschnittswert von 1,08 € je m<sup>2</sup>. Als maximal angemessene Bruttokaltmiete wurde für eine Person daher ein Wert von 295,00 € (6,55 € x 45 m<sup>2</sup>) festgelegt. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Methodenbericht Bezug genommen.

Mit Bescheid vom 15. Mai 2014 bewilligte der Beklagte dem Kläger für den Zeitraum Juni bis November 2014 Unterkunftskosten in Höhe von 295,00 € Bruttokaltmiete zuzüglich 60,00 € Heizkosten. Hiergegen erhob der Kläger Widerspruch. Im Juli 2014 legte er die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013 vor, wonach eine Nachforderung in Höhe von 185,70 € im Juni 2014 zu zahlen war.

Mit Widerspruchbescheid vom 23. September 2014 bewilligte der Beklagte für Juni 2014 weitere 13,80 € und wies den Widerspruch als im Übrigen unbegründet zurück. Die Bruttokaltmiete des Klägers sei unangemessen. Es seien jedoch für Juni wegen der Betriebskostennachforderung weitere 13,80 € zu gewähren, weil im Jahr 2013 nur insgesamt 720,00 € Heizkosten gezahlt worden seien, aus der Abrechnung sich jedoch ein Heizkostenbedarf von 733,80 € ergebe.

Der Kläger hat Klage erhoben und beantragt, den Beklagten zur Zahlung weiterer 76,25 € monatlich zu verurteilen. Die Unterkunftsrichtlinie des Beklagten entspreche nicht den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept. Nach dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt J seien 7,06 €/m<sup>2</sup> (höchster Mittelwert in mittlerer/guter Wohnlage) als Nettokaltmiete angemessen. Zuzüglich 1,20 €/m<sup>2</sup> Betriebskosten ergebe sich ein Betrag in Höhe von 371,25 € Bruttokaltmiete. Das Sozialgericht hat mit Urteil vom 6. April 2017 den Beklagten unter Abänderung des angefochtenen Bescheides verurteilt, weitere 18,65 € monatlich zu zahlen, und im Übrigen die Klage abgewiesen. Die Ermittlung der angemessenen Kaltmiete in der Unterkunftsrichtlinie des Beklagten sei nicht zu beanstanden. Bei den kalten Betriebskosten sei hingegen

nicht auf die ermittelten Werte zurückzugreifen, weil die marktführende Wohnungsvermieterin in ihren Umlageabrechnungen die Wasserkosten bei den Heizkosten ausweise und nicht ausgeschlossen werden könne, dass bei der Befragung die nicht unerhebliche Position der Wasserkosten nicht den Betriebskosten zugeordnet worden sei. Es sei auf den Betriebskostenspiegel für J abzustellen, der einen Wert von 1,50 € je m<sup>2</sup> ausweise.

Der Kläger hat die vom Sozialgericht zugelassene Berufung eingelegt und macht die Zahlung von weiteren 49,35 € monatlich geltend. Es sei wegen des Fehlens eines schlüssigen Konzepts auf die Werte der Wohngeldtabelle zuzüglich 10 % abzustellen, so dass sich eine angemessene Bruttokaltmiete von 363,00 € monatlich ergebe. Die ermittelten Daten seien nicht repräsentativ, die Angaben von Großvermietern mit Wohnungen aus dem industriellen Wohnungsbau seien überproportional in die Auswertung eingeflossen. Weiterhin sei bei der Prüfung, ob Wohnungen zu dem ermittelten Preis verfügbar seien, nur auf die Daten der Großvermieter abgestellt worden, was einen Zirkelschluss darstelle. Zudem seien Wohnungen zu dem ermittelten Preis fast ausschließlich in zwei Stadtteilen, die von industriellem Wohnungsbau geprägt seien, verfügbar. Von den Großvermietern seien nur J Wohnen mit 13.747 und C e. G. mit 6.264 Wohnungen tatsächlich als Großvermieter anzusehen. Damit seien die Mietdaten dieser beiden überproportional berücksichtigt worden. Auch der Anteil von 25 bis 30 % der Leistungsempfänger, deren Bruttokaltmiete unangemessen sei, zeige, dass es nicht ausreichend verfügbare Wohnungen gebe. Auch der Beklagte selbst habe vergeblich versucht, die Leistungsempfänger mit konkreten Wohnungsangeboten zu versorgen. In J seien die Mieten überdurchschnittlich hoch, was sich daran zeige, dass die Stadt zum 1. Januar 2016 als einzige ostdeutsche Kommune (mit Ausnahme des Speckgürtels von Berlin) in die Mietstufe IV eingeordnet worden sei.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Altenburg vom 6. April 2017 sowie den Bescheid vom 15. Mai 2014 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 23. September 2014 abzuändern und den Beklagten zu verurteilen, für den Zeitraum Juni bis November 2014 über die bewilligten Beträge hinaus weitere 68,00 € monatlich Kosten der Unterkunft zu zahlen,

hilfsweise Beweis zu erheben über die Frage, dass das Konzept des Beklagten für den entscheidungserheblichen Zeitraum nicht unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung erstellt worden ist, durch Sachverständigengutachten.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen,

hilfsweise Beweis zu erheben über die Frage, dass das Konzept des Beklagten für den entscheidungserheblichen Zeitraum unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung erstellt worden ist, durch Sachverständigengutachten.

Er ist der Ansicht, die Unterkunftsrichtlinie stelle ein schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts dar. Die zugrundeliegenden Daten seien repräsentativ, die Wohnungen privater Vermieter seien durch die Mieterbefragung berücksichtigt worden. Aufgrund der Methode, eine Wohnung, welche bereits in eine Stichprobe gelangt sei, aus dem Stichprobenpool zu entfernen, ergebe sich, dass die Mieterbefragung keine Mietverhältnisse bei Großvermietern enthalten könne. Die Rückläufer der Mieterbefragung stammten daher nicht aus dem Bestand der Großvermieter, so dass im Umkehrschluss die Kleinvermieter repräsentativ Berücksichtigung gefunden hätten. Dass der Wohnungsbestand der Großvermieter zu etwa 60 % dem industriellen Wohnungsbau zugeordnet werden könne, führe nicht zu einer Verzerrung. Es handele sich bei dieser Bauweise schlicht um einen großen Anteil des Wohnungsmarktes. Industrielle Bauten machten etwa ein Viertel des Gesamtbestandes aus. Daten seien über das gesamte Stadtgebiet verteilt erfasst worden. Auch die Prüfung der Neuvermietungen nehme den gesamten räumlichen Vergleichsraum in den Blick.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Methodenbericht Firma F GmbH zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII auf Basis des qualifizierten Jenaer Mietspiegels 2013, die Erhebungsdaten zum J Mietspiegel 2013, die Gerichtsakte sowie die Verwaltungsakten des Beklagten Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung ist zulässig (§§ 143, 144, 151 des Sozialgerichtsgesetzes -SGG-) und begründet.

Streitgegenstand des Verfahrens ist die Anerkennung eines höheren Bedarfs für Unterkunft und Heizung für den Zeitraum Juni bis November 2014 in Höhe von 68,00 € monatlich unter Abänderung des Bescheides vom 15. Mai 2014 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 23. September 2014. Der Kläger verfolgt sein Begehren zu Recht mit der kombinierten Anfechtungs- und Leistungsklage (§ 54 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4 SGG) und hat die Klage zulässigerweise auf den abtrennbaren Streitgegenstand der Kosten der Unterkunft und Heizung für den Zeitraum Juni bis November 2014 beschränkt (vgl. BSG, Urteil vom 3. September 2020 - B 14 AS 34/19 R -, BSGE 131, 10-22). Nach Verurteilung des Beklagten durch das Sozialgericht zur Zahlung von weiteren 18,65 € monatlich war im Berufungsverfahren die Zahlung von weiteren 49,35 € streitig. Insgesamt begehrt der Kläger die Gewährung weiterer 68,00 € monatlich gegenüber der ursprünglichen Bewilligung. Ob ein noch höherer Anspruch bestand, ist daher nicht zu prüfen.

Der Kläger hat im streitgegenständlichen Zeitraum Anspruch auf monatlich höhere Leistungen nach dem SGB II für Unterkunft und Heizung. Die Begrenzung seiner im Rahmen der Leistungsbewilligung berücksichtigten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auf die vom Beklagten für angemessen erachteten Bedarfe sowie die diese Begrenzung umsetzenden Verwaltungsakte sind rechtswidrig und verletzen den Kläger in seinen Rechten.

Der Kläger erfüllte in der Zeit vom 1. Juni bis zum 30. November 2014 die Anspruchsvoraussetzungen nach dem SGB II dem Grunde nach. Der Leistungsanspruch der Höhe nach richtet sich nach § 19 Satz 1 SGB II. Nach dieser Vorschrift erhalten erwerbsfähige Hilfebedürftige als Arbeitslosengeld II Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung.

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Bei dem Tatbestandsmerkmal der „Angemessenheit“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff (ständige Rechtsprechung, vgl. BSG, Urteil vom 30. Januar 2019 - B 14 AS 24/18 R m.w.N.). Die Konkretisierung unbestimmter Rechtsbegriffe durch

die Verwaltung ist grundsätzlich gerichtlich voll überprüfbar, dies gilt auch für den Begriff der Angemessenheit.

Die Ermittlung des angemessenen Umfangs der Aufwendungen für die Unterkunft hat in zwei größeren Schritten zu erfolgen. Zunächst sind die abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft, bestehend aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten (=Bruttokaltmiete), zu ermitteln. Dann ist die konkrete Angemessenheit dieser Aufwendungen im Vergleich mit den tatsächlichen Aufwendungen, insbesondere auch im Hinblick auf die Zumutbarkeit der notwendigen Einsparungen einschließlich eines Umzugs zu prüfen (BSG, Urteil vom 7. November 2006 – [B 7b AS 10/06 R](#); Urteil vom 30. Januar 2019 – [B 14 AS 24/18 R](#) m.w.N.).

Die Ermittlung der abstrakt angemessenen Aufwendungen hat unter Anwendung der Produkttheorie (Wohnungsgröße in Quadratmeter multipliziert mit dem Quadratmeterpreis) in einem mehrstufigen Verfahren zu erfolgen, das sich wie folgt zusammenfassen lässt: 1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße für die Leistungsberechtigte(n) Person(en), 2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards, 3. Ermittlung der aufzuwendenden Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept, 4. Einbeziehung der angemessenen kalten Betriebskosten (vgl. BSG, Urteil vom 5 August 2021 – [B 4 AS 82/20 R](#), m.w.N.).

Die angemessene Wohnungsgröße ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts anhand der Werte zu bestimmen, welche die Länder aufgrund des § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) festgesetzt haben (BSG, Urteil vom 10. September 2013 – [B 4 AS 77/12 R](#), m.w.N.). Nach den Bestimmungen des Freistaates Thüringen in der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2013 bis 2015 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP) ist nach Ziffer 12.2 eine angemessene Wohnungsgröße von 45 qm für einen Ein-Personen-Haushalt zugrunde zu legen (Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 5. August 2013, Thüringer Staatsanzeiger Nr. 43/2013 vom 28. Oktober 2013 S. 1677 ff.).

Für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts ist nach der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße zunächst der maßgebliche Vergleichsraum zu ermitteln. Dass der Beklagte die gesamte Stadt J als Vergleichsraum gewählt hat, ist nicht zu beanstanden. Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlich abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach [§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II](#) zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt.

Nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in [§ 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II](#) bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmt werden können. Die Stadt J mit rund 110.000 Einwohnern bildet einen homogenen Lebensraum, der keine örtlichen Besonderheiten aufweist, die eine Aufteilung in verschiedene Vergleichsräume rechtfertigen könnten.

Das schlüssige Konzept soll die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wird. Schlüssig ist ein Konzept, wenn es neben rechtlichen zudem bestimmte methodische Voraussetzungen erfüllt und nachvollziehbar ist. Dies erfordert trotz Methodenvielfalt insbesondere eine Definition der untersuchten Wohnungen nach Größe und Standard, Angaben über die Art und Weise der Datenerhebung, Angaben über den Zeitraum, auf den sich die Datenerhebung bezieht, Repräsentativität und Validität der Datenerhebung, Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze bei der Datenauswertung, Vermeidung von „Brennpunkten“ durch soziale Segregation sowie eine Begründung, in der die Ermittlung der Angemessenheitswerte aus den Daten dargelegt wird (grundlegend BSG, Urteil vom 22. September 2009 – [B 4 AS 18/09 R](#)).

Die vom Beklagten zur Erstellung des Konzepts erhobenen Daten sind nicht repräsentativ. In der Sache bedeutet Repräsentativität der Daten in Anlehnung an mietrechtliche Grundsätze, dass sie ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefern müssen, für den das Konzept gelten soll. Um dies zu gewährleisten, müssen in der Regel eigenständige Primärerhebungen auf der Basis von Zufallsstichproben durchgeführt werden, so dass jede Wohnung die gleiche Chance hat, in der Stichprobe vertreten zu sein. Es muss sichergestellt sein, dass alle Wohnungen mit ihren mietpreisbestimmenden Merkmalen in dieser Stichprobe annähernd im gleichen Verhältnis wie in der Grundgesamtheit enthalten sind (vgl. BSG, Urteil vom 3. September 2020 – [B 14 AS 34/19 R](#)).

Erhoben wurden insgesamt 5.393 Mietdaten, von denen nach Ausschluss unplausibler und nicht relevanter Daten 4.909 Daten bei der Erstellung des Konzepts berücksichtigt wurden. Stichtag war der 1. Oktober 2012. Ermittelt wurden Bestandsmieten, eine Beschränkung auf Mietverhältnisse, die in den letzten vier Jahren begründet wurden bzw. bei denen in den letzten vier Jahren eine Mietänderung stattgefunden hat, ist nicht erfolgt. Erhoben wurden 2.590 Daten durch eine Mieterbefragung, 46 Daten durch eine Kleinvermieterbefragung und 2.757 Daten durch eine Datenübernahme aus Bestandsdateien von Großvermietern. Bei den Großvermietern handelt es sich nach Auskunft des Beklagten um fünf Großvermieter, nämlich J Wohnen GmbH, Wohnungsgenossenschaft „C“ eG, H-Genossenschaft eG, J Baugenossenschaft eG sowie B Hausverwaltung. Die Großvermieter haben insgesamt einen Anteil von etwa 52 % am Gesamtbestand freifinanzierter Wohnungen in J (21.317 von geschätzt 40.884).

Die von Großvermietern erhobenen Daten sind in der berücksichtigten Stichprobe überrepräsentiert. Von den bei Vermietern erhobenen Daten stammen 98,4 % von Großvermietern. Dieses Ungleichgewicht wird durch die Datenerhebung bei Mietern nicht ausgeglichen. Es kann nicht mehr festgestellt werden, ob diese Daten Mietverhältnisse bei Klein- oder Großvermietern betreffen. Entgegen der Annahme des Beklagten im Schriftsatz vom 4. November 2021 ist nicht ausgeschlossen, dass es sich um Mietverhältnisse bei Großvermietern handelt. Nach den Ausführungen wurde sichergestellt, dass eine Wohnung, die bereits in einer Stichprobe der Vermieter enthalten war, nicht mehr in die Stichprobe der Mieter gelangen konnte. Hierdurch wird jedoch nur sichergestellt, dass bereits berücksichtigte Wohnungen von Großvermietern nicht in der Mieterbefragung auftauchen, ein genereller Ausschluss von Wohnungen bei Großvermietern ist hingegen nicht erfolgt. Dies wäre auch mit der dargestellten Auswahl nach dem Zufallsprinzip nicht vereinbar. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass bei einer repräsentativen Auswahl nach dem Zufallsprinzip der gleiche Anteil der ausgewählten Mietverhältnisse bei Großvermietern besteht wie bei den gesamten Mietverhältnissen in J. Danach dürften ebenfalls etwa 52 % der in die Mieterbefragung eingeflossenen Daten aus Mietverhältnissen bei Großvermietern bestehen. Dass eine andere Stichprobenwahl vorgenommen wurde, lässt sich dem Methodenbericht und den Erläuterungen hierzu nicht entnehmen. Geht man hiervon aus, so betreffen 1.347 Daten der Mieterbefragung Mietverhältnisse bei Großvermietern, so dass aus der Gesamtstichprobe etwa 3.937 Daten von Großvermietern stammen dürften, also 73

%. Damit wird der Anteil der Großvermieter am Gesamtwohnbestand von 52 % deutlich überschritten. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass aus der Gesamtstichprobe 484 Daten ausgesondert wurden, weil Daten fehlten oder unplausibel waren oder nicht erhebungsrelevante Fälle wie Eigentümer oder Untervermietung oder Wohnungen, die nicht den Mindestanforderungen entsprechen, betrafen. Derartige Fälle dürften bei den aus dem Datenbestand der Großvermieter übernommenen Daten deutlich seltener vorkommen als bei Befragungen von Kleinvermietern oder Mietern, so dass der Anteil der Großvermieter an den berücksichtigten Mietdaten noch höher sein dürfte. Insgesamt lässt sich daher feststellen, dass die Daten von Großvermietern deutlich überrepräsentiert sind.

Diese Überrepräsentierung kann auch nicht unberücksichtigt bleiben, weil die Mieten bei Großvermietern ein niedrigeres Preisniveau aufweisen als bei sonstigen Vermietern. Die Wohnungsbestände der Großvermieter sind überwiegend im preiswerten und mittleren Preissegment angesiedelt. Auch liegt ein Großteil der Wohnungen der Großvermieter in Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus, die nochmals ein geringeres Mietniveau haben (vgl. zum Ganzen Wohnstadt J, Stadtumbau und kommunale Wohnraumversorgung, herausgegeben von der Stadt J, Oktober 2016, Kapitel A 1.3.3). So war bei den Beständen des industriellen Wohnungsbaus im Juli 2016 noch ungefähr ein Viertel nur teilsaniert (Wohnstadt J, Kapitel A 1.3.3, S. 5), was sich auch in der geforderten Miete abbildet. Dies wird dadurch bestätigt, dass bei den berücksichtigten Rohdaten des Methodenberichts sehr geringe Quadratmeterpreise vor allem bei Gebäuden mit mehr als 30 Wohnungen vorkommen, also den dem industriellen Wohnungsbau zuzuordnenden Gebäuden. 2014 lag der Mittelwert der Nettokaltmieten bei den Wohnungsunternehmen bei 5,33 €/m<sup>2</sup>, 2011 bei 4,99 €/m<sup>2</sup> (Wohnstadt J, Kapitel A 1.3.3, S. 6). Hingegen sind die Mieten auf dem privaten Wohnungsmarkt deutlich höher. So waren laut einer 2011 durchgeführten Mieterbefragung im Schnitt 6,01 €/m<sup>2</sup> zu zahlen (Wohnstadt J, Kapitel A 1.3.3, S. 8). Hieran zeigt sich, dass ein deutlicher Preisunterschied zwischen Wohnungen bei Großvermietern und sonstigen Vermietern besteht. Auffällig ist auch, dass nach dem Mietspiegel 2013 der Stadt J in der Größenklasse unter 50 m<sup>2</sup> lediglich in der Baualtersklasse 1963-1990 der Mittelwert unter dem für eine Person angemessenen Quadratmeterpreis von 5,47 €/m<sup>2</sup> liegt (Wohnlage einfach: 5,09 €, Wohnlage mittel/gut: 5,31 €). Hierbei handelt es sich um die Baualtersklasse, die durch den industriellen Wohnungsbau geprägt ist. In allen anderen Feldern liegt der Mittelwert darüber. Von sieben Feldern liegt nur in diesen beiden Feldern sowie dem Feld Wohnlage einfach, Baualtersklasse 1950-1962 die ermittelte Angemessenheitsgrenze überhaupt im Bereich der genannten Mietspanne, wobei letzteres Feld laut Ausführungen im Mietspiegel wegen der geringen Anzahl von erhobenen Mietwerten nur eine geringe Aussagekraft hat. Auch hieran zeigt sich ein deutlicher Preisunterschied zwischen den Großvermietern, deren Angebot einen großen Anteil an Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus umfasst, und anderen Anbietern. Dabei macht nach Angaben des Beklagten diese Bauweise nur etwa ein Viertel des Gesamtwohnbestandes aus. Durch die Überrepräsentierung der Großvermieter bei den berücksichtigten Daten wird daher das allgemeine Mietniveau nicht zutreffend abgebildet. Zudem wird selbst aus diesen nicht repräsentativen Daten deutlich, dass für Leistungsempfänger nur ein äußerst eingeschränkter Bereich des Wohnungsmarktes, nämlich hauptsächlich im Bereich des industriellen Wohnungsbaus in Betracht kommt. Nachdem insbesondere die Stadtteile L und W hierdurch geprägt werden, ist zweifelhaft, ob durch die Festlegung der Angemessenheitsgrenze nicht eine Ghettoisierung stattfindet.

Weiterhin bestehen auch Zweifel an der Schlüssigkeit des Konzepts wegen des Alters der Daten. Die Mietdaten wurden zum Stichtag 1. Oktober 2012 ermittelt, das Konzept galt nach seiner Inkraftsetzung zum 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2015. In dieser Zeitspanne ist jedenfalls bei den Wohnungsunternehmen eine Steigerung der Bestandsmieten von 2,5% jährlich erfolgt. So lag im Jahr 2012 der Schnitt bei 5,05 €/m<sup>2</sup>, im Jahr 2015 bereits bei 5,46 €/m<sup>2</sup> (Wohnstadt J, Kapitel A 1.3.3, S. 5). Es ist davon auszugehen, dass auch auf dem gesamten Wohnungsmarkt eine entsprechende Steigerung stattgefunden hat. Ob dieser nicht berücksichtigte Umstand zur Unschlüssigkeit des Konzepts führt, kann jedoch offen bleiben, weil bereits durch die mangelnde Repräsentativität der Daten den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept nicht genüge getan wird.

Ebenfalls offenbleiben kann, ob das Konzept des Beklagten der Vorgabe genügt, dass ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete den Schluss zulassen muss, dass zu den ermittelten Werten Wohnungen auch tatsächlich hinreichend verfügbar sind bzw. ob unter dem Aspekt der Nachfragesituation eine Erhöhung der Perzentilgrenze für Ein-Personen-Haushalte hätte vorgenommen werden müssen, damit tatsächlich von einer ausreichenden Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums hätte ausgegangen werden können (vgl. hierzu BSG, Urteil vom 3. September 2020 - [B 14 AS 37/19 R](#) -, Juris).

Dem Antrag des Beklagten auf Beweiserhebung durch Sachverständigengutachten war nicht nachzugehen. Bei einem behördlichen Konzept zur Bestimmung angemessener Unterkunftsbedarfe handelt es sich um ein Verwaltungsgutachten und damit um einen Urkundenbeweis. Ein solches Gutachten kann, ggf. nach weiterer Erläuterung durch die Ersteller des Konzepts, auch alleinige Entscheidungsgrundlage sein, soweit es dem Tatsachengericht überzeugend erscheint und im Verfahren nicht schlüssig in Frage gestellt wurde. Kann sich das Gericht demgegenüber keine Überzeugung von der Richtigkeit des Inhalts des Konzepts machen und gelingt es der Behörde nicht, die Beanstandungen durch Stellungnahmen, ggf. nach weiteren Ermittlungen auszuräumen, besteht für das Gericht regelmäßig kein Anlass, sachverständige Hilfe bei der Überprüfung des Konzepts in Anspruch zu nehmen (BSG, Urteil vom 3. September 2020 - [B 14 AS 34/19 R](#), m.w.N.). Die fehlende Repräsentativität der zugrundeliegenden Daten konnte der Senat ohne sachverständige Hilfe feststellen. Einer weiteren Beweiserhebung bedurfte es daher nicht.

Für den Senat besteht keine Möglichkeit, die angemessenen Unterkunftsstellen in Form eines schlüssigen Konzepts zu ermitteln. Der Beklagte hat die Beanstandungen an seinem Konzept trotz hierzu vom Senat grundsätzlich eingeräumter Möglichkeit nicht ausgeräumt bzw. es bestand objektiv keine Möglichkeit dazu. In Bezug auf die repräsentative Berücksichtigung von kleineren Vermietern ist keine Möglichkeit ersichtlich, wie weiter ermittelt werden kann, welche Daten, die bei den Mietern erfasst worden sind, tatsächlich kleineren Vermietern bzw. Großvermietern zugeordnet werden könnten. Insbesondere besteht keine Möglichkeit aus den durch eine Mieterbefragung erhobenen 2.590 Datensätzen durch eine Neuauswertung zu ermitteln, welcher genaue Anteil auf Mietverhältnisse bei Großvermietern entfällt, um gegebenenfalls die Frage der Repräsentativität der Daten exakter klären zu können. Denn der Beklagte hat in seiner Antwort auf die Fragen der 41. Kammer des Sozialgerichts Altenburg vom 11. Mai 2016 ausgeführt, dass über die Stadtteile, aus denen die Rückläufer der Mieterbefragung stammen, keine Erkenntnisse vorliegen, da der Adressenteil des Fragebogens nach Fragebogeneingang aufgrund datenschutzrechtlicher Vorschriften abgetrennt worden sei, sodass die Ergebnisse weder personenbezogen noch regional ausgewertet werden könnten. Dies bedeutet zugleich, dass eine ergänzende Auswertung der Daten hinsichtlich der Mietverhältnisse bei Großvermietern nicht möglich ist. Ein Rückgriff auf schon vorhandene Datengrundlagen scheidet damit ersichtlich aus. Hierauf wurde der Beklagte in der Verfügung des Senats vom 12. Oktober 2021 hingewiesen. Angesichts der unzureichenden Datengrundlage wäre eine Neu- bzw. Nacherhebung von Daten erforderlich. Dies ist aufgrund des Zeitablaufs nicht bzw. nur unter unverhältnismäßigem Aufwand möglich. Der Sache nach wäre eine völlige Neuerstellung eines Konzepts erforderlich, hierzu ist der Senat jedoch weder verpflichtet noch befugt (BSG, Urteil vom 30. Januar 2019 - [B 14 AS 24/18 R](#)). Auch ein Abstellen auf den Mietspiegel der Stadt J ist nicht möglich. Die von der Firma F

GmbH erhobenen Daten wurden (beschränkt auf Neuvermietung oder Mietänderung innerhalb der letzten vier Jahre) sowohl zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten als auch zur Erstellung des Mietspiegels verwendet. Auch die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten sind daher wegen der Überrepräsentierung der Großvermieter nicht repräsentativ und somit nicht geeignet, als Grundlage eines schlüssigen Konzepts zu dienen.

Es liegt daher ein Erkenntnisausfall zur Ermittlung der angemessenen Referenzmiete vor. In diesem Fall sind grundsätzlich die tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, jedoch gedeckelt durch die Tabellenwerte zu [§ 12 Wohngeldgesetz \(WoGG\)](#) zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 10 % (BSG, Urteil vom 12. Dezember 2013 - [B 4 AS 87/12 R](#); Urteil vom 30. Januar 2019 - [B 14 AS 24/18 R](#); Urteil vom 3. September 2020 - [B 14 AS 34/19 R](#)).

Nach [§ 12 WoGG](#) in der bis zum 31. Dezember 2015 geltenden Fassung betrug der Höchstwert für eine Person in der Mietstufe III, in welche die Stadt Jena im streitgegenständlichen Zeitraum eingeordnet war, 330,00 €. Zuzüglich des Sicherheitszuschlags ergibt sich somit eine maximale Bruttokaltmiete von 363,00 €. Der Beklagte hat lediglich eine Bruttokaltmiete von 295,00 € bewilligt, so dass der Kläger, dessen Bruttokaltmiete bei 440,00 € liegt, einen Anspruch auf weitere 68,00 € monatlich hat. Nachdem der Kläger seinen Antrag auf diesen Betrag beschränkt hat, kann offen bleiben, ob ein weitergehender Anspruch besteht, insbesondere hinsichtlich der im Juni 2014 fälligen Betriebskostennachzahlung.

Die Kostenentscheidung folgt aus [§ 193 SGG](#).

Gründe für die Zulassung der Revision nach [§ 160 Abs. 2 SGG](#) liegen nicht vor. Ob die dem Konzept zugrunde liegenden Daten repräsentativ sind, ist eine tatrichterliche Frage (vgl. BSG, Urteil vom 3. September 2020 - [B 14 AS 34/19 R](#)).

Rechtskraft  
Aus  
Saved  
2022-03-17