

L 5 AS 408/17

Land
Sachsen-Anhalt
Sozialgericht
LSG Sachsen-Anhalt
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung

5
1. Instanz
SG Magdeburg (SAN)
Aktenzeichen
S 7 AS 1304/14
Datum

02.05.2017
2. Instanz
LSG Sachsen-Anhalt
Aktenzeichen
L 5 AS 408/17
Datum

24.04.2018
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen
B 14 AS 24/18 R
Datum

30.01.2019
Kategorie
Urteil

Die Urteile des Sozialgerichts Magdeburg vom 2. Mai 2017 werden aufgehoben. Die Klagen werden abgewiesen. Kosten sind nicht zu erstatten. Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

Der Beklagte wendet sich gegen die Verurteilung durch das Sozialgericht Magdeburg, dem Kläger für die Monate Oktober 2013 bis März 2014 weitere 411,85 EUR ([L 5 AS 408/17](#)) und für April bis September 2014 weitere 645 EUR (L 5 AS 409/17) zu leisten.

Der 1964 geborene Kläger bezieht seit Januar 2005 vom Beklagten Grundsicherungsleistungen für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches (SGB II).

Er bewohnt eine 68,4 qm große, zentral mit Gas beheizte Zwei-Zimmer-Wohnung. Das Warmwasser bereitet er mit einem Elektroboiler. Hierfür hatte er ab 1. Februar 2012 monatlich eine Bruttowarmmiete in Höhe von 388 EUR (Grundmiete: 318 EUR, Betriebskostenvorauszahlung: 55 EUR, Heizkostenvorauszahlung: 15 EUR) sowie ab 1. Januar 2014 eine Grundmiete in Höhe von 318 EUR/Monat, eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 61 EUR/Monat und eine Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 33 EUR/Monat (zusammen 412 EUR/Monat) zu zahlen. Für einen Stellplatz waren 12,50 EUR/Monat fällig.

Bereits mit Schreiben vom 7. Dezember 2004 hatte der Beklagte den Kläger darauf hingewiesen, dass die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH) unangemessen hoch seien. Die tatsächlichen KdUH würden längstens für sechs Monate anerkannt. Die Absenkung der Leistungen für die KdUH erfolgte ab Juli 2005. Weitere Hinweise auf die Unangemessenheit der KdUH erfolgten durch Übersendung des Merkblatts vom 20. März 2013, das der Kläger unterzeichnete. Die angemessene monatliche Bruttokaltmiete betrage 271,50 EUR/Monat. Die unangemessenen Kosten würden nur bis 30. September 2013 übernommen.

Bereits zum 1. März 2013 war die am 20. Februar 2013 auf der Homepage des Landkreises Börde veröffentlichte "Sechste Änderung der Richtlinie 1/2008 über die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Unterkunftsrichtlinie)" in Kraft getreten.

Der Kläger bezog in der Zeit vom 1. September 2013 bis 30. April 2014 Arbeitslosengeld I (Alg I) in Höhe von 115,80 EUR/Monat (Bescheid vom 11. September 2013). In der Zeit vom 1. Juli 2012 bis 31. Dezember 2013 war er in einem Ehrenamt für die Gemeinde tätig. Er erhielt eine Aufwandspauschale in Höhe von 55 EUR/Monat, die jeweils im Folgemonat ausgezahlt wurde. Der Kläger unterhielt eine Kfz-Haftpflichtversicherung, für die er im Jahr 2013 monatlich 21,81 EUR und im Jahr 2014 monatlich 29,72 EUR zu zahlen hatte.

Mit Bescheid vom 10. Oktober 2013 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 29. November 2013 und 19. Dezember 2013 bewilligte der Beklagte dem Kläger vorläufig Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 1. Oktober 2013 bis 31. März 2014. Die KdUH übernahm er in Höhe von 286,50 EUR/Monat, ab 1. Januar 2014 in Höhe von 304,50 EUR/Monat. Die Vorläufigkeit begründete der Beklagte mit der fehlenden Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012.

Unter dem 20. November 2013 legte der Kläger dagegen Widerspruch ein. Das Einkommen sei falsch berechnet worden. Die KdUH würden in zu geringer Höhe übernommen. Es fehle schließlich der Mehrbedarf für die Kosten der Warmwasserbereitung.

Im Dezember 2013 legte der Kläger eine Betriebskostenabrechnung seines Vermieters vom 25. November 2013 für das Jahr 2012 vor,

wonach er eine Nachzahlung in Höhe von 341,47 EUR binnen eines Monats zu leisten habe. In der Abrechnung war vermerkt, dass sein Mieterkonto ohne das Abrechnungsergebnis ein Guthaben in Höhe von 27,50 EUR aufweise. Mit Bescheid vom 19. Dezember 2013 bewilligte der Beklagte dem Kläger weitere Leistungen für die KdUH in Höhe von 313,97 EUR, die er im Dezember 2013 an den Kläger überwies. Im Übrigen lehnte er die Kostenübernahme zunächst unter Hinweis auf vom Kläger nicht gezahlte Abschläge ab. Mit Bescheid vom 2. Juni 2014 gewährte der Beklagte die Betriebskostennachzahlung in voller Höhe. Mit Änderungsbescheid vom gleichen Tag bewilligte er dem Kläger einen weiteren Betrag in Höhe von 341,47 EUR für Juni 2014 (Nachzahlungsverpflichtung aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012 vom 25. November 2013).

Mit Änderungsbescheid vom 18. März 2014 bewilligte der Beklagte dem Kläger endgültig Leistungen nach dem SGB II unter Berücksichtigung eines Mehrbedarfs für die Wassererwärmung in Höhe von 8,79 EUR/Monat für die Monate Oktober bis Dezember 2013 und in Höhe von 8,99 EUR/Monat für die Monate Januar bis März 2014.

Mit Widerspruchsbescheid vom 18. März 2014 wies der Beklagte den Widerspruch im Übrigen als unbegründet zurück. Die KdUH seien monatlich nur in Höhe einer angemessenen Grundmiete von 217,50 EUR, kalten Betriebskosten in Höhe von 54 EUR sowie Heizkosten in Höhe von 79 EUR angemessen. Die Heizkosten seien in voller Höhe gewährt worden. Das Einkommen in Höhe von 115,80 EUR (Alg I) sei um die Versicherungspauschale in Höhe von 30 EUR sowie die monatlichen Kosten der Kfz-Versicherung zu bereinigen gewesen. Ein höherer Freibetrag sei nicht zu berücksichtigen gewesen. Die Einnahmen aus dem ehrenamtlichen Dienst seien kein Einkommen aus Erwerbstätigkeit.

Mit der am 17. April 2014 beim Sozialgericht Magdeburg erhobenen Klage hat der Kläger sein Ziel der Übernahme der KdUH in tatsächlicher Höhe weiter verfolgt ([S 7 AS 1304/14](#)).

Für den Bewilligungsabschnitt von April bis September 2014 hat der Beklagte mit Bescheid vom 4. März 2014 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 2. Juni 2014 unter Berücksichtigung von KdUH in Höhe von 304,50 EUR/Monat (Nettokaltmiete: 271,50 EUR, Heizkosten: 33 EUR) Leistungen nach dem SGB II bewilligt. Der Beklagte hat zudem einen Mehrbedarf für die Bereitstellung von Warmwasser in Höhe von 8,99 EUR/Monat bewilligt. Einkommen des Klägers hat der Beklagte bis 30. April 2014 berücksichtigt.

Den gegen den Bescheid vom 4. März 2014 gerichteten Widerspruch hat der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 4. Juni 2014 unter Bezugnahme auf den Änderungsbescheid vom 2. Juni 2014 im Übrigen als unbegründet zurückgewiesen. Mit diesem hat er dem Kläger einen Mehrbedarf für die Bereitstellung des Warmwassers in Höhe von 8,99 EUR/Monat für den o.g. Bewilligungsabschnitt gewährt.

Mit der am 17. Juni 2014 zum SG Magdeburg erhobenen Klage ([S 7 AS 1804/14](#)) hat der Kläger auch für diesen Bewilligungsabschnitt sein Begehren weiterverfolgt und ergänzend vorgetragen, dass die Kosten der Unterkunft nicht in tatsächlicher Höhe berücksichtigt worden seien. Laut Richtlinie seien diese auch in einer Summe zu berücksichtigen. Er habe im Zeitraum April bis September 2014 KdUH in monatlicher Höhe von 412 EUR ohne Stellplatz zahlen müssen. Der Beklagte habe jedoch lediglich monatlich 286,50 EUR bzw. 304,50 EUR übernommen, so dass sich eine monatliche Differenz von 107,50 EUR ergebe. Die KdU-Richtlinie der Beklagten sei unwirksam, so dass die Werte der Wohngeldtabelle für Grundmiete und Nebenkosten zu berücksichtigen seien. Auf etwaige Versuche der Kostensenkung könne es nur ankommen, wenn feststehe, dass ein schlüssiges Konzept vorliege. Daher werde zunächst um Klärung dieser Problematik gebeten.

Bereits zum 1. Juni 2014 ist die am 20. Mai 2014 auf der Homepage des Landkreises Börde veröffentlichte "Anpassung der Anlage I der sechsten Änderung der Unterkunftsrichtlinie 1/2008" in Kraft getreten. Nach einer Indexfortschreibung (Mietenentwicklung im Zeitraum vom Juli 2012 bis Januar 2014) hat die angemessene Bruttokaltmiete für eine 50 qm große Wohnung in Hermsdorf 275,50 EUR/Monat betragen.

In den Klageverfahren hat das Sozialgericht den Beklagten aufgefordert, den angemessenen Mietwert für den Altlandkreis Börde (ohne Ohrekreis) zu bestimmen. Die Angebots- und Neuvertragsmieten seien wohl nicht in die Werte für die Bestandsmieten einbezogen worden. Hinsichtlich der Heiz- und Betriebskosten fänden sich keine Angaben in den Neuvertrags- und Angebotsmieten. Auch bestünden Zweifel im Hinblick auf die Ermittlung der angemessenen Heizkosten.

Hierauf hat der Beklagte eine Stellungnahme der Firma A. & K., die das der Unterkunftsrichtlinie zugrundeliegende Konzept erarbeitet hatte (Bericht vom 4. Februar 2013), vom 15. März 2017 zu den Akten gereicht. In dieser hat sich die Firma ausführlich mit dem Vergleichsraum auseinandergesetzt. Hinsichtlich der Erreichbarkeit der einzelnen Orte des Landkreises Börde sei dieser generalisierend als ein Vergleichsraum zu betrachten. Ansonsten müssten individuelle Lebenssituationen des Leistungsempfängers bei der Vergleichsraumbestimmung berücksichtigt werden. Die angemessene Miete für Wohnungen des Altkreises Börde hat A. & K. neu berechnet. Die Firma hat schließlich ihr Vorgehen bei der Einbeziehung von Neuvertrags- und Angebotsmieten zur Ermittlung der angemessenen Miete beschrieben. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf Bl. 75 bis 94 der Gerichtsakte des Verfahrens [L 5 AS 408/17](#) verwiesen.

Mit Urteilen vom 2. Mai 2017 hat das Sozialgericht den Beklagten unter Abänderung der entgegenstehende Bescheide verurteilt, dem Kläger für die Zeit vom 1. Oktober 2013 bis 31. März 2014 weitere 411,85 EUR (für die Monate Oktober bis Dezember 2013 49,59 EUR/Monat, für Januar 2014 47,78 EUR sowie für die Monate Februar und März 2014 107,50 EUR/Monat), und für die Zeit vom 1. April bis 30. September 2014 weitere 645 EUR (107,50 EUR/Monat) zu gewähren. Im Wesentlichen hat es zur Begründung ausgeführt, es sei ein Bedarf des Klägers für die KdUH in Höhe von 388 EUR/Monat zu berücksichtigen (10 bis 12/13) bzw. ab 1. Januar 2014 in Höhe von 412 EUR/Monat.

Die Wohnung des Klägers sei mit 68,4 qm unangemessen groß. Angemessen sei eine Wohnfläche von 50 qm.

Das der KdU-Richtlinie des Beklagten zugrunde liegende Konzept sei nicht schlüssig. Vergleichsraum sei entgegen der Ansicht des Beklagten nicht der gesamte Landkreis in seinen heutigen Grenzen, sondern der Landkreis in den Grenzen vor 2007 (Bördekreis ohne Ohrekreis). Die Vergleichsraumbildung aber könne nicht im gerichtlichen Verfahren nachgeholt werden. Der Beklagte habe die Ermittlung der angemessenen Referenzmiete anhand des nach Ansicht des Gerichts zu berücksichtigenden Vergleichsraums "Bördekreis ohne Ohrekreis" zwar durchgeführt. Jedoch ergebe sich aus den hierzu erfolgten Erläuterungen, dass der Beklagte weiterhin auf die bisher ermittelten Richtwerte zurückgegriffen und das Ergebnis damit verglichen habe. Aufgrund dieses Vergleiches habe er sodann ein 40 %-Perzentil auf die Bestandsmieten angewendet. Darüber hinaus sei nicht angegeben worden, von welchem Wohnungsbestand im Altkreis

Börde ohne Ohrekreis überhaupt auszugehen sei.

Zweifelhaft sei weiter die Annahme verschiedener Wohnungsmärkte in einem Vergleichsraum. Es sei jedoch vorrangig Aufgabe des Grundsicherungsträgers, die Ermittlung der angemessenen Referenzmiete im Vergleichsraum vorzunehmen. Das Gericht habe nur eine Überprüfungsfunktion. Ob auf die bisherige Auswertung der Firma A. & K. im Übrigen zurückgegriffen werden könne, erscheine sehr zweifelhaft, da Daten aus anderen Vergleichsräumen mit einbezogen werden müssten und sonst eine Verzerrung der Datengrundlage zu befürchten sei.

Die Datenerhebung sei von April 2012 bis September 2012 zum Stichtag 1. Juli 2012 erfolgt. Streitgegenständlich sei jedoch ein Zeitraum, der mehr als ein Jahr nach dem Stichtag liege. Inwieweit diese Daten noch verwertet werden könnten, ergebe sich nicht aus dem Konzept, weil keine Angaben zu dessen Fortschreibung enthalten seien.

Die Angemessenheitsgrenze für die Mietkosten des Klägers ergäben sich demnach aus [§ 12 Wohngeldgesetz \(WoGG\)](#). Nach der für den Wohnort des Klägers geltenden Mietstufe 1 betrage die angemessene Bruttokaltmiete einschließlich eines Sicherheitszuschlages von 10% 321,20 EUR/Monat. Hinzu kämen die angemessenen Heizkosten nach den Werten der Bundesweiten Heizkostenspiegel aus den Jahren 2013 und 2014. Es ergäben sich Gesamtangemessenheitsgrenzen in Höhe von 405,47 EUR/Monat bzw. ab 1. Januar 2014 in Höhe von 419,12 EUR/Monat. Die Aufwendungen des Klägers für die KdUH überstiegen diese Werte nicht. Es seien daher die tatsächlichen KdUH vom Beklagten zu übernehmen.

Vom Bedarf des Klägers sei sein Einkommen in Abzug zu bringen gewesen. Er habe bis einschließlich Januar 2014 Entgelt aus der ehrenamtlichen Tätigkeit in Höhe von 55 EUR/Monat erzielt. Dieses verbleibe nach Abzug des Freibetrages gem. § 11b Abs. 2 Satz 3 SGB anrechnungsfrei. Das Alg I in Höhe von 115,80 EUR/Monat sei nicht weiter zu bereinigen, weil Versicherungspauschale gem. [§ 11b Abs. 1 Nr. 3 SGB II](#) i.V.m. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Verordnung zur Berechnung von Einkommen sowie zur Nichtberücksichtigung von Einkommen und Vermögen beim Arbeitslosengeld II/Sozialgeld (Arbeitslosengeld II/Sozialgeld-Verordnung – Alg II-VO) bereits vom Einkommen aus ehrenamtlicher Tätigkeit abgesetzt worden sei. Eine nochmalige Absetzung sei nicht möglich (vgl. BSG, Urteil vom 5. Juni 2014, [B 4 AS 49/13 R](#), Juris). Weitere Absetzungen kämen nicht in Betracht. Denn der Kläger habe kein Einkommen aus Erwerbstätigkeit im Sinne des [§ 11b Abs. 2 Satz 1 SGB II](#) erzielt und sein Einkommen übersteige auch nicht den Wert von 400 EUR im Sinne des [§ 11b Abs. 2 Satz 3 SGB II](#).

Für die Monate Februar bis April 2014 sei das Alg I um die Versicherungspauschale und die Kfz-Versicherung nach [§ 11 b Abs. 1 Nr. 3 SGB II](#) in Höhe von 21,82 EUR bzw. 29,72 EUR zu bereinigen gewesen. Ab Mai 2014 habe der Kläger kein Einkommen mehr erzielt. Unter Berücksichtigung der sich daraus monatlich ergebenden Bedarfe errechneten sich die austenorierten Nachzahlungsbeträge. Das Sozialgericht hat jeweils die Berufungen zugelassen.

Gegen die ihm am 29. Mai 2017 zugestellten Urteile hat der Beklagte am 8. Juni 2017 Berufung eingelegt. Im Wesentlichen hat er zur Begründung ausgeführt, bei der Erstellung des der Unterkunftsrichtlinie zugrundeliegenden Konzepts habe die Firma A. & K. mathematisch-statistische Grundsätze in nicht zu beanstandender Weise verwendet. Vergleichsraum sei der gesamte Landkreis Börde. Marktgerechte Mieten könnten innerhalb dieses Vergleichsraumes nur unter Beachtung der Besonderheiten der jeweiligen Wohnungsmärkte ermittelt werden.

Der Beklagte beantragt,

unter Aufhebung der Urteile des Sozialgerichts Magdeburg vom 2. Mai 2017 die Klagen abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er hält das Konzept des Beklagten für un schlüssig. Er habe sich im Ort und in der näheren Umgebung nach Wohnraum umgeschaut. In seinem Wohngebiet gehöre seine Wohnung schon zu den kleineren Zwei-Zimmer-Wohnungen. Die Ein-Zimmer-Wohnungen seien vollständig vermietet und praktisch nicht frei anmietbar. Es bestehe eine längere Warteliste. In der Nähe befinde sich das Wohngebiet Hohenwarsleben. Die Grundrisse der Wohnungen seien ähnlich wie in Hermsdorf, die Nebenkosten jedoch höher.

Der Beklagte hat darauf verwiesen, dass die erste Kostensenkungsaufforderung bereits im Dezember 2004 erfolgt sei. Im Übrigen sei der Mietwerterhebung zu entnehmen, dass Wohnungen zu den angemessenen Mietpreisen auch anmietbar gewesen seien.

In der mündlichen Verhandlung am 24. April 2018 haben die Beteiligten klarstellend den Streitgegenstand auf die Gewährung höherer KdUH begrenzt. Der Beklagte hat sich bereit erklärt, dem Kläger für die Zeit vom 1. Juni bis 30. September 2014 weitere 4,00 EUR/monatlich für die Kosten der Unterkunft (ohne Heizung) zu bewilligen. Dieses Teilerkenntnis hat der Kläger angenommen.

Die Gerichtsakte und die Verwaltungsakten des Beklagten haben vorgelegen und sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen. Der Senat hat ferner die der Mietwerterhebung der Firma A. & K. 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 Berufungen sind form- und fristgerecht nach [§ 151 Abs. 1](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) eingelegt worden und zulässig. Das Sozialgericht hat die Berufungen nach [§ 144 Abs. 2 SGG](#) zugelassen. Daran ist der Senat gebunden ([§ 144 Abs. 3 SGG](#)).

II.

Die Berufungen des Beklagten sind nach Abgabe des Teilanerkennnisses für die Monate Juni bis September 2014 begründet. Der Beklagte war berechtigt, im streitigen Zeitraum von Oktober 2013 bis September 2014 die Aufwendungen für die Bruttokaltmiete nur in der bewilligten Höhe zu gewähren.

1.

Streitgegenstand sind vorliegend nur die KdUH. Nur insoweit ist der Beklagte durch das Urteil des Sozialgerichts beschwert. Die Beteiligten haben zudem zulässigerweise den Streitgegenstand auf die KdUH begrenzt (vgl. BSG, Urteil vom 6. April 2011, [B 4 AS 119/10 R](#) (32), Juris m.w.N.).

2.

Der Kläger ist Berechtigter i.S.v. [§ 7 Abs. 1 SGB II](#) gewesen. Er hatte das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze von § 7a noch nicht erreicht, hatte seinen gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, war erwerbsfähig und hilfebedürftig. Er verfügte über kein bedarfsdeckendes Einkommen oder ein die Hilfebedürftigkeit ausschließendes Vermögen.

3.

Der Kläger hatte 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 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. Bereits mit Schreiben vom 7. Dezember 2004 war der Kläger unter Hinweis auf die aus Sicht des Beklagten angemessenen KdUH auf die Unangemessenheit der tatsächlichen Kosten hingewiesen worden. Es folgte die weitere Kostensenkungsaufforderung in dem Merkblatt vom 20. März 2013. Der Kläger erhielt Gelegenheit, die Kosten bis 30. September 2013 zu senken bzw. Eigenbemühungen nachzuweisen. Dies geschah nicht.

Die Kostensenkungsaufforderungen sind 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.

b.

Bei der Bestimmung der angemessenen KdUH hat der Beklagte zu Recht auf eine Wohnfläche von 50 qm für den Ein-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). Der Kläger hat keine Gründe vorgetragen, die eine Erhöhung der Wohnfläche rechtfertigen könnten. Die Größe der Wohnung lag demnach um 18,4 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 angemessenen Wohnungsgröße ausgeglichen werden. Dazu ist erforderlich, die Referenzmiete oder die Angemessenheitsobergrenze im Vergleichsraum zu bestimmen.

Die mit Wirkung vom 1. März 2013 in Kraft getretene Unterkunftsrichtlinie 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 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 Börde als ein Vergleichsraum anzusehen. Der Senat folgt auch nicht der Auffassung des Sozialgerichts, dass der Altlandkreis Börde ohne den Ohrekreis maßgeblicher Vergleichsraum wäre.

Unrichtig ist zunächst die Auffassung des Sozialgerichts, 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, [a.a.O.](#) (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". Die Definition des Vergleichsraums durch das BSG findet also 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 Börde 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 ist der Landkreis Börde in 13 Vergleichsräume zu unterteilen.

Der Landkreis Börde ist mit einer Ausdehnung von 2.366,63 qkm der flächenmäßig zweitgrößte Landkreis des Landes Sachsen-Anhalt. Mit 73 Einwohnern/qkm liegt der er weit unter dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt mit 110 Einwohnern/qkm (2013). Schon wirtschaftlich zeigt der Landkreis kein homogenes Bild. Die landwirtschaftlich sehr ertragreiche Magdeburger Börde deckt den gesamten Süden ab. Den Gegenpol im Norden bildet ein Teil der Colbitz-Letzlinger Heide, auf deren Sandboden neben Kiefernwäldern der größte geschlossene Lindenwald Europas steht. Ihr schließt sich westlich, getrennt durch den Mittellandkanal, das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug an, das ebenfalls von Wald bewachsen ist, aber Erhebungen bis zu 150 Meter aufweist. Die industriellen Schwerpunkte liegen, beeinflusst von der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg, im Osten des Landkreises, wo sich in den Gewerbegebieten bei Barleben über Irxleben, Hermsdorf bis Sülzetal leistungsstarke Unternehmen angesiedelt haben (Magdeburger Speckgürtel). Nach Westen und Norden hin nimmt die Wirtschaftskraft stark ab.

Auch bezogen auf die Siedlungsstruktur weist der Landkreis große Unterschiede auf. In der Bevölkerungsdichte gibt es ein deutliches Gefälle von Osten nach Westen. So leben in der Kreisstadt Haldensleben, die weniger als 20.000 Einwohner hat, 123 Einwohner auf einem Quadratkilometer. Die Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen beherbergt dagegen auf 249,3 qkm unter 14.000 Einwohner (= 56 Einwohner/qkm).

Entgegen der Ansicht des Beklagten ist auch die verkehrstechnische Infrastruktur nicht homogen ausgebaut. Gut angebunden ist die Stadt Haldensleben. In den eher ländlich geprägten Gebieten wie Oebisfelde sind die einzelnen Ortsteile mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr viel weniger gut erreichbar. So verkehren zwischen Bösdorf und dem ca. 20 km entfernten Hösingen Busse und eine Regionalbahn. Die Fahrzeiten schwanken zwischen 52 min und 2 Std 46 min. Durchschnittlich fährt ein Bus alle zwei Stunden.

Der Senat bezieht sich im Folgenden auf Zahlen des Statistischen Landesamtes aus den Jahren 2013/2014. Alle unten genannten Vergleichsräume bieten einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung, was sich in der Anzahl der Wohnungen widerspiegelt. Auch geht der Senat in allen Vergleichsräumen von einem eigenen Wohnungsmarkt aus. Dies ergibt sich jeweils aus den 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.

a.a.

So ist ein eigener Vergleichsraum die Einheitsgemeinde Barleben. Sie liegt im Osten des Landkreises Börde. Mit ihren drei Mitgliedsgemeinden Barleben, Ebendorf und Meitzendorf umfasst sie eine Fläche von 29,74 qkm mit rund 9.075 Einwohnern (2013) bzw. 9.133 Einwohner (2014) (305 bzw. 307 Einwohner/qkm) (<https://www.statistik.sachsen-anhalt.de/bevoelkerung/bewegungen/index.html>).

Sie unterhält vier Kindertagesstätten, zwei Grundschulen, eine Gemeinschaftsschule und ein Gymnasium. Sieben Allgemeinmediziner und Fachärzte und zwei Zahnärzte sowie zwei Apotheken sichern die medizinische Versorgung. Ein Alten- und Pflegeheim steht zur Betreuung älterer Menschen zu Verfügung. Die einzelnen Gemeindeteile sind durch Buslinien gut miteinander verbunden.

Barleben hat einen eigenen Wohnungsmarkt. 2013 existierten 2.728 Wohngebäude mit 4.451 Wohnungen, 2014 waren es 2.751 Wohngebäude mit 4.466 Wohnungen (vgl. <https://www.statistik.sachsen-anhalt.de/bau/wohnungsbestand/>). Im Jahr 2013 waren 395 Zu- und 343 Fortzüge und 2014 472 Zu- und 392 Fortzüge über die Gemeindegrenzen hinaus zu verzeichnen.

b.b.

Die Stadt Haldensleben, die sich über 156,2 qkm erstreckt, ist die Kreisstadt des Landkreises Börde. Die Stadt hatte 2013/2014 19.118/19.345 Einwohner (136 Einwohner/qkm). Die Stadt verfügt über fünf Ortsteile: Hundisburg, Satuelle, Uthmöden, Wedringen und seit Januar 2014 Süplingen.

Die Stadt hat vier Grundschulen, zwei Sekundarschulen, ein Gymnasium und drei Förderschulen. Weiterhin im Stadtgebiet beheimatet sind die Berufsbildenden Schulen des Landkreises Börde, die Kreisvolkshochschule sowie die Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau.

Es gibt zwölf Kindertagesstätten und drei Pflegeeinrichtungen. Fünf Apotheken und 32 Allgemein- und Hausärzte einschließlich Fachärzte und ein Krankenhaus sorgen für die medizinische Versorgung. Die Stadt unterhält eine eigenen Stadtbuslinie, der die einzelnen Ortsteile miteinander verbindet.

Die Stadt verfügt auch über einen eigenen Wohnungsmarkt. Im Jahr 2013 gab es in Haldensleben 4.543 Wohngebäude mit 10.330 Wohnungen, 2014 4.569 Wohngebäude mit 10.367 Wohnungen. Es fanden im Jahr 2013 755 Zu- und 716 Fortzüge, 2014 1.118 Zu- und 812 Fortzüge über die Gemeindegrenze hinaus statt.

c.c.

Die Einheitsgemeinde Hohe Börde ging am 1. Januar 2010 aus der Verwaltungsgemeinschaft Hohe Börde hervor. Diese entstand durch den Zusammenschluss der bereits seit 1994 bestehenden Verwaltungsgemeinschaft Hohe Börde mit der Verwaltungsgemeinschaft Nördliche Börde. Seit 1. Januar 2010 werden die ehemaligen Gemeinden Rottmersleben und Bornstedt von der Einheitsgemeinde mitverwaltet, am 1. September 2010 wurden sie in die Gemeinde Hohe Börde eingemeindet. Sie besteht somit heute aus den Ortschaften Ackendorf mit den Ortsteilen Ackendorf und Glüsig, Bebertal, Bornstedt, Eichenbarleben mit den Ortsteilen Eichenbarleben und Mammendorf, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarleben, Irlleben, Niederndodeleben mit den Ortsteilen Niederndodeleben und Schnarsleben, Nordgermersleben mit den Ortsteilen Brumby, Nordgermersleben und Tundersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben mit den Ortsteilen Rottmersleben und Klein Rottmersleben, Schackensleben mit Klein Santerleben sowie der Ortschaft Wellen.

Die Einheitsgemeinde zählte 2013 18.056 Einwohner, 2014 18.076 Einwohner, die sich auf 171,74 qkm verteilen (105 Einwohner/qkm).

Die einzelnen Ortsteile sind über den öffentlichen Nahverkehr gut miteinander verbunden. So verkehren beispielsweise Busse von Bornstedt nach Irlleben von 5.27 Uhr bis 21.10 Uhr überwiegend im Halbstundentakt.

Über das Gemeindegebiet verteilt liegen 16 Kindertagesstätten, sechs Grund- und eine Sekundarschule. Vier Apotheken, acht Ärzte, sechs Zahnärzte und ein Krankenhaus sowie ein Medizinisches Versorgungszentrum sichern die medizinische Versorgung. Die Bürger können sich in zahlreichen Vereinen auf kulturellem und sportlichem Gebiet einbringen.

Die Hohe Börde verfügte 2013 über 5.900 Wohngebäude mit 8.926 Wohnungen, 2014 über 5.938 Wohngebäude mit 8.971 Wohnungen. Die Einheitsgemeinde konnte im Jahr 2013 881 Zu- und 875 Fortzüge, im Jahr 2014 869 Zu- und 862 Fortzüge verzeichnen.

d.d.

Die Gemeinde Niedere Börde entstand am 1. Januar 2004 aus dem freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Dahlenwarleben/Gersdorf, Groß Ammensleben, Gutenswegen, Jersleben, Klein Ammensleben, Meseberg, Samswegen und Vahldorf. In der Gemeinde wohnten auf 77,75 qkm 2013 7.098 und 2014 7.097 Menschen (92 Einwohner/qkm).

Auf das Gemeindegebiet verteilt sind sieben Kitas und zwei Grundschulen. Die Gemeinde ist für weiterführende Schulen dem Schulbezirk Barleben angeschlossen. Ein Landambulatorium und zwei niedergelassene Ärzte stehen der Gesundheitsfürsorge zur Verfügung.

2013 gab es in der Gemeinde Niedere Börde 3.361 Wohnungen in 2.398 Wohngebäuden (2014: 3.372 Wohnungen in 2.408 Wohngebäuden). 283/300 Personen zogen im Jahr 2013/2014 in die Gemeinde, 346/300 zogen weg.

e.e.

Ebenso ist ein eigener Vergleichsraum die Stadt Oebisfelde-Weferlingen. Sie erstreckt sich über 249,3 qkm und besteht aus 25 Ortsteilen (Bergfriede, Bösdorf, Breitenrode, Buchhorst, Döhren, Eickendorf, Eschenrode, Etingen, Everingen, Gehrendorf, Hödingen, Hörsingen, Kathendorf, Klinze, Lockstef, Niendorf, Oebisfelde, Rätzlingen, Ribbendorf, Schwanefeld, Seggerde, Siestedt, Walbeck, Wassensdorf, Weddendorf und Flecken Weferlingen). Insgesamt hatte die Stadt 2013/2014 13.642/13.748 Einwohner (56 Einwohner/qkm).

Die öffentlichen Institutionen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentrieren sich auf Oebisfelde. Der Sitz der Stadtverwaltung ist dort. Vier Grundschulen verteilen sich auf das Gebiet der Einheitsgemeinde (zwei in Oebisfelde, je eine in Rätzlingen und Weferlingen). Die Stadt hat zudem eine Sekundarschule und ein Gymnasium. Zehn auf das Stadtgebiet verteilte Kitas stehen für die Kinderbetreuung zur Verfügung. Es gibt neun niedergelassene Ärzte, vier Apotheken und ein Altenpflegeheim. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden die Ortsteile miteinander.

In der Stadt gab es 2013/2014 4.248/4.258 Wohngebäude mit 7.128/7.139 Wohnungen. Die Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze hinaus lagen im Jahr 2013 bei 544 bzw. 542 sowie im Jahr 2014 bei 683 bzw. 526.

f.f.

Die Stadt Oschersleben (Bode) ist mit 19.803 (2013) bzw. 19.726 (2014) Einwohnern die größte Stadt des Landkreises Börde (105 Einwohner/qkm). Sie erstreckt sich über eine Fläche von 188,92 qkm und besteht aus den Ortsteilen Alikendorf, Altbrandsleben, Ampfurth, Andersleben, Beckendorf, Neindorf, Emmeringen, Groß Germersleben Günthersdorf, Stadt Hadmersleben, Hordorf, Hornhausen, Jakobsberg, Jakobsberg Siedlung, Kleinalsleben, Klein Oschersleben, Neubrandleben, Peseckendorf und Schermcke.

Die Stadt beherbergt vier Grundschulen, zwei Sekundarschulen sowie ein Gymnasium. 18 Kitas verteilen sich auf das Stadtgebiet. Zahlreiche Ärzte, Apotheken und die Bördeklinik sorgen für die medizinische Versorgung. Busse verbinden die einzelnen Stadtteile im Stundentakt.

Die Stadt verfügte 2013 über 5.302 Wohngebäude mit 11.154 Wohnungen. 2014 waren es 5.303 Wohngebäude mit 11.104 Wohnungen. Es zogen 2013 634 Menschen (2014: 754 Menschen) nach Oschersleben (Bode), 761 (2014: 678) verließen die Stadt.

g.g.

Die Gemeinde Sülzetal liegt inmitten der fruchtbaren Magdeburger Börde und schließt direkt an das Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg an. Sie besteht aus den Ortsteilen Altenweddingen, Barendorf, Dodendorf, Langenweddingen, Osterweddingen, Schwaneberg, Stemmern und Sülldorf. Die Gemeinde erstreckt sich auf 103,71 qkm und hatte 2013/2014 9.045/9.013 Einwohner (88 Einwohner/qkm).

Im Gemeindegebiet verteilt sind neun Kitas, drei Grundschulen und eine Sekundarschule. Zehn Ärzte, vier Physiotherapeuten und zwei Apotheken stehen der Gesundheitsversorgung zur Verfügung. Die einzelnen Gemeinden sind durch Buslinien verbunden. So verkehren Busse zwischen Osterweddingen und dem etwa 10 km entfernten Stemmern in Takt von etwa 2 Stunden. Die Fahrt dauert zwischen 40 min und 2 Std 8 min.

In Sülzetal beherbergten im Jahr 2013 2.992 Wohngebäude 4.502 Wohnungen. Im Jahr 2014 waren es 3.003 Wohngebäude und 4.514 Wohnungen. 333/329 Menschen zogen im Jahr 2013/2014 in die Stadt, 357/330 Menschen zogen fort.

h.h.

Nordwestlich an Sülzetal grenzend liegt die sich auf 188,07 qkm ausbreitende Stadt Wanzleben-Börde. Sie ist mit 76 Einwohner/qkm (2013: 14.441 Einwohner, 2014: 14.287 Einwohner) bezogen auf den Landkreis Börde durchschnittlich besiedelt und besteht aus den Ortsteilen Bergen, Blumenberg, Bottmersdorf, Buch, Domersleben, Dreileben, Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hemsdorf, Hohendodeleben, Klein Germersleben, Klein Rodensleben, Meyendorf, Remkersleben, Schleibnitz, Stadt Seehausen, Stadt Frankfurt, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben.

Die Gemeinde hat acht Kitas, fünf Grundschulen, eine Sekundarschule sowie ein Gymnasium. 47 Ärzte kümmern sich um die gesundheitliche Versorgung der Einwohner.

Die Gemeinden sind gut miteinander verbunden. So verkehren Busse von Wanzleben nach Hohendodeleben in Halbstundentakt.

In der Stadt Wanzleben-Börde gab es 2013/2014 4.498/4.516 Wohngebäude mit 7.653/7.672 Wohnungen. 2013 fanden 511 Zu- und 547 Fortzüge statt, 2014 waren es 460 Zu- und 511 Fortzüge.

i.i.

Die aus den Ortsteilen Wolmirstedt, Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose bestehende Stadt Wolmirstedt hatte 2013/2014 11.477/11.502 Einwohner auf 54,29 qkm. Sie ist mit 211 Einwohnern/qkm die am dichtesten besiedelte Gemeinde im Landkreis Börde.

Auf das Stadtgebiet verteilt liegen sechs Kitas, zwei Grundschulen, eine Sonderschule, eine Gemeinschaftsschule, eine Ganztagschule sowie ein Gymnasium.

42 Ärzte stehen der gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung.

Die Ortsteile sind im Stundentakt untereinander durch öffentliche Verkehrsmittel verbunden

6.285/6.313 Wohnungen verteilten sich 2013/2014 in der Stadt auf 2.778/2.791 Wohngebäude. Die Stadt hatte 2013/2014 487/561 Zu- und 473/479 Fortzüge zu verzeichnen.

j.j.

Zusammenzufassen zu einem Vergleichsraum sind die Gemeinden Angern (2013/2014: 2.042/2.046 Einwohner, 740/743 Wohngebäude, 1.047/1.050 Wohnungen, 62/77 Zu- und 72/73 Fortzüge), Burgstall (2013/2014: 1.564/1.556 Einwohner, 611/610 Wohngebäude, 774/773 Wohnungen, 90/76 Zu- und 83/71 Fortzüge), Colbitz (2013/2014: 3.194/3.187 Einwohner, 1.276/1.279 Wohngebäude, 1.527/1.531 Wohnungen, 106/126 Zu- und 114/126 Fortzüge), Loitsche-Heinrichsberg (2013/2014: 971/971 Einwohner, 379/378 Wohngebäude, 509/508 Wohnungen, 44/40 Zu- und 64/36 Fortzüge), Rögätz (2013/2014: 2.251/2.144 Einwohner, 779/782 Wohngebäude, 1.082/1.085 Wohnungen, 84/68 Zu- und 71/62 Fortzüge), Westheide (2013/2014: 1.725/1.708 Einwohner, 656/658 Wohngebäude, 798/800 Wohnungen, 61/47 Zu- und 48/64 Fortzüge) sowie Zielitz (2013/2014: 1.844/1.827 Einwohner, je 535 Wohngebäude, 1.093 Wohnungen, 83/80 Zu- und 97/96 Fortzüge), die die Verbandsgemeinde Elbe-Heide bilden. Jede einzelne Gemeinde ist zu klein, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können.

Insgesamt hatte die Verbandsgemeinde 2013/2014 13.491/13.439 Einwohner, die auf 396,36 qkm leben (36 Einwohner/qkm). Die einzelnen Gemeinden sind im Stundentakt mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Busfahrt zwischen Angern und Westheide dauert ca. 1 Std.

Auf die einzelnen Gemeinden verteilt sind elf Kitas, drei Grundschulen und eine Sekundarschule. Sechs Ärzte und eine Apotheke betreuen die Einwohner medizinisch.

Es verteilten sich auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde 2013/2014 4.976/4.985 Wohngebäude mit 6.830/6.840 Wohnungen. Es fanden 2013/2014 530/514 Zu- und 549/528 Fortzüge statt.

k.k.

Einen weiteren Vergleichsraum bildet die Verbandsgemeinde Flechtingen. Auch deren Mitgliedsgemeinden Altenhausen (2013/2014: 1.131/1.126 Einwohner, 463/461 Wohngebäude, 585/582 Wohnungen, 60/51 Zu- und 52/48 Fortzüge), Beendorf (2013/2014: 902/914 Einwohner, je 284 Wohngebäude mit 440 Wohnungen, 75/74 Zu- und 55/52 Fortzüge), Bülstringen (2013/2014: 895/875 Einwohner, 311/310 Wohngebäude, 411/410 Wohnungen, 31/28 Zu- und 34/49 Fortzüge), Calvörde (2013/2014: 3.492/3.493 Einwohner, 1.167/1.172 Wohngebäude, 1.772/1.777 Wohnungen, 112/174 Zu- und 150/149 Fortzüge), Erxleben (2013/2014: 2.944/2.900 Einwohner, 1.106/1.105

Wohngebäude, 1.548/1.547 Wohnungen, 117/101 Zu- und 134/136 Fortzüge), Flechtingen (2013/2014: 2.837/2.862 Einwohner, 946/945 Wohngebäude, 1.346/1.345 Wohnungen, 166/176 Zu- und 133/131 Fortzüge) sowie Ingersleben (2013/2014: 1.410/1.393 Einwohner, je 500 Wohngebäude, 736 Wohnungen, 54/60 Zu- und 106/73 Fortzüge) sind zu klein, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können.

Insgesamt hatte die Verbandsgemeinde 2013/2014 13.611/13.563 Einwohner, die auf 385,65 qkm leben (35 Einwohner/qkm).

Auf das Gemeindegebiet verteilen sich zwei Kitas und eine Grundschule. Sieben Ärzte und eine Apotheke stehen für die medizinische Versorgung zur Verfügung.

Es verteilen sich auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde 2013/2014 je 4.777 Wohngebäude mit 6.838/6.837 Wohnungen. Es fanden 2013/2014 615/664 Zu- und 664/638 Fortzüge statt.

l.l.

Die Verbandsgemeinde Obere Aller bildet einen Vergleichsraum. Sie besteht aus den Mitgliedsgemeinden Eilsleben (2013/2014: 3.850/3.842 Einwohner, 1.243/1.244 Wohngebäude, 2.076/2.077 Wohnungen, 169/101 Zu- und 123/136 Fortzüge), Harbke (2013/2014: 1.841/1.855 Einwohner, je 410 Wohngebäude mit 881 Wohnungen, 331/404 Zu- und 232/397 Fortzüge), Hötensleben (2013/2014: 3.726/3.691 Einwohner, 1.205/1.210 Wohngebäude, 2.058/2.063 Wohnungen, 124/121 Zu- und 138/131 Fortzüge), Sommersdorf (2013/2014: 1.436/1.423 Einwohner, je 559 Wohngebäude und 777 Wohnungen, 72/49 Zu- und 60/57 Fortzüge), Ummendorf (2013/2014: 993/995 Einwohner, 332/337 Wohngebäude, 464/469 Wohnungen, 22/27 Zu- und 38/25 Fortzüge), Völpke (2013/2014: 1.373/1.349 Einwohner, je 460 Wohngebäude und 843 Wohnungen, 68/90 Zu- und 78/111 Fortzüge) sowie Wefensleben (2013/2014: 1.836/1.830 Einwohner, 519/517 Wohngebäude, 1.249/1.220 Wohnungen, 76/73 Zu- und 91/78 Fortzüge). Diese sind zu klein, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können.

Insgesamt hatte die Verbandsgemeinde 2013/2014 15.055/14.985 Einwohner, die auf 210,16 qkm lebten (71 Einwohner/qkm).

Die Verbandsgemeinde bietet den Einwohnern 13 Kitas, drei Grundschulen, eine Sekundarschule sowie eine Förderschule. Zehn Ärzte und drei Apotheken stellen die gesundheitliche Versorgung sicher. Die Gemeinden sind tagsüber (bis mittags) mit dem öffentlichen Nahverkehr verbunden (bspw. vier Busverbindungen zwischen 5:00 Uhr und 13:44 Uhr zwischen Harbke und Hötensleben).

Es verteilen sich auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde 2013/2014 4.728/4.737 Wohngebäude mit 8.348/8.330 Wohnungen. Es fanden 2013/2014 862/865 Zu- und 760/935 Fortzüge statt.

m.m.

Zusammenzufassen zu einem Vergleichsraum sind schließlich die Gemeinden Am Großen Bruch (2013/2014: 2.179/2.161 Einwohner, 838/840 Wohngebäude, 1.216/1.218 Wohnungen, 47/82 Zu- und 120/93 Fortzüge), Ausleben (2013/2014: 1.697/1.681 Einwohner, je 588 Wohngebäude und 911 Wohnungen, 45/64 Zu- und 65/68 Fortzüge), Stadt Gröningen (2013/2014: 3.637/3.636 Einwohner, 1.317/1.319 Wohngebäude, 1.977/1.979 Wohnungen, 155/156 Zu- und 165/144 Fortzüge) sowie Stadt Kroppenstedt (2013/2014: 1.451/1.437 Einwohner, 570/572 Wohngebäude, 767/769 Wohnungen, 38/51 Zu- und 67/61 Fortzüge), die die Verbandsgemeinde Westliche Börde bilden. Jede einzelne Gemeinde ist zu klein, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können.

Insgesamt hatte die Verbandsgemeinde 2013/2014 8.964/8.915 Einwohner, die auf 181,73 qkm leben (48 Einwohner/qkm).

Auf das Gemeindegebiet verteilen sich sieben Kitas, fünf Grundschulen, zwei Sekundarschulen sowie eine Förderschule. Acht Ärzte und fünf Apotheken stehen für die Gesundheitsfürsorge zur Verfügung.

Die Verbindung der Gemeinden wird durch einen öffentlichen Nahverkehr sichergestellt.

Es verteilen sich auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde 2013/2014 3.313/3.319 Wohngebäude mit 4.871/4.877 Wohnungen. Es fanden 2013/2014 285/353 Zu- und 417/366 Fortzüge statt.

5.

Das der Richtlinie vom 1. März 2013 zugrunde liegende Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete ist schlüssig. Die tatsächlichen Verhältnisse in den einzelnen Vergleichsräumen, vorliegend im Vergleichsraum Hohe Börde, wurden realitätsgerecht abgebildet. Nach Maßgabe der dem Grundsicherungsträger zuzustehenden "Methodenfreiheit" sind die zur Ermittlung angemessener Kosten für Miete und Betriebskosten gewählten Methoden schlüssig. Es lässt sich nicht feststellen, dass die Datenerhebungen und -auswertungen von A. & K. "unschlüssig", also willkürlich oder widersprüchlich wären oder auf fehlerhaften Prämissen beruhten.

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

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 Landkreises Börde zugrunde gelegt.

Der Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten für den hier maßgeblichen Vergleichsraum Hohe Börde liegt eine Datenerhebung zugrunde, die in diesem Vergleichsraum stattgefunden und die sich über den gesamten Vergleichsraum erstreckt hat. A. & K. erhob hierfür im gesamten Landkreis Börde relevante Mietdaten flächendeckend. Diese trug sie in eine Liste ein (Rohdaten), die die Spalten "Kommune", "Wohnfläche", "Nettokaltmiete", "NKM/qm", "Wohnungsgrößenklasse", "Wohnungsmarkttyp", "Neuvertrag" 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 Wohnungen im Vergleichsraum (Straße, Hausnummer)) konnte der Senat eine Ghettobildung innerhalb des Vergleichsraumes Hohe Börde ausschließen. Kennzeichen von Mehrfamilienhäusern in industrieller Bauweise können eine identische Größe und hohe Anzahl der einzelnen Wohnungsklassen sein. In den Rohdaten findet sich neben gleich großen Wohnungen auch eine Vielzahl solcher, die hiervon signifikante Unterschiede aufweisen.

Eine sog. Ghettobildung ist nicht zu befürchten. Kennzeichen der städtebaulichen Architektur in größeren Gemeinden/Städten ist eine häufig anzutreffende Geschossbebauung mit oftmals ähnlichen Grundrissen. Daraus lässt sich jedoch nicht schließen, dass die Verwertung solcher Wohnungsdaten unzulässig wäre. Vielmehr geben sie dem in den Blick zu nehmenden Wohnungsmarkt oftmals das Gepräge. Es gibt auch keinerlei Hinweis darauf, dass die Daten lediglich in bestimmten, etwa in sozialen Brennpunkten liegenden Mehrgeschossiedlungen in der Hohe Börde erhoben worden wären.

Die für die Hohe Börde erhobenen Rohdaten lassen zudem keine große Häufigkeit gleicher Quadratmeterwerte erkennen.

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.

Das von A. & K. erstellte Konzept basiert auf einer repräsentativen Erhebung des Mietniveaus aller Wohnungsbestände mit einfachem, mittlerem und gehobenem Wohnungsstandard. Einbezogen sind mithin auch die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Zur Grundgesamtheit des relevanten Bestandes für die Mietwerterhebungen gehören neben frei finanzierten Mietwohnungen auch solche, die öffentlichen Mietpreisbindungen unterliegen (Sozialwohnungen). Welche Wohnungen A. & K. von der Erhebung ausgenommen hatte, hat das Unternehmen im Einzelnen im Bericht angegeben.

So wurden im Rahmen der Erhebungen nur Wohnungen berücksichtigt, die zumindest über die Merkmale "Bad" und "Sammelheizung" verfügten. Substandardwohnungen, die diesem Niveau nicht genügten, blieben damit unberücksichtigt (vgl. dazu Endbericht von A. & K. vom 4. Februar 2013 "Landkreis Börde – Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Börde" (im Folgenden "Bericht"), S. 10). Von der Erhebung ausgeschlossen wurden weiterhin Wohnungen des Luxussegmentes, die explizit als solche vermarktet wurden bzw. erkennbar waren. Diese Ausschlusskriterien erlauben eine Eingrenzung auf einen einfachen, aber nicht allereinfachsten Wohnungsstandard, ohne diesen anhand der Miethöhe zu definieren. Nicht berücksichtigt wurden Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen, gewerbliche oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag), mietspreisreduzierte 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 berücksichtige diese Mindestgröße die Marktrelevanz von Ein-Zimmer-Wohnungen im Kreisgebiet (vgl. Bericht, S. 10).

Dieses Vorgehen der Selektion 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 7.673 insgesamt im Landkreis Börde erhobenen Mietwerten waren nur 518 Mietverhältnisse durch die sog. Filterfragen herausgenommen. 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 un schlüssig. Vielmehr wurden hier die regionalen Verhältnisse betrachtet, da diese Wohnungen im Landkreis Börde keine prägende Häufung aufweisen (siehe zu diesem Kriterium BSG, Urteil vom 18. November 2014, [B 4 AS 9/14 R](#), (25), Juris). Es ist auch davon auszugehen, dass es durch die Festlegung der Mindestwohngröße nicht zu einer Verfälschung der Datengrundlage und damit des Ergebnisses der Erhebung kommt. Denn in aller Regel ist die Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung bei gleicher Ausstattung und Lage höher 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 qm, 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 (vgl.

<https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Aktuelles/Ergebnisse/DemografischeGrunddaten.html?nn=3065474>, dort: Download-Tabelle "Gebäude und Wohnungen") ermittelten Daten zugrunde. Der Zensus 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

Ergebnisse 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 Börde lediglich 3.069 Wohnungen unter 40 qm. Das macht einen Anteil von 3,4% des Gesamtwohnungsbestandes (90.098) 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 Börde verfügte insgesamt über 1.186 Ein-Zimmer-Wohnungen. Dieses entspricht einem Anteil von 1,3%.

Diese allgemeinen Ausführungen gelten auch in dem Vergleichsraum Hohe Börde. Ausgehend von einem Gesamtwohnungsbestand von 8.801 waren hiervon 199 Wohnungen Ein-Zimmer-Wohnungen (2,3%). Das gleiche Bild ergibt sich auch unter Zugrundelegung der Wohnungsmarkttypen (siehe unten). Der Wohnungsmarkttyp I, zu dem die Gemeinde Hohe Börde gehört, hatte einen Gesamtwohnungsbestand von 27.379 Wohnungen (Barleben: 4.388, Hohe Börde: 8.801, Niedere Börde: 3.398, Sülzetal: 4.482, Wolmirstedt: 6.310). Hiervon waren 373 (Barleben: 89, Hohe Börde: 199, Niedere Börde: 16, Sülzetal: 25, Wolmirstedt: 44), mithin nur 1,4% Ein-Zimmer-Wohnungen.

Verfälschende Auswirkungen auf die Abbildung des Gesamtwohnungsmarkts sind – wie oben beschrieben – nicht ersichtlich.

c.

Die Datenerhebung der Bestandsmieten erfolgte in der Zeit von April bis September 2012 (Bericht, S. 12), die der Angebotsmieten im Zeitraum von Januar bis Juli 2012 (Bericht, S. 28). 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. Juli 2012 erhoben.

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 Börde 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 Börde angeschrieben und gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Es konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Erhebung gewonnen werden. Aber auch die Mieten kleinerer Vermieter wurden erhoben. Für deren Befragung wurden die Adressdaten des Eigenbetriebes Abfallentsorgung Landkreis Börde zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurden etwa 2.300 kleinere Vermieter angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Es wurden dabei u.a. folgende Daten erhoben: Datum des Mietvertragsbeginns, Datum der letzten Mietänderung, Wohnungsgröße, Nettokaltmiete, Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag), Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?, Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag), Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erstellung von Warmwasser?

Für die Angebotsmieten wurden folgende Quellen ausgewertet: Immoscout 24, Immonet, Immowelt (jeweils Internet-Immobilienuch-Portale), örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter, Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet (Bericht, S. 28).

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. 22).

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 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, (99); LSG Thüringen, Urteil vom 8. Juli 2015, [L 4 AS 718/14](#), (70), Juris).

Diesen Anforderungen wird die Datenerhebung von A. & K. gerecht. Wohnungen in Einfamilienhäusern (soweit von den Eigentümern selbst bewohnt), in Wohn- und Pflegeheimen, gewerblich genutzte Wohnungen, mietpreisreduzierte Werkwohnungen und solche mit Freundschaftsmieten wurden – wie oben beschrieben – ausgeschlossen.

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 Gemeinde Hohe Börde verfügte danach über 8.801 Wohnungen, wovon 5.107 von Eigentümern bewohnt, 3.174 vermietet und 514 leerstehend waren. A. & K. hat aus diesem Vergleichsraum ausweislich der dem Senat zur Verfügung stehenden Rohdaten die Daten von 107 Wohnungen erhoben. Das sind 3,4% aller vermieteten Wohnungen. Die Daten sind unter Anwendung der unten stehenden Maßstäbe repräsentativ für den vorliegenden Vergleichsraum.

g.

Der Senat hat festgestellt, dass in den einzelnen Vergleichsräumen die Rückläufe der Befragungen durchaus unterschiedlich waren. Diese Unterschiede führen jedoch nicht dazu, für einzelne Vergleichsräume 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). Sie ermöglicht es, eine in einem einzelnen Vergleichsraum geringere Anzahl von Datenrückläufen zu kompensieren und so die Daten insgesamt zu validieren.

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 eines Clusters 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 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. 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 Börde drei verschiedene Wohnungsmarkttypen gebildet. Zur Bestimmung der Ähnlichkeit der Wohnungsmärkte hat das Unternehmen nachvollziehbar und auf statistischer Grundlage basierend auf folgende Merkmale zurückgegriffen (s. Bericht, S. 6):

- Bevölkerungsentwicklung auf Kommunenebene 2006 bis 2010,
- Einwohner pro Quadratkilometer Siedlungs- und Verkehrsfläche,
- Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten),
- Einkommenssteuereinnahmen pro Einwohner 2007,
- Durchschnittliche Baufertigstellung neuer Wohnungen,
- Entfernung zum nächsten Oberzentrum (Magdeburg) in Autominuten und
- Mietenstufe nach Wohngeldgesetz (WoGG).

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 auf der Basis der Siedlungs- und Verkehrsfläche berechnet. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) gibt Auskunft über die Siedlungsstruktur einer Kommune, die im Zusammenhang mit deren Attraktivität und deren Miethöhen 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 näherungsweise Bestimmung der Mietkaufkraft. In Kommunen mit höheren Mieten ist i.d.R. auch ein höheres durchschnittliches Einkommen festzustellen. Die Neubautätigkeit in einer Gemeinde bildet deren Attraktivität ab. Der Bodenpreis ist auch ein Indikator, der die regionale Attraktivität einer Kommune berücksichtigt. Grundannahme dieses Merkmals ist, dass attraktive Flächen mit hohen Bodenrichtwerten zu höheren Mietpreisen vermietet werden. Die Zentralität (durchschnittliche Fahrtdauer mit dem PKW bis zum nächsten Oberzentrum in Minuten) bildet einen Indikator für die Beeinflussung des Wohnungsmarktes durch die Nähe zur Stadt Magdeburg. Die Nähe zum nächsten Oberzentrum hat einen wesentlichen Einfluss auf den regionalen Wohnungsmarkt. Die Wohngeldeinstufung dient als Indikator zur Berücksichtigung der bisherigen Einstufung der Kommunen in die Mietstufen laut Wohngeldgesetz (Bericht, S. 5, 6).

Im Ergebnis dieser Analyse konnten die Einheitsgemeinden Barleben und Hohe Börde, die Gemeinden Niedere Börde und Sülzetal sowie die Stadt Wolmirsedt zu einem Cluster ("Wohnungsmarkttyp I") zusammengefasst werden. Dieser Wohnungsmarkttyp ist gekennzeichnet durch ein deutlich überdurchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen und seine große Nähe zur Stadt Magdeburg (Zentralität). Die Bodenrichtwerte fallen im Vergleich zum Kreisdurchschnitt ebenfalls deutlich überdurchschnittlich aus. Die Bevölkerungsentwicklung ist leicht inhomogen verteilt: Während sich die Bevölkerungsentwicklung in Barleben und Hohe Börde überdurchschnittlich zeigt, liegt sie in den übrigen Kommunen dieses Wohnungsmarkttyps eher im Bereich des Kreisdurchschnitts, bzw. leicht darunter (vgl. Bericht, S. 8). Die Bevölkerungsdichte und die Neubautätigkeit sind ebenfalls überdurchschnittlich. Die Siedlungsstruktur ist bezogen auf den Landkreis Börde

durchschnittlich, die Wohngeldeinstufung entspricht der des Landkreises (Mietstufe 1). Allein Wolmirstedt ist in diesem Cluster die Mietstufe 2 zugeordnet.

Zusammengefasst war die Datengrundlage in dem Wohnungsmarkttyp I ausreichend repräsentativ. Die Gemeinde Barleben verfügte nach dem Zensus 2011 über 4.388 Wohnungen, wovon 2.466 von Eigentümern bewohnt, 1.665 vermietet und 127 leerstehend waren. In der Gemeinde Hohe Börde gab es 8.801 Wohnungen 5.107 Wohnungen wurden von den Eigentümern selbst bewohnt, 3.174 waren vermietet, 514 leerstehend. Die Gemeinde Niedere Börde hatte einen Gesamtwohnungsbestand von 3.398 Wohnungen. Davon waren 2.231 Wohnungen von Eigentümern selbst bewohnt, 940 vermietet, 223 Wohnungen standen leer. Die Gemeinde Sülzetal verfügte über 4.482 Wohnungen, von denen 2.775 von Eigentümern bewohnt, 1.422 Wohnungen vermietet und 276 leerstehend waren. In der Stadt Wolmirstedt gab es 6.310 Wohnungen. Davon waren 2.311 Wohnungen von Eigentümern bewohnt, 3.377 zu Wohnzwecken vermietet und 599 leerstehend.

Ausgehend vom Gesamtbestand der für die Feststellung der Höhe der Bestandsmieten relevanten vermieteten Wohnungen von 10.578 sind die von A. & K. erhobenen 2.532 Daten und nach der Extremwertkappung verarbeiteten 2.440 Daten ausreichend repräsentativ. Sie machen einen Prozentsatz von 23,9% bzw. 23,1% aus.

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.

A. & K. hat durch die Einbeziehung der Angebots- und Neuvertragsmieten die zum Stichtag 1. Juli 2012 im Vergleichsraum herrschenden aktuellen Verhältnisse des Wohnungsmarktes realitätsgerecht abgebildet (vgl. zu dieser Möglichkeit BSG, Urteil vom 16. Juni 2015, [B 4 AS 45/14](#), (22), Juris)

Dem Sozialgericht ist nicht zu folgen, wenn es die Daten deswegen als nicht hinreichend aktuell erachtet, da der Stichtag der Datenerhebung im streitgegenständlichen Zeitraum bereits länger als ein Jahr zurücklag.

Die erhobene Datengrundlage ist für den ersten streitigen Zeitraum von Oktober 2013 bis Mai 2014 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. März 2013 geltende Richtlinie für Zeiträume bis Mai 2014 angewendet hat. Die dafür ermittelten Werte waren in Anlehnung an die Grundsätze zur Erstellung und Geltung qualifizierter Mietspiegel noch hinreichend aktuell.

Innerhalb eines Zweijahreszeitraums nach Datenerhebung mit anschließender Datenauswertung (hier Bericht der Firma A. & K. vom 4. Februar 2013) und zeitnahe "Inkraftsetzen" eines Konzepts für angemessene Unterkunftskosten durch den Grundsicherungsträger (hier: 1. März 2013) muss eine Überprüfung und Fortschreibung schlüssiger Konzepte regelmäßig nicht erfolgen. Der SGB II-Träger kann in dieser Zeitspanne weiterhin das erhobene Datenmaterial zugrunde legen (vgl. BSG, Urteil vom 12. Dezember 2017, [B 4 AS 33/16 R](#) (18), Juris).

Da A. & K. bei der Datenauswertung alle, d.h. auch lange bestehende Mieten betrachtet und berechnet hat, bedurfte es hier zwingend der Einbeziehung der Angebots- und Neuvertragsmieten, was auch erfolgt ist.

Die Basis für die Auswertung bildet zwar ein Tabellenraster, das die in Sachsen-Anhalt geltenden Wohnflächengrenzen im sozialen Wohnungsbau in teilweise abgewandelter Form übernimmt. So hat A. & K. aufgrund der regionalen Wohnungsgrößenstruktur die Wohnflächenabgrenzungen für Haushaltsgrößen ab drei Personen um jeweils 5 qm angehoben (vgl. Bericht, S. 14). Diese Vorgehensweise aber stößt auf keine Bedenken. Aus der Anlage 5 des Berichtes der Firma A. & K. (vgl. Bericht, S. 62) ergibt sich, dass Daten von Wohnungen mit einer Größe über 70 qm nur noch zu einem keinen Prozentsatz erhoben werden konnten. Während 70 qm große Wohnungen noch mit einem Anteil von knapp unter 6 % vertreten waren, ging der Anteil der 71 qm großen Wohnungen bereits auf etwas über 4% zurück. Für nachfolgende Größen liegt der Anteil um 1%. Innerhalb dieses schon kleinen Anteils differieren die einzelnen Größen stark (0,1 bis 1,2%). Um in jeder Größenklasse Daten mit annähernd 1% zu erhalten, war die vorgenannte Aufteilung notwendig. Die Anhebung der Wohnflächengrenzen dient folglich der realitätsgerechteren Auswertung dieses Wohnungsgrößensegments. Ergänzt wird das Tabellenraster durch die im Rahmen der Clusteranalyse definierten Wohnungsmarkttypen. 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 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. Malotki, 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 445 von 7.062 Werten ausgenommen, mithin nur 6,3% (vgl. Bericht, S. 16).

Da A. & K. die Daten nicht nur im unteren Wohnungsmarktsegment, sondern 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 im Wohnungsmarkttyp I insgesamt 333 erhobenen Angebotsmieten (vgl. Bericht S. 45 - 47 und die Rohdaten) wurden berücksichtigt. Unter Anwendung eines iterativen Annäherungsverfahrens wurde ein 40%-Perzentil für den Wohnungsmarkttyp I festgelegt (vgl. Bericht, S. 18 ff). Als Richtgröße wurde angenommen, dass das zur Verfügung stehende Angebot in allen Fällen etwa 1/3 des entsprechenden Marktvolumens, bestehend aus dem einfachen, mittleren und gehobenen Wohnungsmarkt umfassen soll. Zur Vermeidung einer ungewollten Beeinflussung des Wohnungsmarktes im Landkreis Börde 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.

Vor diesem Hintergrund findet eine Differenzierung des zu berücksichtigenden Wohnungsmarktanteils sowohl nach Haushaltsgrößen als auch nach Wohnungsmarkttypen statt. A. & K. geht für die Richtwerte beim Wohnungsmarkttyp I von Wohnungsmarktanteilen nach einer 40 % Perzentilgrenze aus.

Die relativen Werte bezogen auf die jeweilige Haushaltgröße bildeten den Ausgangspunkt für einen iterativen Prozess, der die Höhe eines ausreichenden Sicherheitsaufschlages unter Berücksichtigung von Angebotsmieten ermittelt. Dieser Sicherheitsaufschlag muss die oben genannten Modellannahmen ausgleichen und eine Wohnungsversorgung unter normalen Marktbedingungen (ohne wesentliche zusätzliche Wohnungsnachfrage von Bedarfsgemeinschaften aufgrund einer Verringerung der Angemessenheitsgrenzen) ermöglichen. Auch muss er die in der Realität vorkommenden Abweichungen der realen Wohnflächen von der festgelegten Wohnflächenabgrenzung ausgleichen. Zusätzlich muss das Nachfrageverhalten von Haushalten berücksichtigt werden, die im Vergleich zu ihrer Mietkaufkraft unangemessen wohnen und somit andere Haushalte aus ihren aufgrund ihrer Mietkaufkraft angemessenen Wohnraum verdrängen bzw. diesen besetzen (vgl. Bericht, S. 21). Wichtig bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen war die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum auf Basis des Produktwertes der Unterkunfts-kosten. Hierfür wurde ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitswert verfügbar sind.

Es wurde mithin von Wohnungsmarktanteilen von 40% (Perzentil) u.a. für Ein-Personen-Haushalte ausgegangen. Um die Qualität der Angebotsmieten beurteilen zu können, wurden die Bestandsmieten zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten bis zu neun Monaten vor dem Erhebungsstichtag als Neuvertragsmieten tatsächlich realisiert werden konnten. Hierzu wurden die im Wohnungsmarkttyp I ermittelten 482 Neuvertragsmieten herangezogen (vgl. Bericht, S. 22).

Diese Vorgehensweise ist nicht beanstanden. Das BSG hat in seiner Rechtsprechung niedrigere Perzentilwerte 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). Zu berücksichtigen ist ferner, dass es im Hinblick auf die Einbeziehung der Angebotsmieten nicht um eine repräsentative Datenquelle geht, sondern nur um den Nachweis, dass es im fragliche Zeitraum überhaupt mindestens eine Wohnung zum festgestellten angemessenen Wert am Markt gab (vgl. Forschungsbericht a.a.O., S. 182).

Die Mietwertauswertungen hat der Beklagte in der ab dem 1. März 2013 geltenden Richtlinie umgesetzt. Es ist dem Senat daher möglich gewesen, für den Vergleichsraum Hohe Börde, in dem Hermsdorf liegt, die als angemessen anzusehende Bruttokaltmiete zu ermitteln.

6.

Zur Festlegung der Bruttokaltmiete waren neben der Nettokaltmiete noch die Betriebskosten (incl. Wasser- und Abwasserkosten) zu ermitteln. Auch hier wendete A. & K. anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze an. Die Ermittlung des Quadratmeterpreises erfolgte auf der Basis der konkreten Wohnungen und nicht abstrakt an der maximalen zulässigen Wohnungsgröße des jeweiligen Tabellenfeldes. Für den Wohnungsmarkttyp I wertete A. & K. 1.752 Datensätze für verschiedene Wohnungsgrößen aus

Das Abstellen auf die durchschnittlichen Vorauszahlungen begegnet keinen Bedenken. Die ermittelten Werte wurden im gesamten Wohnungsmarkt erhoben. Die kalten Betriebskosten sind nicht wie die Heizkosten gesondert auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Deshalb ist es zulässig, beim Fehlen statistischer Daten zur Bestimmung der Betriebskosten gerade im unteren Wohnsegment auf die Durchschnittswerte aus allen Mietverhältnissen zurückzugreifen (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 50/10 R](#) (34); Urteil vom 22. August 2012, [B 14 AS 13/12 R](#), (27), Juris).

7.

Mit der Indexfortschreibung des Konzepts und der Umsetzung in der Richtlinie vom 1. Juni 2014 ist den Anforderungen an eine regelmäßige Aktualisierung der Daten Rechnung für die Zeit ab Juni 2014 getragen worden. Danach beträgt die angemessene Bruttokaltmiete ab Juni 2014 275,50 EUR/Monat.

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, Urteil 12. Dezember 2017, [B 4 AS 33/16](#), Terminsbericht).

Selbst nach dem frühestmöglichen Fristbeginn (1. Juli 2012) hätte der Beklagte die Zwei-Jahresfrist eingehalten.

b.b.

Die erfolgte Indexfortschreibung für die Zeit ab Juni 2014 begegnet auch inhaltlich keinen Bedenken. Zur Aktualisierung hat sich der Beklagte für eine Indexfortschreibung entschieden.

Dass A. & K. 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 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 Verbraucherpreisindex abzustellen (BSG, Urteil vom 12. Dezember 2017, [B 4 AS 33/16 R](#) (20), Juris).

Die Entscheidung, eine Überprüfung und Neufestsetzung der Unterkunftskosten 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. Juli 2012 (Stichtag der ersten Datenerhebung) bis Januar 2014 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. März 2013 bis 31. Mai 2014) zu Grunde zu legen.

8.

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 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. Der Kläger hat nicht einmal behauptet, in der gesetzten Frist von sechs Monaten – oder danach – trotz intensiver Suche keine andere Wohnung gefunden zu haben. Soweit er darauf abstellt, die Wohnungen seien alle ungefähr gleich groß gewesen, bedeutet dies nicht, dass keine preiswerte Wohnung anmietbar war.

Auch der Einwand, er zahle wegen der Lage der jetzigen Wohnung wenig Heizkosten, ist kein erhebliches Argument, denn die Gesamtangemessenheitsgrenze liegt über den Werten der KdU-Richtlinie des Beklagten einschließlich der Heizkosten.

Es liegt daher kein Fall der subjektiven Unzumutbarkeit einer Kostensenkung vor.

9.

Die Heizkosten hat der Beklagte in der geschuldeten Höhe übernommen. Gesondert zu zahlende Stromkosten für den Betrieb der Heizung fielen nicht an. Diese waren in den Heizkostenabrechnungen enthalten.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#).

Die Revision war zuzulassen. Es ist bislang nicht höchstrichterlich geklärt, 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