

## L 7 AS 147/18

Land  
Freistaat Thüringen  
Sozialgericht  
SG Altenburg (FST)  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende  
Abteilung  
7.  
1. Instanz  
SG Altenburg (FST)  
Aktenzeichen  
S 49 AS 974/16  
Datum  
11.09.2017  
2. Instanz  
Thüringer LSG  
Aktenzeichen  
L 7 AS 147/18  
Datum  
25.11.2021  
3. Instanz  
-  
Aktenzeichen  
-  
Datum  
-  
Kategorie  
Urteil

THÜRINGER LANDESSOZIALGERICHT

verkündet am 25. November 2021  
gez.:

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Az: [L 7 AS 147/18](#)

Az: [S 49 AS 974/16](#)

- Sozialgericht Altenburg-



Im Namen des Volkes

### **URTEIL**

In dem Rechtsstreit

1. ....,

2. ....,

zu 1 und 2 wohnhaft: ....

### **- Kläger und Berufungskläger -**

zu 1 und 2 Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwaltskanzlei .....,

....

**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 der Kläger wird das Urteil des Sozialgerichts Altenburg vom 11. September 2017 abgeändert. Der Beklagte wird unter Abänderung der Bescheide vom 23. November 2016 und 25. Januar 2017 verurteilt, den Klägern für Januar bis Juni 2016 monatlich weitere 65,52 €, für Juli 2016 weitere 93,78 €, für September 2016 weitere 78,88 €, für Oktober 2016 weitere 82,16 €, für November 2016 weitere 48,58 € und für Dezember 2016 weitere 70,46 € zu gewähren. Die Bescheide vom 23. November 2016 werden insoweit aufgehoben, als die Erstattungsforderungen jeweils 734,02 € übersteigen. Die Bescheide vom 25. Januar 2017 werden hinsichtlich der Erstattungsforderungen aufgehoben.**

**Der Beklagte trägt die außergerichtlichen Kosten der Kläger.**

**Die Revision wird nicht zugelassen.**

**Tatbestand**

Die Beteiligten streiten über die Höhe der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) nach [§ 22 Abs. 1](#) des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) im Zeitraum vom Januar bis Dezember 2016.

Der 1963 geborene, erwerbsfähige Kläger zu 1. und die 1978 geborene, erwerbsfähige Klägerin zu 2. sind miteinander verheiratet. Sie bewohnten im entscheidungserheblichen Zeitraum gemeinsam eine rund 70 m<sup>2</sup> große Wohnung mit einer Kaltmiete von 411,05 €, Betriebskostenvorauszahlungen von 69,67 € und Heizkostenvorauszahlungen von 89,16 € (569,88 € Warmmiete). Die Zusicherung zu den KdU hatte der Beklagte abgelehnt.

Mit Bescheid vom 2. Dezember 2015 bewilligte der Beklagte den Klägern wegen des wechselnden Einkommens der Klägerin zu 2. vorläufig für Januar bis Juni 2016 Leistungen, hierbei berücksichtigte er die nach seiner Unterkunftsrichtlinie angemessenen KdU in Höhe von 504,36 € monatlich (415,20 € Bruttokaltmiete + 89,16 € Heizkosten). Den hiergegen gerichteten Widerspruch wies er mit Widerspruchsbescheid vom 24. März 2016 zurück. Die Kläger haben hiergegen Klage erhoben. Mit Bescheiden vom 23. November 2016 setzte der Beklagte die Leistungen endgültig fest und ordnete gegenüber den Klägern die Erstattung von jeweils 930,58 € an, die Höhe der berücksichtigten KdU blieb unverändert.

Mit Bescheid vom 1. Juni 2016 bewilligte der Beklagte für Juli bis Dezember 2016 vorläufig Leistungen in Höhe von 512,48 €, wobei er erneut KdU in Höhe von 504,36 € berücksichtigte. Den hiergegen gerichteten Widerspruch wies er mit Widerspruchsbescheid vom 11. Juli 2016 zurück. Hiergegen haben die Kläger unter dem Aktenzeichen S 49 AS 1896/16 Klage erhoben. Die Kläger legten ihre Betriebskostenabrechnung vom 30. Juni 2016 vor, aus der sich ein im August fälliger Nachzahlungsbetrag von 73,49 € sowie eine Erhöhung der Heizkostenvorauszahlungen ab August auf 91,97 € ergab. Außerdem teilten sie die Arbeitsaufnahme des Klägers zu 1. ab Juli 2016 mit. Mit Änderungsbescheiden vom 21. Juli 2016 und 8. August 2016 berücksichtigte der Beklagte für August 2016 bei den KdU die Betriebskostennachzahlung von 73,49 €, bewilligte jedoch wegen des Einkommens vorläufig für August nur noch 310,02 € und für September bis Dezember jeweils 62,48 €, wobei für November und Dezember keine Leistungen ausgezahlt wurden.

Die Klägerin zu 2. erzielte folgendes Nettoeinkommen aus einer Tätigkeit als Pflegehelferin:

Juli	983,59 €
August	1.006,06 €
September	1.001,30 €
Oktober	997,50 €
November	1.031,59 €
Dezember	1.009,72 €.

Das Bruttoeinkommen lag jeweils über 1.200,00 €. Zusätzlich erhielt sie aus einer weiteren Tätigkeit von Juli bis November monatlich 450,00 €, im Dezember 60,00 €.

Der Kläger zu 1. erzielte folgendes Einkommen:

Juli	-
August	475,95 € netto (500,00 € brutto)
September	-
Oktober	170,00 € brutto = netto
November	183,28 € netto (262,50 € brutto)

Dezember -

Mit Bescheiden vom 25. Januar 2017 setzte der Beklagte die Leistungen für Juli bis Dezember 2016 endgültig fest und ordnete die Erstattung gegenüber beiden Klägern in Höhe von jeweils 155,82 € an. Die Höhe der berücksichtigten KdU blieb unverändert. Der Beklagte ermittelte von dem Einkommen der Klägerin zu 2. aus der Pflegehelfertätigkeit ein Durchschnittseinkommen, bei den Nebeneinkünften berücksichtigte er die tatsächlichen Zuflüsse. Beim Kläger zu 1. rechnete er mit den tatsächlichen Einkünften. Die Leistungen wurden wie folgt festgesetzt:

Juli	70,52 €
August	0,00 €
September	70,52 €
Oktober	14,52 €
November	19,74 €
Dezember	460,52 €

Im August überstieg das Einkommen den Bedarf um 131,94 €.

Die Höhe der KdU entsprach der Richtlinie zu den angemessenen Unterkunftskosten, welche der Stadtrat der Stadt J mit Wirkung ab dem 1. Januar 2016 beschlossen hatte. Diese basierte auf dem Methodenbericht der Firma F GmbH zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII auf Basis des qualifizierten J Mietspiegels 2015. 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. April 2015. Es wurde eine Fortschreibung der Erhebung zum Mietspiegel 2013 vorgenommen, so dass die damaligen Erhebungsfälle erneut befragt wurden, soweit sie einer Speicherung ihrer Adressdaten zugestimmt hatten. Da nicht alle damals Befragten zugestimmt hatten, wurde auch eine neue Stichprobe gezogen. Insgesamt gab es von Mietern einen Rücklauf von 2.286 Fällen, von Vermietern von 3.162 Fällen. Von den insgesamt 5.447 Mietdaten wurden nach Datenprüfung und -bereinigung 5.132 Daten ausgewertet. Eine Beschränkung auf mietspiegelrelevante Daten (Neuvermietung oder Mietänderung innerhalb der letzten vier Jahre) fand nicht statt. J 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 60 m<sup>2</sup> ein Median von 5,82 € je m<sup>2</sup> als Nettokaltmiete. In Anlehnung an die Methodik der Festlegung der Höchstwerte von 2013 wurde erneut der Median als Grenze gewählt. Bei den Betriebskosten wurde beschlossen, den höchsten Durchschnittswert von 1,10 €/m<sup>2</sup>, welcher für Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> ermittelt worden war, für alle Wohnungsgrößen zugrunde zu legen. Als maximal angemessene Bruttokaltmiete wurde für zwei Personen daher ein Wert von 415,20 € (6,92 € x 60 m<sup>2</sup>) festgelegt. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Methodenbericht Bezug genommen.

Das Sozialgericht hat die Verfahren mit Beschluss vom 11. September 2017 verbunden. Mit Urteil vom 11. September 2017 hat es den Beklagten unter Abänderung der Bescheide und unter teilweiser Aufhebung der Erstattungsforderung verurteilt, den Klägern höhere Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 unter Berücksichtigung einer Bruttokaltmiete von 439,20 € und höherer Heizkosten ab 1. August 2016 in Höhe von 2,81 € zu zahlen. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen. Die Ermittlung der angemessenen Kaltmiete in der Unterkunftsrichtlinie des Beklagten sei nicht zu beanstanden. Bei den kalten Betriebskosten sei jedoch 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 Jena abzustellen, der einen Wert von 1,50 € je m<sup>2</sup> ausweise. Es ergebe sich eine maximal angemessene Bruttokaltmiete von 439,20 €. Zudem seien ab August die erhöhten Heizkostenvorauszahlungen zu übernehmen.

Die Kläger haben die vom Sozialgericht zugelassene Berufung eingelegt. Sie sind der Ansicht, die tatsächlichen Unterkunftskosten seien wegen des Fehlens eines schlüssigen Konzepts vollständig zu berücksichtigen. Die für die Unterkunftsrichtlinie 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 sind, 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 sind, verfügbar. 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 B) in die Mietstufe IV eingeordnet worden sei.

Die Kläger beantragen,

das Urteil des Sozialgerichts Altenburg vom 11. September 2017 sowie die Bescheide vom 23. November 2016 und 25. Januar 2017 abzuändern und den Beklagten zu verurteilen Leistungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung von anzurechnenden Einkommen zu zahlen und die Erstattungsforderung entsprechend zu reduzieren,

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 hält die angefochtene Entscheidung für zutreffend. 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 der Firma F GmbH zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII auf Basis des qualifizierten J Mietspiegels 2013, den Methodenbericht zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII auf Basis des qualifizierten J Mietspiegels 2015, 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.

Gegenstand des Verfahrens sind nur noch die Bescheide über die endgültige Festsetzung der Leistungen vom 23. November 2016 und 25. Januar 2017. Die während des Klageverfahrens ergangenen Bescheide ersetzen die vorläufigen Bewilligungen vollständig und sind daher nach § 96 SGG Gegenstand des Verfahrens geworden. In den endgültigen Bescheiden wurden teilweise geringere, teilweise höhere Leistungen als vorläufig bewilligt festgesetzt und die Erstattungsforderungen entsprechend geltend gemacht. Zutreffend verfolgen die Kläger daher ihr Begehren mit der kombinierten Anfechtungs-, Verpflichtungs- und Leistungsklage gem. § 54 Abs. 1 Satz 1, Abs. 4 i.V.m. § 56 SGG (vgl. BSG, Urteil vom 11. November 2021 – B 14 AS 41/20 R).

Die Kläger haben die Klage zulässigerweise auf den abtrennbaren Streitgegenstand der Kosten der Unterkunft und Heizung beschränkt (vgl. BSG, Urteil vom 3. September 2020 – B 14 AS 34/19 R). Allerdings übersteigt das anzurechnende Einkommen den Regelbedarf, so dass es auch auf die KdU anzurechnen ist (vgl. § 19 Abs. 3 Satz 2 SGB II). Auch die Rechtmäßigkeit der Einkommensberechnung ist daher zu überprüfen.

Die Kläger erfüllen im streitgegenständlichen Zeitraum 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. Die Kläger haben einen Anspruch auf höhere Leistungen 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 2016 bis 2018 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP) ist eine angemessene Wohnungsgröße von 60 m<sup>2</sup> für einen Zwei-Personen-Haushalt zugrunde zu legen (Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 18. April 2016, Thüringer Staatsanzeiger 2016, 691).

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 von dem 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](#)).

Bei dem vorgegangenen Konzept auf der Basis des Mietspiegels 2013 wurden 2.590 Daten durch eine Mieterbefragung, 46 Daten durch eine Kleinvermieterbefragung und 2.757 Daten durch eine Datenübernahme aus Bestandsdateien von Großvermietern erhoben. Bei den Großvermietern handelt es sich nach Auskunft des Beklagten um fünf Großvermieter, nämlich j 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). Von den bei Vermietern erhobenen Daten stammten 98,4 % von Großvermietern. Dieses Ungleichgewicht wurde 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 bestand 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 %.

Im Methodenbericht des ab 2016 geltenden Konzepts wird nicht mehr zwischen Groß- und Kleinvermietern unterschieden. Es wird lediglich angegeben, dass bei der Mieterbefragung ein Rücklauf von 2.286 Fällen und bei der Vermieterbefragung von 3.161 Fällen (insgesamt 5.447 Datensätze) erfolgt ist. Nicht ganz klar ist, ob Kleinvermieter überhaupt befragt wurden. Auf Seite 8 des Methodenberichts wird einerseits angegeben, die Datenerhebung bei den Vermietern sei durch Datenübernahme aus den Vermietungsdateien der Vermieter erfolgt, andererseits wird auf derselben Seite als Methode der Vermieterbefragung „Datenübernahme aus Bestandsdateien, schriftliche Befragung“ genannt. Jedenfalls wurden laut dem Methodenbericht die damaligen Erhebungsfälle erneut befragt, soweit dies möglich war, so dass sich keine wesentlich andere Datengrundlage ergeben konnte. Dementsprechend sind auch in dem streitgegenständlichen Konzept die Großvermieter deutlich überrepräsentiert.

Diese Überrepräsentierung kann nicht auch 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. 2015 lag der Mittelwert der Nettokaltmieten bei den Wohnungsunternehmen bei 5,46 €/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 2015 der Stadt J in der Größenklasse 50-80 m<sup>2</sup> lediglich in der Wohnlage einfach in der Baualtersklasse 1950-1962 sowie in der Baualtersklasse 1963-1990 in beiden Wohnlagen der Mittelwert unter dem für zwei Personen angemessenen Quadratmeterpreis von 5,82 €/m<sup>2</sup> liegt. Allerdings hat laut Mietspiegel das Feld der Baualtersklasse 1950-1962, Wohnlage einfach wegen einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft. Die Baualtersklasse 1963-1990 ist durch den industriellen Wohnungsbau geprägt. 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.

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](#)).

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 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 von Mietverhältnissen bei Großvermietern nicht möglich ist. Dies gilt auch hinsichtlich der neu hinzugekommenen Stichprobe. 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 Neuerhebung 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 nicht befugt (BSG, Urteil vom 30. Januar 2019 – [B 14 AS 24/18 R](#)). Auch ein Abstellen auf den Mietspiegel der Stadt Jena ist nicht möglich. Die von der Firma F erhobenen Daten wurden (beschränkt auf Neuvermietung oder Mietänderung innerhalb der letzten vier Jahre) sowohl zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftsstellen 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 2019 geltenden Fassung betrug der Höchstwert für zwei Personen in der Mietstufe IV, in welche die Stadt J im streitgegenständlichen Zeitraum eingeordnet war, 526,00 €. Zuzüglich des Sicherheitszuschlags ergibt sich somit eine maximale Bruttokaltmiete von 578,60 €. Die Bruttokaltmiete der Kläger, welche bei 480,72 € liegt, ist daher angemessen.

Es ergeben sich somit KdU in Höhe von monatlich 569,88 € bis Juli 2016, von 646,48 € im August 2016 (Erhöhung Heizkostenvorauszahlung + Betriebskostennachforderung) sowie 572,99 € ab September 2016. Die Differenz zu den von dem Beklagten berücksichtigten KdU beträgt monatlich 65,52 € bis Juli 2016 und 68,63 € ab August.

Im ersten Halbjahr 2016 hat der Beklagte mit dem Bescheid vom 23. November 2016 über die endgültige Festsetzung der zunächst vorläufig bewilligten Leistungen das Einkommen zutreffend im jeweiligen Zuflussmonat sowie in zutreffender Höhe angerechnet. Auf die Berechnungen im Bescheid vom 23. November 2016 wird Bezug genommen. Es ergibt sich somit für jeden Monat ein höherer Leistungsanspruch von 65,52 €. Die Erstattungsforderung aus den Bescheiden vom 23. November 2016 ist entsprechend zu reduzieren, es ergibt sich jeweils ein Erstattungsbetrag von 734,02 €.

Im zweiten Halbjahr 2016 ist für die abschließende Entscheidung gemäß [§ 80 Abs. 2 Nr. 2 SGB II § 41a SGB II](#) in der ab dem 1. August 2016 geltenden Fassung anzuwenden. Nach Abs. 4 Satz 1 ist bei der abschließenden Feststellung des Leistungsanspruchs ein monatliches Durchschnittseinkommen zugrunde zu legen. Dies gilt nach Satz 2 Nr. 2 nicht, soweit der Leistungsanspruch in mindestens einem Monat des Bewilligungszeitraums durch das zum Zeitpunkt der abschließenden Feststellung nachgewiesene zu berücksichtigende Einkommen entfällt. Nachdem auch bei der Berücksichtigung der tatsächlichen KdU der Leistungsanspruch im August vollständig entfällt, ist nach der eindeutigen gesetzlichen Regelung auch bei der Klägerin zu 2. nicht mit einem Durchschnittseinkommen zu rechnen. Das Einkommen aus beiden Tätigkeiten ist zusammenzurechnen. Es ergibt sich für die Klägerin zu 2. nach Abzug der Freibeträge folgendes anzurechnendes Einkommen:

Juli	1.133,59 €
August	1.156,06 €
September	1.151,30 €
Oktober	1.147,56 €
November	1.181,59 €

Dezember 769,72 €.

Das Einkommen des Klägers zu 1. hat der Beklagte in den Bescheiden vom 25. Januar 2017 zutreffend berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Einkommens und der tatsächlichen Unterkunftskosten ergeben sich für Juli bis Dezember 2016 folgende Leistungsansprüche:

Juli	164,29 €
August	0 €
September	149,40 €
Oktober	82,62 €
November	68,32 €
Dezember	530,98 €.

Der Beklagte hat mit den Bescheiden vom 25. Januar 2017 folgende Beträge bewilligt:

Juli	70,52 €
August	0,00 €
September	70,52 €
Oktober	14,52 €
November	19,74 €
Dezember	460,52 €.

Es ergibt sich daher die im Tenor genannte Differenz. Gegenüber den aufgrund der vorläufigen Bewilligungen durch die Bescheide vom 1. Juni 2016, 21. Juli 2016 und 8. August 2016 ausgezahlten Beträgen ergibt sich bei der Gesamtgegenüberstellung aller Monate (vgl. [§ 41 Abs. 6 Satz 2 SGB II](#) in der bis zum 31. März 2021 geltenden Fassung), dass die Nachzahlungsbeträge die Erstattungsforderungen übersteigen. Die Bescheide vom 25. Januar 2017 sind daher hinsichtlich der Erstattungsforderungen aufzuheben.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 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  
2022-04-07