

Beglaubigte Abschrift

L 11 AS 620/16
S 13 AS 941/15



BAYERISCHES LANDESSOZIALGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

in dem Rechtsstreit

1. _____
- Klägerin und Berufungsbeklagte -

2. _____
- Kläger und Berufungsbeklagter -

3. _____
vertreten durch

- Kläger und Berufungsbeklagter -

4. _____
vertreten durch

- Kläger und Berufungsbeklagter -

Proz.-Bev.:

zu 1-4: Rechtsanwältin Regine Deterding, Quetschenweg 104, 95030 Hof - 360/15 -

gegen

Jobcenter Hof Land,
95032 Hof

- Beklagter und Berufungskläger -

Proz.-Bev.:

Der 11. Senat des Bayer. Landessozialgerichts hat auf die mündliche Verhandlung in
Schweinfurt

am 28. März 2018

durch den Vorsitzenden Richter am Bayer. Landessozialgericht Pawlick, den Richter am Bayer. Landessozialgericht Strnischa und den Richter am Bayer. Landessozialgericht Utz sowie die ehrenamtlichen Richter Möhler und Bauer

für Recht erkannt:

- I. Ziffer I. des Tenors des Gerichtsbescheides des Sozialgerichts Bayreuth vom 16.08.2016 wird zur Klarstellung dahingehend abgeändert, dass der Beklagte unter Abänderung des Bescheides vom 09.11.2015 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 23.11.2015, des Bescheides vom 07.12.2015 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 17.02.2016 und des Bescheides vom 17.06.2016 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 21.06.2016 dem Grunde nach verurteilt wird, den Klägern für die Zeit vom 15.01.2015 bis 29.02.2016 Arbeitslosengeld II bzw Sozialgeld unter Berücksichtigung eines weiteren monatlichen Bedarfs für Unterkunft und Heizung iHv 40,46 € für Januar 2015 und 71,40 € für Februar 2015 bis Februar 2016 zu zahlen.
- II. Die Berufung des Beklagten gegen den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Bayreuth vom 16.08.2016 wird zurückgewiesen.
- III. Der Beklagte hat den Klägern auch ihre außergerichtlichen Kosten für das Berufungsverfahren zu erstatten.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

T a t b e s t a n d :

Streitig sind höhere Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes (Arbeitslosengeld II -Alg II-) nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) hinsichtlich der Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit vom 15.01.2015 bis 29.02.2016.

Die am _____ geborene Klägerin zu 1. ist die Mutter des am _____ geborenen Klägers zu 3. und des am _____ geborenen Klägers zu 4. Zusammen mit ihren Kindern und dem Kläger zu 2. _____ zog sie – nach eigenen Angaben ohne die vorhergehende Einholung einer Zustimmung durch den zuständigen Jobcenter – zum 15.01.2015 nach B. _____. Die Kläger zu 1., 3. und 4. erhielten zuvor Alg II bzw Sozialgeld vom Jobcenter S. _____, der Kläger zu 2. bezog bis 31.01.2015 Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Dritten Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII) von der Stadt J_____. Weiter erhielt der Kläger zu 2. eine bis 31.01.2017 befristete Rente wegen voller Erwerbsminderung von der Deutschen Rentenversicherung (DRV). Für die von den Klägern bewohnte 147 m² große

Wohnung haben sie eine Gesamtmiete von 600 € monatlich zu zahlen (Nettokaltmiete 430 €, kalte Nebenkosten 50 €, Heizkosten 100 € und Garage 20 €). Die Heizung der Wohnung erfolgt mittels Gas-Sammelheizung. Die Warmwasserkosten sind in den Heizkosten nicht enthalten.

Zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten wurde im Auftrag des Landkreises Hof und der Stadt Hof eine „Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten“ (Konzept) von der Firma Analyse & Konzepte (A&K) für den Bereich Stadt und Landkreis Hof erstellt. Zur regionalen Differenzierung seien aufgrund des Ergebnisses einer Clusteranalyse drei Wohnungsmarkttypen zu bilden: Bad Steben, Döhlau, Verwaltungsgemeinschaft Feilitzsch, Konradsreuth, Köditz, Münchberg, Naila, Oberkotzau, Regnitzlosau, Rehau und Schwarzenbach an der Saale als Wohnungsmarkttyp I; Berg, Geroldgrün, Helmbrechts, Verwaltungsgemeinschaft Lichtenberg, Verwaltungsgemeinschaft Schauenstein, Schwarzenbach am Wald, Selbitz, Verwaltungsgemeinschaft Sparneck, Stammbach und Zell im Fichtelgebirge als Wohnungsmarkttyp II sowie die Stadt Hof als Wohnungsmarkttyp III (Seite 7 des Konzeptes). Dabei seien Kommunen mit vergleichbaren Strukturen anhand verschiedener Parameter wie Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsdichte, Siedlungsstruktur, Pro-Kopf-Einkommen, Neubautätigkeit, Bodenpreis und Zentralität zusammengefasst worden. Die Datenerhebung über Bestandsmieten sei von Februar 2012 bis Juli 2012 zum Stichtag 01.03.2012 erfolgt (Seite 13 des Konzeptes). Zur Erlangung eines möglichst umfassenden Überblicks über das örtliche Mietniveau sei es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, so dass kleinere Vermieter ebenfalls identifiziert und angeschrieben worden seien. Des Weiteren sei der Erhebungsdatensatz durch Daten der Jobcenter der Stadt und des Landkreises unter Sicherstellung, dass es sich nicht um bereits in der Vermieterbefragung erhobene Daten handle, ergänzt worden (Seite 12 des Konzeptes). Nach Vornahme einer Extremwertkappung seien in die Auswertung der Bestandsmieten für den Wohnungsmarkttyp I 1.731 Werte und für den Wohnungsmarkttyp II 543 Werte eingestellt worden (Seite 16 des Konzeptes). Zusammen mit den 115 Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II gebe es im Bereich des Landkreises Hof 722 Nachfrager für Wohnungen über 75qm bis 90 qm im unteren Marktsegment (Seite 19 des Konzeptes). Im Bereich des Landkreises Hof seien bei allen Haushaltsgrößen mit mehr als einer Person die Richtwerte auf Grundlage eines 33%-Perzentils zu bilden, die beim Überschreiten innerhalb des individuellen homogenen Lebens- und Wohnbereichs einer Einzelfallprüfung unterzogen werden müssten (Seite 20 des Konzeptes). Aus den Bestandsmieten ergäben sich für Wohnungen über 75qm bis 90 qm im Wohnungsmarkttyp I aus 301 Mieten eine Nettokaltmiete von 3,50 € je qm. Hinzu

kämen durchschnittliche Betriebskosten von 0,94 € je qm, woraus eine Bruttokaltmiete von 399,60 € folge (Seite 21 des Konzeptes). Die so vorläufig definierte Angemessenheit müsse auf Verfügbarkeit eines konkreten Wohnungsangebotes überprüft werden, wofür im Zeitraum Januar bis Juni 2012 drei Immobiliensuchportale im Internet, in der örtliche Tagespresse und in Anzeigenblättern sowie Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet ausgewertet worden seien (Seite 25 des Konzeptes). Es würde jedoch ca. 40% des Angebotes direkt ohne die Schaltung von Anzeigen, zB unter der Hand oder unter Freunden, vermarktet. Wohnungsunternehmen hätten in der Regel Interessentenlisten, die abgearbeitet würden. Häufig würden nicht alle leer stehenden Wohnungen, sondern nur einige ausgewählte angeboten. Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten lägen in der Regel deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten, so dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Obergrenzen zur Verfügung stünde, als dies in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck komme (Seite 26 des Konzeptes). Für das 33%-Perzentil bei den Wohnungen über 75qm bis 90 qm im Wohnungsmarkttyp I ergebe sich bei 61 gültigen Fallzahlen ein Wert von 3,68 € je qm für die Angebotsmieten und bei der Neuvertragsmiete anhand von 11 gültigen Fallzahlen ein Wert von 3,63 € je qm (Tabelle 17 des Konzeptes). Der Anteil der Angebotsmieten bis zum Perzentil der Bestandsmieten betrage 13% und bei den Neuvertragsmieten 27% (Tabelle 18 des Konzeptes). 54% des tatsächlichen Angebotes der Wohnungen inklusive wohnungsmarktspezifischer kalter Betriebskosten liege im Bereich bis 399,60 € (Tabelle 21 des Konzeptes). Im Juni 2014 erfolgte eine Fortschreibung des Konzeptes anhand eines Indexes, der die monatliche Entwicklung der Mietkosten in Bayern wiedergebe (Seite 2 der Fortschreibung). Unter Berechnung der Mietpreisentwicklung für den Zeitraum März 2012 und März 2014 ergebe sich für die Wohnungsmieten ohne Nebenkosten ein Multiplikationsfaktor 1,0264 und für die Wohnungsnebenkosten von 1,0059. Für Wohnungen im Wohnungsmarkttyp I mit einer Größe über 75qm bis 90 qm folge daraus eine maximale Bruttokaltmiete von 408,60 €.

Mit Bescheid vom 28.01.2015 bewilligte der Beklagte den Klägern vorläufig Alg II (Klägerin zu 1.) bzw Sozialgeld (Kläger 2.-4.) für die Zeit vom 15.01.2015 bis Juni 2015. Dabei wurde als monatlicher Bedarf für Unterkunft eine Bruttokaltmiete von 408,60 € zugrunde gelegt. Dieser Betrag werde für den Wohnort der Kläger als angemessen angesehen. Vor einem eventuellen Umzug sei die Zustimmung des Beklagten einzuholen.

Mit Bescheid vom 09.11.2015 setzte der Beklagte die Leistungen für die Zeit vom 15.01.2015 bis Juni 2015 endgültig fest und bewilligte unter Berücksichtigung eines mo-

natlichen Bedarfs für Unterkunft iHv 408,60 € und für Heizung iHv 100 € (Januar 2015 anteilig) 205,87 € für Januar 2015, 571,43 € für Februar 2015, 636,43 € für März 2015 sowie 659,46 € monatlich für April bis Juni 2015. Den dagegen eingelegten Widerspruch wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 23.11.2015 zurück. Dagegen haben die Kläger beim Sozialgericht Bayreuth (SG) Klage erhoben (S 13 AS 941/15).

Für den Zeitraum von Juli bis Dezember 2015 setzte der Beklagte – nach zunächst vorläufiger Bewilligung mit Bescheid vom 03.07.2015 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 21.07.2015, 03.08.2015 und 26.10.2015 – die Leistungen mit Bescheid vom 07.12.2015 endgültig fest und berücksichtigte wiederum einen monatlichen Bedarf für Unterkunft iHv 408,60 € und für Heizung iHv 100 € (wegen einer Nachforderung von Heizkosten iHv 222,58 € berücksichtigte der Beklagte im Oktober 2015 einen weiteren Bedarf für Unterkunft und Heizung iHv 222,59 €). Den dagegen eingelegten Widerspruch wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 17.02.2016 zurück. Dagegen haben die Kläger Klage beim SG erhoben (S 13 AS 188/16).

Für die Zeit von Januar bis Juni 2016 bewilligte der Beklagte zunächst mit Bescheid vom 16.12.2015 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 19.02.2016, 27.04.2016 und 30.05.2016 vorläufige Leistungen. Mit Bescheid vom 17.06.2016 erfolgte die endgültige Festsetzung, wobei für die Monate Januar und Februar 2016 ein monatlicher Bedarf für Unterkunft iHv 408,60 € und für Heizung iHv 100 € berücksichtigt wurde. Ab März 2016 wurden die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung zugrunde gelegt. Den Widerspruch gegen die vorläufige Leistungsbewilligung wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 21.06.2016 zurück. Dagegen haben die Kläger Klage beim SG erhoben (S 13 AS 518/16).

Das SG hat die Klagen unter dem Aktenzeichen S 13 AS 941/15 verbunden.

Zur Begründung ihrer erhobenen Klagen haben die Kläger ausgeführt, die vom Beklagten zugrunde gelegte Mietwerterhebung erfülle nicht die Voraussetzungen, die das Bundessozialgericht (BSG) im Einzelnen hierfür aufgestellt habe. Bei den kalten Betriebskosten seien im Konzept nur die monatlichen Vorauszahlungen zugrunde gelegt worden, nicht aber die tatsächlich angefallenen Kosten. Der Beklagte sei zur Gewährung höherer Leistungen nach dem SGB II zu verurteilen. Der Streitgegenstand werde auf die Bedarfe für Kosten für Unterkunft und Heizung beschränkt.

In der vom SG aus dem Verfahren S 13 AS 944/13 beigezogenen Stellungnahme von A&K vom 12.04.2016 wird ausgeführt, der Landkreis Hof bilde den relevanten Vergleichsraum für die Datenerhebung. Im Rahmen einer abstrakten Prüfung könne es den Bedarfsgemeinschaften zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes bzw. Vergleichsraumes Entfernungen bis zu 1 ½ Stunden in Kauf zu nehmen. Die gebildeten Wohnungsmarkttypen seien nicht mit einem „homogenen Lebens- und Wohnbereich“ gleichzusetzen. Ob der gesamte Landkreis Hof tatsächlich einer Bedarfsgemeinschaft als homogener Lebens- und Wohnbereich zugemutet werden könne, sei nur mittels Einzelfallprüfung zu analysieren. So könnten ein Schulbesuch oder auch die zumutbaren längeren Wegstrecken für Jugendliche mit zunehmendem Alter im Rahmen der abstrakten Prüfung nicht berücksichtigt werden. Eine Bedarfsgemeinschaft müsse sich auch nicht am Wohnungsmarkttyp orientieren, sondern könne eine Wohnung in einer anderen Kommune in einem anderen Wohnungsmarkttyp anmieten, sofern die Erreichbarkeit gegeben sei, weshalb ggf. auch eine teurere Wohnung in einem anderen Wohnungsmarkt angemessen sein könnte. Für den Landkreis Hof seien insgesamt 3.129 Bestandsmieten (780 bei Wohnungsunternehmen, 473 bei privaten Vermietern und 1.876 vom Jobcenter Landkreis Hof) erhoben worden. Hinzu kämen weitere 326 Mietdaten als Angebotsmieten, mithin insgesamt 3.455. In die Erhebung seien auch Mieten, deren zugrundeliegender Mietvertrag vor mehr als vier Jahren abgeschlossen worden sei, eingeflossen. Dies mache die anderen Mieten jedoch nicht zu „veralteten Werten“, da es sich nach wie vor um die fällige und zu zahlende Miete handle. Eine anteilmäßige Zuordnung von Wohnungen zu theoretischen „Qualitätssegmenten“ könne nicht vorgenommen werden. Es sei davon auszugehen, dass der Quadratmeterpreis in einer hohen Abhängigkeit zur Qualität einer Wohnung stehe. Das einfache Marktsegment werde erst durch die Erhebung selbst definiert. Luxuswohnungen seien im Landkreis Hof nicht ausgeschlossen worden. Wohnungsunternehmen seien nicht zwangsweise Vermieter mit einer hohen Anzahl an Wohnungsbeständen, da auch kleinere Vermieter mit wenigen Wohnungen in deren Bestand vertreten seien. Bei dem Jobcenter-Datensatz sei vorab ein Abgleich der Adressen durchgeführt worden, um Doppelerhebungen in jedem Fall auszuschließen. Ein unterschiedliches Preisniveau bei kleineren Vermietern sei nicht belegt. Auch die Neuvertragsmieten würden einen weiteren Anhaltspunkt zur Bewertung der abstrakten Verfügbarkeit von Wohnraum enthalten und in die Überlegung zur Bestimmung des Perzentilwerts miteinfließen. Üblicherweise würden nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. Regelmäßig lägen Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten, da Sozialwohnungen in der Regel nicht inseriert, günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet, nicht jede günstige Wohnung eigenständig und teure

Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet würden. Hieraus ergebe sich ein zu erweiternder Angebotsmarkt. Im Rahmen der kalten Betriebskosten sei von den erhobenen Daten der Mittelwert herangezogen worden. Es gebe keinen Grund zur Annahme, dass sich die kalten Betriebskosten von Wohnungen des einfachen Wohnungsmarktsegmentes vom übrigen Wohnungsmarkt unterscheiden würden. Ein Unterschied zum für Bayern ermittelten Betriebskostenspiegel lasse sich im Hinblick auf die berücksichtigten Komponenten rechtfertigen.

Mit Gerichtsbescheid vom 16.08.2016 hat das SG den Beklagten verurteilt, für die Zeit vom 15.01.2015 bis 31.01.2015 weitere Kosten der Unterkunft iHv 40,46 € und für die Zeit von Februar 2015 bis Februar 2016 iHv monatlich 71,40 €, mithin insgesamt 968,66 € an die Kläger zu zahlen. Das vom Beklagten zur Ermittlung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft herangezogene Konzept von A&K sei nicht schlüssig. Es fehle an der Bildung und Definition eines Vergleichsraums. Für das Gebiet des gesamten Landkreises seien keine Räume der Wohnbebauung erkennbar, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden würden. So fehle es an Aussagen zu Infrastruktur, den verkehrstechnischen Verbindungen und ebenso zum Vorliegen eines homogenen Lebens- und Wohnbereichs. Zwar könne es geboten sein, im ländlichen Bereich größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, allerdings müsse weiterhin der Wohnort oder das weitere Wohnumfeld maßgeblich sein. Es bestehe ein zu respektierendes Recht auf Verbleib im sozialen Umfeld, auch wenn gewisse Anfahrtswege zum sozialen Umfeld zumutbar seien. Bei der Clusteranalyse handle es sich lediglich um ein statistisches Instrument, um Kommunen mit ähnlichen Strukturen zu ermitteln und zusammenzufassen. Die dort berücksichtigten Indikatoren stellten im Wesentlichen mietpreisbildende Faktoren dar. Hinreichende Anhaltspunkte dafür, inwiefern sie einer räumlichen Nähe der zusammengefassten Gebiete, eine homogene Infrastruktur oder eine verkehrstechnische Verbundenheit belegen würden, lägen nicht vor. Eine Verschiebung der Prüfung des homogenen Lebens- und Wohnbereichs auf die Einzelfallprüfung sei nicht genügend. Eine solche Einzelfallprüfung sei im Übrigen durch den Beklagten vorliegend auch nicht erfolgt. Hilfsweise sei darauf zu verweisen, dass die Erhebung nicht ausreichend repräsentativ sei. So sei fast ausschließlich der durch Wohnungsunternehmen geprägte Mietmarkt in der Erhebung abgebildet worden, ohne dass dieser im Landkreis Hof den Mietmarkt im selben Verhältnis ausmache. Die Angemessenheitsrichtwerte seien lediglich aufgrund von Bestandsmieten ermittelt worden, da die Recherche der Angebotsmieten nur zur Überprüfung der konkreten Verfügbarkeit erfolgt

sei und es habe – anders als beim Rückgriff auf Mietspiegeldaten – keine Beschränkung auf Mieten, die in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag geändert oder neu vereinbart worden seien, stattgefunden. Auch an der Repräsentativität der kalten Betriebskosten bestünden Zweifel. Insofern seien nach Extremwertkappung lediglich 5,2% der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung im Landkreis in die Erhebung eingeflossen. Da es sich nicht um Daten aus Mietspiegeln handele, könne die Datenbasis auch nicht ausnahmsweise geringer ausfallen als mindestens 10% des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes. So würden die ermittelten Werte von 0,88 € bis 1,19 € signifikant von denen vom Deutschen Mieterbund ermittelten kalten Betriebskosten für Bayern iHv 1,58 € abweichen. Weshalb unterschiedliche Betriebskosten für die unterschiedlichen Wohnungsmarkttypen ermittelt würden, sei nicht nachvollziehbar. Aufgrund des Erkenntnisausfalls sei auf die Tabellenwerte des § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) zuzüglich eines Sicherheitszuschlags zurückzugreifen. Letzterer sei unter Berücksichtigung genereller, abstrakter Kriterien auf 10% festzulegen. Unter Berücksichtigung der Mietstufe 1 ergebe sich eine Obergrenze von 539 € (bis Dezember 2015) bzw. von 577,50 € (ab Januar 2016) für die Bruttokaltmiete eines 4-Personen-Haushalts. Diese würden die Kläger nicht überschreiten, so dass deren tatsächliche Kosten zu erstatten seien.

Dagegen hat der Beklagte Berufung beim Bayerischen Landessozialgericht (LSG) eingelegt. Verschiedene Gerichte hätten bereits die von A&K angewandte Methodik bestätigt. Es sei zunächst die abstrakte Angemessenheit vorrangig zu prüfen, und erst in einem zweiten Schritt etwaige Umstände des Einzelfalls in Bezug auf die Zumutbarkeit oder Möglichkeit der Kostensenkung zu berücksichtigen. Der Wohnungsstandard sei vorliegend über den Preis definiert worden, mithin seien Daten aller Segmente berücksichtigt und sodann der Preis für das untere Segment abgebildet worden. Dabei habe man nicht nur Bestandsmieten berücksichtigt. Durch das iterative Verfahren sei der aufgrund der Bestandsmieten als angemessen angesehene Mietwert solange angehoben worden, bis – unter Berücksichtigung der Angebotsmieten – ausreichend anmietbarer Wohnraum verfügbar gewesen sei. Im Hinblick auf die Festlegung des Vergleichsraums im Sinne des Raums der Datenerhebung handle es sich um eine politische Feststellung, die gerichtlich nicht zur Überprüfung stehe. Die Herangehensweise des Beklagten sei jedenfalls von der Methodenfreiheit gedeckt. Das BSG habe bei seinem Vergleichsraumbegriff eine Konkretisierung anhand von Großstädten vorgenommen. Es habe keine räumliche Eingrenzung stattgefunden und im Hinblick auf die Anerkennung von Vergleichsräumen wie München und Berlin dürften für den Landkreis Hof kaum weitere Bedenken bestehen. Ein Vergleichsraum könne auch das gesamte Kreisgebiet umfassen. Der Wohnungsmarkttyp bil-

de dagegen keinen Vergleichsraum, sondern differenziere diesen. In der Regel stellen Kreise keinen einheitlichen Wohnungsmarkt dar, sondern zumeist mehrere, verschiedene Märkte. Daneben gebe es auch empirisch-methodische Gründe, mehrere Kommunen zusammenzufassen, da in kleinen, ländlichen Kommunen Fälle von Neuvermietungen relativ gering seien und so kaum belastbare Fallzahlen generiert werden könnten. Entsprechendes werde auch bei Mietspiegeln in Bezug auf Stadtteile vorgenommen. Der Vorteil liege darin, dass teure Kommunen nicht mit günstigeren zusammengefasst und Mietunterschiede nicht nivelliert würden. Die Frage des homogenen Lebensraums sei dogmatisch dem Prüfungspunkt der konkreten Angemessenheit zuzuordnen. Wegen der Notwendigkeit, eine Datenerhebung im vorher definierten Vergleichsraum durchzuführen, könne zunächst nur auf den Landkreis abgestellt werden. Die Größe des Landkreises mit seinen ca. 96.500 Einwohnern sei unproblematisch. Die weitere realitätsnahe Spezifizierung erfolge durch die Bildung von Wohnungsmarkttypen. Auch nach dem Forschungsbericht der Firma IWU würde der Begriff des Vergleichsraums für unterschiedliche Funktionen genutzt. Die Besonderheiten in einem Landkreis seien zu berücksichtigen. Die Leistungsberechtigten würden in unterschiedlichen Städten und Gemeinden des Landkreisgebietes bzw in unterschiedlichen Wohnlagen leben, so dass der tatsächliche konkrete individuelle Suchbereich effektiv nur von der Wohnortadresse des Leistungsberechtigten aus ermittelt werden könnte. So würden sich auch die Pendelzeiten erheblich unterscheiden, je nachdem, ob ein Leistungsberechtigter in der Nähe des Bahnhofs oder am abgelegenen Stadtrand lebe. Die Suchbereiche würden sich zudem auch hinsichtlich weiterer Parameter wie ein Haushalt mit Kindern, etc unterscheiden. Bei kleineren Vergleichsräumen würde zudem die Begrenzung der Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 Abs 1 Satz 4 SGB II nahezu unmöglich. Allein die Bestimmung von Gebieten anhand ihrer räumlichen Nähe zueinander, zusammenhängender Infrastruktur und verkehrstechnischer Verbundenheit könne nicht gewährleisten, dass ein homogenes Mietniveau vorherrsche. Da nicht ausschließlich Daten von Jobcentern berücksichtigt worden seien, sei auch nicht auf den oberen Spannwert abzustellen gewesen. Ein Zirkelschluss werde durch das iterative Verfahren vermieden. Es würde einer Ghettobildung dadurch begegnet, dass nicht billige Stadtteile herausgegriffen würden, sondern auf Durchschnittswerte des unteren Mietpreisniveaus im gesamten Stadtgebiet bzw räumlichen Vergleichsraum abgestellt werde. Die vorliegenden, zu den kalten Betriebskosten erhobenen Daten würden die geforderte Regionalität aufweisen, so dass nicht auf überregionale Betriebskostenspiegel zurückgegriffen werden dürfe. Für den Fall, dass das Gericht zum Ergebnis käme, es liege kein schlüssiges Konzept vor, müssten sämtliche verfügbaren lokalen Erkenntnisquellen ausgeschöpft und gegebenenfalls mit Hilfe eines Sachverständigen die im unteren Segment

liegende Referenzmiete ermittelt werden. Die Nichtberücksichtigung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sei nicht zu beanstanden, da sie dem Vorgehen bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels entspreche und von der Methodenfreiheit gedeckt sei. Auch seien bei Ein- und Zweifamilienhäusern sehr häufig Kosten für einen Stellplatz oder die Nutzung des Gartens ein Teil des Mietpreises, was bei der Auswertung nicht festgestellt und berücksichtigt werden könne. Die unzutreffenden Datensätzen bezüglich der Angebotsmieten könnten nicht zu Zweifeln an der ordnungsgemäßen Erstellung bezüglich anderer Daten des Konzepts führen. Im Rahmen der Bestandsmietenerhebung seien auch Neuvertragsmieten erhoben worden. Diese würden daher eine Teilmenge der Bestandsmieten bilden. Der Median der Neuvertragsmieten läge deutlich unter dem der Angebotsmieten. Es sei nicht zu beanstanden, wenn die kalten Betriebskosten aus den Bestandsmieten auf die Angebotsmieten übertragen werden würden. Dabei handle es sich um laufende Kosten, die auch bei älteren Mietverhältnissen an das gegenwärtige Preisniveau angepasst würden. Die Prüfung von Heizkosten habe in einem zweiten Prüfungsschritt zu erfolgen und sei hier nicht von Belang. Für die Überschreitung der Angemessenheitsgrenze seien keine individuellen Umstände ersichtlich. Solche seien nicht vorgetragen worden und die Kläger trügen hierfür die Darlegungs- und Beweislast. Es bestehe die Möglichkeit, innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs angemessene Wohnungen anzumieten. Bei Vorliegen eines schlüssigen Konzepts könne prinzipiell vom Vorhandensein anmietbarer Wohnungen ausgegangen werden. Dies stelle eine widerlegbare Tatsachenvermutung dar. Es sei nicht Sache des Beklagten, grundsätzlich darzulegen, dass ausreichend angemessener Wohnraum zur Verfügung stehe. Der Leistungsempfänger habe zunächst seiner Obliegenheit zur Kostensenkung nachzukommen.

Nach den vom Beklagten vorgelegten Stellungnahmen von A&K sei der Landkreis Hof analog zur Stadt Berlin als Vergleichsraum zu definieren. Die Qualität der verkehrstechnischen Anbindung werde in der Erreichbarkeit von zentralen Versorgungseinrichtungen überprüft. Die entsprechende Analyse habe ergeben, dass von jeder Kommune das nächstgelegene Mittelzentrum innerhalb von maximal 38 Minuten mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreicht werden könne. Hierfür seien die ÖPNV-Fahrtzeiten auf Grundlage eines Vormittags an einem Werktag herangezogen worden. Es könne davon ausgegangen werden, dass die Verbindungen regelhaft seien und somit auch an anderen Werk- und in der Regel auch Sonn- und Feiertagen sowie im gesamten streitigen Zeitraum bestünden. Es stelle sich auch die Frage, welche Frequenzen denn gegebenenfalls

hinreichend sein sollten. Der vorgelegte Nachweis sei für den Nachweis der räumlichen Verbundenheit hinreichend, zumal im ländlichen Raum (deutlich) geringere Fahrfrequenzen üblich seien als im städtischen Raum. Eine verkehrstechnische Erreichbarkeit bezogen auf die zentralörtliche Versorgung sei im Wesentlichen gleichwertig. Dabei handle es sich um die abstrakte Betrachtungsebene und nicht um den homogenen Lebens- und Wohnbereich, der im konkreten Einzelfall maßgeblich wäre und abstrakt kaum berechenbar sei. Andernfalls wäre ein abstrakt zu bestimmender „Standard-Leistungsempfänger“ zu definieren. Da der Landkreis hinsichtlich seiner Form ungleichmäßig und die Städte unregelmäßig über das Kreisgebiet verteilt seien, könnten Vergleichsräume nicht transitiv widerspruchsfrei gebildet werden. Es drohten sich überschneidende Vergleichsräume. Auch Landkreisgrenzen würden im Hinblick auf den homogenen Lebens- und Wohnbereich überschritten. Die Wohnungsmarkttypen dienten lediglich zur Differenzierung verschiedener Preisniveaus innerhalb des Kreisgebietes. Diese seien nicht auf Basis der Mietwerte gebildet worden sondern anhand eines statistischen Verfahrens der Clusteranalyse. Die Differenzierung zwischen Wohnungsunternehmen und Privatvermieter sei in erster Linie auf die Erhebungsphasen zurückzuführen. Auch im Hinblick auf die Anzahl der ermittelten Datensätze von Bestandsmieten könne von einem sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Niveau gesprochen werden. Verzerrungen würden durch den Abgleich mit dem verfügbaren Mietangebot korrigiert. Eine Vermischung von Bestands- und Angebotsmieten sei nicht zielführend, da insofern unterschiedliche Bereiche des Wohnungsmarktes verglichen werden müssten. Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, sei der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfragesituation im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst worden. Dies sei durch das sogenannte iterative Verfahren erfolgt. Als ausreichend für „normale Wohnungsmarktverhältnisse“, also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageänderungen, könnten hier Prozentwerte von 10% bis 20% bei den Angebotsmieten betrachtet werden. Das aus der Verteilung der Bestandsmieten definierte Perzentil werde anhand der erfassten Wohnungsangebote überprüft und die Perzentilgrenze iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend gewertet werden könnten. Dieser Wert werde nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt. Der Index des Bayerischen Landesamts für Statistik bezüglich der Wohnkosten und für Wohnungsnebenkosten sei deutlich spezieller als der allgemeine Verbraucherpreisindex, weshalb man hierauf für die Fortschreibung zurückgegriffen habe.

Ferner sind die dem Mietwertkonzept zugrunde liegenden Rohdaten, Merkblätter und Fragebögen an die Vermieter und entsprechende Anschreiben vorgelegt worden. Schließlich ist eine Stellungnahme von A&K zu den Betriebskosten und zum Nachweis von vorhandenen Wohnungen wie auch eine weitere Aufstellung über die Angebotsmieten im Landkreis Hof 2012 übersandt worden.

Der Beklagte beantragt,

den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Bayreuth vom 16.08.2016 aufzuheben und die Klagen abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung gegen den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Bayreuth vom 16.08.2016 zurückzuweisen.

Die von A&K aufgezeigten Fahrzeiten könnten zwar der Fahrplanauskunft auf bahn.de entsprechen, jedoch nicht für den vollständigen streitigen Zeitraum. Zudem werde zB der Takt der öffentlichen Nahverkehrsverbindungen nicht angegeben. Dies sei letztlich auch für die Erreichbarkeit anderer Orte maßgeblich. Unklar bleibe, wie die Einteilung der verschiedenen Cluster und die Zuordnung der Gemeinden außer durch den Zirkelschluss des ermittelten Mietpreises erfolge. Hinsichtlich der Betriebskosten würden lediglich Mutmaßungen angestellt. Diese seien zudem für das Jahr 2013 deutlich gestiegen. Das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen habe in einem Rundschreiben von 2009 darauf verwiesen, dass die Durchschnittswerte des Deutschen Mieterbundes als Anhaltspunkte für die Angemessenheit von Nebenkosten dienen könnten. Die Liste der Angebotsmieten würde keine Angaben über kalte Betriebskosten oder/und Heizkosten enthalten. Eine tatsächliche Anbietbarkeit im Hinblick auf die Angemessenheitsgrenze könne daher nicht festgestellt werden. Ein Nachweis, dass ausreichend Wohnraum in den ermittelten Grenzen überhaupt vorhanden sei, sei bislang nicht geführt worden. Nach einem Zeitungsartikel würden im Landkreis Hof rund 470 Wohnungen im niedrigen Preissegment fehlen.

Im Rahmen eines Erörterungstermins am 12.07.2017 haben die Kläger ausgeführt, sie hätten nach einer günstigeren Wohnung im Internet und in der Zeitung gesucht. Es seien aber keine günstigeren Wohnungen angeboten worden. Lediglich kleinere Wohnungen mit ca 60 qm habe es gegeben. Weiter hat das Gericht Kay Wedemann von A&K als Zeugen vernommen. Dieser hat unter anderem ausgeführt, es werde bei der Konzepterstel-

lung immer vom gesamten Landkreis ausgegangen und lediglich die Erreichbarkeit der Mittel- und Oberzentren, nicht aber die Verbindungen einzelner Orte im Landkreis untereinander geprüft. So sei auch die Überprüfung der Verkehrsverbindungen nicht bereits 2012 erfolgt. Diese könnten an Sonntagen anders sein als an Vormittagen von Werktagen. Es lägen die Daten gemeindebezogen vor, so dass bei den Bestandsmieten ausreichende Daten vorhanden sein dürften. Schwieriger sei es allerdings bei den Angebots- und Neuvertragsmieten. Es sei davon ausgegangen worden, dass die Daten des Jobcenters Wohnungen mit einfachen und mittleren Standard betroffen hätten. Sie seien dennoch wie ganz normale andere Daten behandelt worden. Ob dabei auch Substandardwohnungen beinhaltet gewesen seien, könne er nicht sagen. Die dem Gericht übermittelten Listen der Angebotsmieten seien falsch. Dies ergebe sich daraus, dass Wohnfläche und Nettokaltmiete den gleichen Zahlenwert aufweisen würden. Es müsse sich um einen Kopierfehler gehandelt haben. Auch die im Verfahren L 11 AS 52/16 gemachten Angaben würden für das Konzept allgemein gelten.

Zur Ergänzung des Sachverhalts wird auf die vom Beklagten vorgelegten Verwaltungsakten, die Gerichtsakten erster und zweiter Instanz und die beigezogene Niederschrift vom 12.07.2017 im Verfahren L 11 AS 52/16 Bezug genommen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung ist zulässig (§§ 143, 144, 151 Sozialgerichtsgesetz -SGG-), aber nicht begründet. Das SG hat den Beklagten zu Recht unter Abänderung der entsprechenden Bewilligungsbescheide verurteilt, für die Zeit vom 15.01.2015 bis 29.02.2016 weitere Leistungen in Bezug auf Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu zahlen. Der Bescheid vom 09.11.2015 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 23.11.2015, der Bescheid vom 07.12.2015 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 17.02.2016 und der Bescheid vom 17.06.2016 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 21.06.2016 sind insoweit rechtswidrig und verletzen die Kläger in ihren Rechten.

Streitgegenstand ist der Bescheid vom 09.11.2015 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 23.11.2015, der Bescheid vom 07.12.2015 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 17.02.2016 und der Bescheid vom 17.06.2016 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 21.06.2016, mit denen der Beklagte Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 15.01.2015 bis 29.02.2016 bewilligt hat. Dagegen wenden sich die