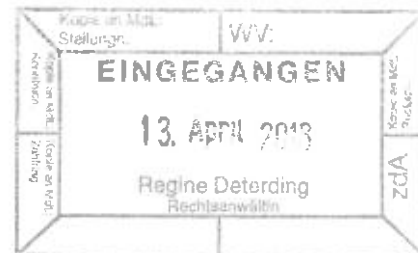


# Beglaubigte Abschrift

L 11 AS 52/16  
S 17 AS 768/13



## BAYERISCHES LANDESSOZIALGERICHT

### IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

in dem Rechtsstreit

- Klägerin und Berufungsbeklagte -

Proz.-Bev.:

Rechtsanwältin Regine Deterding, Quetschenweg 104, 95030 Hof - 181/13 b D1/2571-13

gegen

Jobcenter Hof Stadt,

- Beklagter und Berufungskläger -

Proz.-Bev.:

VHN von Häfen & Neunaber, Rechtsanwälte und Fachanwälte, Delmegarten 8, 27749 Delmenhorst - 00433-17 neu/mk -

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. Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Sozialgerichts Bayreuth vom 14.10.2015 wird zurückgewiesen.
- II. Der Beklagte hat der Klägerin ihre außergerichtlichen Kosten für das Berufungsverfahren zu erstatten.
- III. Die Revision wird nicht zugelassen.

T a t b e s t a n d :

Streitig sind höhere Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts (Arbeitslosengeld II - Alg II-) nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) hinsichtlich der Bedarfe für Unterkunft und Heizung.

Die : \_\_\_\_\_ ð Klägerin bezieht \_\_\_\_\_ Alg II. Nach dem Auszug ihrer Tochter bewohnt sie seit \_\_\_\_\_ 2011 alleine eine 77 qm große Wohnung mit Gaszentralheizung in einem Haus mit einer Gesamtwohnfläche von 746 qm in Hof. Die monatlich tatsächlich geforderte Miete beträgt 447 € (Kaltmiete 236 €, Nebenkosten 107,39 € und Heizkosten bei zentraler Warmwasserzubereitung 103,61 €). Im November 2013 erfolgte nach einer Nebenkostenabrechnung eine Gutschrift iHv 356,33 € und im Dezember 2014 iHv 424,14 €.

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. Die Stadt Hof stelle aufgrund ihrer deutlich anderen Bebauungsstruktur den gesonderten „Wohnungsmarkttyp III“ dar (Seite 8 des Konzeptes). Die Datenerhebung 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 müssten auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung berücksichtigt werden, 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 handele, ergänzt worden (Seite 12 des Konzeptes). Nach Vornahme einer Extremwertkappung seien in die Auswertung für die Stadt Hof 911 Bestandsmieten (davon 281 für Wohnungen der Größe von 35 qm bis 50 qm) eingestellt worden (Seite 16 des Konzeptes). Zusammen mit den 1.036 Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II

gebe es im Bereich der Stadt Hof 2.391 Nachfrager für Wohnungen unter 50 qm im unteren Marktsegment (Seite 19 des Konzeptes). Für die Stadt Hof seien bei allen Haushaltsgrößen 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 ergeben sich für Wohnungen bis 50 qm aus 281 Mieten eine Nettokaltmiete von 3,43 € je qm und durchschnittliche Betriebskosten iHv 1,31 € je qm, mithin eine Bruttokaltmiete von 237 € (Seite 22 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 örtlichen Tagespresse und in Anzeigenblättern für die Stadt Hof 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 bis 50 qm in der Stadt Hof ergebe sich bei jeweils 47 gültigen Fallzahlen ein Wert von 3,77 € je qm für die Angebotsmieten und ein Wert von 3,45 € je qm für die Neuvertragsmieten (Tabelle 17 des Konzeptes). Der Anteil der Angebotsmieten bis zum Perzentil der Bestandsmieten betrage 19% und bei den Neuvertragsmieten 32% (Tabelle 20 des Konzeptes). 43% des tatsächlichen Angebotes der Wohnungen inklusive wohnungsmarktspezifischer kalter Betriebskosten liege im Bereich bis 237 € (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 mit einer Größe bis 50 qm folge daraus eine maximale Bruttokaltmiete iHv 242 €.

Nachdem der Beklagte die Klägerin bereits zuvor auf die Unangemessenheit ihrer Unterkunftskosten hingewiesen hatte, erfolgte auch im Bescheid vom 22.06.2012, mit dem vorläufige Leistungen für den Zeitraum August 2012 bis Januar 2013 bewilligt wurden, der Hinweis, dass ab 01.08.2012 nur noch Unterkunftskosten einschließlich der Nebenkosten

iHv 241 € zuzüglich einer Pauschale für Heizkosten, die durch den bundesweiten Heizspiegel begrenzt sei, zugrunde gelegt werden könnten. Die Klägerin werde im Hinblick auf ihre die Höchstgrenzen übersteigenden Unterkunftskosten zur Kostensenkung aufgefordert.

Für den Zeitraum Februar bis Juli 2013 bewilligte der Beklagte der Klägerin mit Bescheid vom 28.01.2013 unter Berücksichtigung eines Bedarfs für Unterkunft iHv 237 € und für Heizung iHv 60 € Alg II iHv 679 € monatlich. Einen Antrag nach § 44 Zehntes Buch Sozialgesetzbuch (SGB X) auf Überprüfung ua dieses Bescheides lehnte der Beklagte mit Bescheid vom 14.05.2013 ab. Auf den dagegen eingelegten Widerspruch bewilligte er mit Änderungsbescheid vom 11.07.2013 Alg II für Februar bis Juli 2013 iHv monatlich 683 € unter Berücksichtigung eines Bedarfs für Unterkunft iHv 241 € monatlich. Den Widerspruch wies er im Übrigen mit Widerspruchsbescheid vom 18.07.2013 zurück. Mit Änderungsbescheid vom 21.11.2013 erkannte der Beklagte weitere 25,42 € monatlich als Bedarf für Heizung an und bewilligte für den Zeitraum Februar bis Juli 2013 monatlich Alg II iHv monatlich 708,42 €. Gegen den Widerspruchsbescheid vom 18.07.2013 hat die Klägerin Klage beim Sozialgericht Bayreuth (SG) erhoben (S 17 AS 768/13). Soweit hier zunächst auch eine Zahlung von höherem Alg II für Zeiträume vor Februar 2013 streitgegenständlich war, ist ein Teilanerkennnis durch den Beklagten abgegeben worden, das die Klägerin angenommen hat.

Für den Zeitraum August 2013 bis Januar 2014 bewilligte der Beklagte der Klägerin mit Bescheid vom 15.07.2013 idF des Änderungsbescheides vom 21.11.2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 07.01.2014 Alg II iHv 708,42 € monatlich. Dabei wurde ein Bedarf für Unterkunft iHv 241 € und für Heizung iHv 85,42 € berücksichtigt. Dagegen hat die Klägerin Klage beim SG erhoben (S 17 AS 58/14).

Für den Zeitraum Februar bis Juli 2014 bewilligte der Beklagte der Klägerin mit Bescheid vom 29.01.2014 (in den Akten des Beklagten mit Datum 27.01.2014) Alg II iHv 708,42 € monatlich. Dabei wurde ein Bedarf für Unterkunft iHv 237 € und für Heizung iHv 85,42 € berücksichtigt. Auf einen Überprüfungsantrag der Klägerin bewilligte der Beklagte mit Änderungsbescheid vom 03.12.2014 für die Zeit von März bis Juli 2014 Alg II iHv 718,42 € monatlich unter Ansatz von 242 € als Bedarf für die Unterkunft. Im Übrigen wurde der Überprüfungsantrag abgelehnt. Den dagegen eingelegten Widerspruch wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 17.03.2015 zurück. Dagegen hat die Klägerin Klage beim SG erhoben (S 17 AS 285/15).

Für den Zeitraum August 2014 bis Januar 2015 bewilligte der Beklagte der Klägerin zunächst mit Bescheid vom 08.07.2014 Alg II iHv 713,42 € monatlich. Dabei wurde ein Bedarf für Unterkunft iHv 237 € und für Heizung iHv 85,42 € berücksichtigt. Dagegen legte die Klägerin Widerspruch ein, worauf der Beklagte mit Änderungsbescheid vom 08.10.2014 ohne weiteren Vorläufigkeitsvorbehalt für die Zeit von August 2014 bis Januar 2015 Alg II iHv 718,42 € unter Ansatz eines Bedarfs für Unterkunft iHv 242 € bewilligte. Im Übrigen wurde der Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 15.10.2014 zurückgewiesen. Dagegen hat die Klägerin Klage beim SG erhoben (S 17 AS 976/14).

Für den Zeitraum Februar bis Juli 2015 bewilligte der Beklagte der Klägerin mit Bescheid vom 26.01.2015 Alg II iHv 701 € monatlich und berücksichtigte dabei einen Bedarf für Unterkunft iHv 242 € und für Heizung iHv 60 €. Den dagegen eingelegten Widerspruch wies der Beklagte nach Erlass eines Änderungsbescheides vom 13.04.2015, mit dem unter Berücksichtigung eines Bedarfs für Heizung iHv 84,58 € Alg II für die Zeit von Februar bis Juli 2015 iHv monatlich 725,58 € bewilligt wurde, mit Widerspruchsbescheid vom 05.05.2015 im Übrigen zurück. Dagegen hat die Klägerin Klage beim SG erhoben (S 17 AS 364/15).

Das SG hat die Klagen unter dem Aktenzeichen S 17 AS 768/13 verbunden.

Zur Begründung ihrer erhobenen Klagen hat die Klägerin ausgeführt, es fehle bis 31.07.2013 an einer wirksamen Kostensenkungsaufforderung. Ein Änderungsbescheid vom 11.07.2013 liege ihr nicht vor. Das Konzept zur Ermittlung der angemessenen Miete sei unschlüssig. Die zeitliche Basis der erhobenen Daten sei unklar. Im Gutachten werde lediglich als Stichtag der 31.03.2012 angegeben. Abrechnungen von Nebenkosten würden erst jeweils im August des Folgejahres erstellt, ohne dass die Zugrundelegung des Kalenderjahres zwingend sei. Die Daten des Gutachtens beruhten in Teilen auf bloßen Vermutungen, wie ua die Annahme, dass der Unterschied zwischen Betriebskostenvorauszahlungen und tatsächlich zu zahlenden Beträgen zu vernachlässigen sei. Soweit darauf hingewiesen werde, die hohe Fallzahl führe zu einem Ausgleich, sei anzumerken, dass nur 911 Datensätze, die deutlich weniger als zehn Prozent des Mietwohnungsbestandes der Stadt Hof ausmachen würden, eingeflossen seien. Dass es sich bei der Stadt Hof um eine Hochschulstadt handele und folglich auch Studenten zum Kreis der nachfragenden Bevölkerungsgruppe für günstigen Wohnraum gehörten, sei unberücksichtigt geblieben. Im Rahmen der Indexfortschreibung sei die konkrete Marktentwicklung nicht ge-

prüft worden und man habe auf eine bayerische Gesamtentwicklung abgestellt. Eine Prüfung der ausreichenden Verfügbarkeit von Wohnungen innerhalb der Obergrenze sei unterblieben. Schließlich sei der Stadtratsbeschluss vom 19.10.2012 nicht ordnungsgemäß bekanntgegeben worden. Dies wäre nötig gewesen, da es sich um abstrakt-generelle Regelungen der Exekutive handeln würden, die rechtliche Auswirkungen gegenüber dem Bürger entfaltet und auf diese Weise dessen subjektiv-öffentliche Rechte unmittelbar berührten.

Der Beklagte hat angegeben, bei den kalten Betriebskosten habe man auf die Vorauszahlungen abzustellen, da eine Berücksichtigung wegen unterschiedlicher Abrechnungszeitpunkte der Vermieter kaum möglich sei. Im Mittel würden sich zu hoch angesetzte und zu niedrige Vorauszahlungen wegen der hohen Fallzahlen ausgleichen. Die Studenten seien nicht alle dem unteren Marktsegment zuzuordnen, da ein Teil noch im elterlichen Haushalt lebe, 272 Wohnheimplätze exklusiv für Studierende zur Verfügung stünden, und sich auch der verbleibende Teil nicht zwingend auf das preiswerte Marktsegment beschränke. So würden teilweise kleinere Wohnungen mit höheren Quadratmetermieten in Kauf genommen oder man organisiere sich als Wohngemeinschaft. Auch als Paare könnten Studenten unter Einberechnung elterlicher Unterstützung oft eine höhere Kaufkraft aufbieten als viele Familien.

Zur weiteren Begründung hat der Beklagte verschiedene Stellungnahmen von A&K vorgelegt. Darin ist ausgeführt worden, es sei kein Merkmal zur Identifikation von Sozialwohnungen erhoben worden. Es seien nur noch Rohdaten vorhanden, die den tatsächlichen Berechnungen zugrunde lägen. Hinsichtlich der Differenzierung zwischen Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern sei anzumerken, dass große Vermieter nicht zwangsweise Vermieter mit einer hohen Anzahl an Wohnungsbeständen seien, sondern hier auch kleinere Vermieter vertreten seien. Der Begriff „große Vermieter“ solle Wohnungsunternehmen bedeuten, die professionell Wohnungen vermieten. Diese könnten aber auch kleinere Verwaltungen beinhalten. Die „kleineren Vermieter“ seien nicht telefonisch sondern schriftlich kontaktiert worden. Die Unterscheidung sei nach der Erhebungsphase wieder aufgegeben worden. Nach Bereinigung und Vornahme einer Extremwertkappung ergebe sich für die 33%-Perzentile bei Wohnungsunternehmen eine Nettokaltmiete von 3,43 € je qm und bei privaten Vermietern von 3,83 € je qm. Es sei nicht von einem anderen Mietniveau aufgrund der Eigentümerstruktur auszugehen. Die Perzentilwerte seien nur Verteilungskennwerte der Mietdaten und würden keine qualifizierten Aussagen über den Wohnungsmarkt und das Mietpreisniveau zulassen. Etwaige Abweichung

bei den erfassten Bestandsmieten seien aber durch einen Vergleich mit den verfügbaren Mietangeboten korrigiert worden. In der Stadt Hof seien je nach Wohnungsgrößenklasse 30% bis 44% der Wohnungen zu den Angemessenheitsrichtwerten anmietbar. Zur Eliminierung von Extremwerten sei – wie es auch bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln der Fall sei – ein mathematisches Verfahren angewandt worden, wonach bei normalverteilten Daten 95% aller Werte keine Extremwerte darstellen würden. Für die Berechnung der kalten Betriebskosten sei der Median verwendet worden, nicht das arithmetische Mittel. Der Begriff „Mittelwert“ sei unpräzise. Die Neuvertragsmieten (neun Monate vor Stichtag) seien zur Bestimmung der Höhe des verwendeten Perzentils herangezogen worden. Hinsichtlich der im Konzept erwähnten nicht erfassten Datensätze handele es sich zB um unleserliche oder mit Ausschlussgründen, wie Dienstwohnungen, Freundschaftsmieten etc belegte Wohnungen. Dennoch würden sie einen Teil der Datengrundlage bilden. Fehlerhaft sei das ursprüngliche Konzept, soweit es heiße, es seien auch Daten des Jobcenters Stadt Hof einbezogen worden.

Das SG hat den Mitarbeiter von A&K, Herrn Jörg K \_\_\_\_\_, als sachverständigen Zeugen einvernommen. Er hat angegeben, bei den Angebotsmieten sei ein Ausscheiden von Luxuswohnungen möglich gewesen. Dies sei entweder wegen expliziter Vermarktung oder etwa bei sehr hochwertigem Bodenbelag der Fall gewesen. Das Einbeziehen von möblierten Wohnungen sei mit Filterfragen ausgeschlossen worden. Bei den Wohnungsbestandszahlen lasse sich nicht sagen, ob die Wohnungen selbstgenutzt oder fremdvermietet seien. Dopplungen bei der Datenerhebung seien durch Namens- und Adresskontrollen vermieden worden. Unplausible Werte habe man angenommen, wenn zB der qm-Preis 100 € betragen habe, Fragebögen unvollständig ausgefüllt worden seien oder dort nur eine Bruttowarmmiete angegeben gewesen sei. Man habe das 33%-Perzentil bei Ein-Personen-Haushalten in der Stadt Hof angesetzt, weil bei dem iterativen Verfahren bzgl anzumietender Wohnungen habe festgestellt werden können, dass dies 43% der Wohnungen gewesen seien. Für die Angebotsmieten seien alle Daten eingeflossen, die erhoben werden konnten und bei denen eine Nettokaltmiete angegeben gewesen sei. Doppelungen seien durch einen Telefonnummernabgleich und anhand der Wohnungsmerkmale vermieden worden.

Mit Urteil vom 14.10.2015 hat das SG den Beklagten unter Abänderung des Überprüfungsbescheides vom 14.05.2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 18.07.2013 und des Änderungsbescheides vom 21.11.2013 verpflichtet, den Bescheid vom 28.01.2013 abzuändern und der Klägerin Leistungen für Unterkunft und Heizung iHv

394,12 € monatlich für Februar bis Juli 2013 zu zahlen (Ziffer I.), unter Abänderung des Bescheides vom 15.07.2013 in der Gestalt des Änderungsbescheides vom 21.11.2013 und des Widerspruchsbescheides vom 07.01.2014 verurteilt, der Klägerin Leistungen für Unterkunft und Heizung iHv 400,37 € monatlich für August bis November 2013 und Januar 2014, sowie iHv 90,67 € für Dezember 2013 zu zahlen (Ziffer II.), unter Abänderung des Überprüfungsbescheides vom 03.12.2014 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 17.03.2015 verpflichtet, den Bescheid vom 29.01.2014 (in den Akten des Beklagten mit Datum 27.01.2014) abzuändern, und verurteilt, der Klägerin Leistungen für Unterkunft und Heizung iHv 400,37 € monatlich für Februar bis Juli 2014 zu zahlen (Ziffer III.), unter Abänderung des Bescheides vom 08.07.2014 in der Gestalt des Änderungsbescheides vom 08.10.2014 und des Widerspruchsbescheides vom 15.10.2014 verurteilt, der Klägerin Leistungen für Unterkunft und Heizung iHv 398,28 € monatlich für August bis Dezember 2014 und iHv 22,86 € für Januar 2015 zu zahlen (Ziffer IV.), sowie unter Abänderung des Bescheides vom 26.01.2015 in der Gestalt des Änderungsbescheides vom 13.04.2015 und des Widerspruchsbescheides vom 05.05.2015 verurteilt, der Klägerin Leistungen für Unterkunft und Heizung iHv 398,28 € monatlich für Februar bis Juli 2015 zu zahlen (Ziffer V.), und im Übrigen die Klage abgewiesen (Ziffer VI). Es liege kein schlüssiges Konzept vor. Hinsichtlich der Datenerhebung bestünden Zweifel am Ausschluss von sogenannten Luxuswohnungen. Unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale Sauna oder sehr hochwertiger Bodenbeläge bestehe wegen der weiteren Extremwert- und Ausreißerbereinigung die Gefahr, dass das 33%-Perzentil einer bereits mehrfach nach oben gekappten Datengesamtheit erfasst werde. Die erhobenen Bestandsmieten seien teilweise erheblich veraltet und müssten ausgeschieden bzw hochgerechnet werden, um einen Schluss auf das aktuelle Mietniveau ziehen zu können. Auch fehle es an einer Repräsentativität der erhobenen Daten. So seien bei den eingeflossenen 911 Datenpunkten 97,4% auf Wohnungsunternehmen und nur 2,6% auf privat vermietete Wohnungen entfallen. Nach dem Zensus 2011 könnten aber allenfalls 22,14% der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt eindeutig größeren Wohnungsunternehmen zugerechnet werden, so dass keine repräsentative Abbildung vorliege. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Median der Nettokaltmieten bei Wohnungsunternehmen 3,60 € je qm betrage und etwa dem 5%-Perzentil von 3,56 € je qm bei privaten Vermietern entspreche, sei dies von Relevanz. An den Mängeln ändere auch das iterative Verfahren mit dem Abgleich der Angebots- und Neuvertragsmieten nichts. So seien die Neuvertragsmieten bereits in den Bestandsmieten mit berücksichtigt worden und daher doppelt eingeflossen. Von den festgestellten 47 Angebotsmieten seien für Ein-Personen-Haushalte lediglich 19% oder 8,93 Wohnungen zu den Bedingungen der Mietobergrenze innerhalb eines hal-



ben Jahres anmietbar. Es gebe im Gutachten auch keinen Hinweis auf die Zahl der Nachfrager. Ob tatsächlich nur acht Nachfrager im fraglichen Zeitraum vorhanden gewesen seien, sei im Hinblick auf die Zahl der entsprechenden Rechtsstreitigkeiten am SG in Bezug auf Kosten für Unterkunft und Heizung in Frage zu stellen. Zweifel bestünden an der Annahme, dass Neuvertragsmieten in der Regel deutlich unterhalb der Angebotsmieten lägen und ca 40% des Angebotes auf dem Wohnungsmarkt direkt vermarktet würden. Hierfür seien keine Quellen angegeben, und es sei fraglich, ob Grundsicherungsempfänger Zugang zu den direkt vermarkteten Wohnungen hätten. Mangels schlüssigem Konzept, welches für die Vergangenheit nicht oder zumindest nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand nachgebessert werden könne, und der deshalb ebenso fehlerhaften Indexfortschreibung sei auf die Höchstwerte der Tabelle nach § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 10% abzustellen. Hieraus ergebe sich eine angemessene Bruttokaltmiete von 321,20 €. Im Hinblick auf die Kostensenkungsaufforderung und die subjektive Möglichkeit zur Senkung der Unterkunftskosten bestehe kein darüber hinausgehender Anspruch. Von den tatsächlichen Heizkosten seien unter Berücksichtigung des jeweiligen bundesweiten Heizspiegels 72,92 € bzw ab August 2013 79,17 € und ab August 2014 77,08 € anzusetzen gewesen. Auf die Leistungen für Unterkunft und Heizungen seien die der Klägerin erstatteten Nebenkosten im Dezember 2013 und Dezember 2014 anzurechnen.

Dagegen hat der Beklagte Berufung beim Bayerischen Landessozialgericht eingelegt. Es seien nur ganz wenige Luxuswohnungen mit hochwertigem Bodenbelag (Marmor) außen vor geblieben. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) seien sowohl Substandardwohnungen wie auch Luxuswohnungen nicht zu berücksichtigen. Unabhängig vom Alter der Mietwohnungen seien die Mieter den tatsächlichen Mietforderungen ausgesetzt. Dies werde im Rahmen der Erhebung der Bestandsmieten dargestellt. Teilweise sei die Dauer der Mietlaufzeit nicht bekannt, da nicht alle Vermieter Angaben zum Datum des Mietvertragsabschlusses gemacht hätten. Eine Differenzierung zwischen Wohnungen von Wohnungsunternehmen und privaten Personen sei nicht zwingend vorzunehmen. Das SG betrachte insofern nur einen Teilaspekt, denn die Betriebskosten seien bei Genossenschaftswohnungen und Wohnungen der großen privaten Wohnungsunternehmen regelmäßig wegen Aufwendungen für Hausmeister, Aufzug etc deutlich höher. Tatsächlich seien laut Endbericht 1.000 weitere kleine Vermieter befragt worden. Damit sei – was maßgeblich wäre – ein ausreichender Bestand abgefragt worden. Mögliche Verzerrungen bei Berücksichtigung eines unzutreffenden Verhältnisses zwischen großen und kleinen Vermietern würden durch das iterative Verfahren korrigiert. Das Mietangebot

führe hier keine Unterscheidung durch. Es seien ausreichend viele Daten erhoben worden. In den vom BSG zugelassenen Mietspiegeln seien Stichprobengrößen von nur 1% bis 4% enthalten. Mit Blick auf den Zensus 2011 seien 9,2% aller Mietwohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet seien, berücksichtigt worden. Die Angabe, dass nur 8,93 Wohnungen mit dem Betrag der Mietobergrenze anmietbar seien, und die gezogene Schlussfolgerung des SG seien falsch. Vielmehr könnten 19% sämtlicher dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden Wohnungen angemietet werden. Dass die Angebotsmieten höher als die Neuvertragsmieten seien, ergebe sich aus den jeweiligen Medianen, die im Konzept ausgewiesen seien. Auch ein Forschungsbericht der Firma IWU bestätige dies. 43% aller Wohnungen seien zum ermittelten angemessenen Preis anmietbar, womit auch eine Verfügbarkeit unter Berücksichtigung anderer Nachfragegruppen sichergestellt sei. Dass nach einer Statistik der Bundesagentur für Arbeit für August 2012 von den 1.057 Ein-Personen-Haushalten nur 427 Haushalte unterhalb der ermittelten Angemessenheitsgrenze von 237 € liegen würden, sei nicht erheblich. Etwa 40% der unangemessen wohnenden Leistungsberechtigten würden in zu großen Wohnungen leben. Mit der Methodik des Konzeptes sei die Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums nachgewiesen. Die Frage einer konkreten Anmietbarkeit sei nicht im schlüssigen Konzept zu klären, sondern im jeweiligen konkreten Einzelfall zu prüfen. Bei den zunächst vorgelegten Daten zu den Angebotsmieten habe es sich um ein Büroversehen gehandelt, soweit darin Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis von 1 € enthalten gewesen seien. Mit dem iterativen Verfahren seien sowohl Angebots- als auch Neuvertragsmieten ausreichend berücksichtigt worden. Zudem seien die Neuvertragsmieten auch Bestandteil der Bestandsmieten gewesen. Es habe sich daher nicht um eine reine Ergebniskontrolle gehandelt. Die für Bestandsmieten ermittelten kalten Betriebskosten, die regelmäßig auf aktuellen Daten beruhten und nicht willkürlich festgesetzt werden dürften, könnten auf die Angebotsmieten übertragen werden. Auch bei älteren Mietverhältnissen entspreche die Abschlagszahlung dem aktuellen Stand. Eine andere methodische Bewertung sei nicht möglich, da üblicherweise erst nach der ersten Betriebskostenabrechnung ein aktueller, dem Preisniveau entsprechender Stand gewährleistet sei. Heizkosten seien getrennt zu prüfen. Die Nichteinbeziehung der Daten des Beklagten führe nicht zur Unschlüssigkeit des Konzeptes. Über die Abfrage bei Vermietern seien zudem auch Daten von Alg II-Beziehern mit eingeflossen.

In den vom Beklagten vorgelegten Stellungnahmen der A&K ist ua ausgeführt worden, es seien lediglich ausdrücklich mit den Merkmalen „Schwimmbad“, „Sauna“ oder „Penthouse“ inserierte Wohnungen als Mietangebot im Luxussegment ausgeschlossen worden. In der Stadt Hof sei kein einziges Mietangebot darunter gefallen. Der längere Zeit zurück-

liegende Abschluss eines Mietvertrages führe nicht dazu, dass die derzeit zu zahlende Miete nicht aktuell sei. Es gehe nicht um die Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete sondern um die Abbildung des unteren Marktsegmentes. Bei der differenzierten Auswertung nach privaten Vermietern bzw Wohnungsunternehmen handele es sich lediglich um Verteilungskennwerte der Mietdaten. Für das Preisniveau hätte es einer Differenzierung nach Wohnungsgrößenklassen bedurft. Auch kleinere Vermieter würden Dienstleistungen von Unternehmen für die Verwaltung in Anspruch nehmen und würden dann bei diesen erfasst. Mit der Differenzierung in der Erhebungsphase habe man gewährleisten wollen, dass große Vermieter, die höchstwahrscheinlich eine große Anzahl von Wohnungen halten und somit große Teile des Wohnungsmarktes abdecken, Daten für die Erhebung zur Verfügung stellen. Mögliche Verzerrungen würden durch die im iterativen Verfahren erfolgte Anpassung der ermittelten Richtwerte an das Preisniveau der Mietangebote korrigiert. Hierbei erfolge eine abstrakte Prüfung des Mietniveaus. Ob zum konkreten Bedarfszeitpunkt tatsächlich eine konkrete Wohnung verfügbar sei, könne nur für den Einzelfall geprüft werden. Je nach Wohnungsgrößenklasse seien unter Berücksichtigung der Angemessenheitsrichtwerte Anteile zwischen 30% und 44% der erhobenen Mietangebote anmietbar, womit eine Versorgung der Transferleistungsberechtigten mit Wohnraum gesichert sei. Um den Wohnungsmarkt so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber sicherzustellen, dass ein ausreichendes Wohnungsangebot für Leistungsberechtigte gewährleistet sei, sei mittels iterativen Verfahrens der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebots an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment anzupassen. Dabei würde die Nachfragesituation nach günstigem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße als Ausgangspunkt dienen. Für das dem gegenüberstehende Wohnungsangebot könnten über Bestandsmieten, Neuvertragsmieten und Angebotsmieten drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden und zueinander in Bezug gesetzt werden. In fast allen Fällen lägen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten, da Sozialwohnungen in der Regel nicht inseriert, günstige und interessante Wohnungen von Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet, nicht jede günstige Wohnung eigenständig und teurere Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet werden würden. Es sei auszuwerten, wie hoch der Anteil der Angebote an Wohnungen mit einem angemessenen Produktwert seien. Für „normale Wohnungsmarktverhältnisse“ – also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageveränderungen – könnten Prozentwerte von 10% bis 20% bei den Angebotsmieten betrachtet werden. Ein aus den Bestandsmieten definiertes Perzentil bestimme die Ausgangssituation und stelle die Untergrenze der Versorgung mit Wohnraum für Alg II-Empfänger dar. Erhöhte oder reduzierte Perzentile würden dann iterativ geprüft, bis die Angebotsteile als

ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden könnten. Der Wert werde dann nochmals in Bezug zu den Neuvertragsmieten gesetzt und hinsichtlich der aktuellen Wohnsituationen der Bedarfsgemeinschaften anhand der SGB II-Daten überprüft. Das veröffentlichte Angebot von Wohnungen dürfte unter Berücksichtigung der üblichen Fluktuation am Wohnungsmarkt von 8% bis 10% nicht einmal zwei Drittel darstellen. Es handele sich im Ergebnis nur um eine Stichprobe des Gesamtmarktes. Da die durchschnittlichen Neuvertragsmieten unter dem Durchschnitt der Angebotsmieten lägen, sei erkennbar, dass ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Richtwerte zur Verfügung stehe.

Weiter hat der Beklagte die Anschreiben und Fragebögen an private Vermieter und Wohnungsunternehmen, eine statistische Auswertung zum August 2012 zur Frage, wie viele Leistungsberechtigte in einem Ein-Personen-Haushalt über der Angemessenheitsgrenze des Konzeptes lägen, eine Tabelle zur Höhe der Unterkunftskosten und Heizkosten der Leistungsberechtigten zum Januar 2012 sowie Excel-Dateien ua mit einer überarbeiteten Liste von Angebotsmieten für die Stadt Hof vorgelegt. In der mündlichen Verhandlung hat der Bevollmächtigte des Beklagten erklärt, dass weitere Zahlen und Unterlagen zur Erhebung nicht vorgelegt werden können.

Der Beklagte beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Bayreuth vom 14.10.2015 aufzuheben und die Klagen abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung gegen das Urteil des Sozialgerichts Bayreuth vom 14.10.2015 zurückzuweisen.

Bei den kalten Betriebskosten seien auch die Werte der Jahresabrechnungen zu berücksichtigen. Ausgehend von einem Stichtag zum 28.02.2012 sei davon auszugehen, dass die zugrunde liegenden Betriebskostenvorauszahlungen aus dem Jahre 2010 stammen würden. Im Hinblick auf die Vielzahl betroffener Leistungsbezieher seien die Werte zu niedrig angesetzt. Seit dem 01.03.2016 würden Unterkunftskosten bis zu den Werten der Wohngeldtabelle zzgl eines Zuschlages von 10% berücksichtigt. Es würde eine Vielzahl von bloßen Mutmaßungen angestellt. Die reine Indexfortschreibung ab 01.03.2014 ohne weitere Prüfungen stelle kein schlüssiges Konzept mehr dar. Nachfragen bei Wohnungsgesellschaften und das gelegentliche Durchsehen von Zeitungsinseraten habe bislang

nicht zum Auffinden einer passenden Wohnung, die wegen ihrer gesundheitlichen Einschränkungen im Erdgeschoss liegen oder über einen Aufzug verfügen müsse, geführt.

Im Rahmen des Erörterungstermins am 12.07.2017 wurde ein Mitarbeiter von A&K, Herr Kay W. , als Zeuge vernommen. Dieser hat angegeben, die Daten des Beklagten seien seinerzeit nicht einbezogen worden, weil sie von dort mit Ausnahme in Bezug auf die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nicht zur Verfügung gestellt worden seien. Es habe keine Nachfrage nach weiteren, neben Wasser- und Abwasserkosten getrennt abgerechneten Nebenkosten bei den Vermietern gegeben. Eine spezifische Abrechnung solcher Kosten im Bereich des Beklagten sei nicht bekannt. In Bezug auf die Angebotsmieten sei eine Vollerhebung bezüglich der im Internet und in Zeitungen angebotenen Wohnungen durchgeführt worden. Wie viele Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften unter dem Wert von 237 € gelegen hätten, sei ihm nicht bekannt gewesen. So etwas würde auch nicht für die Erstellung eines Konzeptes berücksichtigt. Eine Prognose über die Zahl künftiger Nachfrager werde nicht angestellt. Es gehe um eine stichtagsbezogene Erhebung. Bezüglich einer Vergabe von Wohnungen bei Wohnungsunternehmen unter der Hand bzw über Wartelisten sei seiner Kenntnis nach keine weitere Erhebung erfolgt. Sofern in der Haftung über die Angebotsmieten eine Vielzahl von Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis zu 1 € ausgewiesen seien, gehe er davon aus, dass diese so auch angeboten worden seien. Bei Angebotsmieten würden weder Betriebskosten noch Heizkosten erhoben.

Zur Ergänzung des Sachverhalts wird auf die Verwaltungsakten des Beklagten und die Gerichtsakten erster und zweiter Instanz 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 – teilweise unter Aufhebung der Überprüfungsbescheide – unter Abänderung der entsprechenden Bewilligungsbescheide verurteilt, von Februar 2013 bis Juli 2015 weitere Leistungen für Bedarfe der Unterkunft und Heizung zu zahlen. Die entsprechenden Überprüfungs- und Bewilligungsbescheide sind insoweit teilweise rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten. Soweit die Klägerin darüber hinaus Leistungen begehrt hat, ist die Klage dagegen zu Recht im Übrigen abgewiesen worden.