

## Anmerkungen zum Urteil

### Sozialgericht Dessau-Roßlau, S 11 AS 2430/ 11 vom 17.08.2012

Die von Analyse & Konzepte seit 2008 durchgeführten Mietwerterhebungen und die auf dieser Basis erstellten KdU-Richtlinien von Landkreisen sind inzwischen bundesweit von einer Vielzahl von Sozialgerichten explizit als schlüssig bewertet worden.

Es handelt sich hierbei um die folgenden positiven Urteile/ER-Verfahren:

Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen	Urteil zum schlüssigen Konzept für den Kreis Celle L 9 AS 1049/09 B ER
Sozialgericht Gotha	S 43 AS 1547/12 ER
Sozialgericht Lüneburg	Urteile zum schlüssigen Konzept des Kreis Celle S 23 AS 1244/09 S 29 AS 1743/09 ER, S 47 AS 142/10 ER, S 46 AS 241/10 ER S 46 AS 401/10 ER (Wohnungsmarkttyp 3)
Sozialgericht Speyer	S 5 AS 684/11 S 5 AS 886/12
Sozialgericht Stralsund	Urteil zum schlüssigen Konzept für den Kreis Rügen S 11 AS 1211/09
Sozialgericht Trier	Urteile zum schlüssigen Konzept für den Eifelkreis Bitburg-Prüm S 1 AS 255/11 ER S 1 AS 436/11

Das Sozialgericht Dessau-Roßlau hat nun in seinem o.a. Urteil mit dem Konzept des Landkreises Wittenberg ein schlüssiges Konzept, das auf Basis einer Mietwerterhebung von Analyse & Konzepte erstellt worden ist, als nicht schlüssig bewertet.

Wir möchten dieses zum Anlass nehmen, uns detailliert mit einzelnen Aspekten dieses Urteils zu befassen und fügen daher im Anschluss an das Urteil einige Anmerkungen unsererseits hinzu.

154563	SAN · Sozialgericht Dessau-Roßlau	11. Kammer	Urteil
1. Instanz	Sozialgericht Dessau-Roßlau	S 11 AS 2430/11	17.08.2012
2. Instanz			
3. Instanz			
Sachgebiet	Grundsicherung für Arbeitsuchende		
Entscheidung	<p>Der Beklagte wird unter Abänderung des Bescheides vom 10. November 2011 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 26. November 2011 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 28. November 2011 verurteilt, der Klägerin für den Zeitraum Dezember 2011 bis Mai 2012 monatlich weitere EUR 37,29 zu gewähren. Der Beklagte trägt die außergerichtlichen Kosten der Klägerin. Die Berufung wird nicht zugelassen.</p> <p><b>Tatbestand:</b></p> <p>Die Beteiligten streiten im Klageverfahren über die Höhe der zu berücksichtigenden Unterkunftskosten im Rahmen der Gewährung von Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II).</p> <p>Die 1949 geborene Klägerin bezieht laufend Leistungen nach dem SGB II vom Beklagten. Sie bewohnt eine Wohnung in C., für die seit Januar 2010 eine monatliche Gesamtmiete in Höhe von EUR 356,93 zu zahlen ist. Diese setzt sich aus einer Grundmiete in Höhe von EUR 226,51, der Vorauszahlung für kalte Betriebskosten in Höhe von EUR 61,78 (Bruttokaltmiete 288,29 €) und Heizkostenvorauszahlungen (inklusive Warmwasserbereitungskosten) in Höhe von EUR 68,64 zusammen. Mit Bewilligungsbescheid vom 16. Mai 2011 wies der Beklagte die Klägerin auf die Unangemessenheit ihrer Unterkunftskosten hin.</p> <p>Auf den Weiterbewilligungsantrag vom 24. Oktober 2011 bewilligte der Beklagte der Klägerin Leistungen für den Zeitraum Dezember 2011 bis Mai 2012 in Höhe von monatlich EUR 683,64. Dabei berücksichtigte er Bedarfe für die Unterkunft und Heizung nur noch in Höhe von EUR 319,64. Hiergegen erhob die Klägerin durch Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 21. November 2011 Widerspruch. Mit Bescheid vom 26. November 2011 änderte der Beklagte die Leistungsgewährung für den Zeitraum Januar bis Mai 2012 ab und berücksichtigte dabei die Erhöhung des Regelbedarfes. Mit Widerspruchsbescheid vom 28. November 2011 wies der Beklagte den Widerspruch der Klägerin als unbegründet zurück. Zur Begründung führte er aus, die Unterkunftskosten der Klägerin seien unangemessen.</p> <p>Hiergegen hat die Klägerin am 21. Dezember 2011 Klage zum Sozialgericht Dessau-Roßlau erhoben. Sie begehrt die Berücksichtigung der vollständigen Unterkunftskosten. Der Angemessenheitsrichtlinie liege kein schlüssiges Konzept zugrunde. Darüber hinaus unterlasse der Beklagte eine Einzelfallbeurteilung und berücksichtige die Erkrankung der Klägerin nicht.</p> <p>Die Klägerin beantragt,</p> <p>den Beklagten unter Abänderung des Bescheides vom 10. November 2011 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 26. November 2011 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 28. November 2011 zu verurteilen, der Klägerin für den Zeitraum Dezember 2011 bis Mai 2012 monatlich weitere 37,29 EUR für Bedarfe der Unterkunft zu gewähren.</p> <p>Der Beklagte beantragt,</p> <p>die Klage abzuweisen.</p>		

Er selbst könne zum Zustandekommen der Verwaltungsvorschrift keine Auskunft erteilen und verweist insoweit auf die Stellungnahme des Landkreises sowie auf das beauftragte Unternehmen. Der Landkreis führt in seiner übersandten Stellungnahme aus, Konzepte des beauftragten Unternehmens seien wiederholt von Sozialgerichten bestätigt worden. Darüber hinaus stünden die erhobenen Daten in den Räumen des Landkreises zur Verfügung. Schließlich sei kein "normaler" Fall bekannt, in dem der Leistungsberechtigte nach ausreichender Suche nicht angemessenen Wohnraum gefunden hätte.

Die Gerichtsakte und die Verwaltungsakte des Beklagten lagen vor und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhaltes und des Sachvortrages der Beteiligten wird ergänzend auf den Inhalt der Gerichtsakte und der Verwaltungsakte verwiesen.

#### **Entscheidungsgründe:**

A. Die Klage hat Erfolg. Sie ist zulässig und begründet. Der Bescheid des Beklagten vom 12. November 2011 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 26. November 2011 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 28. November 2011 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten.

I. Die Klägerin ist erwerbsfähige Leistungsberechtigte im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Sie erhält damit gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 SGB II Arbeitslosengeld II, welches nach § 19 Abs. 1 Satz 3 SGB II den Regelbedarf, Mehrbedarfe und den Bedarf für Unterkunft und Heizung umfasst.

II. Für die Klägerin ergibt sich im Dezember 2011 ein Regelbedarf nach § 20 Abs. 2 Satz 1 SGB II in Höhe von EUR 364,00, für die Monate Januar bis Mai 2012 in Höhe von monatlich EUR 374,00 (Bekanntmachung über die Höhe der Regelbedarfe nach § 20 Absatz 5 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch für die Zeit ab 1. Januar 2012, Bundesgesetzblatt I 2011, Seite 2093).

III. Hierzu ist der Bedarf für Unterkunft und Heizung zu addieren. Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

1. Die tatsächlichen Kosten der Klägerin belaufen sich auf monatlich insgesamt EUR 356,93. Diese setzen sich aus einer Grundmiete in Höhe von EUR 226,51, Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in Höhe von EUR 61,78 sowie Heizkostenvorauszahlungen (inklusive Warmwasserbereitungskosten) in Höhe von EUR 68,64 zusammen.

2. Diese Kosten sind auch in voller Höhe zu berücksichtigen, da sie nicht unangemessen sind.

a) Eine Begrenzung der Bruttokaltmiete auf einen Betrag von EUR 251,00, der sich aus den "Mietwerterhebungen zur Ermittlung der KdU-Kosten im Landkreis Wittenberg" ergibt, kommt vorliegend nicht in Betracht.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (Bundessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2008, [B 14/7b AS 44/06 R](#); Bundessozialgericht, Urteile vom 20. August 2009, [B 14 AS 41/08 R](#) sowie [B 14 AS 65/08 R](#); Bundessozialgericht, Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#); Bundessozialgericht, Urteil vom 17. Dezember 2009, [B 4 AS 27/09 R](#); Bundessozialgericht, Urteil vom 17. Dezember 2009, [B 4 AS 50/09 R](#)) muss der Bestimmung der Angemessenheitswerte ein schlüssiges Konzept zugrunde liegen, welches dem Gericht zur Entscheidungsfindung vorzulegen ist.

Schon dies ist, ohne dass es letztlich entscheidungserheblich wäre, hier zweifelhaft, da weder die erhobenen Daten noch die Mietwerterhebungen in diesem Verfahren vom Beklagten vorgelegt wurden.

----- **siehe Anmerkung 1** -----

Ein Konzept liegt nach dieser Rechtsprechung vor, wenn der Ersteller planmäßig vorgegangen ist im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum sowie für sämtliche Anwendungsfälle und nicht nur punktuell im Einzelfall (Bundessozialgericht, Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#)).

Bedenken der Kammer bestehen hier bereits gegen den methodischen Ansatz der Clusterbildung.

In den Ausarbeitungen über die Mietwerterhebungen ist dazu ausgeführt, die "Gemeinden eines Wohnungsmarkttyps muss[t]en dabei nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen, sondern könn[t]en sich über das Untersuchungsgebiet (Kreisgebiet) verteilen."

Dies widerspricht nach Auffassung der Kammer der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Bestimmung des Vergleichsraums. Danach muss der Vergleichsraum aufgrund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur, insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit, einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden (Bundessozialgericht, Urteil vom 26. Mai 2011, [B 14 AS 132/10 R](#), Rn. 25; Bundessozialgericht, Urteil vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 2/10 R](#), Rn. 18).

Zweifelhaft ist insoweit, ob eine derartige "räumliche Nähe" auch bei einer Verteilung im Landkreis Wittenberg in Betracht käme. Weiterhin konnte auch der Beklagte in der mündlichen Verhandlung nicht darlegen, wie sich aus den gewählten Indikatoren ableiten lässt, es handele sich um einen homogenen Lebens- und Wohnbereich, zumal die Kriterien der Infrastruktur und der verkehrstechnischen Verbundenheit vollständig unberücksichtigt gelassen wurden.

----- **siehe Anmerkung 2** -----

Zweifelhaft ist darüber hinaus, ob das Gericht die Mietwerterhebungen einer Entscheidung überhaupt zugrunde legen kann. Zwar hat der Beklagte zwischenzeitlich den Bedenken der Kammer (Beschluss vom 7. März 2012, [S 11 AS 2428/11 ER](#)) dahingehend Rechnung getragen, dass ein Arbeitsplatz eingerichtet wurde, an dem Interessierte die Daten einsehen können, freilich ohne diese aus dem Raum mitzunehmen. Ob dies den Anforderungen des § 128 Abs. 2 SGG entspricht, kann letztlich dahinstehen. Die Kammer hat diesbezüglich aber Bedenken. Denn es ist den Klägern wegen der Komplexität des Sachverhalts nicht möglich, die gesammelten Daten einer intensiven Prüfung zu unterziehen (ähnlich zum Recht auf Akteneinsicht Meyer-Ladewig, SGG, 10. Auflage 2012, § 120 Rn. 4 a).

----- **siehe Anmerkung 3** -----

Weiterhin erschließt sich der Kammer nicht unmittelbar, warum sämtliche Wohnungen mit einer Fläche von weniger als 35 m<sup>2</sup> von den Erhebungen ausgeschlossen wurden, zumal der Quadratmeterpreis bei diesen höher als bei größeren Wohnungen sein dürfte. Auch wenn ein Leistungsberechtigter unter Umständen nicht gezwungen werden kann, in eine Wohnung dieses Zuschnitts zu ziehen, so verfälscht das Herauslassen der – auf den Quadratmeterpreis bezogen – tendenziell teureren Wohnungen aus den Erhebungen den berechneten Angemessenheitswert nach unten.

----- **siehe Anmerkung 4** -----

Jedenfalls ist nach Auffassung der Kammer der Umfang der erhobenen Daten nicht dazu geeignet, die Mietverhältnisse im Landkreis Wittenberg zuverlässig abzubilden. Nach den Ausführungen in den Mietwerterhebungen gibt es im Landkreis Wittenberg einen Bestand von 72.219 Wohnungen. Letztlich ausgewertet wurden im gesamten Landkreis 4.632 Wohnungen. Dies ist jedoch keine ausreichende Datenbasis, um die Verhältnisse des Wohnungsmarktes ausreichend sicher wiederzugeben. Das Bundessozialgericht verlangt hierfür vielmehr, dass die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht (Urteil vom 18. Juni 2008, [B 14/7b AS 44/06 R](#), Rn. 16).

----- **siehe Anmerkung 5** -----

Schließlich ist die reine Erhebung von Bestandsmieten nach Auffassung der Kammer nicht geeignet, den Markt für Neuvermietungen zutreffend abzubilden. Für Satzungen sieht § 22 c Abs. 1 Satz 3 SGB II auch die Berücksichtigung von Neuvertragsmieten vor.

----- **siehe Anmerkung 6** -----

Dieser Markt für Neuvermietungen ist hinsichtlich der Frage der Kostensenkungsmöglichkeiten der Maßgebende. Nach den im Auftrag des Beklagten erhobenen Daten war es schon zum Zeitpunkt der Erhebungen nicht möglich, im Bereich des Wohnungsmarkttyps 2, in dem sich die Wohnung der Klägerin befindet, ausreichend viele Wohnungen zu den berechneten Werten anzumieten. Im Erhebungszeitraum von neun Monaten wurden in diesem Bereich elf Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m<sup>2</sup> angeboten, von denen lediglich 9 %, in absoluten Zahlen also eine, den neu berechneten Angemessenheitswerten entsprach. Daraus lässt sich erkennen, dass schon zum Erhebungszeitpunkt strukturell nicht ausreichend Wohnraum zu den festgelegten Preisen verfügbar war und damit der Markt für Neuvermietungen nicht zutreffend abgebildet wurde.

----- **siehe Anmerkung 7** -----

Dieser Gesichtspunkt ist nach Auffassung der Kammer auch schon bei der Bestimmung des abstrakt als angemessen anzusehenden Wertes zu berücksichtigen, nicht erst bei der Frage der konkreten Angemessenheit. Denn zu beurteilen ist in diesem Zusammenhang (noch) nicht die Frage, ob aktuell Wohnungen zum jetzigen Zeitpunkt verfügbar sind, sondern die Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Datenerhebung. Denn nur hierdurch ließe sich nachweisen, dass der Wohnungsmarkt zutreffend abgebildet würde.

----- **siehe Anmerkung 8** -----

Dies kann auch nicht mit den Ausführungen in den Mietwerterhebungen gerechtfertigt werden, dass 40 % der Wohnungen "direkt vermarktet" würden. Auch wenn das beauftragte Unternehmen den Schluss zieht, dass die ausgewerteten Angebote teurer sind als die anmietbaren Wohnungen, so ist doch zu berücksichtigen, dass der "direkt vermarktete" Wohnraum für die Leistungsberechtigten nicht verfügbar ist. Soweit es sich hier um Interessentenlisten handeln sollte, die nach Priorität abgearbeitet werden, ergibt sich dies schon daraus, dass ein Leistungsempfänger, der zur Senkung seiner Kosten aufgefordert wird, allenfalls eine niedrige Priorität bei den Vermietern genießen wird, da er am Ende der Interessentenlisten aufgenommen werden dürfte.

Darüber hinaus erschließt sich der Kammer nicht, warum es dem Beklagten nicht möglich gewesen sein soll, diese "direkt vermarkteten" Wohnungen und deren Preise zu ermitteln, die Leistungsempfänger hingegen in der Lage sein sollen, entsprechenden Wohnraum zu finden.

----- **siehe Anmerkung 9** -----

b) Andere bereite Quellen, wie beispielsweise Mietspiegel, sind für den Landkreis Wittenberg ebenfalls nicht verfügbar. In einem derartigen Fall, in dem selbst der Grundsicherungsträger nicht in der Lage oder bereit ist, die Angemessenheitsrichtlinie trotz Bedenken des Gerichts nachvollziehbar zu machen oder nachzubessern, ist es nach Auffassung der Kammer nicht Aufgabe der Sozialgerichte, für die streitgegenständlichen Zeiträume Angemessenheitsrichtlinien aufzustellen. Die Amtsermittlungspflicht der Gerichte (§ 103 Satz 1 1. Halbsatz SGG) findet insoweit ihre Grenze in den Mitwirkungspflichten der Beteiligten (§ 103 Satz 1 2. Halbsatz SGG); soweit das Konzept des Grundsicherungsträgers nicht schlüssig ist, geht die Ermittlungspflicht hinsichtlich des Mietmarktes nicht ohne Weiteres auf die Sozialgerichte über (Bundessozialgericht, Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#), Rn. 26). Das Gericht sah sich auch nicht in der Lage, aus den erhobenen Daten eigene Angemessenheitswerte zu bestimmen. Denn die Datengrundlage ist nicht ausreichend für die Bestimmung einer abstrakten Mietobergrenze, wie bereits ausgeführt wurde.

----- **siehe Anmerkung 10** -----

Dennoch sind Unterkunftskosten nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut nicht unbeschränkt, sondern nur bis zur Höhe der Angemessenheit zu übernehmen. Denn durch die steuerfinanzierten Grundsicherungsleistungen sollen nicht extrem hohe und damit "per se" unangemessene Unterkunftskosten getragen werden (Bundessozialgericht, Urteil vom 17. Dezember 2009, [B 4 AS 50/09 R](#), Rn. 27; Landessozialgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 22. Juni 2010, [L 13 AS 4212/08](#), Rn. 33, zitiert nach Juris). Als einzige bereite Größe ist auf die Tabellenwerte zu § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) zurückzugreifen. Diese Variante stellt auch das Bundessozialgericht in seinen Entscheidungen als Grenze für die zu übernehmenden Kosten dar (Bundessozialgericht, Urteil vom 17. Dezember 2009, [B 4 AS 50/09 R](#), Rn. 27; Bundessozialgericht, Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#), Rn. 27; Bundessozialgericht, Urteil vom 20. August 2009, [B 14 AS 65/08 R](#), Rn. 21). Den Ausführungen des Bundessozialgerichts lässt sich nach Auffassung der Kammer dabei entnehmen, dass dieser Betrag die Kosten der Unterkunft nach oben begrenzen soll, Kosten, die hierüber liegen, mithin nicht zu übernehmen sind (Bundessozialgericht, Urteil vom 17. Dezember 2009, [B 4 AS 50/09 R](#), Rn. 27: "Die Grenze findet sich insoweit in den Tabellenwerten zu § 8 WoGG bzw. nunmehr § 12 WoGG.").

Der Wohnort des Antragstellers gehört zur Mietstufe 1. Aus der Tabelle zu § 12 WoGG ergibt sich damit ein Höchstwert für die Grundmiete und kalte Betriebskosten in Höhe von monatlich EUR 292,00. Diese Angemessenheitsgrenze übersteigen die Kosten der Klägerin nicht.

Für die Unangemessenheit der Heizkosten ist nichts ersichtlich, so dass auch diese – wie geschehen – in voller Höhe zu berücksichtigen sind.

B. Die Kostenentscheidung folgt aus § 193 SGG.

C. Die Berufung war nicht zuzulassen, da keiner der Zulassungsgründe des § 144 Abs. 2 SGG vorliegt. Insbesondere kommt der Sache keine grundsätzliche Bedeutung zu. Die entscheidungserheblichen Rechtsfragen sind durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts geklärt.

## **Anmerkungen von Analyse & Konzepte**

### **Anmerkung 1**

Die dem schlüssigen Konzept zugrundeliegenden Originaldaten (Bestands- und Angebotsmieten) liegen dem Sozialgericht vor. Ebenso liegt dem Sozialgericht ein Methodenbericht vor, der die Vorgehensweise und die Herleitung umfassend darstellt. Seitens des Beklagten wurde darüber hinaus angeboten, das Konzept zu erläutern.

### **Anmerkung 2**

Dieser vom Gericht geäußerte Zweifel ist inhaltlich nicht nachvollziehbar:

In aller Regel weisen die Gemeinden in Landkreisen unterschiedliche Wohnungsmärkte auf mit einer unterschiedlichen Angebotsstruktur und signifikant unterschiedlichen Mietniveaus. Entsprechend sind differenzierte Richtwerte erforderlich, um die lokalen Verhältnisse bestmöglich wider zu spiegeln. Wird eine entsprechende Differenzierung der Wohnungsmärkte nicht vorgenommen, so würden aus dem Gesamtmarkt abgeleitete Angemessenheitsgrenzen zu Werten führen, die die Marktverhältnisse auf den Kopf stellen würden. Die auszuweisenden Werte wären für die höherwertigen Bereiche zu niedrig, während sie für die preisgünstigeren Mietregionen zu hoch wären. Folge hieraus wäre unerwünschte Eingriffe in den Wohnungsmarkt.

Weiterhin ungeklärt wäre die Frage, ob ein leistungsberechtigter Haushalt, der seinen Lebensmittelpunkt in einem peripheren Bereich hat, auch nur in einem peripheren Raum suchen darf. Hier spielt zudem Frage eine Rolle, ob zentral - also häufig teurer - wohnende Leistungsempfänger bei der Wahl einer Wohnung innerhalb eines Kreises bevorzugt werden dürfen. Spätestens bei einem Umzug über die Kreisgrenze hinaus würde ein Umzug losgelöst vom bisherigen Mietniveau erfolgen können und sich dann am örtlichen Mietniveau orientieren. Dabei ist der dann jeweils gültige örtliche Richtwert einzuhalten.

Die Clusteranalyse ist ein anerkanntes statistisches Instrument, um Gemeinden mit ähnlichen Strukturen zu ermitteln und zu Wohnungsmarkttypen zusammenzufassen und somit Bedarfsgemeinschaften, die innerhalb eines Kreises umziehen, nicht schlechter zu stellen als diejenigen, die das Kreisgebiet verlassen. Eine derartige Zusammenfassung von Gemeinden ist erforderlich, um eine sinnvolle und handhabbare Anzahl an Richtwerten zu erhalten, denen jeweils eine ausreichend große Datenmenge zugrunde liegen kann. Insbesondere in ländlichen Bereichen ist nur auf der Gemeindeebene oftmals keine den Anforderungen des BSGs entsprechende Fallzahl zu erreichen.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Wohnungsmarkttyp nicht dem "homogenen Lebens- und Wohnbereich" entspricht, sondern eine abstrakte teilräumliche Differenzierung abbildet. Sollten die tatsächliche Wohnkosten über den für die Gemeinde ermittelten Richtwerten liegen, also unangemessen sein, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob der konkrete Lebensbereich der Bedarfsgemeinschaft von benachbarten - ggf. teureren - Gemeinden geprägt ist. Auch wird kein Leistungsberechtigter bei einer unangemessenen Miete bei einer Wohnungssuche auf den seiner Gemeinde zugehörigen Wohnungsmarkt beschränkt. Im Zuge einer Einzelfallbetrachtung wird üblicherweise geprüft, ob ein ausreichendes unter dem Richtwert liegendes Wohnungsangebot im homogenen Lebens- und Wohnbereich zur Verfügung steht.

Das BSG hat - nach eigenen Worten - hinsichtlich der Bestimmung von Vergleichsräumen nur einen ersten Vorschlag und keine systematische Vorgehensweise entworfen und dies auch nur mit Bezug auf Fälle in Großstädten. Die nachvollziehbare Forderung, die verkehrstechnische Verbundenheit zu berücksichtigen, ist jedoch in Landkreisen fast immer aufgrund der Art des Liniennetzes, der unter-

schiedlichen Bedienungshäufigkeiten etc. empirisch valide nicht möglich. Auch diesbezüglich sollten daher eventuelle Unzumutbarkeiten im Einzelfall geprüft werden.

Im Falle des Landkreises Wittenberg ist darüber hinaus der vom Gericht geäußerte Zweifel auch deshalb nicht angebracht, weil hier jeweils alle Gemeinden eines Wohnungsmarkttyps räumlich nebeneinander liegen. Die theoretische Möglichkeit, dass vergleichbare Gemeinden nicht immer benachbart sein müssen, trifft auf den Kreis nicht zu und kann somit nicht entscheidungsrelevant sein.

### **Anmerkung 3**

Dieser Zweifel des Gerichts beruht auf einer Vermutung, eine tatsächliche Einsichtnahme in den Datensatz habe gar nicht stattgefunden. Analyse & Konzepte kann nicht beurteilen, ob dies geschehen ist. Die Daten konnten jedoch während der üblichen Arbeitszeiten der Verwaltung uneingeschränkt überprüft werden.

Der Sachverhalt "Angemessenheitsgrenzen bei den Kosten der Unterkunft" ist komplex, aber nicht der zugrunde liegende Datensatz. Der Datensatz besteht nur aus den erhobenen Rohdaten, also Angaben zu Wohnfläche, Miete, Betriebskosten etc. je Wohnung. Die Rohdaten sind entsprechend der Wohnungsmarkttypisierung gruppiert und stehen in einer Excel-Datei zur Verfügung, der Zugang selbst ist nicht zeitlich befristet. Der Datensatz enthält keine weiteren Analysen oder Berechnungen, diese sind im vorliegenden Methodenbericht dargestellt. Anhand des Methodenberichtes und des Datensatzes können die von Analyse & Konzepte ermittelten Werte nachvollzogen werden. Insgesamt kann es nur um ein Nachrechnen der auf schlüssige Weise erhobenen Werte gehen. Insofern ist ein Vergleich mit den Anforderungen an Akteneinsicht fraglich.

Darüber hinaus müssen Akteneinsicht und Datenschutz abgewogen werden, denn die Erhebung der Mietwerte steht und fällt mit dem vertraulichen Umgang der Mietdaten. Die Erhebungen können nur auf freiwilliger Basis erfolgen, die voraussetzt, dass sich die Vermieter sicher sein können, dass ihre Daten nur zum Zweck der Ermittlung von KdU-Richtwerten verwendet werden. Ist dies nicht sichergestellt, werden die Vermieter an den notwendigen Mieterhebungen zukünftig nicht mehr teilnehmen.

Analyse & Konzepte könnte sich jedoch auch vorstellen, dass bei einer entsprechenden Verpflichtungserklärung seitens des Klägers diese Daten auch dem Kläger zu übergeben. Hier müsste das Gericht jedoch einen absolut vertraulichen Umgang mit den Daten sicherstellen.

### **Anmerkung 4**

Es ist richtig, dass sehr kleine Wohnungen i.d.R. höhere m<sup>2</sup>-Mieten aufweisen als größere Wohnungen. Aber damit wird nicht das Produkt - die Gesamtmiete - größer. Denn außer in besonderen Fällen ist die Gesamtmiete einer großen Wohnung höher als die einer kleineren Wohnung. Ein Herauslassen kleinster Wohnungen aus den Berechnungen verfälscht eben nicht die Mietpreise nach **unten**. Umgekehrt besteht aber die Gefahr einer Verfälschung nach **oben**, wenn die hohen m<sup>2</sup>-Mieten der Kleinstwohnungen im Zuge der Produktbildung auf die maximal mögliche Wohnfläche bezogen (z.B. 50 m<sup>2</sup>) werden. Genau dieser Aspekt ist auch gemeint, wenn der Gesetzgeber in § 22a SGB II "Mietpreis erhöhende Wirkungen" verhindern möchte.

In den bisherigen Urteilen zu von Analyse & Konzepte erstellten schlüssigen Konzepten spielte die jeweilige Untergrenze keine Rolle. Die Anwendung bzw. Nichtanwendung einer Untergrenze ist u.W. bisher gerichtlich nicht thematisiert worden. Die Anwendung einer Untergrenze kann jedoch nicht darüber entscheiden, ob ein Konzept schlüssig ist, sofern sie einheitlich (planmäßig) angewandt wird, da die Vorgehensweise den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept (geplante Vorgehensweise, einheitliche Anwendung, usw.) entspricht.

Allenfalls kann gefordert werden, dass die Erhebungsmethodik verändert werden muss. Ob ein Konzept schlüssig ist oder nicht kann nicht dadurch begründet werden, ob die Ergebnisse passend (zu hoch oder zu niedrig) sind. Die Anforderungen an die Methodik selbst sind erst einmal ergebnisneutral.

Innerhalb eines schlüssigen Konzeptes kann, muss jedoch aus methodischer Sicht keine Untergrenze verwendet werden. Sofern sich die Rechtsprechung für eine wie auch immer definierte Untergrenze entscheiden sollte, lässt sich diese mit den von Analyse & Konzepte erhobenen Daten realisieren, da für Erhebungen selbst keine Wohnungsmindestgrößen definiert wurden, sondern nur für die Auswertungen.

Die von Analyse & Konzepte definierten Mindestgrößen wurden daraus abgeleitet, welche Bedeutung diese für den Wohnungsmarkt besitzen und gleichzeitig auch längerfristig von einem Leistungsberechtigten genutzt werden können. Die Mindestgrößen werden von Analyse & Konzepte jeweils individuell festgelegt,

Auch bei qualifizierten Mietspiegeln, die explizit als Grundlage für schlüssige Konzepte verwendet werden können, bestehen keine einheitlichen Regelungen darüber, ab welcher Wohnungsgröße die ortsüblichen Vergleichsmieten ausgewiesen werden (vgl. Hamburger und Berliner Mietspiegel). Mindestgrößen bei Mietspiegeln werden häufig auf der Basis von dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot abgeleitet und nicht davon, welche Wirkungen auf die ortsübliche Vergleichsmieten entstehen. Darüber hinaus werden auch bei den der Wohngeldtabelle zugrunde liegenden Mietwerten nicht alle theoretisch verfügbaren Mieten berücksichtigt, sondern nur die Wohnungen, die tatsächlich versorgungsrelevant sind.

Nicht einleuchtend ist die Begründung seitens des Gerichts, dass Mieten berücksichtigt werden müssen, auf die nicht verwiesen werden kann. Dieses würde bedeuten, dass auch Substandardwohnungen (ohne Bad und Sammelheizung) mit ihren unterdurchschnittlichen Mieten berücksichtigt werden müssen, obwohl auf diese lt. BSG ebenfalls nicht verwiesen werden kann.

#### **Anmerkung 5**

In der angegebenen Fundstelle spricht das BSG davon, dass "die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden **Mietwohnungsbestandes**" bezogen werden soll. Wenngleich diese 10 % nach Aussage des BSGs nicht so zu verstehen sind, dass immer 10 % des Bestandes zu erheben sind, wurde diese Größenordnung von Analyse & Konzepte hier eingehalten.

Anscheinend hat das Gericht in seiner Entscheidung nicht berücksichtigt, dass das BSG vom "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" spricht. Das Gericht hat für den Kreis Wittenberg aber sämtliche Wohnungen einschließlich selbstgenutzter Einfamilienhäuser, selbstgenutzter Eigentumswohnungen oder auch Substandardwohnungen oder Wohnungen in Heimen zu seiner Berechnungsgrundlage gemacht und hierauf die 10 % bezogen.

Darüber hinaus ist im Methodenbericht ausführlich dargestellt, dass insgesamt wesentlich mehr Wohnungen erfasst wurden, und zwar rd. 10.900. Ein Teil von ihnen wurde jedoch nach der 4-Jahres-Regelung ausgeschlossen, d. h. Mieten, die in den letzten 4 Jahren nicht verändert wurden, wurden nicht in die Auswertungen einbezogen. Dieses Verfahren wird auch bei qualifizierten Mietspiegeln angewendet, die ja explizit auch als Grundlage für die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen herangezogen werden können. Durch die Einbeziehung nur der "jüngeren" Mieten wird der aktuelle Markt gut abgebildet. Da diese Mieten i.d.R. höher sind als ältere, kommt diese Vorgehensweise den Leistungsberechtigten zu Gute.

Bisher existiert noch kein Urteil eines Sozialgerichts, ob die 4-Jahres-Frist angewendet werden kann oder nicht. Da Analyse & Konzepte diese jedoch einheitlich für den Kreis angewandt hat, entspricht diese Vorgehensweise einer in sich schlüssigen Methodik. Da nicht schon im Vorfeld der Er-

hebung bzgl. der 4-Jahres-Regelung differenziert wurde, stehen auch ältere, unveränderte Mietdaten nur Verfügung. Bei einer richterlichen Aufforderung können durch Analyse & Konzepte neue Richtwerte berechnet werden, die auch ältere Mietdaten, also auch Mieten, die in den letzten vier Jahren vor dem Erhebungsstichtag nicht verändert wurden, berücksichtigen.

#### **Anmerkung 6**

Das Gericht läge richtig, wenn dieses tatsächlich so geschehen wäre. Hier widerspricht er sich jedoch selbst im nächsten Absatz. Es ist gerade zentrales Merkmal des Ansatzes von Analyse & Konzepte Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten systematisch zu verknüpfen und zu bewerten.

#### **Anmerkung 7**

In einem solchen Fall bräuchte man ja nur Neuvertragsmieten erheben, dieses wird jedoch vom Sozialgericht explizit abgelehnt. Das BSG fordert sowohl die Berücksichtigung der Bestands- als auch der Angebotsmieten, wie sie von Analyse & Konzepte tatsächlich auch durchgeführt wurde.

Gerade durch die Analyse der Neuvertragsmieten (Mieten, die in den letzten Monaten vor dem Erhebungsstichtag tatsächlich abgeschlossen wurden) kann Analyse & Konzepte nachweisen, dass sowohl ein größeres Wohnungsangebot als das durch die Angebotsmietenerhebung nachweisbare Angebot besteht, als auch dass dieses vom Mietniveau tatsächlich niedriger liegt. Insbesondere die Fallzahlen der Neuvertragsmieten bei den kleinen Wohnungen weisen wesentlich höhere Fallzahlen als die der Angebotsmieten auf. Analyse & Konzepte hat daher bei der Ableitung der Richtwerte das reale Mietniveau berücksichtigt.

#### **Anmerkung 8**

Dies sollte höchstrichterlich entschieden werden. Diese Argumentation fordert letztendlich die alleinige Berücksichtigung von Angebotsmieten. Gleichzeitig würde ein nicht marktgerechter Spielraum für Mieterhöhungen geschaffen, da auch bei bestehenden Mietverhältnissen sich immer auch die Höhe der Angebotsmieten bezogen werden kann. Der Spielraum für Mieterhöhungen wäre für schlüssige Konzepte wesentlich höher als bei qualifizierten Mietspiegeln, deren Bezugsebene die ortsübliche Vergleichsmiete ist und nicht ein wie auch immer von einem Sozialgericht definiertes Mietpreisniveau auf der alleinigen Ableitung aus Angebotsmieten. Diese Vorgehensweise entspricht nicht einer marktkonformen Vorgehensweise.

Der Ansatz von Analyse & Konzepte lässt es zu, dass Leistungsberechtigte auch in anderen Wohnungsmarkttypen Wohnungen suchen können und sich dann an den jeweiligen dortigen Mietrichtwerten orientieren.

Ebenso wie bei qualifizierten Mietspiegeln kann darüber hinaus die Situation entstehen, dass der benötigte Wohnraum real nicht vorhanden ist. Insbesondere in ländlichen Bereichen mit hohen Anteilen an selbstgenutztem Eigentum ist der abstrakte Nachweis von Mietwerten teilweise nicht möglich. Dieser Nachweis kann dann nur in der einer Einzelfallprüfung erfolgen. Hier wäre zu prüfen, ob einzelne Felder oder Wohnungsmarkttypen, für die ein Nachweis eines ausreichenden Angebots von Angebotsmieten nicht möglich ist, automatisch dazu führen, dass kein schlüssiges Konzept erstellt werden kann. Analyse & Konzepte ist der Ansicht, dass derartige Fälle nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung beurteilt werden können.

### **Anmerkung 9**

Der Nachweis dieses Angebotes ist möglich, erfordert jedoch einen wesentlich höheren Aufwand als die Analyse von Zeitungen und Internet. Hierfür ist es notwendig, dass entsprechende direkte Anfragen bei den örtlichen Wohnungsunternehmen getätigt werden. Sofern der Leistungsberechtigte sich seine erfolglosen Bemühungen von den Wohnungsunternehmen bestätigen lässt, können durch den Kreis/Jobcenter auch höhere Mietzahlungen gewährt werden.

Diese Aktivitäten müssen auch von nicht leistungsberechtigten Haushalten erbracht werden. Ein Verzicht auf eine intensive Wohnungssuche von Leistungsberechtigten wäre eine Besserstellung dieser Gruppe gegenüber nicht leistungsberechtigten Haushalten.

Ob der Grundsicherungsträger oder der Leistungsberechtigte selbst den Nachweis über (nicht) verfügbaren Wohnraum erbringen muss, wird von den Sozialgerichten unterschiedlich gehandhabt.

### **Anmerkung 10**

Die Möglichkeit, auf einen Mietspiegel auszuweichen, kann von Analyse & Konzepte nicht nachvollzogen werden. Alle Kritikpunkte, die vom Gericht angemerkt werden, können allein von einem Mietspiegel, unabhängig davon, ob ein einfacher oder qualifizierter Mietspiegel ist, nicht geleistet werden:

Ein Mietspiegel

- gibt die ortsübliche Miete wieder, basierend nur auf Bestandsmieten unter Berücksichtigung der 4-Jahres-Regelung
- beinhaltet keine geförderten, sondern nur frei finanzierte Wohnungen
- berücksichtigt keine Angebotsmieten
- bildet keine Grundlage für den Nachweis, dass ein entsprechendes Wohnungsangebot überhaupt besteht, da dort nur gezeigt wird, dass es bestimmte Wohnungen überhaupt gibt, nicht aber, in welchem Volumen.

---

Hamburg, den 26.10.2012

Für Rückfragen und ergänzende Informationen wenden Sie sich bitte an:

Matthias Klupp      klupp@analyse-konzepte.de

Jörg Koopmann      koopmann@analyse-konzepte.de

Dr. Dorothea Wolff  
Landesarbeitsgemeinschaft Hartz IV Sachsen  
Arbeitskreis KdU  
Kreisrätin im Vogtlandkreis

Auerbach (Vogtland), den 10.11.2012

### **Einwände gegen Anmerkungen von "Analyse und Konzepte" zum Urteil des SG Dessau-Roßlau S 11 AS 2430/11 vom 17.08.2012**

Die Hamburger Beratungsgesellschaft Analyse und Konzepte (A & K) hat für mehrere kommunale Träger der Hartz IV-Grundsicherung in Sachsen Mietwerterhebungen für die Ermittlung angemessener KdU-Kosten verfasst. Seit zwei Jahren beschäftigt sich der Arbeitskreis KdU der Landesarbeitsgemeinschaft Hartz IV kritisch mit diesen Mietgutachten insbesondere auf der Grundlage von Urteilen des Bundessozialgerichts (BSG), das Forderungen zu solchen Mietermittlungen formuliert hat (Kriterien des sogenannten schlüssigen Konzepts) und von Gerichtsurteilen, die Mietgutachten von A & K auswerten.

In der Mietwerterhebung, die A & K für den Landkreis Wittenberg verfasst hat, erkannte das Sozialgericht Dessau-Roßlau erhebliche Abweichungen von den Vorgaben des BSG zum schlüssigen Konzept. Bescheid und Widerspruchsbescheid, die die Klägerin vom Jobcenter erhalten hatte und die auf der Mietwerterhebung von A & K fußten, wurden als rechtswidrig außer Kraft gesetzt, die klagende Hartz IV-Bezieherin gewann den Prozess. Da die für den Kreis Wittenberg bestimmten KdU-Richtwerte nicht auf einem rechtsgültigen Konzept beruhen, gilt, dass Mieten bis zu den Höchstwerten von § 12 Wohnungsgeldgesetz zuzüglich 10 % vom Jobcenter zu zahlen sind. Eine Berufung zum Urteil ließ das Gericht nicht zu, da die entscheidungsrechtlichen Rechtsfragen durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts geklärt seien. Der Landkreis Wittenberg hat allerdings die Nichtzulassung der Berufung durch Beschwerde angefochten.

A & K hat Anmerkungen zu Kritiken der Richter des SG Dessau-Roßlau formuliert, zu einigen dieser Anmerkungen möchte ich im Folgenden Stellung nehmen. Dabei werde ich versuchen, Bezüge zum Mietgutachten von A & K für den Vogtlandkreis herzustellen.

#### **zu Anmerkungen 1 und 3:**

#### **Überprüfbarkeit des Ermittlungskonzeptes und der Ermittlungsdaten**

Richtig ist, dass die Behörden der Kreise und kreisfreien Städte der Forderungen des BSG nach einem **überprüfbaren** schlüssigen Konzept nachkommen müssen (Urteil Bundessozialgericht B 4 AS 18/09 R vom 22.09.2009, Leitsatz 1), das heißt: Die der Angemessenheitsberechnung zugrunde liegende Daten der Mieterhebung (Exceldatei) sowie der Methodenbericht über die Vorgehensweise der beauftragten Firma müssen zur Einsicht vorliegen, was A & K in Anmerkung 1 auch zusichert. Inwieweit durch Datenschutz, auf den A & K unter Anmerkung 3 verweist, Einschränkungen erfolgen sollen, lässt A & K offen. Fraglich bleibt also, ob dann die für die Überprüfbarkeit nötige Transparenz gewährleistet ist.

Im Vogtlandkreis wurde nur einem einzigen Kreisrat die Exceldatei mit den Erhebungsdaten mit der Verpflichtung zur Verschwiegenheit zur Verfügung gestellt, obwohl weitere Kreisräte Einsicht in diese Datei wünschten.

#### **zu Anmerkung 2:**

**verwendete Indikatoren für die Ermittlung der Teilwohnungsmärkte und Auffassung von A & K, dass Gemeinden eines Mietwohnungsmarktes nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen müssen**

A & K begründet die Notwendigkeit der Einteilung des Kreises in Teilwohnungsmärkte in Übereinstimmung mit Gerichtsurteilen: Landkreise haben in der Regel unterschiedliche Wohnungsmärkte mit unterschiedlicher Angebotsstruktur und signifikant unterschiedlichem Mietniveau.

Das BSG fordert, dass zur Konkretisierung der Angemessenheit in einem ersten Schritt die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und der Wohnungsstandard bestimmt werden sowie in einem zweiten Schritt festzulegen ist, auf welchen **räumlichen Vergleichsmaßstab** für die weiteren Prüfungsabschnitte abzustellen ist (a.a.O. Rn. 13). Zur Festlegung des Vergleichsraumes heißt es im angegebenen Urteil des BSG: "Bei der Festlegung des Vergleichsraumes geht es um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen. **Daher sind ausgehend vom Wohnort des Hilfeempfängers Vergleichsmaßstab diejenigen ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung, die auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden.**" (a.a.O. Rn. 15).

A & K hat die Teilwohnungsmärkte mit Hilfe von Indikatoren ermittelt, die zugänglichen Statistiken entnommen wurden. Für den Vogtlandkreis sind das folgende: Bevölkerungsdichte, Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsstruktur, Einkommenssteuereinnahmen pro Kopf, Neubautätigkeit und Zentralität.

Dem Zweifel der Sozialrichter von Dessau-Roßlau, dass A & K mit solchen Indikatoren ableiten kann, es handle sich um einen homogenen Lebens- und Wohnbereich, begegnet A & K mit der Feststellung, dass der Teilwohnungsmarkt nicht dem "homogenen Lebens- und Wohnbereich" entspricht, sondern eine abstrakte teilräumliche Differenzierung abbildet. Damit weicht aber A & K von den Vorgaben der höchstrichterlichen Rechtsprechung ab, und die Einteilung des Landkreises in Teilwohnungsmärkte mit Hilfe der verwendeten Indikatoren wäre offensichtlich rechtswidrig.

Der Einwand von A & K, dass im Falle des Landkreises Wittenberg alle Gemeinden eines Wohnungsmarkttyps nebeneinander liegen, mag Zufall sein, es bleibt aber der Widerspruch zwischen der Forderung des BSG, ein Vergleichsraum (Teilwohnungsmarkt) solle einen homogenen Lebens- und Wohnbereich abbilden, und der Praxis von A & K, dessen Analyseergebnis auch nach Aussage von A & K eben kein homogener Lebens- und Wohnbereich ist.

Im Vogtlandkreis liegen viele Gemeinden der nach gleicher Methodik ermittelten Teilwohnungsmärkte übrigens nicht nebeneinander.

Mit den von A & K zumindest für den Vogtlandkreis verwendeten Indikatoren ließen sich zweifelsohne Erkenntnisse für Stadtentwicklungspläne gewinnen, für die Ermittlung der Wohnungsmarkttypen sind sie m.E. untauglich.

Urteilen des BSG ist m.E. auch nicht zu entnehmen, das die Merkmale des "schlüssigen Konzepts" zur Bestimmung von Vergleichsräumen **nur auf Großstädte** zu beziehen sind, wie A & K behauptet. Auch

die Annahme von A & K, dass die Berücksichtigung der **verkehrstechnische Verbundenheit** in Landkreisen fast immer valide nicht möglich sei, ist nicht nachvollziehbar.

#### **zu Anmerkung 4:**

**Argument von A+K, das Herauslassen kleinster Wohnungen aus den Berechnungen verfälsche nicht die Mietpreise nach unten**

Die Richter am SG Dessau-Roßlau äußern ihr Unverständnis darüber, dass A+K sämtliche Wohnungen mit einer Fläche von weniger als 35 m<sup>2</sup> von den Erhebungen ausgeschlossen hat.

Die Wahl der **Untergrenze der Wohnraumflächen für Einpersonenhaushalte** darf aber nicht losgelöst von der Forderung des "schlüssigen Konzepts" entschieden werden, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes abzubilden sind. Wenn von ALG II-Beziehern gefordert wird, auch Wohnungen unter 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu akzeptieren, sind diese in die Berechnung einzubeziehen. In den neuen Bundesländern gibt es eine große Anzahl von Wohnungen für Einpersonenhaushalte, die unter 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen. Viele dieser Wohnungen werden auch von Hartz IV-Empfängern bewohnt.

Die Aussonderung der Wohnungen unter 35 m<sup>2</sup> hatte im Vogtlandkreis zum Ergebnis geführt, dass in einigen Orten infolge des dadurch errechneten niedrigen Quadratmeterpreises überhaupt keine Wohnungen zum ermittelten Angemessenheitsrichtwert vorhanden waren. Erst nach energischem Protest von Wohnungsunternehmen korrigierte A & K die Berechnung und bezog Wohnungen ab 32 m<sup>2</sup> in die Auswertung ein.

#### **zu Anmerkung 5:**

**die in die Auswertung einbezogenen Wohnungen**

Anzuerkennen ist, dass A & K nur Bestandsmieten erfasst hat, die in den letzten vier Jahren geändert wurden, um der Forderung, die aktuellen Verhältnisse des Wohnungsmarktes abzubilden, gerecht zu werden. Diese Einschränkung gab es im Vogtlandkreis nicht.

#### **zu Anmerkung 8:**

**Darlegung von A & K, dass nur im Rahmen der Einzelfallprüfung beurteilt werden kann, ob ausreichend benötigter Wohnraum real vorhanden ist**

A & K schreibt, dass im Zuge einer Einzelfallbetrachtung üblicherweise geprüft wird und zu prüfen ist, ob im homogenen Lebens- und Wohnbereich ein ausreichendes unter dem Richtwert liegendes Wohnungsangebot zur Verfügung steht. Das ist zwar anzutreffende Praxis, steht aber gegen die Forderung des § 22a, der neu in das SGB II aufgenommen wurde, dass bei der Bestimmung der Richtwerte die Verfügbarkeit ausreichenden Wohnraums zu berücksichtigen sei, und zwar bei "der Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen", also ohne Ghettobildung. Im Urteil des SG Dessau-Roßlau wird dementsprechend gefordert, dass die Verfügbarkeit ausreichenden Wohnraums bereits bei der Bestimmung des abstrakt als angemessen anzusehenden Wertes zu berücksichtigen ist, nicht erst bei der Frage der konkreten Angemessenheit.

Das Argument von A & K, insbesondere in ländlichen Bereichen mit hohen Anteilen an selbstgenutztem Wohnraum sei der abstrakte Nachweis von Mietwerten teilweise nicht möglich, widerspricht der Forderung nach einer ausreichend hohen Anzahl von Tabellenwerten für die einzelnen Teilwohnungsmärkte und Haushaltgrößen (die "Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten" ist eines der Kriterien des "schlüssigen Konzepts", as.a.O., Rn. 19).

Natürlich ist, wie A & K schreibt, jedem Leistungsberechtigten erlaubt, angemessenen Wohnraum in einem anderen Teilwohnungsmarkt zu mieten, aber der Sinn der Vergleichsräume besteht gerade

darin, zu sichern, dass den betroffenen Leistungsempfängern eine als angemessen bewertete Wohnung im eigenen Lebens- und Wohnbereich zur Verfügung gestellt werden kann.

Im Zuge der gesetzlich geforderten Fortschreibung der Mietwerterhebung für den Vogtlandkreis hat A & K übrigens in diesem Jahr den Bedarf an angemessenen Wohnungen erfasst und dem Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübergestellt. Dabei wurde festgestellt, dass im Jahr der Erhebung (2010) 57 % aller Hartz IV-Bedarfsgemeinschaften Singlehaushalte waren (gegenwärtig sind es 59 %), ihnen standen aber bei einer Wohnflächenobergrenze von 45 m<sup>2</sup> nur 17 % aller angemessenen Wohnungen zur Verfügung.

In der Fortschreibung erhöhte A & K die Wohnungsgröße für Einpersonenhaushalte auf 48 m<sup>2</sup> mit dem Ergebnis, dass jetzt 26 % eine angemessene Wohnung erhalten können, was zwar ein Fortschritt ist, aber bei weitem noch nicht die 57 % bzw. 59 % Berechtigten mit einer vom Jobcenter bezahlten Wohnung versorgt, obwohl das rechtlich zu fordern wäre.

#### **zu Anmerkung 10:**

##### **Verwendung eines Mietspiegels**

Die Argumente von A & K gegen die Verwendung des Mietspiegels beziehen sich nicht logisch auf die vorangegangenen Ausführungen des SG, außerdem stehen sie im Widerspruch zu § 22 c SGB II, das Mietspiegel als mögliche Quelle für die Bestimmung angemessener Aufwendungen für die Unterkunft nennt. Der Einwand von A & K, dass Mietspiegel keine geförderten, sondern nur frei finanzierte Wohnungen beinhaltet, ist keine Mangel, da für die Angemessenheitsermittlung ebenfalls nur frei finanzierte Wohnungen zu erfassen sind. Berechtigt ist allerdings der Einwand von A & K, dass der Mietspiegel keine Grundlage für den Nachweis bildet, dass ein entsprechendes Wohnungsangebot überhaupt besteht, also keine Auskunft über die Verfügbarkeit der als angemessen bewerteten Wohnungen gibt.

Dr. Dorothea Wolff

**Informationen zu einigen von A & K angeführten Gerichtsurteilen, die nach Aussage von A & K die Mietwerterhebungen der Firma explizit als schlüssig bewertet hätten:**

**1.) Urteil des LSG Niedersachsen-Bremen L 9 AS 1049/09 B ER**

(vorgehend: SG Lüneburg S 79 AS 779/09 ER):

- Es erfolgte lediglich eine summarische Prüfung.
- Die vom SG Lüneburg angeführten Mängel der Mietwerterhebung (ungenügende Erhebung von Bestandsmieten u.a.) beziehen sich auf den Wohnungsmarkt 3, während die ALG II-Empfängerin im Wohnungsmarkt 1 wohnt. Die von der ALG II-Empfängerin angeführten Mängel des Wohnungsmarktes 3 haben nicht zur Folge, dass hierdurch das gesamte Gutachten als fehlerhaft anzusehen ist, denn die Datenerhebung und die Auswertung der ermittelten Werte sind für die jeweiligen Wohnungsmarkttypen getrennt erfolgt. Es sei nicht ersichtlich, dass Mängel oder einzelne Fehler des Gutachtens, die einen Wohnungsmarkttypus betreffen, sich auf die Richtigkeit der Ermittlungen eines anderen Wohnungsmarktes auswirken. (Rn. 41).
- Das Gleiche gelte für die Beschlüsse des **SG Lüneburg S 29 AS 1743/09 ER, S 47 AS 142/10 ER und S 46, AS 241/10 ER.**
- In der Übersicht der Urteile des Landesgerichts Niedersachsen (im Internet) ist angemerkt: "Hartz IV: Mietwertgutachten des Landkreises Celle im einstweiligen Rechtsschutz teilweise bestätigt."

**2.) Urteil des SG Lüneburg S 23 AS 1244/09**

- Der Beklagte, die ARGE bzw. der Landkreis Celle, hat im Schriftsatz vom 10.03.2.10 eingeräumt, dass in den dem Wohnungsmarkttyp 3 zugeordneten Gemeinden aktuell keine Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> bis zur Höhe des Durchschnittswertes der Bestandsmieten angemietet werden können. Dieser mögliche Mangel der Mietwerterhebung sei aber für die Entscheidung im vorliegenden Rechtsstreit ohne Belang, weil dieser die Kosten der Unterkunft für deutlich größeren Wohnraum betrifft. Es sei nicht ersichtlich, dass evtl. Mängel des Gutachtens, die nur eine bestimmte Wohnungsgröße eines bestimmten Wohnungsmarktes betreffen, sich auf die Mietwerterhebung insgesamt durchschlagen und das Gutachten in seiner Gesamtheit als fehlerhaft erscheinen lassen (Rn. 42).