Rechtsanwalt Lars Schulte-Bräucker

RA Lars Schulte-Bräucker, Kalthofer Str. 27, 58640 Iserlohn

Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen
Zweigertstr. 54
45130 Essen

**Rechtsanwalt
Lars Schulte-Bräucker**

**Kalthofer Str. 27
58640 Iserlohn Iserlohn-Kalthof**

Tel: 02371 - 462697

Fax: 02371 - 797515

E-Mail:

l.schultebraeucker@gmail.com

Nur per beA

Unser Zeichen: 581-17/SB/SB
Ihr Zeichen:

Iserlohn, den 25.10.2021

In dem Rechtsstreit

**Jessop ./. Jobcenter Märkischer Kreis
Aktenzeichen : L 6 AS 120/17**

wird Bezug genommen auf das Schreiben des Gerichts vom 27.09.2021 und der Erwiderung des Beklagten vom 21.09.2021.

Neue, rechtserhebliche Gesichtspunkte werden nicht vorgetragen.

Von einer erfolgreichen „Nachbesserung“ dürfte nicht auszugehen sein.

Eine nachvollziehbare Begründung gegen die Einwände des Gerichts bezüglich der Vergleichsraumbildung dürfte nicht vorliegen.

Insofern wird noch einmal auf die Entscheidung des BSG vom 30.01.2019, NZS 2019, 625, beck-online, verwiesen, darin heisst es u.a.:

Es ist gerichtlich voll überprüfbar – wie ausgeführt (siehe 5.) -, ob die Ermittlung der abstrakt angemessenen Nettokaltmiete, insbesondere die Festlegung des Vergleichsraums und die Erstellung eines schlüssigen Konzepts im Rahmen der Methodenvielfalt zutreffend erfolgt ist. Die volle gerichtliche Überprüfung des Angemessenheitswerts und des Verfahrens zu seiner Ermittlung schließt nicht aus, dass bei dieser Kontrolle der Verwaltung deren in der Methodenvielfalt zum Ausdruck kommenden Eigenverantwortung Rechnung getragen und die gerichtliche Kontrolle als eine nachvollziehende Kontrolle ausgestaltet wird (BVerfG vom 31.5.2011 – 1 BvR 857/07 – BVerfGE 129, 1, juris-RdNr. 70; vgl zu den Grenzen gerichtlicher Kontrolle zudem: BVerfG vom 23.10.2018 – 1 BvR 2523/13, 1 BvR 595/14; vgl ferner Luik in Eicher/Luik, SGB II, 4. Aufl 2017, § 22 RdNr. 91, 104: „Verfahrenskontrolle“).

a) Zur Umsetzung der gerichtlichen Kontrolle ist es auf eine entsprechende Klage hin zunächst Aufgabe des Gerichts, die Rechtmäßigkeit des vom beklagten Jobcenter ermittelten abstrakten Angemessenheitswerts sowohl im Hinblick auf die Festlegung des Vergleichsraums als auch die Erstellung eines schlüssigen Konzepts zu überprüfen.

Ist die Ermittlung dieses abstrakten Angemessenheitswerts rechtlich zu beanstanden, ist dem Jobcenter Gelegenheit zu geben, diese Beanstandungen durch Stellungnahmen, ggf nach weiteren eigenen Ermittlungen, auszuräumen (vgl BSG vom 18.11.2014 – B 4 AS 9/14 R – BSGE 117, 250 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 81 , RdNr. 19 ff zu einer erfolgreichen Nachbesserung; BSG vom 16.6.2015 – B 4 AS 44/14 R – SozR 4-4200 § 22 Nr. 85 RdNr. 18 f).

b) Gelingt es dem Jobcenter nicht, die Beanstandungen des Gerichts auszuräumen, ist das Gericht zur Herstellung der Spruchreife der Sache (vgl zu dieser Pflicht des Gerichts § 131 Abs. 2, 3 SGG sowie dessen Abs. 5 mit der Zurückverweisung an die Verwaltung nur unter bestimmten Voraussetzungen; BSG vom 28.6.2001 – B 3 P 9/00 R – BSGE 88, 215 = SozR 3-3300 § 9 Nr. 1, juris-RdNr. 42) nicht befugt, seinerseits eine eigene Vergleichsraumfestlegung vorzunehmen (dazu 10.) oder ein schlüssiges Konzept – ggf mit Hilfe von Sachverständigen – zu erstellen. Beide Entscheidungen korrespondieren miteinander, denn die Bildung des Vergleichsraums kann nicht von der Erstellung des Konzepts getrennt werden, einschließlich der anzuwendenden Methode, und sind dem Jobcenter vorbehalten (vgl zu den Auswirkungen dieser Entscheidungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt nur § 22 a Abs. 3 Satz 2 SGB II).

Vielmehr kann das Gericht zur Herstellung der Spruchreife, wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden

ist, auf diesen zurückgreifen; andernfalls sind mangels eines in rechtlich zulässiger Weise bestimmten Angemessenheitswerts die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft dem Bedarf für die Unterkunft zugrunde zu legen, begrenzt durch die Werte nach dem WoGG plus Zuschlag von 10 % (BSG vom 20.8.2009 – B 14 AS 65/08 R – SozR 4-4200 § 22 Nr. 26 RdNr. 20 f; BSG vom 16.6.2015 – B 4 AS 44/14 R – SozR 4-4200 § 22 Nr. 85 RdNr. 30)

Demnach dürfte nach den Ausführungen des BSG und den Erläuterungen des Beklagten in seiner „Nachbesserung“ nicht von einer wirksamen Vergleichsraumbildung auszugehen sein.

Weiterhin wird auf die Entscheidung des BSG vom 30.01.2019, Aktenzeichen B 14 AS 41/18 R, verwiesen, darin heisst es u.a.:

11. Ein Konzept, das zu mehreren Wohnungsmarkttypen mit unterschiedlichen Angemessenheitswerten innerhalb eines Vergleichsraums aufgrund einer „Clusteranalyse“ führt, erfüllt nicht die aufgezeigten Voraussetzungen für ein schlüssiges Konzept. Denn für eine solche weitere Aufteilung der Städte und Gemeinden eines Vergleichsraums gibt es keine rechtliche Begründung, insbesondere können durch die Bildung von Wohnungsmarkttypen die Voraussetzungen für die Bildung und die Rechtsfolgen eines Vergleichsraums nicht geändert werden (ebenso: Berlitz in LPK-SGB II, 6. Aufl 2017, § 22 RdNr. 76).

Dass die zu einem Wohnungsmarkttyp zusammengefassten Städte und Gemeinden einen Vergleichsraum gemäß den aufgezeigten Voraussetzungen bilden, wird vom Beklagten nicht vorgetragen. Dies scheidet auch aus, weil die zu verschiedenen Wohnungsmarkttypen zusammengefassten Städte und Gemeinden auf den gesamten Vergleichsraum wie eine Art „Flickenteppich“ verteilt sein können und der einzelne Wohnungsmarkttyp nicht beansprucht, einen aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich darzustellen (zu dieser Anforderung an einen Vergleichsraum siehe 8. a).

Die im Vordergrund eines Wohnungsmarkttypen-Konzepts stehenden unterschiedlichen Angemessenheitswerte je nach Wohnungsmarkttyp innerhalb des Vergleichsraums, zB für eine alleinstehende Person wie vorliegend, stehen im Widerspruch zu den dargestellten Anforderungen und Rechtsfolgen eines Vergleichsraums (siehe 8. a). Bei unterschiedlichen Angemessenheitswerten für die Nettokaltmiete je nach Wohnungsmarkttyp könnte, weil bei einer Kostensenkungsaufforderung ein Umzug innerhalb des Vergleichsraums zulässig ist, eine solche zu einem Umzug von einem Wohnungsmarkttyp mit niedrigeren Angemessenheitswerten in einen solchen mit höheren und damit letztlich zu einer Erhöhung der Aufwendungen führen. Die in § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II angeordnete Deckelung der Aufwendungen nach einem nicht erforderlichen Umzug innerhalb eines Vergleichsraums auf die bisherigen würde eine soziale Segregation bewirken, wenn sie auf den Umzug von einem „preiswerten“ in einen „teuren“ Wohnungsmarkttyp Anwendung fände, und sie würde ins Leere laufen, wenn aus einem

„teuren“ Wohnungsmarkttyp in einen „preiswerten“ umgezogen wird. Dies zeigt, dass der Vergleichsraum die mit dessen Festlegung (auch) verfolgten Steuerungswirkungen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt verliert, wenn in ihm kein einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert bestimmt ist.

Im Übrigen mangelt es für die einzelnen Wohnungsmarkttypen an einer sie rechtfertigenden sachlichen Herleitung. Das LSG hat vorliegend dazu keine konkreten Feststellungen getroffen, sondern nur die Abweichungen gegenüber dem anschließenden Konzept oder die Zweifel an der Zuordnung bestimmter Gemeinden als unbeachtlich angesehen. Vielmehr werden, wie ein Vergleich der Feststellungen des LSG in den parallel entschiedenen Verfahren zu solchen Konzepten zeigt (vgl LSG Sachsen-Anhalt vom 31.1.2018 - L 5 AS 201/17 - <Blankenburg> RdNr. 94; LSG Sachsen-Anhalt vom 24.4.2018 - L 5 AS 408/17 - <Hohe Börde> RdNr. 151 ff), verschiedene Kriterien verwandt, um die jeweiligen Wohnungsmarkttypen herzuleiten.

Insofern entspricht auch die erneute „Nachbesserung“ nicht den Anforderungen der Rechtsprechung des BSG aus seinen Entscheidungen vom 30.01.2019.

Weiterhin hat der Beklagte dem Unterzeichnende zwischenzeitlich die Rohdaten zur Verfügung gestellt, diese werden als Anlage K 1 überreicht und auf den Inhalt Bezug genommen.

Das BSG hat diesbezüglich Kriterien entwickelt, denen ein sogenanntes „schlüssiges Konzept“ zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten genügen muss:

1. Die Datenerhebung darf ausschließlich in einem genau eingegrenzten Vergleichsraum erfolgen und muss ebenso über den gesamten Vergleichsraum erfolgen
2. Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Beobachtungsgegenstandes
3. Es sind Angaben zum Beobachtungszeitraum erforderlich
4. Die Art und Weise der Datenerhebung ist festzulegen
5. Die Datengrundlage muss repräsentativ sein
6. Die Datenerhebung muss valide sein
7. Es sind anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung einzuhalten
8. Es sind Angaben über die gezogenen Schlüsse erforderlich (z.B. Kappungsgrenze)

Nach Durchsicht der Rohdaten sind diese Voraussetzungen im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Zunächst fällt bei den übersandten Bestandsmieten auf, dass diese keine Angaben zur genauen Straße bzw. Ortsteil und damit Lage der Wohnung enthalten.

Dies ist nach der Rechtsprechung des BSG unzulässig, denn anhand der Rohdaten lässt sich demnach nicht erkennen, ob auch Ortsteile der einzelnen Städte in der Erhebung dominieren und andere Ortsteile

überhaupt in die Ermittlung eingeflossen sind.

Insofern soll die Konzentration auf einzelne Stadtteile vermieden werden, vgl. BSG, Urteil vom 20.09.2013, B 4 AS 77/12 R:

Durch den Rückgriff des LSG auf die Daten des Münchner Mietspiegels 2007 wird die Datenerhebung auf ein bestimmtes Gebiet (hier: die Stadt München) begrenzt - der Vergleichsraum ist damit genau eingegrenzt und es werden nicht nur Mieten bestimmter Stadtbezirke in die Auswertung einbezogen, sondern Daten über das gesamte Stadtgebiet erhoben (BSG Urteil vom 19.2.2009 - [B 4 AS 30/08 R](#) - [BSGE 102, 263](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr 19](#), RdNr 21).

Aus den übersandten Rohdaten lässt sich nicht entnehmen, ob die Datenerhebung nur bestimmte Wohnungen bestimmter Stadtbezirke einbezogen hat und damit repräsentativ und valide im Sinne der Rechtsprechung sind.

Insofern ist mangels Angaben zu Lasten des Beklagten von einer Beschränkung auf bestimmte Stadtteile auszugehen.

Nach dem Urteil des BSG, Urteil vom 17.09.2020, B 4 AS 22/20 R, dürfte auch die ausdrückliche Feststellung des Gerichts erforderlich sein, dass eine Beschränkung des Datenbestandes auf bestimmte Stadtteile nicht erfolgt ist.

Das BSG führt dazu aus:

Dies erfordert trotz Methodenvielfalt insbesondere eine Definition der untersuchten Wohnungen nach Größe und Standard, Angaben über die Art und Weise der Datenerhebung, Angaben über den Zeitraum, auf den sich die Datenerhebung bezieht, Repräsentativität und Validität der Datenerhebung, Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze bei der Datenauswertung, Vermeidung von "Brennpunkten" durch soziale Segregation sowie eine Begründung, in der die Ermittlung der Angemessenheitswerte aus den Daten dargelegt wird (grundlegend BSG vom 22.9.2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) - [BSGE 104, 192](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr 30](#), RdNr 18 f; zuletzt ausführlich BSG vom 30.1.2019 - [B 14 AS 24/18 R](#) - [BSGE 127, 214](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr 101](#), RdNr 24).

Diese fehlenden Angaben gehen auch zu Lasten des Beklagten, der sich auf die Schlüssigkeit seines Konzeptes beruft.

Weiterhin enthalten viele Bestandsmietendaten keinerlei Aussagen zu dem Beginn des Mietverhältnisses und der letzten Änderung des Mietvertrages.

Auch diese fehlenden Angaben dürften dazu führen, dass diese Bestandsmietendaten nicht verwertbar sein dürften.

Denn der Zeuge Schweiger hat in seiner Vernehmung im Termin am 01.06.2021 folgendes angegeben: Wenn ich dazu gefragt werde, was ich unter einem unvollständigen Fragebogen verstehe, so ist dies ein solcher, der bestimmte Angaben nicht enthält, die für die Auswertung unabdingbar sind, wie etwa die Quadratmeterzahl oder die Miethöhe o.ä.

Wenn aber auch die wichtigen Angaben zu dem Beginn und einer Änderung des Mietverhältnisses fehlen, dürften diese Daten nach dem Vorgehen der Firma Analyse und Konzepte ebenfalls nicht verwertet werden.

Denn nach der Rechtsprechung des BSG sind die aktuellen Wohnmarktverhältnisse zu berücksichtigen, wenn diese wichtigen Daten aber nicht vorhanden sind, dürfte dies dafür sprechen, dass die aktuelle Situation nicht berücksichtigt worden ist.

Ein schlüssiges Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden (vergleiche BSG, Urteil vom 22. September 2009, Az.: B 4 AS 18/09 R – juris Rn. 18; BSG, Urteil vom 18. Juni 2008, Az.: B 14/7b AS 44/06 R – juris). Der Grundsicherungsträger muss dabei nicht zwingend auf einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel im Sinne der §§ 558c, 558b BGB abstellen, sondern entscheidend ist vielmehr, dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, dieses im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig und damit die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein „angemessenes Maß“ hinreichend nachvollziehbar ist (BSG, Urteil vom 22. September 2009, Az.: B 4 AS 18/09 R – juris Rn. 18)

Aus den übersandten Rohdaten lässt sich aufgrund der fehlenden Angaben nicht herleiten, dass die aktuellen örtlichen Verhältnisse berücksichtigt worden sind.

Weiterhin wird erneut darauf hingewiesen, dass der große Vermieter LEG, der nach seinen Angaben ca. 2000 Wohnungen in Iserlohn und ca. 500 in Hemer besitzt, bei der Ermittlung von Analyse und Konzepte nicht berücksichtigt worden ist.

Daraus dürfte ebenfalls ersichtlich sein, dass das Datenmaterial nicht valide und repräsentativ ist.

Bei der Übersicht der Daten der kalten Betriebskosten fehlen diese Angaben bei den einbezogenen Daten des Jobcenters ebenfalls völlig, so dass das vorhandene Rohdatenmaterial nicht geeignet sein dürfte, angemessene kalte Betriebskosten zu ermitteln.

Denn wenn diese notwendigen und erforderlichen Daten nicht vorhanden sind, dürfte das übersandte Rohdatenmaterial ebenfalls nicht repräsentativ und valide sein.

Bei den übersandten Angebotsmieten fällt zunächst die erhebliche Diskrepanz zu den vorhandenen Angebotsmieten auf, so dass bereits vor diesem Hintergrund von einer validen Datenermittlung nicht gesprochen werden kann.

Weiterhin ist bei den Angebotsmieten die genaue Straße des Objektes nicht vorhanden, der Stadtteil ist nur in einigen Fällen vorhanden, so dass auch vor diesem Hintergrund von einer validen Datenermittlung nicht ausgegangen werden kann.

Außerdem sind bei vielen Angebotsmieten die Lage des Objektes nicht verständlich bzw. offensichtlich unrichtig.

In den Angebotsmieten ist u.a. von einer Lage in Iserlohn "Hellern" die Rede, dieser Ortsteil ist nicht vorhanden, nach Google Recherche gibt es in Osnabrück einen solchen Ortsteil.

Auch der Ortsteil Iserlohn „Barendorf“ ist nicht vorhanden, es gibt nur die Fabrikanlage Maste-Barendorf, die offensichtlich nicht gemeint sein dürfte.

Auch die Angabe Iserlohn „Dräschede“, Iserlohn „Dannenhöfer“, Menden „Lärpke“, Hemer „Hälingsen“ sind nicht verständlich, weil diese Ortsteile nicht vorhanden sind.

Insofern wird noch einmal auf die Rechtsprechung des Bayerischen **LSG Bayern, Urteil vom 28.03.2018 L 11 AS 52/16** verwiesen:

Das Konzept des Beklagten bzw. dessen Fortschreibung ist nicht geeignet, die Angemessenheit des Bedarfs für die Kosten der Unterkunft der Klägerin im streitgegenständlichen Zeitraum zu definieren. Ein schlüssiges Konzept muss folgende Mindestvoraussetzungen erfüllen (vgl BSG, Urteil vom 16.06.2015 - [B 4 AS 44/14 R](#) - juris; Urteil vom 10.09.2013 - [B 4 AS 77/12 R](#) - SozR 4-4200 § 22 Nr 70):

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen

- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung (Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete/Vergleichbarkeit, Differenzierung nach Wohnungsgröße)

-Angaben über den Beobachtungszeitraum

- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, zB Mietspiegel)

- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten

- Validität der Datenerhebung

- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung

- Angaben über die gezogenen Schlüsse (zB Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Für die Erstellung eines Konzeptes ist nach der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße zunächst der maßgebliche örtliche Vergleichsraum zu ermitteln (vgl BSG, Urteil vom 12.12.2017 - [B 4 AS 33/16 R](#); Urteil vom 16.06.2015 - [B 4 AS 77/12 R](#) - beide nach juris). Überlegungen zur Bestimmung eines maßgeblichen örtlichen Vergleichsraums - insbesondere in Bezug auf die Datenerhebung - sind eine logische Voraussetzung zur Entwicklung eines schlüssigen Konzeptes (vgl dazu BSG, Urteil vom 16.04.2013 - [B 14 AS 28/12 R](#) - juris). Dabei geht es um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Leistungsberechtigten (vgl BSG, Urteil vom 10.09.2013 - [B 4 AS 77/12 R](#); Urteil vom 19.02.2009 - [B 4 AS 30/08 R](#); nach BSG, Urteil vom 18.06.2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#) und Urteil vom 07.11.2006 - [B 7b AS 18/06 R](#) - alle zitiert nach juris). Auch wenn ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, von einem Leistungsberechtigten im Regelfall nicht verlangt werden kann, bedeutet dies jedoch nicht, dass sich der räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der "Gemeinde" nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht orientieren muss (vgl BSG, Urteil vom 07.11.2006 - [B 7b AS 18/06 R](#) - juris). Dieser kann größenmäßig in Abhängigkeit davon, ob es sich um einen ländlichen Raum oder ein Ballungszentrum, durchaus unterschiedlich sein (vgl BSG, Urteil vom 18.06.2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#) - juris). Insbesondere im ländlichen Raum kann es geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbständigen Einheiten darstellen, in Betracht kommen kann (vgl BSG, Urteil vom 07.11.2006 - [B 7b AS 18/06 R](#) - juris). Für die Bestimmung des Vergleichsraumes bedarf es daher der Festlegung ausreichend großer Räume der Wohnbebauung, die aufgrund räumlicher Nähe (nicht bloße Orts- oder Stadtteile/-bezirke) eine zusammenhängende In-frastruktur und insbesondere verkehrstechnische Verbundenheit aufweisen sowie insgesamt betrachtet einen homogenen Lebens- und Wohnbereich darstellen (vgl BSG, Urteil vom 16.06.2015 - [B 4 AS 44/14 R](#); Urteil vom 10.09.2013 - [B 4 AS 77/12 R](#) - alle nach juris). Um eine sog Ghettobildung zu vermeiden, ist hinsichtlich der Referenzmieten zwar auf Mieten für "Wohnungen mit bescheidenem Zuschnitt" abzustellen. Insoweit dürfen aber nicht einzelne, besonders heruntergekommene und daher "billige" Stadtteile bzw Gegenden herausgegriffen werden, sondern es ist auf Durchschnittswerte des unteren Mietpreisniveaus im gesamten Stadtgebiet bzw räumlichen Vergleichsraum abzustellen (vgl BSG, Urteil vom 19.02.2009 - [B 4 AS 30/08 R](#) - juris). Den besonderen Belangen und der konkreten Situation des jeweiligen Leistungsberechtigten (zB von Alleinerziehenden oder von Familien mit minderjährigen schulpflichtigen Kindern) ist nicht bereits bei der (abstrakt-generell vorzunehmenden) Festlegung der Vergleichsräume, sondern erst bei der konkreten Zumutbarkeit einer Kostensenkung Rechnung zu tragen (vgl BSG, Urteil vom 19.02.2009 - [aaO](#)). Der für die Prüfung von Letzterem heranzuziehende Vergleichsraum kann dabei enger zu begrenzen sein als der für die Ermittlung der (abstrakten) Referenzmiete (so auch BSG, Urteil vom 18.06.2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#) - juris).

Das Konzept, welches der Beklagte der Bestimmung der Angemessenheitsgrenze vorliegend zugrunde gelegt hat, enthält keine erkennbare Auseinandersetzung mit der Frage, ob die Stadt A. als solche einen Vergleichsraum darstellt. Der Bereich der Stadt A. ist lediglich als Wohnungsmarkttyp III neben zwei weiteren Wohnungsmarkttypen, die im Landkreis A-Stadt liegen, angegeben. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass nach den oben genannten Kriterien die Stadt A. in Gänze/als Ganzes einen Vergleichsraum darstellt. Die Stadt A. hat 44.759 Einwohner (Stand 09.05.2011 lt Zensus 2011), und die 26 Stadtteile (<https://de.wikipedia.org/wiki/A-Stadt>) erstrecken sich über insgesamt 5.803 ha (<https://www.xxx.html>). Es ist nicht erkennbar, dass vorliegend der Stadt A. als ausreichend großer Raum der Wohnbebauung mit zusammenhängender Infrastruktur eine verkehrstechnische Verbundenheit fehlen oder sie keinen homogenen Lebens- und Wohnbereich darstellen könnte. Auch die Beteiligten gehen offensichtlich ohne weiteres davon aus, dass es sich bei der Stadt A. um einen Vergleichsraum handelt.

Die in diesem Vergleichsraum für die Erstellung des Konzeptes erhobenen Daten haben jedoch bereits keinen repräsentativen Umfang. Die gewählte Datengrundlage muss auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen

Mietwohnungsmarktes wiederzugeben, was ua dann der Fall sein kann, wenn die Datenbasis auf mindestens 10% des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht (vgl BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R; Urteil vom 23.08.2011 - B 14 AS 91/10 R - alle nach juris). Mangels Vorliegens eines qualifizierten Mietspiegels konnte sich der Beklagte nicht dessen Daten bedienen, sondern war darauf angewiesen, die Daten selbst - bzw durch die beauftragte A&K - unter Einbeziehung örtlicher Akteure des Wohnungsmarktes zu erheben (vgl dazu auch Luik in Eicher/Luik, SGB II, 4. Auflage, § 22 Rn 93 f).

Nach der Stellungnahme von A&K vom Januar 2015 gegenüber dem SG wurden für den Bereich der Stadt A. (Wohnungsmarkttyp III) 1.065 Datenpunkte vor Bereinigung ermittelt, die im Umfang von 1.030 Datenpunkten bei Wohnungsunternehmen und von 35 bei privaten Vermieter erhoben worden sind. Als auswertungsrelevant wurden schließlich 887 Datenpunkte von Wohnungsunternehmen und 24 Datenpunkte von privaten Vermietern (insgesamt 911) in die weiteren Berechnungen eingestellt. Maßgeblich für die Prüfung, inwieweit der örtliche Mietwohnungsmarkt zahlenmäßig erfasst worden ist, sind die tabellenrelevanten Datenpunkte vor der Extremwertkappung. Die manuell entfernten Datenpunkte können nicht den Wohnungsmarkt abbilden, da die entsprechenden Angaben entweder unschlüssig oder doppelt gewesen waren und daher keine Aussagekraft über das Niveau des Wohnungsmarktes haben. Letztlich ist deshalb auf die verbleibenden 958 Datenpunkte für den Bereich der Stadt A. vor der - aus statistischen Gründen vorzunehmenden - Extremwertkappung abzustellen.

Ausweislich des Zensus 2011 gab es zum Stichtag 09.05.2011 in der Stadt A. insgesamt 26.782 Wohnungen, von denen 15.964 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet waren (auch mietfrei). Abziehen sind hiervon 402 Wohnungen in Wohnheimen, die im Zensus explizit ausgewiesen sind, so dass 15.562 Wohnungen verbleiben. Die im Konzept erfassten 958 Bestandsmieten stellen daher einen Anteil von rund 6,16% dar. Soweit der Beklagte vorträgt, bei den im Zensus benannten Wohnungen handele es sich teilweise auch um Werkwohnungen, Wohnungen in Heimen, möblierte Wohnungen, Ferienwohnungen etc führt dies insgesamt zu keiner anderen Betrachtung. Ferien- und Freizeitwohnungen sind im Zensusbericht eigenständig ausgeführt. Möblierte Wohnungen sind im Zensus nicht extra ausgewiesen, so dass es hier keinen Anhaltspunkt dafür gibt, in welchem Umfang diese herausfallen würden. Möblierte Wohnungen finden sich zudem vor allem in schon ausgeschlossenen Ferienwohnungen oder Wohnungen in Wohnheimen. Dafür, dass weitere möblierte Wohnungen in nennenswertem Umfang tatsächlich in A-Stadt vermietet werden, sind keine belastbaren Daten vom Beklagten vorgelegt worden oder anderweitig ersichtlich. Insofern wurden nach dem im Berufungsverfahren vorgelegten Fragebögen auch nicht bei beiden Vermietergruppen (große und kleine Vermieter) danach gefragt, ob es sich im Einzelfall um möblierte Wohnungen handelt. Bei einem Fragebogen ist eine entsprechende Fragestellung enthalten, im anderen nicht. Somit könnten in die erhobenen Datenpunkte möblierte Wohnungen eingeflossen sein. Schließlich ist nicht ersichtlich, weshalb möblierte Wohnungen, die im Rahmen der Konzepterstellung von der Datenerhebung deshalb ausgeschlossen worden sind, weil eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltmiete und den Zahlungen für die Möblierung nicht möglich sei (so Seite 10 des Konzepts), nicht zum gesamten Wohnungsmarkt zählen sollen.

Sofern der Beklagte für die Datenerhebung noch auf 409 Angebotsmieten verweist, ist dem entgegenzuhalten, dass selbst unter Berücksichtigung dieser Mieten der Anteil am Gesamtwohnungsmarkt lediglich 8,78% betragen würde und eine Quote von 10% nicht erreicht wäre. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass es sich bei den angebotenen Wohnungen teilweise um im Zensus als leer stehende Wohnungen (insgesamt 2.067 Wohnungen davon drei in Wohnheimen und 219 in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum) ausgewiesene Wohnungen, die im zugrunde gelegten maßgeblichen Gesamtwohnungsbestand von 15.562 Wohnungen enthalten sind, oder um Wohnungen handelt, deren Bestandsmiete bereits erfasst worden ist und die innerhalb des Auswertungszeitraums als Mietangebote inseriert gewesen sein könnten. Damit ist im Ergebnis zur Überzeugung des Senats keine ausreichende Datenbasis für ein schlüssiges Konzept gegeben, da weit weniger als 10% des in Betracht zu ziehenden Wohnungsmarktes erfasst worden sind. Bei Stichprobenuntersuchungen kann nur mit Unsicherheit auf die eigentlich maßgebliche Grundgesamtheit geschlossen werden, wobei die Irrtumswahrscheinlichkeit bei einer größeren absoluten und relativen Stichprobe kleiner ist (vgl dazu auch von Malottki, infoalso 2014,

99). Der Senat hält es daher im Hinblick auf die Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R; Urteil vom 23.08.2011 - B 14 AS 91/10 R - alle nach juris) für erforderlich, dass der Berechnung von Richtwerten im Rahmen eines schlüssigen Konzepts, das sich nicht auf die Daten von qualifizierten Mietspiegeln stützt, eine Datenbasis von mindestens 10% der Wohnungen des in Betracht zu ziehenden Wohnungsmarktes zugrunde gelegt wird.

Dabei kann auch nicht darauf verwiesen werden, dass bei Mietspiegeln, die nach der Rechtsprechung des BSG (zB Urteil vom 18.11.2014 - B 4 AS 9/14 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 81) ebenfalls als Datengrundlage für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts zugelassen sind, deutlich kleinere Stichprobengrößen zwischen 1% bis 4% zulässig sind. Bei einem qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) handelt es sich schon aufgrund der zugrunde gelegten Datenerhebung für den Mietspiegel um eine andere Qualität der Daten. So werden in Mietspiegeln Übersichten über die ortsübliche Vergleichsmiete gegeben (§ 558c Abs 1 BGB). Maßgeblich für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs 2 Satz 1 BGB). So ist dort der strukturelle Ansatz schon ein anderer, nämlich dahingehend, dass nur aktuellere Mietzinsvereinbarungen erfasst werden, die längstens vier Jahre zurück liegen. Die Größe der Stichprobe muss deshalb dort in Bezug zu der Gesamtheit der Neuvertragsmieten und nicht zu der Gesamtheit aller zu wohnzwecken vermieteten Wohnungen des gesamten Wohnungsmarktes gesehen werden. Aufgrund der zeitlichen Aktualität ist es zudem offensichtlich, dass ein Mietspiegel den aktuellen Wohnungsmarkt gut abbilden kann. Die alle Zeitpunkte von Mietvertragsabschlüssen umfassende Erhebung der Bestandsmieten im Rahmen des vorliegenden Konzeptes lässt dagegen nur eine wesentlich unzuverlässigere Aussage über die aktuell abgeschlossenen oder abzuschließenden Mietzinsvereinbarungen zu, mithin welcher Bedarf für die Leistungsberechtigten im Hinblick auf die Versorgung mit angemessenem Wohnraum besteht. Bereits das SG hat in seinem Urteil darauf hingewiesen, dass Mietverhältnisse mit einem Beginn zwischen 1949 und 2012 (Durchschnitt 2002) bzw mit einem Zeitpunkt der letzten Mietänderung zwischen 1994 und 2012 (Durchschnitt 2007) erfasst worden sind. Der Anteil der letztlich berücksichtigten Neuvertragsmieten (entsprechend der Definition im Konzept) betrug bei Ein-Personen-Haushalten in der Stadt A. gerade einmal 47 von 281 relevanten Mietwerten. Um aber auch aus zum Teil älteren Mietverträgen auf die Verhältnisse des aktuellen Wohnungsmarktes schließen zu können, bedarf es daher einer umfangreicheren Datengrundlage, die der Senat vorliegend als nicht erreicht ansieht. Keinesfalls erfolgte eine Berücksichtigung von mindestens 10% des in Betracht kommenden Wohnungsmarktes. Gerade bei älteren Mietverhältnissen besteht die Befürchtung, dass die Miete nicht immer den üblichen Kostensteigerungen angepasst wurde und damit vergleichsweise günstiger ist als bei neueren Mietvertragsabschlüssen. Eine Inflationierung von länger zurückliegenden Mietzinsvereinbarungen anhand eines Mietpreisindex im Verbraucherpreisindex erfolgte nicht (so offensichtlich in dem der Entscheidung des Sächsischen LSG, Urteil vom 19.12.2013 - L 7 AS 637/12 - zugrundeliegenden Konzept; nachgehend: BSG, Urteil vom 18.11.2014 - B 4 AS 9/14 R - beide nach juris).

Der Senat sieht hier keine Möglichkeit, ohne unverhältnismäßigen Aufwand entsprechende Daten im Hinblick auf den Stichtag des Konzepts zum 01.03.2012 nachzuerheben. Auch der Beklagte hat kein entsprechendes Zahlenmaterial vorgelegt. Die Daten der Leistungsberechtigten, welche im Berufungsverfahren vorgelegt worden sind, haben den abweichenden Stand von Januar 2012 und es erscheint nicht möglich zu gewährleisten, dass festgestellt werden kann, welche Mietdaten von Leistungsberechtigten bereits durch die für das Konzept erhobenen Daten bei privaten Vermietern und Wohnungsunternehmen, zu welchen die Leistungsbezieher in einem Mietverhältnis gestanden haben könnten, in die Berechnung mit eingeflossen sind.

Auch der vom SG hervorgehobene Gesichtspunkt der nicht ausreichend repräsentierten Mieten kleinerer Vermieter führt zu einer fehlenden Datenrepräsentativität. Im Konzept selbst ist auf Seite 12 ausdrücklich darauf verwiesen worden, dass es für einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau notwendig sei, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen. Dies ist jedoch mit

der Erhebung von lediglich 35 Datenpunkten von privaten Vermietern im Verhältnis zu 1.030 Datenpunkten von Wohnungsunternehmen nicht geschehen. Auswertungsrelevant waren letztlich nur 24 Datenpunkte privater Vermieter (Anteil 2,63%) im Vergleich zu 887 von Wohnungsunternehmen (Anteil 97,37%). Damit sind die tatsächlichen Verhältnisse des gesamten Wohnungsmarktes nicht ausreichend repräsentativ in den ausgewerteten Bestandsmieten dargestellt worden. Nach dem Zensus 2011 ([https://ergebnisse.zensus2011.de/StaticContent:094640000000 ,GWZ 2 1 1,m,table](https://ergebnisse.zensus2011.de/StaticContent:094640000000_GWZ_2_1_1,m,table)) waren von 26.782 Wohnungen in der Stadt A. 15.964 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (ohne Berücksichtigung von Ferienwohnungen, leer stehender Wohnungen und von Eigentümern bewohnter Wohnungen). Von den Wohnungen standen insgesamt 19.634 im Eigentum von Privatpersonen (13.697) und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (5.937). Auf Wohnungsgenossenschaften (4.019), Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen (46), privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen (1.672) und andere privatwirtschaftliche Unternehmen (637), Bund oder Land (21) sowie Organisationen ohne Erwerbszweck (753) entfielen insgesamt 7.148 Wohnungen ([https://ergebnisse.zensus2011.de/StaticContent:094640000000,GWZ 1 1 4,m,table](https://ergebnisse.zensus2011.de/StaticContent:094640000000,GWZ_1_1_4,m,table)). Selbst alle 7.148 im Eigentum von Genossenschaften, Unternehmen und sonstiger als größer anzusehender Vermieter stehenden Wohnungen hatten allenfalls einen Anteil von 44,78% an allen zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen. Die Annahme von A&K in der Stellungnahme gegenüber dem SG vom 11.04.2016, wonach die professionellen, "großen" Vermieter, die höchstwahrscheinlich eine hohe Anzahl an Wohnungen halten und somit große Teile des Wohnungsmarktes abdecken, lässt sich damit gerade nicht belegen. Die im Datenbestand der für das Konzept erhobenen Bestandsmieten enthaltenen Daten von Wohnungsunternehmen mit einem Anteil von 97,37% sind daher keinesfalls repräsentativ und geeignet, die Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes sachgerecht abzubilden. Es ist demnach weder nachvollziehbar dargetan noch ersichtlich, dass Wohnungsunternehmen in der Stadt A. im wesentlichen Umfang nahezu alleine beherrschen (vgl zu der Problematik auch Bayerisches LSG, Urteil vom 14.12.2017 - [L 7 AS 408/15](#) - juris).

Sofern der Beklagte darauf verweist, dass die Unterscheidung nach dem Erhebungsverfahren wieder aufgegeben worden ist und etwaige Verzerrungen durch das iterative Verfahren wieder ausgeglichen würden, überzeugt dies nicht. Für die Bestimmung der Perzentilgrenzen der Bestandsmieten bedarf es einer repräsentativen Datengrundlage. Die hierfür von A&K selbst aufgestellten Anforderungen wurden aber nicht eingehalten. Sofern weiter ausgeführt worden ist, viele private Vermieter würden auch über Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen verwalten lassen, so dass diese dort erfasst worden seien, ist hierfür keinerlei Nachweis erbracht und die insofern aufgestellte Vermutung nicht belegt worden. Unabhängig davon wird auch nicht dargelegt, in welchem Umfang dies der Fall sein soll, so dass eine Repräsentativität der Daten insofern nicht nachvollzogen werden kann. Bei Datenerhebung hätte durch ein geeignetes Verfahren sichergestellt werden müssen, dass die selbst gesetzten Prämissen zur sachgerechten Abbildung des Wohnungsmarktes auch eingehalten werden können. Eine nachträgliche Ermittlung ist hier erkennbar nicht möglich. Dass ein unterschiedliches Niveau der im Konzept dargestellten Nettokaltmiete gegeben ist, zeigt die Stellungnahme von A&K für das SG vom Januar 2015 in der Tabelle 14. Hier wird für das 33%-Perzentil der Mieten von Wohnungsunternehmen ein Wert von 3,43 EUR je qm und bei privaten Vermietern von 3,83 EUR je qm ausgewiesen. Beim Median sind es 3,60 EUR je qm gegenüber 4,13 EUR je qm. Die Mieten privater Vermieter waren daher um 11,66% bzw 14,72% höher als bei Wohnungsunternehmen. Das Mietniveau dieser beiden Vermietergruppen ist demnach signifikant unterschiedlich. Da für die angemessenen kalten Betriebskosten die durchschnittlichen Betriebskosten aller Ein-Personen-Haushalte der Stadt A. im Konzept zugrunde gelegt wurden, kann der Tabelle 17 zu den unterschiedlichen Betriebskosten bei Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern keine Aussage entnommen werden. Im Übrigen wäre aber selbst bei Bildung einer Bruttokaltmiete aus den Werten der Tabellen 14 und 17 immer noch ein höheres Mietenniveau bei den privaten Vermietern feststellbar. Es ist nicht erkennbar, dass es einer weiteren Differenzierung nach Wohnungsgrößenklassen für das Treffen weiterer Feststellungen zum Preisniveau bedurft hätte. Entsprechende Daten, die einen anderen Schluss zulassen könnten, wurden im Übrigen auch vom Beklagten nicht vorgelegt. Es kann daher gerade nicht ausgeschlossen werden, dass hauptsächlich Daten von großen Wohnungsunternehmen mit einem großen Bestand von Wohnungen in Häusern mit vielen Mieteinheiten in einzelnen wenigen Stadtteilen eingeflossen sein könnten.

Da damit der in Betracht kommende Wohnungsmarkt nicht repräsentativ in den erhobenen Bestandsmieten abgebildet ist, führt auch eine Überprüfung der Versorgung von Tranferleistungsberechtigten mit Wohnraum alleine durch die Angebotsmieten im Rahmen des iterativen Verfahrens nicht zur zutreffenden Erfassung des Mietpreisniveaus von Wohnungen mit einfachem Standard.

Nicht nachvollziehbar ist anhand der vorliegenden Rohdaten über die Bestands- und die Angebotsmieten, ob angemessene Wohnungen auch in verschiedenen Stadtteilen der Stadt A. verfügbar sind. Zur Vermeidung einer Ghettoisierung muss eine Konzentration Leistungsberechtigter auf bestimmte Stadtbezirke verhindert werden (vgl dazu BSG, Urteil vom 10.09.2013 - [B 4 AS 77/12 R](#) - SozR 4-4200 § 22 Nr 70; Urteil vom 18.11.2014 - [B 4 AS 9/14 R](#) - SozR 4-4200 § 22 Nr 81). Es muss die Möglichkeit bestehen, auch außerhalb eines "preiswerten Brennpunktgebietes" angemessenen Wohnraum anmieten zu können (vgl dazu Luik in Eicher/Luik, SGB II, 4. Auflage, § 22b Rn 9). In welchen Stadtteilen von A-Stadt vorliegend Bestandsmieten erhoben worden sind, und ob es auch in verschiedenen Stadtteilen Angebote von Wohnungen gibt, die im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen angemietet werden können, kann nicht festgestellt werden. Es ist desbezüglich nicht ersichtlich, dass noch eine weitere Aufklärung möglich ist, zumal auf Seite 3 des Konzepts angegeben ist, dass zur Erfüllung der einschlägigen Datenschutzbestimmungen umgehend alle nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten) gelöscht worden sind. Es erfolgte auch trotz Aufforderung durch den Senat mit Schreiben vom 27.11.2017 (Erinnerung vom 08.01.2018) keine ergänzende Darstellung, in welchen Stadtteilen die erhobenen Angebotsmieten liegen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Wohnungsangebote bis zur Perzentilgrenze auf - im Extremfall - einen oder zwei Stadtteile beschränken und daher ein Großteil der über den Mietobergrenzen lebenden Leistungsberechtigten zur Kostensenkung auf die Angebote in diesem Gebiet beschränkt wären. Damit ist nicht hinreichend gewährleistet, dass eine Ghettoisierung vermieden wird.

Es kann daher dahinstehen, ob sich eine mangelnde Validität der Datengrundlage auch daraus ergeben kann, dass das Konzept widersprüchliche Angaben enthält. So sind entgegen der Angaben im Konzept (dort heißt es auf Seite 12: "Des weiteren wurden der Erhebungsdatensatz durch Daten der Jobcenter ergänzt. Aus den Datensätzen der Jobcenter in der Stadt und im Landkreis A-Stadt wurden die tatsächlich anfallenden Kaltmieten und die Wohnflächen erhoben.") die Daten des Beklagten über die Unterkunftskosten der Leistungsberechtigten nach dem SGB II tatsächlich nicht mit einbezogen worden, was erst im Laufe des Klageverfahrens beim SG im Januar 2015 aus einer Stellungnahme von A&K entnommen werden konnte. Auch im Hinblick auf die vom Senat angeforderte Übersicht über die Angebotsmieten enthielt zunächst eine Vielzahl von Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis von 1 EUR, deren Richtigkeit der Zeuge D. zunächst noch bestätigt hat. Andererseits wurde vom Beklagten mitgeteilt, es habe sich um ein Büroversehen gehandelt und es wurde eine neue Aufstellung über die erhobenen Angebotsmieten ohne Datenpunkte mit Quadratmeterpreisen von 1 EUR vorgelegt. So stellt sich die Frage, ob tatsächlich mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass auch an anderen Stellen die im Konzept selbst angegebenen Anforderungen an die Datenerhebung erfüllt sind und immer die zutreffenden Datenpunkte mit richtigen Angaben verwendet worden sind. So fällt auch auf, dass in den Erhebungsbögen bezüglich einer Gruppe von Vermietern, die im Berufungsverfahren vorgelegt worden sind, nicht danach gefragt wird, ob die Wohnungen über ein Bad, ein WC in der Wohnung und eine Sammelheizung verfügen. Im Fragebogen an die andere Vermietergruppe sind diese Fragen ausdrücklich gestellt. Insofern könnten Substandardwohnungen, die von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand gehören, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist (vgl BSG, Urteil vom 10.09.2013 - [B 4 AS 77/12 R](#) - SozR 4-4200 § 22 Nr 70; Urteil vom 18.11.2014 - [B 4 AS 9/14 R](#) - SozR 4-4200 § 22 Nr 81), im Rahmen der Befragung nicht hinreichend sicher ausgeschlossen worden sein. Schließlich wird im Rahmen der Erläuterung des iterativen Verfahrens in der Stellungnahme von A&K vom 11.04.2016 in Abb 1 dargestellt, dass hier für die (vorläufige) Bestimmung von Mietobergrenzen auf der Basis von Bestandsmieten auch die Wohnsituation der Leistungsempfänger nach dem SGB II und SGB XII analysiert werde und hierauf Einfluss nehme. Wenn aber die Daten des Jobcenters zur Erstellung des Konzepts nicht vorlagen und auch für das Konzept keine Auswertung vorgenommen wurde, wie viele

Leistungsempfänger tatsächlich innerhalb der 33%-Perzentilgrenze der Bestandsmieten liegen, drängt sich die Frage auf, wie dies geschehen sein soll. Alleine die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Rahmen der allgemeinen Nachfragesituation zu berücksichtigen, erscheint als nicht ausreichend.

Im Übrigen ergibt sich die Unschlüssigkeit des Konzepts zur Überzeugung des Senats aus der Nichtberücksichtigung der Tatsache, dass unter Annahme der festgelegten Angemessenheitsgrenze nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im August 2012 nur 427 Ein-Personen-Haushalte von insgesamt 1.057 Leistungsberechtigten in solchen Haushalten einer Bruttokaltmietenforderung von bis zu 237 EUR ausgesetzt waren. Danach haben 630 Haushalte (abstrakt) die Angemessenheitsgrenze überschritten, mithin 59,6%. Davon lagen 345 Haushalte (entspricht 32,6%) sogar mehr als 10% über den Richtwerten. Bei Bestandsdatensätzen von Leistungsberechtigten im Vergleichsraum handelt es sich grundsätzlich um Daten aus dem sogenannten einfachen Segment, so dass bei diesen der Spannenoberwert, dh der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne, zu berücksichtigen wäre, um Zirkelschlüsse zu vermeiden (vgl dazu BSG, Urteil vom 16.06.2015 - [B 4 AS 44/14 R](#) - SozR 4-4200 § 22 Nr 85 - mit Verweis auf BSG, Urteil vom 23.08.2011 - [B 14 AS 91/10 R](#) - juris; Urteil vom 20.12.2011 - [B 4 AS 19/11 R](#) - SozR 4-4200 § 22 Nr 51). Folglich würde danach die vom Beklagten zugrunde gelegte Angemessenheitsgrenze lediglich etwas mehr als das untere Drittel von Mieten darstellen, die bereits dem einfachen Segment entstammen. Demnach kann die mit 237 EUR festgelegte Mietobergrenze für Ein-Personen-Haushalte in A-Stadt schon deshalb nicht schlüssig den einfachen Wohnungsbestand definieren (zu einem schlüssigen Konzept, welches als Mietobergrenze mindestens den Spannoberwert von 80% der Bestandswohnungen der Leistungsberechtigten annimmt: Sächsisches LSG, Urteil vom 01.06.2017 - [L 7 AS 917/14](#) - juris).

Unabhängig davon hätte eine entsprechende Feststellung in jedem Fall auch unter dem Aspekt der Nachfragesituation zu einer Erhöhung der Perzentilgrenze für Ein-Personen-Haushalte führen müssen, damit tatsächlich von einer ausreichenden Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums in der Stadt A. hätte ausgegangen werden können (vgl hierzu [§ 22a Abs 3 SGB II](#) zur Notwendigkeit einer Berücksichtigung der Verfügbarkeit im Rahmen einer Satzung, der zur Auslegung der Anforderungen an den Angemessenheitsbegriff in [§ 22 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) herangezogen werden kann: BSG, Urteil vom 12.12.2017 - [B 4 AS 33/16 R](#) - unter Verweis auf BVerfG, Beschluss vom 06.10.2017 - [1 BvL 2/15](#) und 5/15 - alle juris). Selbst wenn bei einigen Ein-Personen-Haushalten Gründe vorliegen könnten, die im konkreten Einzelfall einen höheren Bedarf für die Kosten der Unterkunft als angemessen erscheinen lässt, so würde doch ein Großteil der 630 unangemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften zur Senkung der Unterkunfts-kosten nach einer neuen, angemessenen Wohnung suchen müssen. Auch wenn die Vollauswertung der Print- und Internetangebote nicht alle tatsächlichen Wohnungsangebote erfasst, wird mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht ausreichend angemessener Wohnraum angeboten. In der Stellungnahme vom 11.04.2016 führt A&K aus, das veröffentlichte Angebot betrage nicht einmal zwei Drittel der tatsächlich neu abgeschlossenen Mietverhältnisse. Nach den erhobenen Angebotsmieten, die der Beklagte vorgelegt hat, wurden mit einer Nettokaltmiete von unter 171,50 EUR (33%-Perzentil des qm-Preises der Bestandsmieten x 50 qm) gerade einmal 14 Wohnungen angeboten. Selbst wenn dies nicht einmal Zweidrittel des tatsächlichen Wohnungsangebots sein sollte, wären bei Annahme einer Quote von 50% auf ein Jahr hochgerechnet lediglich 56 angemessene Wohnungsangebote verfügbar. Diesem Angebot würden alleine mehrere Hundert unangemessen wohnende Leistungsberechtigte nach dem SGB II in Ein-Personen-Haushalten gegenüber stehen. Hinzu kämen noch weitere Nachfrager aus anderen Gruppen unterer Einkommensbezieher, Empfänger von Wohngeld und Leistungsberechtigte nach dem SGB XII sowie Studenten. Der Hinweis des Beklagten, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten der Höhe nach unter den Angebotsmieten liege, weshalb von einem größeren Wohnungsangebot unterhalb der Richtwerte auszugehen sei, verfängt nicht. Die von A&K ausgewerteten Neuvertragsmieten hatten einen Mietvertragsabschluss innerhalb von neun Monaten vor dem Stichtag am 01.03.2012, während die Angebotsmieten im Zeitraum von Januar bis Juni 2012 recherchiert wurden (Seite 25 des Konzepts). Eine zeitliche Kongruenz der erhobenen Datengruppen liegt insofern nicht vor, so dass eine hinreichende Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. So könnte zB auch ein Anstieg des Mietpreinsniveaus bei angebotenen Wohnungen ab März bis Juni 2012 einen solchen Unterschied begründet haben. Da hier im Hinblick auf die Vielzahl unangemessen wohnender Leistungsberechtigter eine verstärkte Nachfragesituation zu berücksichtigen gewesen wäre, können die vom Beklagten offensichtlich angenommenen Perzentilwerte

von 10% bis 20% bei den Angebotsmieten für normale Wohnungsmarktverhältnisse vorliegend nicht als maßgeblich angesehen werden und eine Anmietbarkeit von 30% bis 44% der erhobenen Mietangebote wäre nicht ausreichend, um die Versorgung der Transferleistungsberechtigten mit angemessenen Wohnraum zu versorgen. Ebenso überzeugt der pauschale Verweis darauf, dass nach den Daten des Beklagten ca 40% der Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften in zu großen Wohnungen wohnen würden, nicht. Dies könnte auch dem Umstand geschuldet sein, dass angemessene Wohnungen von einer Größe von bis zu 50qm im Bereich der Stadt A. nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen, alleinstehende Leistungsberechtigte daher gezwungen sein könnten, größere Wohnungen anmieten zu müssen. Den Daten aus dem Zensus 2011 kann hierzu keine weitere Information entnommen werden, da hier für die Statistik der Wohnungsgrößen nur ein Intervall von 40 qm bis 59 qm definiert wird.

Ohne dass es streitentscheidend hier darauf ankäme, bestehen aber auch Zweifel daran, ob durch die Prüfung der aufgefundenen Mietangebote allein anhand der Nettokaltmiete und die Hinzurechnung der durchschnittlichen Betriebskosten aus den Bestandsmieten ein ausreichendes Angebot an Wohnungen mit angemessenen Mietkosten nachgewiesen werden kann. So führt der Beklagte bei den Bestandsmieten selbst aus, es komme auf die monatlichen Abschlagszahlungen und nicht auf die anhand von Jahresabrechnungen ermittelten Betriebskosten an. Für die Prüfung der Angemessenheit einer anzumietenden Wohnung im Vorfeld eines Umzuges nach [§ 22 Abs 4 und Abs 6 SGB II](#) ist die tatsächliche Abschlagsforderung maßgeblich, da hier wie auch in [§ 22 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) auf die Bruttokaltmiete abzustellen ist (vgl dazu auch Luik in Eicher/Luik, SGB II, 4. Auflage, § 22 Rn 186). Sollte zB eine nach der Nettokaltmiete angemessene Wohnung mit hohen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten belastet sein, die auch objektiv prognostisch zu erwarten sind, weil es zB eine Hausverwaltung und einen Aufzug gibt, könnte diese im Ergebnis nach ihrer Bruttokaltmiete unangemessen sein. Eine solche Wohnung würde daher als unangemessen anzusehen sein, obwohl sie bei isolierter Betrachtung der Nettokaltmiete im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für angemessen erachtet worden wäre. Dass ein ausreichendes Angebot an verfügbaren angemessenen Wohnungen im Rahmen eines schlüssigen Konzeptes festzustellen sein dürfte, ergibt sich daraus, dass bei Vorliegen eines schlüssigen Konzeptes vermutet werden kann, dass zu den darin festgelegten Mietobergrenzen Wohnraum auch tatsächlich angemietet werden kann (für ein aus den Daten eines qualifizierten Mietspiegels erstelltes schlüssiges Konzept: BSG, Urteil vom 13.04.2011 - [B 14 AS 106/10 R](#) - SozR 4-4200 § 22 Nr 46). Der Leistungsberechtigte hat dann nachzuweisen, dass es ihm nicht möglich ist, eine entsprechende Wohnung zu finden, will er einen höheren Bedarf für Unterkunft geltend machen. Würde man dies nicht als Anforderung an ein schlüssiges Konzept ansehen, wäre jeweils der Jobcenter in der Pflicht in jedem Einzelfall konkret nachzuweisen, dass es dem Leistungsberechtigten möglich gewesen ist, eine Wohnung innerhalb der Angemessenheitsgrenzen anzumieten, weil entsprechender Wohnraum tatsächlich ausreichend angeboten wird.

Diese Entscheidung wurde durch das BSG mit Urteil vom 03.09.2020, B 14 AS 34/19 R, bestätigt, das BSG führt dazu aus:

Das von dem Beklagten zugrunde gelegte Konzept erfüllte nicht die hieran zu stellenden Anforderungen. Nach der Rechtsprechung des BSG soll das schlüssige Konzept die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wird. Schlüssig ist ein Konzept, wenn es neben rechtlichen zudem bestimmte methodische Voraussetzungen erfüllt und nachvollziehbar ist. Dies erfordert trotz Methodenvielfalt insbesondere eine Definition der untersuchten Wohnungen nach Größe und Standard, Angaben über die Art und Weise der Datenerhebung, Angaben über den Zeitraum, auf den sich die Datenerhebung bezieht, Repräsentativität und Validität der Datenerhebung, Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze bei der Datenauswertung, Vermeidung von "Brennpunkten" durch soziale Segregation sowie eine Begründung, in der die Ermittlung der Angemessenheitswerte aus den Daten dargelegt wird (grundlegend BSG vom 22.9.2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) - [BSGE 104, 192](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr 30](#), RdNr 18 f (Wilhelmshaven); zuletzt ausführlich BSG vom 30.1.2019 - [B 14 AS 24/18 R](#) - [BSGE 127, 214](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr 101](#), RdNr 24 ([Landkreis Börde](#)); vgl zudem [§ 22a Abs 3](#), [§ 22b Abs 1, 2](#), [§ 22c Abs 1 SGB II](#)).

Nach den übersandten Rohdaten lassen sich die Standards der Wohnungen, die Repräsentativität und Validität der Daten sowie die Vermeidung von „Brennpunkten“ nicht belegen.

Nach den o.a. Ausführungen, die auch durch das BSG bestätigt worden sind, dürfte nach den Hinweisen zu den Unstimmigkeiten und fehlenden Angaben in den Rohdaten deutlich sein, dass von einem schlüssigen Konzept nicht auszugehen ist.

Die Klage ist vollumfänglich begründet.

Lars Schulte-Bräucker
(Rechtsanwalt)