
Datum: 28.11.2013
Gericht: Landessozialgericht NRW
Spruchkörper: 7. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: L 7 AS 1122/13
ECLI: ECLI:DE:LSGNRW:2013:1128.L7AS1122.13.00

Vorinstanz: Sozialgericht Duisburg, S 26 AS 4823/11
Nachinstanz: Bundessozialgericht, B 4 AS 18/14 B
Sachgebiet: Grundsicherung für Arbeitsuchende
Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Sozialgerichts Duisburg vom 27.09.2012 geändert. Die Beklagte wird unter Abänderung des Bescheides vom 17.08.2011 in Gestalt des Änderungsbescheides vom 31.08.2011 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 28.11.2011 in Gestalt des Aufhebungs- und Erstattungsbescheides vom 10.05.2012 sowie unter Berücksichtigung des Teilanerkennnisses vom 27.09.2012 verurteilt, der Klägerin im Zeitraum vom 01.10.2011 bis 31.03.2012 Unterkunftskosten in Höhe von weiteren 33,86 EUR monatlich zu gewähren. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen. Die Beklagte trägt die notwendigen außergerichtlichen Kosten der Klägerin zu 35 %. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Streitig ist die Höhe der Unterkunfts- und Heizkosten nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) im Zeitraum vom 01.10.2011 bis zum 31.03.2012. Die Klägerin ist am 00.00.1954 geboren. Sie bewohnte im streitigen Zeitraum gemeinsam mit ihrer am 00.00.1987 geborenen Tochter in dem Haus T-sraße 00 in F eine 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m².

1

2

3

Die Klägerin verfügt nicht über eigenes Vermögen. Ab dem 01.11.2011 erhielt sie Einkommen aus einer abhängigen Beschäftigung i.H.v. 180 EUR monatlich, das ihr jeweils im laufenden Monats zufluss. Die Tochter der Klägerin nahm ab dem 01.10.2011 ein Studium der Fachrichtung Sozialarbeit auf, welches voraussichtlich bis zum 30.09.2014 andauern wird. Sie erhält für die nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BaföG) grundsätzlich förderungsfähige Ausbildung kein BaföG, da es sich um die zweite Ausbildung handelt und sie eine erste Ausbildung abgebrochen hatte. Soweit ersichtlich verfügte sie im streitigen Zeitraum nicht über Einkommen, das über eine geringfügige Grenze hinausging.

Die Unterkunftskosten beliefen sich im streitigen Zeitraum auf 493,40 EUR Grundmiete zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung einschließlich Heizkosten i.H.v. 117,26 EUR monatlich; insgesamt entstanden Kosten i.H.v. 610,66 EUR monatlich. Nach den von der Klägerin im Verwaltungsverfahren gemachten Angaben entfielen bei der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung 58,88 EUR auf die Heizkosten und 58,38 EUR auf die Betriebskosten. 4

Die Klägerin bezog gemeinsam mit ihrer Tochter zunächst bis zum 30.05.2008 Leistungen nach dem SGB II von der Beklagten. Der Leistungsbezug endete durch die Aufnahme einer den Bedarf deckenden Erwerbstätigkeit der Klägerin. Ab dem 06.10.2010 standen die Klägerin und ihre Tochter erneut im Leistungsbezug bei der Beklagten. Bei der Gewährung der Leistungen berücksichtigte die Beklagte die Kosten der Unterkunft und Heizung ab Oktober 2010 in der von ihr als angemessen erachteten Höhe von 400,01 EUR monatlich. Bereits mit Schreiben vom 25.04.2006 hatte die Beklagte die Klägerin zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert und mitgeteilt, dass für einen Zweipersonenhaushalt nur eine Grundmiete von 282,75 EUR monatlich zzgl. der tatsächlichen Betriebs- und Heizkosten angemessen sei. 5

Nachdem die Klägerin der Höhe der ihr im vorangegangenen Leistungszeitraum bewilligten Unterkunftskosten widersprochen hatte, übersandte die Beklagte der Klägerin erneut mit Schreiben vom 19.04.2011 eine Kostensenkungsaufforderung. Sie wies darauf hin, dass für einen Zweipersonenhaushalt bei einer Mindestwohnungsgröße von 40 qm maximal eine Grundmiete i.H.v. 282,75 EUR monatlich angemessen sei. Sie forderte die Klägerin auf, die Miete bis zum 31.07.2011 zu verringern und nach Ablauf von zwei Monaten einen Nachweis über ihre Bemühungen zur Senkung der Unterkunftskosten vorzulegen. Die Beklagte wies daraufhin, dass ab dem 01.10.2011 nur noch die angemessenen Wohnkosten übernommen werden könnten. Am 22.07.2011 sprach die Klägerin persönlich bei der Beklagten vor und erklärte, sie habe sich intensiv um eine günstigere Wohnung bemüht. Sie schaue regelmäßig in der Tageszeitung und auch bei den Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften nach. Sie habe sich dort auch als wohnungssuchend eingetragen. Bisher seien jedoch alle Wohnungen zu teuer gewesen. Die Beklagte informierte die Klägerin darüber, dass zu dem von ihr genannten Mietpreis Wohnungen vorhanden seien, und die Klägerin sich daher weiter bemühen müsse. Nach Fristablauf könnten nur noch die angemessenen Kosten übernommen werden. 6

Auf den Fortzahlungsantrag der Klägerin bewilligte die Beklagte mit Bescheid vom 17.08.2011 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II vorläufig im Sinne des § 40 Abs. 1 Satz 2 SGB II in Verbindung mit § 328 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Drittes Buch Sozialgesetzbuch (SGB III) für den Zeitraum vom 01.10.2011 bis 31.03.2012 in Höhe von 564 EUR monatlich bestehend aus dem Regelbedarf in Höhe von 364 EUR und Unterkunftskosten in Höhe von 200 EUR bewilligt. Als Gründe für die Vorläufigkeit der Bewilligung gab die Beklagte an, die Leistungen für die Tochter der Klägerin würden aufgrund 7

des ab Oktober 2011 aufgenommenen Studiums eingestellt. Da die Tochter jedoch weiterhin als Haushaltsmitglied bei der Klägerin wohne, könnten die Unterkunftskosten nur mit 1/2 berücksichtigt werden. Ab Oktober 2011 berücksichtige die Beklagte darüber hinaus nur die "angemessenen" Unterkunftskosten, i.H.v. von insgesamt 282,75 EUR monatlicher Grundmiete zuzüglich der tatsächlichen Betriebs- und Heizkosten.

Mit Schreiben vom 25.08.2011 legte die Klägerin Widerspruch gegen den Bescheid ein. Zur Begründung des Widerspruchs führte sie aus, die Leistungen seien ohne Vorläufigkeitsvermerk zu gewähren. Die Voraussetzungen für eine vorläufige Leistungsgewährung lägen nicht vor. Außerdem seien aus dem Bescheid auch Grund und Umfang der Vorläufigkeit nicht ersichtlich. Aufgrund des Bestandsschutzes gemäß den §§ 44 ff. zehntes Buch Sozialgesetzbuch (SGB X) habe die Klägerin ein rechtliches Interesse an einem Bescheid ohne Vorläufigkeitsvermerk. Die Unterkunftskosten seien in tatsächlicher, kopfanteiliger Höhe von monatlich 305,33 EUR zu übernehmen. Unstreitig sei für einen Einpersonenhaushalt eine Grundmiete von monatlich 217,50 EUR angemessen. Bereits aus diesem Grund sei die Hälfte der tatsächlichen Unterkunftskosten zu übernehmen, da ab dem 01.10.2011 nur eine Wohngemeinschaft mit der Tochter der Klägerin bestünde. Außerdem sei zu berücksichtigen, dass der 6 - Monats -Zeitraum nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II noch nicht abgelaufen sei. Die Klägerin habe trotz intensiver Suche keine neue Wohnung gefunden, die den Angemessenheitskriterien der Beklagten entspreche. Außerdem seien die Angemessenheitskriterien unzutreffend. Die Beklagte habe es zudem versäumt, den Mehrbedarf für die dezentrale Versorgung mit Warmwasser gemäß § 21 Abs. 7 SGB II zu gewähren. Insoweit werde auch ein Überprüfungsantrag nach § 44 SGB X für die Vergangenheit gestellt. 8

Unter Beibehaltung der Höhe der Leistungsgewährung im Übrigen bewilligte die Beklagte der Klägerin mit Änderungsbescheid vom einem 31.08.2011 Leistungen für den Zeitraum von Oktober 2011 bis März 2012 endgültig in Höhe von 572 EUR monatlich und berücksichtigte hierbei einen Mehrbedarf für die Bereitung von Warmwasser in Höhe von 8,- Euro monatlich. 9

Mit Widerspruchsbescheid vom 28.11.2011 wies die Beklagte den Widerspruch nach Erteilung des Änderungsbescheides als unbegründet zurück. Zur Begründung führte sie aus, eine Auswertung der Zeitungsanzeigen und des Internetangebotes habe ergeben, dass ausreichend Wohnungen zu dem von der Beklagten als angemessen erachteten Mietpreis im Stadtgebiet von F verfügbar gewesen seien. So seien für einen Zweipersonenhaushalt insgesamt 102 Wohnungen im Juli 2011 angeboten worden, die die Angemessenheitsgrenzen nicht überschritten hätten. Rechtsgrundlage für die Gewährung der Unterkunftskosten sei § 22 Abs. 1 SGB II. Für den Quadratmeterpreis sei das untere Segment der am Wohnungsmarkt verfügbaren Wohnungen relevant. Maßgeblich seien die Vergleichsmieten für einfache Wohnungen am örtlichen Markt. Das Bundessozialgericht habe mit Urteil vom 17.12.2009 zu dem Az. B 4 AS 27/09 R die von dem Jobcenter F ermittelten Angemessenheitsgrenzen bestätigt. Hiernach sei für einen Zweipersonenhaushalt eine Grundmiete von 282,75 EUR monatlich bei einer Wohnungsgröße von bis zu 60 m² angemessen. Die tatsächliche Miete der Klägerin sei daher unangemessen. Mit Schreiben vom 19.04.2011 sei eine Kostensenkungsaufforderung erfolgt. Diese sei mehr als fünf Monate vor der Absenkung der Unterkunftskosten ergangen. Diese Frist sei angemessen, denn § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II sei nicht im Sinne eines sechsmonatigen Bestandsschutzes zu verstehen. Zu berücksichtigen sei, dass die Klägerin schon durch das vorgelagerte Widerspruchsverfahren Kenntnis von der Höhe der angemessenen Unterkunftskosten gehabt habe. So habe ihr Bevollmächtigter bereits mit Widerspruchsschreiben vom 16.02.2011 auf die 6 - Monats - Frist hingewiesen. Auch habe die Klägerin keinen Nachweis erbracht, dass 10

ihr die Kostensenkung unmöglich gewesen sei. Der Aussage der Klägerin, es stünden keine Wohnungen am Markt zur Verfügung stehe entgegen, dass nach den Auswertungen der Stadtamtes im Juli 2011 102 Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien genügten, zur Verfügung gestanden hätten. Nachweise dazu, dass die Klägerin sich auch bei Wohnungsgesellschaften erkundigt habe, habe diese nicht vorgelegt. Bei einer gemeinschaftlichen Nutzung der Wohnung seien die Unterkunftskosten kopfanteilig zu gewähren. Daher könnten bei einer Nutzung der Wohnung gemeinsam mit der Tochter nur die Hälfte der Unterkunftskosten berücksichtigt werden. Diese setzten sich zusammen aus der Grundmiete von angemessenen 282,75 EUR zuzüglich der tatsächlichen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 117,26 EUR monatlich. Der Gesamtbetrag von 400,01 EUR sei durch zwei Personen zu teilen, so dass auf die Klägerin Anteil von 200 EUR entfalle.

Wegen der von der Klägerin im November 2011 aufgenommenen Erwerbstätigkeit hörte die Beklagte die Klägerin mit Schreiben vom 15.03.2012 zu einer Aufhebung und Erstattung der Leistungen für November und Dezember 2011 an und setzte mit Bescheid vom 10.05.2012 unter Aufhebung der bewilligten Leistungen insoweit eine Rückforderung in Höhe von 128 EUR (64 EUR monatlich) für November und Dezember 2011 gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 SGB X fest.

11

Gegen die Höhe der bewilligten Unterkunftskosten für den Zeitraum von Oktober 2011 bis März 2012 hat die Klägerin am 14.12.2011 Klage vor dem Sozialgericht Duisburg erhoben. Zu Begründung der Klage hat die Klägerin unter Wiederholung ihrer Ausführungen im Widerspruchsverfahren ergänzend vorgetragen, das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen habe mit Urteil vom 16.05.2011 zu dem Az. L 19 AS 2202/10 entschieden, dass eine höhere Wohnflächengrenze anzuerkennen sei. Bei der Höhe der gewährten Unterkunftskosten sei auch zu berücksichtigen, dass die Bruttokaltmiete der Klägerin insgesamt sehr niedrig sei. Auch habe die Klägerin trotz intensiver Suche bis heute keine Wohnung finden können, die den Angemessenheitskriterien der Beklagten entspreche. Zu berücksichtigen sei auch, dass die Klägerin ihre Mutter betreue, die unter Schwindelanfällen leide und nur 5 Minuten von ihrer derzeitigen Wohnung entfernt in F Stadtmitte/Grenze B lebe.

12

Im Verhandlungstermin vor dem Sozialgericht am 27.09.2012 gab die Beklagte ein Teilanerkennnis dahingehend ab, dass für einen Zweipersonenhaushalt eine Wohnungsgröße von bis zu 65 m² statt dem bisher anerkannten 60 m² angemessen sei. Bei einem Quadratmetergrundpreis von 4,61 EUR sei daher für einen Zweipersonenhaushalt eine Grundmiete von monatlich bis zu 299,65 EUR angemessen. Sie bewilligte der Klägerin daher im streitigen Zeitraum monatlich weitere 8,45 EUR. Die Klägerin hat das Teilanerkennnis angenommen. Die Beklagte hat das Teilanerkennnis bereits ausgeführt.

13

Die Klägerin hat erstinstanzlich beantragt, die Beklagte unter Abänderung des Bewilligungsbescheides vom 17.08.2011 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 28.11.2011 zu verurteilen, weitere Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von 96,88 EUR pro Monat für den Zeitraum vom 01.10.2011 bis zum 31.03.2012 zu erbringen. Die Beklagte hat erstinstanzlich beantragt, die Klage abzuweisen. Die Beklagte hält die angefochtenen Bescheide nach deren Abänderung durch das am abgegebene und von der Klägerin angenommene Teilanerkennnis für rechtmäßig.

14

Mit Urteil vom 27.09.2012 hat das Sozialgericht die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die Klägerin sei nach dem Teilanerkennnis der Beklagten durch den Bewilligungsbescheid vom 17.08.2011 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 28.11.2011 nicht mehr beschwert i.S.d. § 54 Abs. 2 Satz 1 Sozialgerichtsgesetz (SGG). Die

15

Klägerin habe keinen Anspruch darauf, dass die Beklagte weitere monatliche Kosten der Unterkunft und Heizung für den Zeitraum vom 01.10.2011 bis zum 31.03.2012 erbringe. Seit dem 01.10.2011 habe die Klägerin keinen Anspruch mehr darauf, dass die Beklagte die Kosten der in dem Hause T-sraße 00 in F gelegenen Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 80 m² in Verbindung mit einer Kaltmiete von mehr als 4,61 EUR pro m² in vollem Umfang trage. Nach § 19 Satz 1 SGB II würden erwerbsfähige Hilfebedürftige als Arbeitslosengeld II Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung erhalten. Nach § 22 Abs. 1 SGB II würden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen seien (Satz 1). Würden sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhöhen, würden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden angemessenen Aufwendungen erbracht (Satz 2). Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, seien sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft solange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten sei, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (Satz 3). In der Fassung, die sie im Termin zur mündlichen Verhandlung am 27.09.2011 erfahren haben, würden die angefochtenen Bescheide diesen Vorgaben genügen. Mit 86 m² Fläche sei die seit den 1980er Jahren genutzte Wohnung in dem Hause T-sraße 00 für den seit längerem aus der Klägerin und ihrer Tochter bestehenden Haushalt unangemessen groß; für einen 2-Personen-Haushalt seien im Rahmen von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II Wohnflächen von bis zu 65 m² als "angemessen" anzusehen. Die von der Beklagten im Laufe des Widerspruchsverfahrens durchgeführte Auswertung von Zeitungsanzeigen sowie von Wohnungsangeboten auf den Internet-Seiten von www.immobilienscout24.de, www.nrw.immowelt.de und www.B.de spreche sehr deutlich dafür, dass es der Klägerin im Sommer 2011 möglich gewesen sei, auf dem Gebiet der Stadt F und insbesondere in den an F-G1 angrenzenden Stadtbezirken für sich und ihre nach wie vor in ihrem Haushalt lebende Tochter eine bis zu 65 m² große Wohnung mit einer Grund- bzw. Kaltmiete von bis zu 4,61 EUR pro m² zu finden. Soweit die Klägerin mit Blick auf die von ihr unter dem 15.08.2011 vorgelegten Ausdrucke aus dem Internet die Auffassung geäußert hat, derartige Wohnungen seien "gesundheitsgefährdend", vermöge dieses Vorbringen eine Unmöglichkeit bzw. Unzumutbarkeit des von der Beklagten nahegelegten Wohnungswechsels nicht hinreichend zu belegen. Zum einen befänden sich nicht alle auf dem Wohnungsmarkt als leer stehend angebotenen Wohnungen der vorbezeichneten Kategorie in einem solchen Zustand; zum anderen sei die Beklagte im Rahmen von § 22 Abs. 3 SGB II verpflichtet, die Kosten einer sogenannten Einzugsrenovierung in wirtschaftlich vertretbarer Höhe zu übernehmen. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II trage das Zahlungsbegehren der Klägerin auch insoweit nicht, als die Klägerin auf den Gesundheitszustand ihrer ca. fünf Kilometer entfernt wohnenden Mutter hinweise. Auch eine notwendige Betreuung der Mutter lasse einen Umzug innerhalb des Stadtgebiets für die Klägerin weder unzumutbar geschweige denn unmöglich erscheinen. Abgesehen davon, dass die Klägerin nicht mit ihrem eigenen Gesundheitszustand bzw. körperlich-geistigen Leistungsvermögen argumentiert habe, sei aus ihrem Vorbringen eine beachtliche Verwurzelung in ihrem bisherigen Umfeld auch deshalb nicht zu erkennen, weil die Klägerin die Entfernung zur Wohnung ihrer Mutter, die nach ihren Angaben ca. fünf Kilometer betrage, mit einem Pkw zurücklege, den ihr - wie sie im Termin zur mündlichen Verhandlung eingeräumt habe - ihre Mutter zur Verfügung stelle. Eine solche Handhabung der laufenden Betreuung lasse sich nach Überzeugung der Kammer auch von einer alternativen Wohnung aus durchführen. Schließlich lasse sich der erhobene Anspruch aus § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II auch deshalb nicht herleiten, weil die Beklagte die Klägerin in

wirksamer Weise zur Senkung ihrer Unterkunftskosten aufgefordert habe. Über den 30.09.2011 hinaus habe die Beklagte die tatsächlichen Kosten der derzeitigen Wohnung deshalb nicht zu tragen, weil es sich bei dem von Seiten der Klägerin angeführten Zeitraum von sechs Monaten um einen Regelzeitraum handle, wie sich bereits aus dem Wortlaut der Vorschrift ergebe. Eine Unterschreitung von knapp zwei Wochen erscheine hier deshalb nicht als ermessensfehlerhaft, weil es sich bei dem Schreiben vom 19.04.2011 bereits um die zweite Kostensenkungsaufforderung betreffend die Wohnung in der T-Straße 00 handle. Zudem sei die Klägerin nach dem Vorbringen ihres Prozessbevollmächtigten davon ausgegangen, dass die Frist von sechs Monaten bereits mit dem Datum der Widerspruchsfrist vom 16.02.2011 zu laufen begonnen habe. Letztlich sei die Klage auch insofern unbegründet, als die Klägerin eine Berechnung der anteiligen Unterkunftskosten in Anlehnung an die für Ein-Personen-Haushalte praktizierten Angemessenheitsgrenzen geltend mache. Dass im Falle der Klägerin und ihrer Tochter auch für die Zeit, in der eine Bedarfsgemeinschaft zwischen ihr und ihrer Tochter nicht mehr bestehe, bei der Ermittlung der der Klägerin zustehenden monatlichen Kosten der Unterkunft und Heizung weiterhin von einem Zwei-Personen-Haushalt auszugehen und im Folgenden ein auf die Klägerin entfallender kopfanteiliger Anspruch festzustellen sei, entspreche gängiger Verwaltungspraxis. Die Kostenentscheidung beruhe auf § 193 Abs. 1 SGG. Die Kammer habe dabei berücksichtigt, dass die angefochtenen Bescheide im Zeitpunkt ihrer Bekanntgabe der damals geltenden und von weiten Teilen der Rechtsprechung als zumindest vertretbar angesehenen Verwaltungspraxis der Beklagten entsprochen habe.

Gegen das ihr am 29.10.2012 zugestellte Urteil hat die Klägerin am 29.11.2012 Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt. Der Senat hat die Berufung mit Beschluss vom 12.06.2013 zugelassen.

16

Zur Begründung der Berufung führt die Klägerin unter Wiederholung und Vertiefung des erstinstanzlichen Vortrages ergänzend aus, entgegen der Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 17.12.2009 Az. B 4 AS 27/09 R könne nicht von einer Repräsentativität und Validität der Daten des Mietspiegels F ausgegangen werden. Diese Voraussetzungen hätten schon für den damals beim Bundessozialgericht streitgegenständlichen Mietspiegel nicht vorgelegen. Seither sei der Mietspiegel nur fortgeschrieben worden. Es sei nicht glaubwürdig, dass zwischen den Jahren 2009 und 2011 keine Marktentwicklung am Wohnungsmarkt stattgefunden habe. Bereits der Mietspiegel des Jahres 2009 enthalte keine taugliche Datengrundlage. Es bestehe auch keine gesetzliche Vermutung für die Richtigkeit der Mietspiegel. Maßgeblich sei allein die Qualität der dem Mietspiegel zu Grunde liegenden Daten. Der Mieterfragebogen begegne Bedenken, da die befragten Mieter oftmals nicht über alle notwendigen Informationen verfügen würden, um die Fragebogen in qualifizierter Weise auszufüllen. Außerdem enthalte der Mieterfragebogen viele subjektive Kriterien, deren Beantwortung allein den persönlichen Anschauungen der Befragten entspreche. Als Beispiel führte die Klägerin die Frage an, ob der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel gut sei oder die Frage, ob eine Dusche eine "schlichte" Ausführung habe. Der Gutachterausschuss stelle kein neutrales Gremium zur Stellung des Mietspiegels dar. Die vom Bundessozialgericht geforderten Voraussetzungen für ein schlüssiges Konzept, nämlich eine Datenerhebung in einem eingegrenzten Vergleichsraum, der den gesamten Vergleichsraum fasse, eine Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten, die Validität der Datenerhebung, die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und die Angaben über die gezogenen Schlüsse, seien den Mietspiegeln nicht zu entnehmen. Jedenfalls stelle der Mietspiegel des Jahres 2011 bzw. des Jahres 2013 kein schlüssiges Konzept dar, denn es sei nicht ersichtlich, nach welchen mathematisch-statistischen Methoden diese fortgeschrieben

17

worden sein. Allein die Beteiligung der unterschiedlichen Interessengruppen ersetze eine mathematisch-statistische Auswertung des Datenmaterials nicht. Es sei nicht glaubwürdig, dass die Mieten sich nicht verändert hätten. Dies würde bedeuten, dass beispielsweise Neubauten heute zu demselben Quadratmeterpreis vermietet würden wie im Jahr 2005. Aus dem Verbraucherpreisindex sei jedoch ersichtlich, dass deutschlandweit eine Mietpreissteigerung erfolgt sei. Auch der Mietspiegel des Jahres 2009 entspreche nicht den vom Bundessozialgericht geforderten Kriterien. Aus der von der Beklagten vorgelegten Statistik sei ersichtlich, dass die Rückläufe aus einigen Stadtteilen unterrepräsentiert seien. Schwerpunktartig seien Rückläufe aus den Stadtteilen G2 und Stadtmitte erfolgt. Von den ausgegebenen Fragebögen seien nur 1232 Fragebögen überhaupt zurückgekommen und von diesen nur 954 zur Auswertung geeignet gewesen. Dies entspreche nur einem Anteil von 0,3 % des Wohnungsbestandes. Ein so geringer Anteil sei auch für einen Regressionsmietspiegel als Datengrundlage unzureichend. Unklar sei bisher auch, wie die Rückläufe verifiziert worden seien. Des Weiteren habe die Beklagte bisher nicht dargelegt, wie die Wohnungen des "untersten Segmentes" (beispielsweise Wohnheime, Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch oder möblierte Wohnungen) bei der Datenerhebung ausgeschlossen worden seien. Unklar sei bisher auch, welche Wohnungsgesellschaften Datenmaterial über ihre Wohnbestände zur Verfügung gestellt hätten. Hierbei müsse berücksichtigt werden, dass die Wohnungsbestände der Wohnungsgesellschaften regelmäßig in einzelnen Stadtteilen konzentriert seien und daher keine Repräsentativität für den Vergleichsraum gewährleistet sei. Aus der Statistik sei auch ersichtlich, dass von den 8514 gelieferten Datensätzen 1200 ausgeschlossen worden seien. Welche Datensätze dies seien und aus welchen Gründen sie ausgeschlossen worden seien, habe die Beklagte bisher nicht dargelegt. Zweifel an der Repräsentativität der Daten ergäben sich auch aus der Wohnungsmarktstatistik der Stadt F für das Jahr 2010. Denn in dieser werde erklärt, dass die Wohnungsunternehmen ihre Mieten bewusst absenken würden, um die in diesen Wohnungen lebenden Haushalte von SGB II Empfängern dort halten zu können.

Die Klägerin beantragt, 18

das Urteil des Sozialgerichts Duisburg vom 27.09.2012 zu ändern und die Beklagte unter 19
Abänderung des Bescheides vom 17.08.2011 in Gestalt des Änderungsbescheides vom
31.08.2011 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 28.11.2011 in Gestalt des
Aufhebungs- und Erstattungsbescheides vom 10.05.2012 unter Berücksichtigung des
Teilanerkennnisses vom 27.09.2012 zu verpflichten, der Klägerin im Zeitraum vom
01.10.2011 bis 31.03.2012 weitere Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe von
monatlich 96,87 EUR zu gewähren.

Die Beklagte beantragt, 20

die Berufung zurückzuweisen. 21

Sie hält das erstinstanzliche Urteil für zutreffend. Sie ist der Auffassung, das 22
Bundessozialgericht habe in der Entscheidung vom 17.12.2009 Az. B 4 AS 27/09 R das
Konzept der Stadt F bestätigt. Der Mietspiegel habe sich seither nicht geändert. Eine
Anpassung sei nur hinsichtlich der Wohnflächengrenzen aufgrund des Urteils des
Bundessozialgerichts vom 16.05.2012 zu dem Az. B 4 AS 109/11 R erfolgt.

Auf Nachfrage des Senates hat die Beklagte ergänzend ausgeführt, Erkenntnisquelle für den 23
Mietspiegel 2011 sei der Mietspiegel 2009. Bei dem Mietspiegel 2009 sei die Datenerhebung
über einen genau eingegrenzten Zeitraum erfolgt. Der Mietspiegel 2009 sei für den
Mietspiegel 2011 nach sachverständiger Würdigung durch den Arbeitskreis für

Grundstückswerte fortgeschrieben worden. Der Arbeitskreis habe beschlossen, die Werte des Mietspiegels 2009 beizubehalten, da diese die Verhältnisse auf dem F Wohnungsmarkt nach wie vor widerspiegeln.

Der Mietspiegel der Stadt F werde seit 1974 vom Arbeitskreis erstellt. Im Jahr 1994 sei der Übergang zur Nettokaltmiete erfolgt. Im Jahr 2001 sei der Mietspiegel auf seine heutige Form umgestellt worden. Bei der Primärerhebung im Jahr 2001 seien 46.640 Fragebögen ausgegeben worden. Von dem Rücklauf in Höhe von 5200 Fragebögen seien 4009 Fragebögen in der Ergebnisstichprobe ausgewertet worden. Der Mietspiegel des Jahres 2001 habe einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dargestellt. Er sei im Jahr 2003 unter Zuhilfenahme des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben worden. Im Jahr 2005 habe dann eine neue Datenerhebung stattgefunden. Da jedoch nur relativ wenige Mietdaten hätten erhoben werden können, habe der Arbeitskreis sicherheitshalber von der Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels abgesehen und nur einen einfachen Mietspiegel erstellt. Die Systematik der Datenauswertung und das Punktesystem sei jedoch unverändert beibehalten worden. Im Jahr 2007 habe eine Fortschreibung auf Basis der Entscheidung von Sachverständigen unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung stattgefunden. Im Jahr 2009 sei eine Neuaufstellung des Mietspiegels erfolgt. Hierbei sei eine Datenerhebung im Zeitraum von Mai bis Oktober 2009 für die Mietwohnungen in einer Größe von 35-150 m² unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten erfolgt. Es seien 17.500 Fragebögen ausgegeben und in einem Internetportal zur Online-Eingabe zur Verfügung gestellt worden. Letztlich seien jedoch von den 1232 Rückläufern nur 954 Fragebögen zur Auswertung geeignet gewesen. Diese Datenmenge sei jedoch zur Erstellung eines (einfachen) Regressionsmietspiegels ausreichend, da sich für einen solchen Regressionsmietspiegel auch bei großen Kommunen nur eine Ergebnisstichprobe von bis zu 1 % empfehle. Grundlage der Werte des Jahres 2009 sei die Befragung der Mieter und Vermieter über die Vermietungen der letzten vier Jahre in F gewesen. Entsprechend den Vorschriften des § 558 Abs. 2 BGB seien nur die tatsächlich gezahlten Mieten verwendet worden, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart worden seien. Die Befragung erfasse verschiedene Lagen und Baujahresklassen im Zeitraum vom 01.07.2005 bis 30.06.2009. Die Daten seien nach objektiven statistischen Kriterien von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt F ausgewertet worden. Bei dem Mietspiegel handele es sich um einen Regressionsmietspiegel. Die Auswertung der Mietdaten orientiere sich nach wie vor an dem im Jahr 2001 entwickelten System mit dem Ziel der Ermittlung einer Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten. Im Unterschied zu einem Tabellenmietspiegel seien für einen Regressionsmietspiegel kleinere Stichproben ausreichend. Der Wohnungsbestand in F habe zum 30.06.2011 aus ca. 321.443 Wohnungen bestanden. Unter Herausrechnung derjenigen Wohnungen, die vor 1900 gebaut worden seien, denn diese seien im Mietspiegel nicht berücksichtigt, ergebe sich ein Wohnungsbestand von unter 300.000 Wohnungen. Mietspiegelrelevant dürften allenfalls maximal ca. 221.500 Wohnungen sein, wobei sich die Beklagte bei dem verwendeten Zahlenmaterial auf einen Bericht der Projektgruppe "Perspektive Wohnen" der Stadt F, abrufbar im Internet, unter www.wohnungsmarktbeobachtung.de/Kommunen/Teilnehmer/ag/F/Step-wohnen-F-2007/PDF-Perspektive-wohnen-Endbericht (dort Seite 36) stütze. Zwischen den Jahren 2006 und 2009 habe sich weder die Art der Datenerhebung noch deren Auswertung geändert. Daher sei nicht ersichtlich, warum die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nicht beizubehalten sein sollte. Ziel eines Mietspiegels sei die Ermittlung der örtlichen Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB. Daher sei ein Mietspiegel ein hinreichend repräsentativer Vergleichsmaßstab für die Wohnungsmieten am Wohnungsmarkt. Die Repräsentativität und Validität der Daten werde gewährleistet, da die unterschiedlichsten

Interessengruppen des Wohnungsmarktes an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt gewesen seien. Die Auswertung des Datenmaterials sei nach objektiven statistischen Kriterien erfolgt. Der ermittelte Mietrichtwert stelle einen Durchschnittswert dar und beziehe sich auf die Wohnungen mittlerer Lage und Ausstattung. Die sich aus dem Durchschnittswert ergebende "Unschärfe" werde durch die Vergabe von Plus- und Minuspunkten gestaffelt nach Wohnungsgrößen entschärft. Der Mietspiegel beziehe sich auf die Nettokaltmieten, da dies den ortsüblichen Gegebenheiten entspreche. Zu beachten sei auch, dass nicht für jeden Mietspiegel eine umfangreiche Primärerhebung der Daten erforderlich sei. Möglich sei auch ein Rückgriff auf Datenbestände der Wohnungsunternehmen, die mit den Erhebungen der übrigen Mieten verknüpft werden könne. Anders als bei einem qualifizierten Mietspiegel müsse daher keine umfangreiche Stichprobe erstellt werden. Die bei den Mietern durchgeführte Umfrage sei repräsentativ, denn die Rückläufe seien um unvollständige und unplausible Antworten bereinigt worden. Durch diese Bereinigung entstehe die Ergebnisstichprobe. Die Auswertung bereits vorhandener Datensätze könne auf Grundlage einer einvernehmlichen Bewertung durch lokale Wohnungsmarktextperten erfolgen. Dies sei eine in der Praxis bewährte Vorgehensweise und nicht willkürlich. Die Datenerhebung für den Mietspiegel 2009 sei entsprechend den vom Bundessozialgericht aufgestellten Anforderungen an ein schlüssiges Konzept ausschließlich in dem genau eingegrenzten und über den gesamten Vergleichsraum erfolgt. Der Umfang der eingezogenen Daten sei hierbei als repräsentativ anzusehen. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bedürfe der einfache Mietspiegel nach § 558 c BGB, wenn er als Grundlage für die Ermittlung der Angemessenheit der Mietkosten dienen solle, einer Erhebung und nach objektiven Kriterien erfolgten statistisch aufgearbeiteten Zusammenstellung der vorgenommenen Mieten. Hierzu gehöre auch, dass die einzelnen Werte des Mietspiegels auf einer ausreichenden Anzahl von Wohnwertmerkmalen vergleichbarer Wohnungen der betreffenden Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde gewonnener Daten beruhen würden. Diese Voraussetzungen seien bei der Datenerhebung für den Mietspiegel 2009, die zulässigerweise auf einer fachgerecht erhobenen Zufallsstichprobe beruhe, erfüllt. Bei einer Zufallsstichprobe sei es auch nicht erheblich, dass nicht aus allen Stadtteilen bzw. nicht aus allen Stadtteilen prozentual gleich viele Rückläufe von Fragebögen zu verzeichnen gewesen seien. Zu berücksichtigen sei, dass Befragungsergebnisse aus allen 50 Stadtteilen vorlägen. Der Umstand, dass aus manchen Stadtteilen mehr Rückmeldungen zu verzeichnen seien, sei zum einen einer Zufallsstichprobe immanent und zum anderen beruhe dies darauf, dass in den innerstädtischen Stadtbezirken, zu denen auch die durch viele Rückläufern gekennzeichneten Stadtteile G, I und S gehören würden, mit 213.226 Einwohnern etwa 37 % der F Gesamtbevölkerung sowie 129.740 Wohnungen und damit mehr als 40 % des Wohnungsbestandes konzentriert seien. Die Beklagte bezog sich hierzu auf eine Statistik zum Gebäude und Wohnungsbestand, Amt für Statistik Stadtforschung und Wahlen, Stand: 31.12.2012, abrufbar unter: [https://Media.F.de/Media/wwwFde/aemter/12/Wohnen in F 3 2013.pdf](https://Media.F.de/Media/wwwFde/aemter/12/Wohnen%20in%20F%203%202013.pdf)). Eine systematische Verzerrung durch die vorliegende Datenerhebung könne vor diesem Hintergrund nicht erkannt werden. Dies gelte umso mehr, als die von der Beklagten in ihrem Konzept zu Grunde gelegten Grundlagen "einfach bis mittel" in 40 von 50 Stadtteilen anzutreffen sein. Der F Mietspiegel sei durch die Datenerhebung im Wesentlichen bestätigt worden. Nur bei besseren Wohnlagen habe eine Preissteigerung um 3 % stattgefunden. Parallel zu der Mieterbefragung seien 8000 Datensätze aus dem Bestand der Wohnungsunternehmen ausgewertet und zur Plausibilitätsprüfung der Mieterbefragung verwendet worden. Aus der Statistik sei ersichtlich, dass die erhobenen Daten sich auf die verschiedenen Baualtersklassen verteilen würden, wie sie auch dem Wohnungsbestand entsprächen. Dies gelte auch für die Verteilung der Wohnlagen. Die Daten seien aus allen Stadtteilen berücksichtigt worden. Auch die Verteilung der erhobenen Daten bezogen auf die verschiedenen Mietjahre sei ausgewogen. Die erhobenen Daten seien ordnungsgemäß

bereinigt worden, so dass die Validität der Datenerhebung gewährleistet sei.

25

Der Mietspiegel des Jahres 2011 sei auf Basis sachverständiger Einschätzung der Mietpreisentwicklung seit 2009 fortgeschrieben worden. Die Repräsentativität und Validität des Mietspiegels 2011 sei durch die Beteiligung der unterschiedlichsten Interessengruppen gewahrt. Für die Fortschreibung des Mietspiegels sei eine weitere Datenerhebung nicht erforderlich gewesen. Dagegen spreche bereits, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB aus den Mieten gebildet werde, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden seien. Dieser Zeitraum sei weder 2011 noch 2012 überschritten gewesen. Berücksichtigt werden müsse auch, dass die Daten für den Mietspiegel 2009 zum Stichmonat Oktober 2009 erhoben worden seien. Dieser Stichmonat liege zwar ca. 1 1/2 bzw. fast 3 Jahre vor dem Ende des streitgegenständlichen Zeitraumes, damit dürfe es sich aber in Anlehnung an die durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 10.09.2013 Az. B 4 AS 77/12 R bestätigte Rechtsprechung des Landessozialgerichts Bayern (Urteil vom 11.07.2012 Az. L 16 AS 127/10) um in zeitlicher Hinsicht immer noch aussagekräftiges Zahlenmaterial handeln. Nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen (§ 558 c Abs. 3 BGB) solle ein einfacher Mietspiegel zwar alle zwei Jahre fortgeschrieben werden, dies stelle jedoch keine verpflichtende Regelung dar. Außerdem stelle das Gesetz keine Regeln dazu auf, wie die Fortschreibung zu erfolgen habe. Insbesondere könne die Fortschreibung auch ohne neue statistische Erhebungen von Daten erfolgen. Zulässig sei auch die sekundärstatistische Fortschreibung des Mietspiegels. Die Notwendigkeit der Fortschreibung hänge allein von den tatsächlichen Marktgegebenheiten ab. Unerheblich sei, dass im vorliegenden Fall keine Anpassung anhand des Lebenshaltungsindex stattgefunden habe. Die Angemessenheit im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II sei aber anhand der tatsächlichen Verhältnisse des Wohnungsmarktes zu ermitteln. Es sei zu berücksichtigen, dass die Regelung des § 22 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGB II qualifizierten und einfachen Mietspiegel sowie Mietdatenbanken eine gesteigerte Vermutung der Richtigkeit einräume. An dieser Vermutung könne nicht allein deswegen gezweifelt werden, weil der Mietspiegel 2009 aufgrund der sachverständigen Einschätzung des Gutachterausschusses und der dort beteiligten Sachverständigen und Interessenvertreter fortgeschrieben worden sei. Anderenfalls hätte der Gesetzgeber die Vorschrift des § 22 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGB II auf qualifizierten Mietspiegel beschränken müssen, denn die Fortschreibung eines einfachen Mietspiegels im Rahmen von § 558 c Abs. 3 BGB sei gesetzlich auch ohne eine erneute Datenerhebung möglich. Ziel des § 22 c Abs. 1 SGB II sei es, dem kommunalen Träger weitere Erkenntnisquellen für die Festlegung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu erschließen, also gerade nicht in jedem Fall eine eigene statistische Datenerhebung vorauszusetzen. Dass der Gesetzgeber die zivilrechtlichen Anforderungen an Mietspiegel auch im Grundsicherungsbereich für ausreichend halte, zeige sich auch daran, dass er sich zur Begründung des § 22 c Abs. 2 SGB II ebenfalls an den für Mietspiegel einschlägigen Vorschriften in § 558 c Abs. 3 BGB und § 558 d Abs. 2 BGB orientiert habe. Unter sachverständiger Würdigung der Verhältnisse auf dem F Mietwohnungsmarkt habe der Arbeitskreis Mietspiegel die unveränderte Beibehaltung der im Mietspiegel 2009 veröffentlichten Mietrichtwerte und der übrigen Tabellen beschlossen. Ausweislich des Protokolls sei unter anderem berücksichtigt worden, dass etwa die Hälfte der Mieterhöhungsverlangen auf dem F Wohnungsmarkt von den Zivilgerichten abgewiesen worden seien. Überdies sei meist lediglich die Einordnung der Wohnlagen streitig gewesen, welche jedoch, ebenso wie sich nach Modernisierungen ergebende Ausstattungsverbesserungen, nicht auf den Mietrichtwert, sondern über die zusätzlichen Punktvorgabe nach dem Mietspiegel berücksichtigt werden müsse. Die bessere Vermietbarkeit von kleineren Wohnungen mit guter Verkehrsanbindung insbesondere an Studenten habe für das dem Mietspiegel zu Grunde liegenden Segment von Wohnungen

zwischen 35-150 m² keine Relevanz. Die weitere Einschätzung des Gutachterausschusses, dass die Vermietung auch in guten Lagen immer schwieriger werde, decke sich überdies mit den Einschätzungen und Prognosen des Berichts der Projektgruppe "Perspektive Wohnen". Hierbei sei zum einen zu berücksichtigen, dass die Bevölkerung der Stadt F bis zum Jahr 2020 deutlich abnehmen werde. Der zu erwartende Bevölkerungsrückgang bewege sich in einem Korridor von 6-7 % (Bericht der Projektgruppe "Perspektive Wohnen" Seite 64). Darüber hinaus weise F bei den durchschnittlichen Bauintensitäten der letzten zehn Jahre sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern die geringsten Werte auf. Der Neubau von Wohngebäuden nehme insgesamt auch seit 2005 weiterhin stetig ab. Die Daten des Jahres 2010 aus dem Wohnungsmarktbericht der Stadt F würden diesen Trend bestätigen. Stadtteile mit einer hohen Bauintensität seien vor allem im Norden, im Osten und ganz im Süden der Stadt zu finden. Im Segment der Mietwohnungen präsentiere sich F als überaus stabiler Wohnungsmarkt, wobei insbesondere der F Süden hohe Nachfragekennziffern aufweise. Vor allem Standorte wie S, C oder L würden sehr hohe Nachfragekennziffern aufweisen. Im Vergleich hierzu sei die Nachfrage nach Mietwohnungen im gesamten nördlichen Stadtgebiet schwächer einzustufen. Der Wohnungsmarkt werde durch Mietwohnbestände dominiert. Generell befänden sich die Angebotsschwerpunkte des Segmentes in den verdichteten Kernbereichen des Stadtgebietes, wobei es hier die größeren Wohnungen über 75 m² seien, die eine stärkere Nachfrage erfahren würden. Die Mietpreisentwicklung in F sei bereits im damaligen Betrachtungszeitraum relativ gleichförmig gewesen und habe nur kleine Schwankungen aufgewiesen. Das Mietniveau werde dabei unabhängig von Baualtersklassen erreicht. In der Wohnungsbedarfsprognose des Berichtes der Projektgruppe "Perspektive Wohnen" sei festgehalten worden, dass der Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf ein verfügbarer Wohnungsbestand gegenüberstehe. Die Projektgruppe habe einen Wohnungsüberhang von rund 17.500 Wohnungen auf dem F Wohnungsmarkt ermittelt. Dies beruhe darauf, dass sinkende Einwohnerzahlen nur teilweise durch den Effekt kleiner werdender Haushalte kompensiert würden. Die sachverständige Einschätzung des Gutachterausschusses zur Fortschreibung des Mietspiegels 2009 beruhe daher nicht auf sachfremden, sondern vielmehr auf realistischen Erwägungen, die sich an den bereits genannten tatsächlichen Gegebenheiten des F Wohnungsmarktes festmachen ließen. Aufgrund des Wohnungsüberhanges seien Mieterhöhungen nur begrenzt durchsetzbar. Dies führe zu einer stabilen Mietpreislage und zeige umso mehr, dass eine Fortschreibung anhand des Preisindex nicht angezeigt gewesen sei. Gleichwohl sei ausweislich der Sitzungsniederschrift des Gutachterausschusses vom 21.11.2011 die Möglichkeit einer darauf basierenden Anpassung erörtert worden. Aufgrund der hohen Anbieterkonkurrenz und der deshalb fehlenden Möglichkeit für Vermieter, Modernisierungskosten auf die Mieter umzulegen, sei hiervon jedoch abgesehen worden. Ein weiterer Grund liege darin, dass der Immobilienmarkt auf Veränderungen deutlich langsamer reagiere als andere Märkte. Für die Stabilität des F Wohnungsmarktes spreche auch, dass sich aus den Datenerhebungen für die Mietspiegel 2005 und 2009 trotz der dazwischenliegenden Zeitspanne von vier Jahren keine Veränderungen des Mietrichtwertes ergeben habe, so dass auch für den Mietspiegel 2011 nicht von einer wesentlichen Änderung der Verhältnisse auszugehen sei. Dementsprechend sei auch die Fortschreibung des Mietspiegels 2005 mit dem Mietspiegel 2007 vom Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen in seiner Entscheidung vom 20.11.2010 (Az. L 19 AS 29/09) nicht beanstandet worden. Die Klägerin erkenne, dass sehr wohl eine Anpassung an die Marktlage erfolgt sei. Im Jahr 2009 sei aufgrund der festgestellten Mietpreisentwicklung in den besseren Wohnlagen die für die Wohnlagen zu vergebende Punktzahl erhöht worden. Folglich sei durchaus eine Anpassung des Mietspiegels an die veränderten Bedingungen erfolgt. Soweit die Klägerin einwende, der Gutachterausschuss sei nicht unparteiisch, entspreche dies nicht den Tatsachen. Die Stadt F habe nur eine von zehn Stimmen im Gutachterausschuss. Auch die hohe Akzeptanz des

Mietspiegels, der aus den Zugriffen im Internet ersichtlich sei, spreche für dessen Repräsentativität. Die Art der Datenerhebung und deren Auswertung sei seit dem Jahr 2001 unverändert. Daher sei auch eine Änderung in der Anwendung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nicht ersichtlich. Sowohl durch die aus der Statistik zum Gebäude und Wohnungsbestand (Stand 31.12.2012) als auch die aus dem Berichte Projektgruppe "Perspektive Wohnen" (September 2007) und dem Wohnungsmarktbericht der Stadt F 2010 zusätzlich zum Mietspiegel herangezogenen Daten und Erkenntnisse werde die Validität der 2009 erhobenen Daten, auf deren Basis 2011 die sachverständige Fortschreibung des Mietspiegels erfolgt sei, bestätigt. Gleiches gelte für die von den Wohnungsgesellschaften zur Verfügung gestellten Datensätze, welche zur Überprüfung der Plausibilität der sich aus den Fragebögen und der Online - Befragung ergebenden Resultate herangezogen worden seien. Ausweislich des Berichtes der Projektgruppe "Perspektive Wohnen" belaufe sich die Anzahl der Wohnungen der F Wohnungsunternehmen im gesamten Vergleichsraum auf 71.856. Dies sei ein Anteil von 22 %. Entsprechender Wohnungsbestand sei in allen Stadtbezirken vorhanden. Sein Anteil variere zwischen 7 % im Stadtbezirk IX und 32 % Stadtbezirk V. In den bevölkerungsreichsten Innenstadtbezirken (I-III) liege er bei durchschnittlich 24 %. Lediglich in den Stadtteilen I, T und C1 lägen keine Bestände der Wohnungsunternehmen vor. Da sich der dortigen Gesamtbestand von Wohnungen auf einen Anteil am Gesamtbestand von nur 1,6 % belaufe, führe dies jedoch nicht zu einer systematischen Verzerrung. Auch die Nichteinbeziehung von Neubauwohnungen bzw. der jüngsten Baualtersklassen führe nicht zu einer Unschlüssigkeit des Konzeptes. Im Jahr 2009 seien in F beispielsweise lediglich 252 Neugebäude mit Wohnraum errichtet worden, wobei es sich fast ausschließlich um Ein- oder Zweifamilienhäusern gehandelt habe. Demgegenüber sei der Bau von Mehrfamilienhäusern unter 10 % der neu errichteten Gebäude gefallen. Hieran zeige sich die fehlende Bedeutung dieses Segment für den grundsicherungsrechtlich relevanten Wohnungsmarkt.

Dadurch, dass der Mietspiegel ebenso wie das darauf basierende Konzept maßgeblich auf die Nettokaltmiete abstelle, sei überdies die erforderliche Vergleichbarkeit gegeben. Die kalten Betriebskosten hätten bei der Bestimmung der abstrakt angemessenen Mietobergrenze daher keine Berücksichtigung gefunden. Dies stünde einer Schlüssigkeit des Konzepts nicht entgegen, denn in den Richtlinien der Beklagten sei festgelegt, dass Nebenkosten ohne Heizung in der Regel in tatsächlicher Höhe angemessen seien. Als Richtwert gelte hierbei ein Betrag von 1,30 EUR pro Quadratmeter, welchen sie aus den Werten des Betriebskostenspiegels für Nordrhein-Westfalen des Jahres 2010 entnommen habe. Hierbei sei jedoch zu beachten, welche konkreten Betriebskosten umgelegt werden könnten. So könnten beispielsweise die Kosten für die Reinigung des Hausflures, die Gartenpflege, Wartungskosten für einen Aufzug, wenn sie im Mietvertrag geregelt seien, zu Betriebskosten führen, die über dem Richtwert lägen. Als Nachweis für die Höhe der Betriebskosten gelte der Mietvertrag bzw. die aktuelle Betriebskostenabrechnung. Nach dem Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen würden die kalten Betriebskosten, die gewöhnliche im Mietvertrag vereinbart seien, durchschnittlich 1,27 EUR pro Quadratmeter monatlich betragen. Als Richtwert werde daher ein Wert von 1,30 EUR in der Regel als angemessen vorgegeben. Bei Gebäuden mit Gebäudereinigung und Gartenpflege werde dieser Wert bedarfsgerecht erhöht. Dies gelte auch für außergewöhnliche Betriebskosten wie Hauswart, Aufzug und sonstige Betriebskosten. Die Ermittlung der Unterkunftskosten im Wege der so genannten erweiterten Produkttheorie bestehend aus Grundmiete und kalten Betriebskosten sei zwar möglich, gleichwohl jedoch nicht zwingend erforderlich. Insofern sei § 22 Abs. 1 SGB II das Grundprinzip zu entnehmen, dass die Begrenzung der Unterkunftskosten in den tatsächlichen Aufwendungen zu suchen sei. Würden also bestimmte Kostenfaktoren von der Beklagten, wie Betriebs- und Heizkosten in voller Höhe

übernommen, dann könnten insoweit weiterer Leistungen auch nicht (abstrakt) begehrt werden. Außerdem sei die erweiterte Produkttheorie für den Bereich der Massenverwaltung des SGB II unpraktikabel und damit vom Gesetzgeber wohl auch nicht beabsichtigt gewesen. Beispielsweise sei es unter Anwendung der erweiterten Produkttheorie nicht möglich, im Vorfeld zu beurteilen, ob eine Wohnung angemessen sei. Diese Beurteilung sei jedoch für die Abgabe einer Zusicherung zur Übernahme der Umzugskosten nach § 22 Abs. 4 oder Abs. 6 SGB II erforderlich. Eine "vorläufige" Zusicherung sei nicht möglich. Ob jedoch die Betriebskosten der neuen Unterkunft angemessen seien, könne erst nach Ablauf eines Jahres und Erstellung der ersten Betriebskostenabrechnung beurteilt werden. Eine anhand von jährlichen Betriebskostenabrechnungen turnusmäßig wiederkehrende Überprüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten erscheine im Übrigen auch vor dem Hintergrund der Regelung § 22 Abs. 3 SGB II unangebracht. Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Praktikabilität sei daher ein Abstellen auf die Nettokaltmiete zur Erstellung eines Konzeptes vorzuziehen. Ein zusätzlicher wesentlicher Grund, der für die Schlüssigkeit des Konzeptes auf Basis der Nettokaltmiete spreche, sei die Regelung des § 543 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BGB für eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses bei rückständigen Mietzahlungen. Gemeint sei hierbei ein Rückstand der Mietzahlungen, nicht jedoch der Betriebs- bzw. Heizkosten. Hieraus lasse sich entnehmen, dass für die grundsicherungsrechtlich relevante Gewährleistung des Grundbedürfnisses Wohnen und damit der Sicherung des Wohnraums in erster Linie die möglichst vollständige Übernahme der monatlichen Grundmiete erforderlich sei. Zu beachten sei, dass die Beklagte eine Vielzahl von Fällen betreue und bearbeite, in denen am Ende eines Abrechnungszeitraums erhebliche Nachzahlungen fällig würden, da die kalten Betriebskostenvorauszahlungen oftmals zu niedrig veranschlagt würden, um schlüssige Gesamtmieten zu suggerieren. Bei der Berechnung eines Wertes für die abstrakt angemessenen Betriebskosten sei zumindest in gleicher Weise wie bei der Bestimmung der abstrakten Angemessenheit für die Grundmiete zu berücksichtigen, dass es sich bei den in Bezug zu nehmenden Wohnungen um das untere Mietpreissegment handele, so dass jedenfalls nicht alle in dem Betriebskostenspiegel enthaltenen Positionen (abstrakt) übernahmefähig seien.

Der Quadratmeterpreis von 4,61 EUR errechne sich aus dem Mietspiegel 2011 wie folgt: Auszugehen sei von einem Mietrechtswert in Höhe von 5,64 EUR ((5,25 EUR + 5,40 EUR + 5,60 EUR + 5,70 EUR + 5,75 EUR + 6,15 EUR): 6), der den Mittelwert der Wohnungen der Baujahresklassen von 1912 bis 1984 darstelle. Der Faktor für die Wohnlage sei mit 0,95 (Mittelwert für einfache bis mittlere Wohnlagen) zu berücksichtigen. Der Faktor für die Wohnungsausstattung betrage 0,91 und berücksichtige, dass nach der sozialgerichtlichen Rechtsprechung nicht ausschließlich im Bereich der Kategorie "überwiegend einfach" aber auch nicht nur in der Kategorie "überwiegend Mittel" erfasste Ausstattungsmerkmale zu berücksichtigen seien. Die Punktwerte für Heizung, Fenster, Elektroanschlüsse und Warmwasserversorgung seien daher aus dem mittleren Bereich, die Punktwerte für Fassade, Treppenhaus, Wandfliesen und Fußbodenbelegen aus dem einfachen Bereich herangezogen worden. Sonstige Einflüsse ergäben sich aus der Tabelle 4 des Mietspiegels. Hierbei umfasse der Punktwert von "null" Wohnungen mit einer Größe von 49-123 m². Unter Berücksichtigung des Punktwert für Geschosslage von "null", der Anzahl der Wohneinheiten von "-1" und der Wohnungen ohne Balkon/Terrasse seinem Punktwert von "-4" ergebe sich ein Zwischenpunktwert von "-5". Insgesamt ergäbe sich für die Wohnungsausstattung einschließlich der sonstigen Einflüsse ein Faktor von 0,86. Nach der Berechnungsformel "Mietrichtwert x Wohnlage x Ausstattung/Sonstige Einflüsse" ergäbe sich so der Quadratmeterpreis von 4,6078, gerundet 4,61 EUR.

27

Auf dem F Wohnungsmarkt sei im streitgegenständlichen Zeitraum Oktober 2010 bis März 2011 ausreichend Wohnraum verfügbar gewesen. Zu diesem Preis hätten sich beispielsweise aus Zeitungsanzeigen für Oktober 2010 mindestens acht für einen Zweipersonenhaushalt angemessene Angebote ergeben. Für Januar 2011 hätten sich 94, für April 2011 86 angemessene Angebote ergeben. In der Mietwohnungsdatenbank Immobilienscout 24 hätten sich nach Recherchen im Juli 2011 70 angemessene Angebote für Zweipersonenhaushalte ergeben, bei www.immowelt 147. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass die Auswertung noch nach dem ehemaligen und damit nach den für die Klägerin ungünstigeren Angemessenheitsgrenzen erfolgt sei, so dass anzunehmen sei, dass tatsächlich noch mehr angemessene Angebote zur Verfügung gestanden hätten. Zu berücksichtigen sei, dass es zunächst dem Leistungsberechtigten obliege, substantiiert darzulegen, dass eine andere bedarfsgerechte, kostengünstige Unterkunft im Bedarfszeitraum auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz intensiver Bemühungen nicht auffindbar oder eine vorhandene Unterkunft nicht zugänglich gewesen sei. Soweit der Senat bei seiner Anfrage an die Firma F vom 21.10.2013 ausschließlich auf Wohnungen zwischen 60-70 m² für einen Zweipersonenhaushalt abgestellt habe, sei dies nicht nachvollziehbar, denn dies sei keineswegs der einzige in Betracht kommende Wohnraum, auf den sich eine zweiköpfige Bedarfsgemeinschaft verweisen lassen müsse bzw. der nach grundsicherungsrechtlichen Maßstäben in Betracht zu ziehen sei. Eine Gefahr der Ghettoisierung auf dem F Wohnungsmarkt bestehe nicht. Aus dem Wohnungsmarktbericht der Stadt F des Jahres 2010 ergäbe sich, dass in allen F Stadtteilen ein Bevölkerungsanteil mit Bezug von Leistungen der Existenzsicherung anzutreffen sei. In 30 und 50 Stadtteilen läge dieser Anteil über 11 %, in weiteren drei Stadtteilen bei über 9 %. Ein Anteil von weniger als 5 % sei demgegenüber lediglich in zwölf Stadtteilen zu verzeichnen, wobei sich diese fast ausschließlich im einkommensstarken F Süden und dort im Unterbezirk IX konzentrieren würden. Im Oktober 2010 hätten 81.408 Personen bei der Beklagten im Leistungsbezug gestanden. Im März 2011 seien es 81.851 Personen gewesen. Bezogen auf die Gesamtbevölkerung der Stadt F (571.392 im Jahr 2010 und 570.394 im Jahr 2011) bedeute dies einen Anteil von 14,3 %. Für den Zeitraum von April 2012 bis September 2012 sei der Anteil identisch (81.386 im April 2012 bzw. 82.300 20.09.2012 bei einer Gesamtbevölkerung von 571.407). Angaben zu den in beiden genannten Zeiträumen erteilten Kostensenkungsaufforderungen für Zweipersonenhaushalte seien nicht möglich, da die entsprechenden Schreiben aufgrund der Systemumstellung im Jahr 2012 nicht mehr abgefragt werden könnten. Auf die Daten aus dem Jahr 2011 bestehe keine Zugriffsmöglichkeit mehr, wobei auch hier fraglich sei, ob eine Auswertung nach Anzahl der Kostensenkungsaufforderung technisch möglich gewesen wäre.

Der Senat hat Beweis erhoben durch ergänzende schriftliche Befragung der Beklagten zu der Datengrundlage und Auswertung ihres Konzeptes und durch schriftliche Befragung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sachverständige Zeuge T mit Verfügungen vom 09.10.2013 und 11.10.2013 und durch Befragung der Firma F AG, welches eine Datenerhebung und Auswertung zu den Angebotsmieten auf dem F Wohnungsmarkt über mehrere Jahre durchgeführt hat (Verfügung vom 21.10.2013). Der Senat hat weiter Beweis erhoben durch Befragung des sachverständigen Zeugen T in der mündlichen Verhandlung am 28.11.2009. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll zur mündlichen Verhandlung Bezug genommen. Auf den Inhalt der Auskunft von Herrn T vom 12.11.2013 sowie der Auskünfte der F AG vom 08.11.2013 und 20.11.2013 wird verwiesen.

Wegen der Höhe der Leistungsgewährung für den anschließenden Bewilligungszeitraum von April 2012 bis September 2012, für den die Beklagte wiederum die Unterkunftskosten nur in

der von ihr als angemessen erachteten Höhe von 282,75 EUR monatlich geteilt durch zwei Personen zuzüglich der hälftigen tatsächlichen Betriebs- und Heizkosten anerkannt hat (Bescheid vom 29.02.2012 in Gestalt des Widerspruchbescheides vom 17.04.2012 in Gestalt des Änderungsbescheides vom 24.07.2012) ist unter dem Az. L7 AS 1121/13 ein weiteres Berufungsverfahren vom Senat am 28.11.2013 entschieden worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die 31
zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze, den übrigen Akteninhalt sowie auf die Verwaltungsakten der Beklagten.

Entscheidungsgründe: 32

Die zulässige Berufung ist im tenorierten Umfang begründet. Die angefochtenen Bescheide 33
sind hinsichtlich der Höhe der zu übernehmenden Unterkunftskosten rechtswidrig und die Klägerin ist dadurch in ihren Rechten gemäß § 54 Abs. 2 SGG verletzt. Denn die Klägerin hat einen Anspruch auf Gewährung höherer Unterkunft- und Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II. Allerdings sind entgegen der Auffassung der Klägerin nicht die tatsächlich von ihr aufgewendeten Mietkosten von der Beklagten zu übernehmen, sondern nur die angemessenen Kosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II, die sich aus dem Produkt aus Wohnfläche und Wohnstandard zzgl. der angemessenen Betriebskosten und der Heizkosten zusammensetzen.

Streitgegenstand ist der Bescheid vom 17.08.2011 in Gestalt des Änderungsbescheides vom 31.08.2011 in Gestalt des Widerspruchbescheides vom 28.11.2011 in Gestalt des 34
Aufhebungs- und Erstattungsbescheides vom 10.05.2012 unter Berücksichtigung des Teilanerkennnisses vom 27.09.2012 betreffend den Leistungszeitraum vom 01.10.2011 bis 31.03.2012. Ziel der Klage ist die Übernahme der Unterkunftskosten in tatsächlicher (kopfanteiliger) Höhe von 305,33 EUR monatlich. Dies bedeutet eine Differenz zu den bisher durch die Beklagte übernommenen Unterkunftskosten ((299,65 EUR + 117,26 EUR): 2 = 208,46 EUR) in Höhe von 96,87 EUR monatlich. Streitgegenstand ist nur die Höhe der der Klägerin zu gewähren Unterkunftskosten im streitigen Zeitraum. Hierbei handelt es sich auch nach der Rechtsänderung zum 01.01.2011 um einen abtrennbaren Streitgegenstand (Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen Urteil vom 20.12.2012 Az. L 6 AS 2272/11). Zutreffende Klageart ist die kombinierte Anfechtungs- und Leistungsklage, § 54 Abs. 1 SGG.

Die Klägerin war im streitgegenständlichen Zeitraum vom 01.10.2011 bis 31.03.2012 im 35
Sinne der §§ 9, 7 und 8 SGB II erwerbsfähig und hilfebedürftig. Gegenteilige Anhaltspunkte liegen nicht vor und werden von den Beteiligten auch nicht geltend gemacht.

Rechtsgrundlage für die Übernahme der Unterkunftskosten ist § 22 Abs. 1 SGB II. Hiernach 36
werden Leistungen zur Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des alleinstehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft solange zu berücksichtigen, wie es dem alleinstehenden Hilfebedürftigen oder Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Anwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Die Höhe der zu übernehmenden tatsächlichen Kosten der Unterkunft richtet sich im Regelfall 37
kopfanteilig nach der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen, auch wenn sie nicht Teil der Bedarfsgemeinschaft sind (Bundessozialgericht Urteil vom 18.06.2008 Az. B 14/11 B AS 61/06 R). Dem folgend begehrt die Klägerin, die im streitigen Zeitraum mit ihrer Tochter in

einer Haushaltsgemeinschaft lebte, die Übernahme der tatsächlichen kopfanteilig auf sie entfallenden Unterkunftskosten in Höhe von 305,33 EUR monatlich (610,66 EUR: 2).

Die Übernahme der kopfanteilig auf sie entfallenden tatsächlichen Unterkunftskosten kann die Klägerin jedoch nur dann beanspruchen, wenn diese Kosten angemessen im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II sind. Die Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen für eine Wohnung ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts in mehreren Schritten zu prüfen (Bundessozialgericht Urteil vom 17.12.2009 Az. B 4 AS 27/09 R; 19.10.2010 Az. B 14 AS 2/10 R). Zunächst ist die Größe der Wohnung des oder der Hilfebedürftigen festzustellen und zu prüfen, ob diese angemessen ist. Dabei erfolgt die Bemessung der angemessenen Größe nach den landesrechtlichen Durchführungsvorschriften zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung vom 13.09.2001. Angemessen ist eine Wohnung ferner nur, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts genügt es jedoch insoweit, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, angemessen ist, also die zu übernehmenden Miete in dem räumlichen Bezirk, der den Vergleichsmaßstab bildet, die angemessenen Mietobergrenzen nicht überschreitet (Bundessozialgericht Urteil vom 17.12.2009 und 19.10.2010 a.a.O.). Zu ermitteln ist somit zunächst die abstrakte Angemessenheit der Wohnkosten bestehend aus Wohnungsgröße, Grundmiete und kalten Betriebskosten (ohne Heizkosten), sodann ist in einem zweiten Schritt im Rahmen der konkreten Angemessenheit zu prüfen, ob es dem Betroffenen aufgrund seiner individuellen Verhältnisse möglich und zumutbar war, die Wohnung zu wechseln und sodann ist einem dritten Schritt zu ermitteln, ob die als abstrakt angemessenen Wohnungen am Wohnungsmarkt auch konkret verfügbar waren. 38

Die Angemessenheit der Wohnungsgröße richtet sich nach den Werten, die die Länder aufgrund von § 10 Wohnraumförderungsgesetz vom 13.09.2001 festgelegt haben. Maßgeblich in Nordrhein-Westfalen sind die mit dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 12.12.2009 erlassenen Wohnraumnutzungsbestimmungen. Für die Bewilligung von geförderten Wohnraum sind ab dem 01.01.2010 daher die in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen angesetzten Werte für Wohnflächen maßgeblich (Bundessozialgericht Urteil vom 16.05.2012 Az. B 4 AS 109/11 R). Für einen Zweipersonenhaushalt ist demnach eine Wohnfläche von bis zu 65 m² als angemessen anzusehen. 39

Diese Wohnflächengrenze gilt auch im vorliegenden Fall der Klägerin, die mit ihrer Tochter in einer Haushaltsgemeinschaft lebt (§ 9 Abs. 5 SGB II). Die Frage der Angemessenheit der Wohnfläche kann stets nur im Hinblick auf den Hilfebedürftigen nach dem SGB II und die mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen beantwortet werden. Nur für diesen Personenkreis ergeben sich durch das Kriterium Begrenzungen. Die Kategorie der Haushaltsgemeinschaft kennt das SGB II, abgesehen von der Ausnahmenvorschrift des § 9 Abs. 5 SGB II nicht. Rechtlich relevant ist eine Personenmehrheit nur dann, wenn sie eine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II bildet (Bundessozialgericht Urteil vom 18.06.2008 Az. B 14/11b AS 61/06 R). Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Zwar bezog die Tochter der Klägerin im streitigen Zeitraum selbst keine Leistungen nach dem SGB II, da sie aufgrund der Vorschrift des § 7 Abs. 5 SGB II durch die Aufnahme des dem Grunde nach gemäß den Vorschriften des BaföG förderungsfähigen Studiums zum 01.10.2011 von den Leistungen ausgeschlossen war. Unabhängig von dem bestehenden Leistungsausschluss bildete sie jedoch mit der Klägerin eine Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II, da sie im streitigen Zeitraum das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hatte (Spellbrink 40

Die von der Klägerin und ihrer Tochter bewohnte Wohnung überschreitet mit 86 m² die maßgebliche Wohnflächengrenze von 65 m² und ist somit hinsichtlich der Wohnungsgröße nicht angemessen im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II. 41

Die Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße ist jedoch grundsicherungsrechtlich unbeachtlich, wenn das Produkt aus Wohnungsgröße und Wohnungsstandard ausgedrückt in der Höhe des Mietpreises gleichwohl angemessen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II wäre (Bundessozialgericht Urteil vom 17.12.2009 a.a.O.). Die Wohnung muss hierbei nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen und darf keinen gehobenen Wohnstandard aufweisen. Zu ermitteln ist die zu übernehmenden Miete im räumlichen Vergleichsraum begrenzt auf die angemessene Mietobergrenze (Bundessozialgericht Urteil vom 17.12.2009 a.a.O.). Räumlicher Vergleichsraum ist hierbei ein ausreichend großer Raum der Wohnungsbindung, der aufgrund der räumlichen Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnischen Verbindungen insgesamt einen homogenen Lebens- und Wohnraum bildet (Bundessozialgerichts Urteil vom 17.12.2009 a.a.O.). Insoweit geht die Beklagte zutreffend bei der Ermittlung des räumlichen Vergleichsraumes von dem gesamten Stadtgebiet F aus. Bei einer Großstadt wie F ist von einem homogenen Wohnraum auszugehen. Dies gilt insbesondere - wenn wie im Stadtgebiet F - der örtliche Nahverkehr auf die Erreichbarkeit des Stadtkerns von allen Stadtteilen, auch solchen in Randlage ausgerichtet ist (Bundessozialgericht Urteil vom 07.12.2009 a.a.O.). 42

Zu ermitteln ist sodann die angemessene Miete für Wohnungen einfachen Standards, das heißt die Referenzmiete in dem angegebenen Vergleichsraum. Der Begriff der Angemessenheit stellt hierbei einen unbestimmten Rechtsbegriff dar, der von den Gerichten voll überprüfbar ist. Der angemessenen Mietpreis soll dabei die Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt des Vergleichsraumes abbilden und gewährleisten, dass der Hilfebedürftige durch die Grundsicherungsleistungen das elementare Grundbedürfnis "Wohnen" zu grundsicherungsrechtlich angemessenen Bedingungen befriedigen kann (Bundessozialgericht Urteil vom 17.12.2009 a.a.O.). Grundlage für die Ermittlung der Mietobergrenze bildet nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ein schlüssiges Konzept, welches grundsätzlich von dem Grundsicherungsträger vorzulegen ist, der im Rahmen seiner prozessualen Mitwirkungspflichten dem Gericht eine Entscheidungsgrundlage zu verschaffen hat (Bundessozialgericht Urteil vom 17.12.2009 a.a.O.). Kommt der Grundsicherungsträger dieser Verpflichtung nicht nach, ist es zunächst im Sinne der Amtsermittlung Aufgabe der Gerichte, den angemessenen Mietwert zu ermitteln. Erst im Falle eines Ermittlungsausfalls kann hilfsweise auf die Werte des § 12 Wohngeldgesetz (gegebenenfalls unter Einschluss eines Zuschlages) zurückgegriffen werden (Bundessozialgericht Urteil vom 17.12.2009 a.a.O.). 43

Nach Überzeugung des Senates liegt dem von der Beklagten als angemessen erachteten Grundmietpreis von 4,61 EUR ein schlüssiges Konzept im vorgenannten Sinne zu Grunde. Die für die Entwicklung des angemessenen Grundmietpreises herangezogenen Daten des Mietspiegels für die Stadt F aus dem Jahr 2011 genügt (noch) den Anforderungen, die an ein schlüssiges Konzept zu stellen sind. 44

Ein schlüssiges Konzept erfordert ein planmäßiges Vorgehen im Sinne einer systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum sowie für sämtliche Anwendungsfälle und nicht nur punktuell im Einzelfall (Bundessozialgericht vom 17.12.2009 a.a.O. m.w.N., Urteil vom 10.09.2013 Az. B 4 AS 77/12 R). Ein Mietspiegel kann hierbei Grundlage für ein schlüssiges Konzept sein, 45

wenn er den Anforderungen der Statistik genügt und auf einer ausreichenden empirischen Grundlage basiert (Bundessozialgericht Urteil vom 17.12.2009 und 10.09.2013 a.a.O.). Diese Voraussetzungen sind nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts dann erfüllt wenn:

- Die Datenerhebung ausschließlich in dem genau eingegrenzten und über den gesamten Vergleichsraum erfolgt (keine Ghettobildung) 46
- Eine nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, zum Beispiel welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgrößen vorliegt 47
- Die Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, zum Beispiel Mietspiegel) festgelegt sind 48
- Die Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten gewährleistet ist 49
- Die Validität der Datenerhebung gewährleistet ist 50
- Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung eingehalten worden sind 51
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (zum Beispiel Spannoberwert oder Kappungsgrenze) enthalten sind 52

Nach § 22 c SGB II soll der Grundsicherungsträger zwar zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel oder auf Mietdatenbanken zurückgreifen, damit wird jedoch dem Mietspiegel an und für sich keine Vermutung der Richtigkeit zuerkannt. Nicht der (qualifizierte oder einfache) Mietspiegel oder die Mietdatenbank selbst bilden hiernach das schlüssige Konzept. Vielmehr können die dem Mietspiegel oder der Datenbank zu Grunde liegenden Daten verwendet werden, um daraus ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Maßgeblich dafür, ob der Mietspiegel Grundlage des schlüssigen Konzeptes sein kann, ist daher, inwieweit dieser auf einer ausreichenden Datengrundlage basiert, die nach statistischen Kriterien ausgewertet worden ist, so dass die tatsächlichen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes (unteres Mietpreissegment) abgebildet werden. 53

Der für den hier streitigen Zeitraum maßgebliche Mietspiegel der Stadt F für das Jahr 2011 bildet unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien zur Überzeugung des Senates ebenso eine Grundlage zur Bestimmung der angemessenen Grundmiete wie der dem Mietspiegel für das Jahr 2011 zu Grunde liegende Mietspiegel für das Jahr 2009. Hierbei geht der Senat jedoch davon aus, dass weder die Datengrundlage des Mietspiegels 2009 noch dessen Fortschreibung im Jahr 2011 für sich genommen eine ausreichend datenbasierte Grundlage für die Entwicklung einer wirklichkeitsnahen Mietobergrenze darstellt. Beide Mietspiegel stehen jedoch in der Tradition des im Jahr 2001 aufwendig entwickelten Regressionsmietspiegels, der auf einer umfangreichen Datenerhebung und Auswertung beruhte, und der seither teilweise durch eine sachverständige Würdigung der Entwicklung des Wohnungsmarktes in F, teilweise durch eine erneute Datenerhebung fortgeschrieben und so durch planvolles Vorgehen auf seine weitere Gültigkeit für den Wohnungsmarkt geprüft worden ist. Dies ergibt sich zur Überzeugung des Senates aus der Beweisaufnahme durch die Befragung des sachverständigen Zeugen T und die im schriftlichen Verfahren herangezogenen Datenauswertung der Firma F, durch welche die Werte des Mietspiegels für 54

den hier maßgeblichen Bereich der Zweipersonenhaushalte im Wesentlichen bestätigt werden konnten.

55

Die Datenerhebung des Mietspiegels 2001 und des Mietspiegel für das Jahr 2005 genügten den Anforderungen, die an eine Datenerhebung über den gesamten Vergleichsraum zu stellen sind. Dies hat das Bundessozialgericht in der Entscheidung vom 17.12.2009 Az. B 4 AS 27/09 R für den Mietspiegel des Jahres 2005 festgestellt. Der Mietspiegel für das Jahr 2009 ist nach denselben Grundsätzen erstellt worden wie der Mietspiegel des Jahres 2005. Hierbei sind nach dem Zufallsprinzip 17.500 Fragebögen bei einem Wohnungsbestand von weniger als 300.000 relevanten Wohnungen ausgegeben worden. Von den ausgegebenen Fragebögen sind 1232 Fragebogen zurückgekommen (Bruttostichprobe), von denen sodann 954 als Ergebnisstichprobe verwertet werden konnten. Die von dem Beklagten eingereichte grafische Darstellung der Rückläufe lässt zwar erkennen, dass diese verstärkt aus den Stadtteilen G2 und I und S stammen. Dies ist jedoch nicht maßgeblich für die Frage, ob die Datenerhebung über den gesamten Vergleichsraum erfolgt ist. Dies ist bereits dann der Fall, wenn die auszuwertenden Daten nach Zufallsgesichtspunkten ausgewählt worden sind, so dass eine gewisse Wahrscheinlichkeit besteht, dass sämtliche Stadtgebiete in die Bewertung einfließen konnten. Die Verteilung der verwerteten Fragebögen nach Baujahresgruppen und Wohnlageklassen lässt erkennen, dass aus allen örtlichen Bereichen Rückläufe erfolgt sind, die in die Bewertung eingeflossen sind. Für die Frage, ob im Mietspiegel für eine bestimmte vergleichbare Wohnungsklasse Werte ausgewiesen werden können, kommt es entscheidend darauf an, wie viele Daten zu vergleichbaren Wohnungen erhoben werden konnten. Je weniger Mietwerte ausgewertet werden können, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass die ermittelten Mieten das tatsächliche Wohnungsbild hinreichend genau abbilden. Nach den wissenschaftlichen Grundsätzen beträgt die Mindestfeldbesetzung 30 Wohnungen im Mietspiegelfeld für einen Tabellenmietspiegel. Für einen Regressionsmietspiegel genügt im Vergleich zum Tabellenmietspiegel eine kleinere Stichprobe. Dies ergibt sich daraus, dass bei der Regressionsmethode eine Verknüpfung zwischen den Daten aller Rasterfelder erfolgt, so dass es zu keinen Leerfeldern kommt. Regressionsmietspiegel ermöglichen es deshalb, im Grunde für jede Art von Wohnungen die Miete zu ermitteln. Die Tabellenmethode erfordert in weit geringerem Umfang eine mathematische Berechnung, erlaubt aber auch nur eine sehr grobe Einteilung, während die Regressionsmethode vor allem erhebliche Vorüberlegungen erfordert. Hierzu müssen zahlreiche Modellannahmen aufgestellt werden, die der Wirklichkeit nicht immer entsprechen müssen. Deshalb hängt die Qualität eines Mietspiegels, der nach der Regressionsmethode erstellt wurde, maßgeblich von der Richtigkeit dieser Modellannahmen ab. Um einen Regressionsmietspiegel zu erstellen, gibt es zahlreiche Varianten. Deshalb ist die Entscheidung, ob ein solcher Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht, auch immer nur bezogen auf den jeweiligen Einzelfall möglich (vgl. zu Vorstehendem: Börstinghaus in Schmidt/Futterer Mietrecht §§ 558 c, 558 d BGB Rn. 68-72; Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln S. 35 ff). Unter Berücksichtigung dieser Kriterien liefert der Mietspiegel 2009 zwar keine hinreichende Datengrundlage, um entsprechend der ursprünglichen Absicht des Gutachterausschusses einen neuen qualifizierten Regressionsmietspiegel zu erstellen. Hierzu wäre nach den Angaben des Zeugen T eine Ergebnisstichprobe von ca. 4000 Fragebögen, vergleichbar dem Rücklauf des Jahres 2001, erforderlich gewesen. Die Ergebnisstichprobe des Mietspiegels 2009 mit 954 Fragebögen genügt jedoch, um nach mathematisch-statistischen Grundsätzen eine Überprüfung des Mietspiegels 2001 auf seine weitere Gültigkeit vorzunehmen. Auch hierbei kann der Senat sich auf die Angaben des Zeugen T stützen, der ausgeführt hat, dass für eine Kontrolle der vorhandenen Zahlen im Sinne einer statistischen Auswertung eine Ergebnisstichprobe von ca. 1000 Fragebögen erforderlich ist. Der Zeuge hat in sich schlüssig erläutert, dass aus den

ca. 1000 als Ergebnisstichprobe maßgeblichen Fragebögen Mittelwerte gebildet werden, die dann nach statistischen Kriterien um Extremwerte bereinigt werden. Das so gebildete Ergebnis kann dann mit den Werten des vorangegangenen Mietspiegels verglichen und so ermittelt werden, ob diese Daten nach wie vor Gültigkeit haben. Die Ergebnisstichprobe des Jahres 2009 mit 954 Fragebögen ist somit ausreichend um mathematisch-statistische Aussagen über die Entwicklung des Wohnungsmarktes zu treffen. Die nach der Zufallsmethode ausgegebenen Fragebögen berücksichtigen alle Stadtteile, so dass die Rückläufe nach statistischer Wahrscheinlichkeit das gesamte Stadtgebiet erfassen. Auch sind nach der von der Beklagten vorgelegten Auswertung aus allen Wohnbereichen und Baualtersklassen ausreichende Rückläufe zu verzeichnen, so dass eine statistische Auswertung möglich war. Dass die Methode der Datenerhebung und Auswertung für den Regressionsmietspiegel der Stadt F nach den zu Grunde gelegten Modelannahmen und Vorüberlegungen mit den statistischen Grundsätzen übereinstimmt, hat das Bundessozialgericht bereits in der Entscheidung vom 17.12.2009 festgestellt. Eine Änderung in der Methode der Datenerhebung und deren Auswertung ist seither nicht erfolgt. Der Mietspiegel 2011, der auf Basis Mietspiegel 2009 fortgeschrieben worden ist, gründet demnach ebenfalls in einer Datenerhebung, die das gesamte Vergleichsgebiet erfasst. Für die Fortschreibung des Mietspiegels war eine erneute Datenerhebung nicht erforderlich. Für einen einfachen Mietspiegel schreibt das Gesetz weder die Form der Fortschreibung vor noch begrenzt es die Anzahl der möglichen Mietspiegelfortschreibungen. Letztlich hängt die Entscheidung, wie und wie oft die Fortschreibung erfolgt, davon ab, wie sich das Mietniveau verändert hat. Bei größeren Veränderungen dürfte eine Neuaufstellung mit erneuter Primärdatenerhebung sinnvoll sein, anderenfalls kommt die Fortschreibung in Betracht (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln S. 44 ff.) In diesem Sinne nicht zu beanstanden ist, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte, der bereits den Mietspiegel für das Jahr 2009 erstellt hat, für die Prüfung des Mietspiegels 2011 die Datengrundlage des Jahres 2009 beibehalten hat. Diese Datengrundlage bietet wie dargestellt jedenfalls eine Gewähr dafür, dass Daten aus dem gesamten Stadtgebiet bei der Mietpreisbildung berücksichtigt worden sind.

Der Gegenstand der Beobachtung ist in den Mietspiegel 2001, 2005, 2009 und 2011 klar definiert. Unter "Allgemeines" ist klargestellt, dass es sich bei den Mietrichtwerten um Durchschnittswerte handelt, die sich auf Wohnungen mittlerer Wohnlage, mit mittlerer Ausstattung, Balkon/Loggia/Terrasse und mit den für ein Mietwohngebäude typischen Nebenräumen verstehen. Gegenstand der Beobachtung sind nicht preisgebundene Wohnungen einer Wohnfläche von 35-150 m². Die Angaben beziehen sich auf die Nettokaltmiete. Eine Differenzierung nach dem jeweiligen Wohnstandard und der Art der Wohnungen erfolgt unter Berücksichtigung der speziellen Gegebenheiten der jeweiligen Wohnungen, des Gebäudes, des Grundstücks und des Wohnumfeldes mit Hilfe der entsprechenden Tabellen und der darin enthaltenen Plus- und Minuswerte. Der Ausschluss der Wohnungen des "untersten Standards" - also z.B. der Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch, möbliert vermietet etc. - ist durch die Einschränkung des Betrachtungsgegenstandes im Mietspiegel gewährleistet. Wohnungen ohne Heizung oder mit einem einzelnen Heizofen, die von der Auswertung nicht ausgeschlossen waren, jedoch gleichwohl den für die Bestimmung der abstrakten Angemessenheit i.S.d. § 22 SGB II nicht berücksichtigungsfähigen "untersten Mietsstandard" abbilden, stellen nach den Angaben des sachverständigen Zeugen T mit 0,9 % der ausgewerteten Fragebögen nur einen sehr geringen Anteil der Wohnungen dar, der für die Miethöhe somit nicht maßgeblich ins Gewicht fällt und nicht zu einer Verzerrung des Mietdatenbestandes führt. Der Gegenstand der Beobachtung in den Mietspiegel der Jahre 2009 und 2011 entspricht demjenigen des

Mietspiegels aus dem Jahr 2005, der Gegenstand der Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 17.12.2009 gewesen ist. Bedenken hinsichtlich Definition des Gegenstandes der Beobachtung ergeben sich daher nicht.

Grundlage für die Datenerhebung des Mietspiegels 2009 war eine Mieterbefragung im Zeitraum von Mai 2009 bis Oktober 2009. Der Beobachtungszeitraum ist damit für den Mietspiegel 2009 ebenso wie für die vorangegangenen Mietspiegel 2001 und 2005 definiert. Für den Mietspiegel 2011 ist ein Beobachtungszeitraum nicht genannt. Dies ist auch nicht erforderlich, da es sich insoweit nur um eine Fortschreibung des Mietspiegels aus dem Jahr 2009 handelt. Eine erneute Primärdatenerhebung ist für die Fortschreibung nicht erforderlich. Nach § 558 c Abs. 3 BGB soll ein einfacher Mietspiegel alle zwei Jahre fortgeschrieben werden. Ob eine Fortschreibung erfolgt, hängt jedoch von den tatsächlichen Veränderungen und der Marktlage ab. Nach welchen Kriterien die Fortschreibung vorzunehmen ist, bestimmt der Gesetzgeber nicht (Börstinghaus a.a.O. Rn. 49 ff.). Anhaltspunkte dafür, dass der Gutachterausschuss, der seit dem Jahr 2001 mit der Erstellung der Mietspiegel für die Stadt F befasst ist, sich von sachfremden Erwägungen bei der Fortschreibung hat leiten lassen, sind nicht ersichtlich. Insoweit ergibt sich kein objektiver Anhalt, dass nach Ablauf der zwei Jahre einer erneute Primärdatenerhebung erforderlich gewesen wäre, um eine sachverständige Fortschreibung des Mietspiegels vornehmen zu können (vgl. Bayrisches Landessozialgericht Urteil vom 11.07.2012 Az. L 16 AS 127/10).

57

Zwar sind bei der Erstellung des Mietspiegels für das Jahr 2009 weniger Fragebögen ausgegeben worden als bei der Erstellung des Mietspiegels 2001 (17.400 Fragebögen im Jahr 2009 und 46.640 Fragebögen im Jahr 2001). Von den ausgegebenen Fragebögen im Jahr 2001 belief sich die Zahl der Bruttostichprobe auf 5171 Fragebögen, wovon im Ergebnis 4009 Fragebögen berücksichtigt werden konnten. Im Jahr 2005 konnten von 1327 Rückläufen 1040 Fragebögen und im Jahr 2009 konnten von 1232 Rückläufen 954 Fragebögen berücksichtigt werden. Damit ist die Repräsentativität und Validität des Umfangs der eingezogenen Daten jedenfalls insoweit gewahrt, als sich aus der eingezogenen Ergebnisstichprobe nach mathematisch-statistischen Erwägungen durch einen Vergleich mit den Werten des Mietspiegels aus dem Jahr 2001 Rückschlüsse auf dessen weitere Gültigkeit ziehen lassen. Maßgeblich für die Repräsentativität und Validität der Daten ist neben der Gesamtmenge der Ergebnisstichprobe, die nach den Angaben des Zeugen T ca. 1000 betragen muss und bei der Datenerhebung des Jahres 2009 annähernd erreicht wurde, das Verhältnis der Brutto- zur Ergebnisstichprobe. Um den Ansprüchen der Repräsentativität der Datenerhebung zu genügen, dürfen die Abweichungen zwischen Bruttostichprobe und der Ergebnisstichprobe nicht zu groß sein. Hierbei wird eine Ergebnisstichprobe von 60-70 % als ausreichend erachtet (Börstinghaus a.a.O. Rn. 67). Insoweit weichen die Rücklaufquoten bei der Datenerhebung aus den Jahren 2001 und 2009 nur geringfügig voneinander ab. Zu berücksichtigen ist, dass es sich um eine Zufallsstichprobe handelt, so dass sämtliche Wohnungen im Vergleichsraum die gleiche Chance hatten bei der Auswertung berücksichtigt zu werden (Bundessozialgericht Urteil vom 10.09.2013 a.a.O.), und dass nach der statistischen Auswertung der eingezogenen Daten das Verhältnis der im Rücklauf berücksichtigten Fragebögen sich etwa im Verhältnis der Bevölkerungsdichte in den jeweiligen Stadtteilen widerspiegelt. So konnte in den Stadtbezirken I-III nach der statistischen Erhebung die höchste Rücklaufquote verzeichnet werden. Dies spiegelt wieder, dass sich in diesen Stadtbezirken 40 % des Wohnungsbestandes und 37 % der F Gesamtbevölkerung konzentrieren. Der prozentuale Anteil der Wohnungen zwischen 55-60 m² betrug nach den Angaben des Zeugen T zu den erhobenen Daten des Mietspiegels 2009 8,4 %, der Anteil der Wohnungen zwischen 60-65 m² 10,9 % und der Anteil an Wohnungen zwischen 65-70 m² 12,9 % der ausgewerteten Daten. Die Wohnungen mit einer Größe von

58

ca. 65 m² bei einer angenommenen Toleranzgrenze von +/- 5 m² sind somit in ausreichend repräsentativem Umfang in die Bewertung eingeflossen. Im Hinblick auf die in ausreichender Zahl ausgewerteten Wohnungen "um 65 m²" kann der Senat offen lassen, ob auch kleinere Wohnungen ab einer Größe von 40 m², wie die Beklagte meint, für die Auswertung der für einen Zweipersonenhaushalt angemessenen Wohnungen herangezogen werden müssen. Das Bundessozialgericht führte in der oben angegebenen Entscheidung vom 17.12.2009 aus, dass von der Repräsentativität und Validität der Datenerhebung bei dem vorliegenden Mietspiegel (Grundlage war der Mietspiegel vom 28.02.2006 mit der Datenerhebung aus dem Jahr 2005) auszugehen sei. Diese würden zudem dadurch gewährleistet, dass die unterschiedlichsten Interessengruppen des Wohnungsmarktes der Stadt F an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt gewesen seien. Im Hinblick auf die vorgenannten Daten hat sich das Verhältnis der Brutto- zur Ergebnisstichprobe zwischen den Mietspiegeln des Jahres 2005 und des Jahres 2009 nicht geändert. Auch insoweit ist weiterhin mit der Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 17.12.2009 von der Repräsentativität der Datenerhebung auszugehen. Der Umstand, dass die Ergebnisstichprobe des Jahres 2009 geringfügig geringer als diejenige des Jahres 2005 gewesen ist, wird dadurch ausgeglichen, dass der Gutachterausschuss ergänzend rund 8000 Datensätze der Wohnungsunternehmen herangezogen und zur Plausibilitätskontrolle der erhobenen Daten verwendet hat, so dass eine zusätzliche Kontrolle der Realitätsnähe der Daten bestand. Eine neue Datenerhebung für das Jahr 2011 war insoweit nicht erforderlich, um weiterhin die Repräsentativität zu gewährleisten. Notwendig - und für die Schlüssigkeit eines Konzeptes zwingend erforderlich - ist allerdings, dass die Fortschreibung im Sinne eines planvollen Vorgehens nach sachgerecht begründbaren Erwägungen erfolgt ist (Bundessozialgericht Urteil vom 10.09.2013 a.a.O.). Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Nach dem Protokoll der Niederschrift über die Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel des Gutachterausschusses vom 21.11.2011 hat dieser die unterschiedlichen Möglichkeiten zur Fortschreibung des Mietspiegels 2009 abgewogen. Er ist hierbei zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Fortschreibung anhand des Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen im Hinblick auf die Entwicklung auf dem F Wohnungsmarkt mit einer sinkenden Bevölkerungszahl und dem hieraus folgenden höheren Wohnungsangebot nicht angemessen sei. Der Gutachterausschuss als sachverständiges und von den verschiedensten Interessengruppen getragenes Gremium ist hierbei von den Erfahrungen der Mitglieder auf dem Wohnungsmarkt der Stadt F ausgehend zu dem Ergebnis gelangt, dass die Mieten in der bisherigen Höhe weiterhin Bestand haben und eine Entwicklung im Sinne einer Verteuerung der Mieten seit der Bewertung im Jahr 2009 nicht eingetreten ist. Der Zeuge T hat in der mündlichen Verhandlung erläutert, dass eine Fortschreibung anhand des Verbraucherpreisindex die Verhältnisse auf dem F Wohnungsmarkt nicht wiedergespiegelt hätte. Der Verbraucherpreisindex habe 3,8 %, der Mietpreisindex bezogen auf das gesamte Land 3,1 % betragen und sei damit nach einstimmiger Einschätzung des Ausschusses weit über die Entwicklung des Wohnungsmarktes in F hinausgegangen. Die Schätzung eines Mittelwertes sei, so der Zeuge T in diesem Bereich aus statistischen Gründen nicht möglich und daher auch von dem Gutachterausschuss abgelehnt worden. Ergänzend hierzu hat die Beklagte ausgeführt, dass etwa die Hälfte der Mieterhöhungsverlangen auf dem F Wohnungsmarkt von den Zivilgerichten abgewiesen worden seien, wobei meist die Einordnung der Wohnlage, nicht jedoch der Mietwert selbst Streitgegenstand gewesen sei. Diese Analyse des Wohnungsmarktes in F wird durch den Bericht und die Prognosen der Projektgruppe "Perspektive Wohnen" (Stand 2007) bestätigt. Dieser ist unter der von der Beklagten genannten Internetadresse abrufbar. Es handelt sich um eine Studie zur prognostischen Entwicklung des Wohnungsmarktes unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Struktur der Stadt F. An der Studie beteiligt sind verschiedene Interessengruppen, bestehend aus der B AG, dem Amt für Soziales und Wohnen, dem Amt für Stadterneuerung

und Bodenmanagement, dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung, dem Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, dem Büro Stadtentwicklung der Stadt F, der F Wohnen GmbH, der Immobilienwirtschaft der Stadt F und der strategischen Immobiliensteuerung der Stadt F. Der Bericht stellt die Wohnungssituation und die prognostische Bevölkerungsentwicklung der Stadt F mit verschiedenen Grafiken dar und wertet diese aus. Soweit die Klägerin Bedenken hinsichtlich der Unparteilichkeit des Gutachterausschusses hat, teilt der Senat diese Bedenken nicht. Im Hinblick darauf, dass der Gutachterausschuss eine Vielzahl von Interessengruppen (Stadt F, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt F, Deutscher Mieterbund, Mieterverein F e.V., Mieterschutzverein F e.V., Mieterschutzverein Ruhr e.V., Mieterverein T1 und Umgebung e.V., Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Stadt F, Grundstücksbörse Ruhr, F, Haus & Grund Hauswohnung und Grundeigentümerverein F e.V., Ring Deutscher Makler, Bezirksverband F e.V.) repräsentiert, ist nicht ersichtlich, inwieweit bei der Fortschreibung des Mietspiegels 2009 im Jahr 2011 sachfremde Erwägungen eine Rolle gespielt haben sollten. Die Beklagte konnte daher in zulässiger Weise auf den auch ohne weitere Datenerhebung fortgeschriebenen Mietspiegel als Grundlage ihres Konzeptes zurückzugreifen.

Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenerhebung ist in dem Mietspiegel 2009 in gleicher Weise gewährleistet wie für den Mietspiegel des Jahres 2005. Die Datenerhebung und Auswertung ist nach denselben Kriterien erfolgt. Im Mietspiegel 2009 wird auch unter "Allgemeines" klargestellt, dass die Auswertung des Datenmaterials nach objektiven statistischen Grundsätzen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen worden ist. Die Art und Weise der Datenerhebung ist durch die Vernehmung des sachverständigen Zeugen bestätigt worden. Diesen Hinweis sieht der Senat in Übereinstimmung mit dem Bundessozialgericht in der Entscheidung vom 17.12.2009 als ausreichend an, um von einer den statistischen Grundsätzen entsprechenden Datenauswertung auszugehen. Substantiierte Ausführungen gegen die Richtigkeit dieser Feststellungen hat die Klägerin nicht gemacht. Ihre Kritik greift vielmehr die Datenerhebung an, die sie für eine unzureichende Auswertungsgrundlage hält. Der Zeuge T hat in der mündlichen Verhandlung schlüssig dargelegt, dass die Ergebnisstichprobe von ca. 1000 Fragebögen zwar nicht für die Erstellung eines neuen, qualifizierten Regressionsmietspiegels ausreichte, jedoch eine Stichprobe von rund 1000 Fragebögen ausreicht, um diese - wie im Mietspiegel 2009 geschehen - nach statistischen Grundsätzen auszuwerten. Auch eine Rücklaufkontrolle der eingezogenen Daten ist in ausreichendem Maße sichergestellt worden. Hierzu hat der Zeuge T in der mündlichen Verhandlung überzeugend ausgeführt, dass die Fragebögen mittels eines Computerprogramms auf doppelt eingereichte Fragebögen und auf die Plausibilität der in den Fragebögen enthaltenen Antworten geprüft worden sind, indem beispielsweise Fragebögen, die von mehreren Mietparteien eines Hauses eingereicht worden sind, zunächst aufgefunden und dann hinsichtlich der gemachten Angaben verglichen werden konnten. Der Mietspiegel des Jahres 2011 ist zwar nicht nach mathematisch-statistischen Grundsätzen fortgeschrieben worden. Die Fortschreibung erfolgte vielmehr unter sachverständiger Würdigung. Da die Fortschreibung des Mietspiegels in zulässiger Weise ohne erneute Erhebung von Primärdaten erfolgte, ist eine Fortschreibung unter "sachverständiger Würdigung", also unter Heranziehung sonstiger Informationsquellen und Bewertung der Marktlage durch verschiedene Interessengruppen sachgerecht. Maßgeblich dafür, ob die sachverständige Würdigung ausreichend ist, die Fortschreibung als Grundlage des Mietpreises weiterhin anzuerkennen, ist allein, von welchen Erwägungen die mit der Fortschreibung befassten Personen sich haben leiten lassen. Für die Fortschreibung des Mietspiegels zuständig war der Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Dieser ist jedenfalls seit dem Jahr 2001 mit der Erstellung von Mietspiegeln für die Stadt F befasst. Die

Fortschreibung ist einvernehmlich zwischen den verschiedensten Interessengruppen beschlossen worden. Insoweit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Arbeitskreis sachfremde Erwägungen angestellt haben sollte. Durch die Beteiligung der unterschiedlichen Interessengruppen ist gewährleistet, dass keine einseitige Verschiebung zu Lasten der Mieter oder Vermieter erfolgt, sondern alle Beteiligten ein gemeinsames Interesse daran haben, den ortsüblichen Mietpreis wiederzugeben. Die Erkenntnisse des Gutachterausschusses decken sich auch mit den Ermittlungen der Firma F zur Preisentwicklung im Stadtgebiet F aus dem Schreiben vom 20.11.2013, wonach der Mietpreis für Wohnungen mit 60 qm im unteren Segment des Wohnungsmarktes im Zeitraum von 2008, 2010 und 2012 nahezu konstant war. So betrug der Höchstwert des unteren Viertels im Jahr 2008 290,- EUR, im Jahr 2010 280,- EUR und im Jahr 2012 290 EUR. Der Höchstwert des unteren Drittels betrug in diesen Jahren konstant 300,- EUR und der Medianwert von 320,- EUR erhöhte sich im Jahr 2012 auf 330,- EUR.

Schließlich lassen sich auch die aus der Datenerhebung gezogenen Schlüsse den Mietspiegeln entnehmen. Hierbei wird die sich eventuell aus der Anwendung von Durchschnittswerten ergebende Unschärfe durch die Vergabe von Plus- und Minuspunkten gestaffelt nach der Wohnungsgröße ausgeglichen. Diese Vorgehensweise bestand bereits bei dem Mietspiegel 2005 und ist wiederum bei dem Mietspiegel 2009 und auch bei dem Mietspiegel 2011 angewendet worden. Das Bundessozialgericht hat in der Entscheidung vom 17.12.2009 diese Vorgehensweise als ausreichend erachtet. Der Senat hat insoweit keine Bedenken, die unveränderte Anwendung der Durchschnittswerte unter Berücksichtigung der Vergabe von Plus- und Minuspunkten als ausreichende Grundlage für ein Konzept anzuerkennen.

60

Zusammenfassend stellt der Senat daher fest, dass der Mietspiegel des Jahres 2011 als Fortschreibung des Mietspiegels aus dem Jahr 2009 somit in der Tradition des Mietspiegels für die Stadt F seit 2001 eine ausreichende Grundlage im Sinne eines schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung der Mietobergrenze im Vergleichsraum des Stadtgebietes F bildet. Die Datenerhebung und Auswertung für den Mietspiegel 2009 entspricht derjenigen für den Mietspiegel des Jahres 2005 und war Gegenstand der Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 17.12.2009 Az. B 4 AS 27/09 R. Die Fortschreibung des Mietspiegels für das Jahr 2011 unter Beteiligung der verschiedensten Interessengruppen beruht auf sachgerechten Erwägungen unter Würdigung der örtlichen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und bildet daher eine ausreichende Grundlage zur Bestimmung der Mietobergrenze.

61

Die Bildung des Mietrichtwertes von 4,61 EUR pro Quadratmeter begegnet keinen Bedenken. Die Bildung des Mietrichtwertes aus dem Mietspiegel des Jahres 2011 unterscheidet sich nach Grundlage und Höhe nicht von dem Vorgehen bei dem Mietspiegel des Jahres 2005, welcher Grundlage für die Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 17.12.2009 gewesen ist. Die Beklagte hat mit Schreiben vom 24.07.2013 nachvollziehbar dargestellt, wie sie den Mietrichtwert ermittelt hat. Insoweit wird auf die Darstellung des Beklagten Bezug genommen. Insbesondere die Herleitung des Faktors von 0,91 für die Ausstattungsmerkmale begegnet keinen Bedenken. Hierbei hat die Beklagte nicht nur die Punkte für einfache Ausstattungsmerkmale zu Grunde gelegt sondern auch die Kategorien der mittleren Ausstattungsmerkmale angemessen berücksichtigt. So hat sie beispielsweise die Heizung, Fenster, Elektroanschlüsse und Warmwasserversorgung aus dem Bereich der mittleren Ausstattungsmerkmale gewählt und lediglich die Punktevergabe für Fassade, Treppenhaus, Wandfliesen und Fußbodenbeläge aus dem Bereich der einfachen Ausstattungsmerkmale herangezogen. Insoweit ist ausreichend sichergestellt, dass nicht nur einfachste Wohnungen

62

in die Berechnung des Mietrichtwertes einbezogen worden sind, sondern auch sonstige Wohnungen mit besseren Ausdrucksmerkmalen. Die für die Bildung des Mietrichtwertes herangezogenen Wohnungen der Baujahre 1912 bis 1984 bilden den weit überwiegenden Teil der Mietbebauung in F ab. Der Zeuge T hat hierzu bestätigt, dass mit den Baujahresklassen zwischen 1912 und 1984 322500 der insgesamt 376500 vorhandenen Wohnungen erfasst werden. Aus den umfassend erhobenen Daten des Mietspiegels 2001 ergab sich nach den Angaben der Beklagten ein Bestand an frei vermieteten Wohnungen von 212000, die in den Bereich des Mietspiegels gefallen sind. Der Zeuge T hat darüber hinaus bestätigt, dass der Schwerpunkt der Bauaktivitäten bis in das Jahr 1970 anzusiedeln ist und seit 1984 stark rückläufig sei. Dies habe sich auch in den verwerteten Ergebnisstichproben wiedergespiegelt.

Maßgeblich für die Bestimmung der abstrakten Angemessenheit ist jedoch nicht allein die Nettokaltmiete. Entscheidend ist vielmehr das Produkt aus Wohnungsgröße und Wohnungsstandard zzgl. der kalten Betriebskosten (Nebenkosten ohne Heizkosten; vgl. Bundessozialgericht Urteil vom 19.10.2010 Az. B 14 AS 2/10 R, 10.09.2013 a.a.O.). Zwar ist mit der Beklagten davon auszugehen, dass im Rahmen des schlüssigen Konzeptes zunächst eine Vergleichsbasis geschaffen werden muss. Dies hat die Beklagte getan, indem sie unter Berücksichtigung des Mietspiegels zunächst allein auf die Nettokaltmiete abgestellt hat. Um jedoch zu ermitteln, welcher Mietpreis für die Wohnungen im unteren Segment als maximal abstrakt angemessen anzusehen ist, ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts auf das Produkt aus Wohnungsgröße und Wohnungsstandard zzgl. der kalten Betriebskosten abzustellen (vgl. Bundessozialgericht Urteil vom 19.10.2010 a.a.O.). Der 4. Senat des Bundessozialgerichts hat sich dieser Rechtsprechung ausdrücklich angeschlossen (vgl. Urteil vom 10.09.2013 a.a.O.). Dieses Vorgehen gewährleistet für die Leistungsberechtigten die Möglichkeit, innerhalb des die Angemessenheit bestimmenden Produkts aus Wohnungsgröße und Ausstattung tatsächlich frei wählen zu können, die Möglichkeiten der Produkttheorie also ausschöpfen zu können (vgl. Bundessozialgericht Urteil vom 10.09.2013 a.a.O.).

63

Eine solche Bestimmung der abstrakten Angemessenheit unter Einschluss der kalten Betriebskosten hat die Beklagte nicht vorgenommen, sondern vielmehr allein auf die Grundmiete zuzüglich der tatsächlichen Betriebskosten abgestellt. Das Konzept der Beklagten ist insoweit zu ergänzen. Entgegen der Auffassung der Beklagten kann nicht von abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten in Höhe von 1,30 EUR pro Quadratmeter ausgegangen werden. Denn bei der Bestimmung der abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten im Vergleichsraum kommt es nicht darauf an, ob existenzsicherndes Wohnen in (gedachten) Wohnungen möglich ist, in denen der in den Betriebskostenarten, wie z.B. Kosten für Straßen- und Gehwegreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege und Schneeabseilung durch Dritte, Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss und Aufzug, zum Ausdruck kommende Wohnungsstandard nicht gewährleistet ist. Es geht vielmehr darum "die Wirklichkeit", also die Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt des Vergleichsraums, abzubilden (vgl. Bundessozialgericht Urteil vom 17.12.2009 Az. B 4 AS 27/09 R; Urteil vom 10.09.2013 a.a.O.). Dort, wo statistische Daten zur Bestimmung der kalten Nebenkosten gerade im unteren Wohnsegment nicht vorliegen, hat es das Bundessozialgericht daher für zulässig befunden, auf bereits vorliegende Daten zurückzugreifen. Eine weitergehende Gewichtung hat das Bundessozialgericht nicht vorgenommen, weil nicht erkennbar ist, welche zuverlässigen (weitergehenden) Aussagen sich hieraus ableiten lassen sollten (Bundessozialgericht Urteil vom 19.10.2010 und 10.09.2013 a.a.O.). Aus der Heranziehung von Werten aus allen Mietverhältnissen folgt zwar - weil er den gesamten Mietmarkt erfasst - in der Tendenz ein höherer Bruttokaltmietpreis, als dies bei Auswertung nur des

64

Teilsegments der Fall wäre, auf das Leistungsberechtigte nach dem SGB II zu verweisen sind. Sofern eine entsprechend differenzierte Datenlage aber nicht vorliegt, also eine Auswertung des Teilsegments mit vernünftigem Aufwand ausscheidet, ist eine solche Vergrößerung erforderlich, um mit ausreichender Sicherheit zu gewährleisten, dass in jedem Marktsegment - auch in dem in Bezug zu nehmenden unteren Segment - eine genügende Anzahl an Mietverhältnissen zu diesem Preis vorhanden ist. Dies wirkt sich im Übrigen auch nur zugunsten der Leistungsberechtigten aus.

Da die Beklagte keine eigene Datenerhebung hinsichtlich der Betriebskosten vorgenommen hat, ist zur Bestimmung der abstrakt angemessenen (kalten) Betriebskosten auf Betriebskostenübersichten abzustellen, wobei örtliche Betriebskostenübersichten zu bevorzugen sind (Bundessozialgericht Urteil vom 19.10.2010 a.a.O.). Dem folgend stellt der Senat für die Bestimmung der abstrakt angemessenen kalten Nebenkosten auf den Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2011 ab. Hiernach ergeben sich durchschnittlich angemessene Betriebskosten ohne Heizkosten in Höhe von 1,94 EUR pro Quadratmeter (Grundsteuer 0,20 EUR, Wasser inklusive Abwasser 0,44 EUR, Aufzug 0,13 EUR, Straßenreinigung und, 0,03 Euro, Müllbeseitigung 0,21 EUR, Gebäudereinigung 0,19 EUR, Gartenpflege 0,10 EUR, allgemein Strom 0,04 EUR, Schornsteinreinigung 0,03 EUR, Versicherung 0,17 EUR, Hauswart 0,18 EUR, Antenne/Kabel 0,15 EUR und sonstige Kosten 0,07 EUR). Die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung, die getrennt von den übrigen Betriebskosten zu beurteilen sind (Bundessozialgericht Urteil vom 19.10.2010 a.a.O.), sind aus der Berechnung der kalten Betriebskosten herauszunehmen. 65

Soweit die Beklagte einwendet, es sei im Rahmen der Massenverwaltung nicht praktikabel die kalten Betriebskosten in die Bestimmung der abstrakten Angemessenheit einzubeziehen, da sich die tatsächlich anfallenden Betriebskosten erst nach Ablauf eines Jahres mit Erteilung der ersten Betriebskostenabrechnung herausstellen würden, so betrifft dieser Einwand nur die Frage, welche tatsächlichen Betriebskosten in einem konkreten Haushalt als übernahmefähig anfallen, nicht jedoch die Frage, welche Kosten abstrakt (und nicht bezogen auf eine konkrete Wohnung) anfallen könnten. Gegenstand der Bestimmung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten ist die Frage, welche Unterkunftskosten der Grundsicherungsträger maximal tragen muss und in welchem Kostenrahmen der Hilfebedürftige eine Wohnung anmieten kann. Diese abstrakte Angemessenheit setzt sich aus dem Produkt aus Wohnungsgröße und Wohnungsstandard zzgl. der kalten Betriebskosten zusammen. Lebt der Hilfebedürftige in einer nach diesen Grundsätzen angemessenen Wohnung, sind für diese Wohnung nach § 22 Abs. 1 SGB II dem Bedarfsdeckungsgrundsatz entsprechend nur die tatsächlichen mietvertraglich vereinbarten Betriebskosten (neben der tatsächlichen Grundmiete) und nicht etwa die abstrakt angemessenen Betriebskosten als Berechnungselement des Gesamtproduktes zu übernehmen. Die von der Beklagten aufgezeigten Folgeprobleme werden im gesetzlichen Rahmen der Regelungen des SGB II zur Angemessenheit der Mietaufwendungen zu lösen sein. 66

Unter Berücksichtigung der angemessenen Quadratmeterzahl für einen Zweipersonenhaushalt ergeben sich so abstrakt angemessenen Betriebskosten in Höhe von 126,10 EUR monatlich ($1,94 \text{ EUR} \times 65 \text{ m}^2$). Der auf die Klägerin kopfanteilig entfallende Anteil beläuft sich somit auf 63,05 EUR. 67

Für einen Zweipersonenhaushalt in der Stadt F sind hiernach im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II Kosten der Unterkunft in Höhe von 299,65 EUR Grundmiete + 126,10 EUR kalte Betriebskosten = 425,75 EUR monatlich angemessen. Hinzu kommen die tatsächlichen 68

(angemessenen) Heizkosten.

Für die Klägerin sind demnach Unterkunftskosten von monatlich (kopfanteilig) 212,88 EUR zuzüglich der tatsächlichen kopfanteilig auf sie entfallenden Heizkosten als angemessen anzusehen. 69

Der als abstrakt angemessen festgestellte Mietpreis ist auch konkret, bezogen auf den Einzelfall der Klägerin als angemessen anzusehen. Es sind keine individuellen, in der Person der Klägerin liegende Gründe ersichtlich, die ihr einen Umzug unmöglich oder unzumutbar machen. Solche Gründe können zum Beispiel dann vorliegen, wenn der Betroffene aufgrund von eigener Krankheit, aufgrund der Pflege naher Angehöriger oder aufgrund sonstiger sozialer Gegebenheiten nicht auf eine andere Wohnung verwiesen werden kann. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Weder die Klägerin noch ihre Tochter leiden an nachgewiesenen Krankheiten, die einen Umzug unzumutbar erscheinen lassen. Eine solche Unzumutbarkeit ergibt sich auch nicht aus der von der Klägerin vorgetragenen Erkrankung ihrer Mutter. Insoweit ist es der Klägerin möglich und zumutbar, ihre Mutter auch nach einem Umzug weiterhin regelmäßig zu besuchen und zu pflegen. Im Hinblick darauf, dass das Stadtgebiet F einen homogenen Vergleichsraum darstellt, dessen einzelne Stadtteile mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden sind, ist es der Klägerin zumutbar, gegebenenfalls einen größeren Anfahrtsweg zu ihrer Mutter in Kauf zu nehmen. Dies gilt umso mehr, als die Mutter der Klägerin offenbar dieser einen PKW zur Nutzung zur Verfügung gestellt hat. 70

Im hier streitigen Zeitraum der Kostensenkung standen auch ausreichend Wohnungen zu dem als abstrakt anzusehenden Mietpreis von 299,65 EUR Kaltmiete (zzgl. der Betriebskosten) zur Verfügung. Aus dem Datenmaterial der Beklagten ergeben sich für den Monat Juli 2011 102 Wohnungen, die zu dem angemessenen Quadratmeterpreis für einen Zweipersonenhaushalt anzumieten waren. Dies deckt sich vollauf mit der Datenerhebung des Institutes F für die Bertelsmann-Stiftung. Hierin hat F festgestellt, dass auf dem F Wohnungsmarkt ausreichend Wohnungen im Niedrigpreissegment zur Verfügung stehen und hier nicht von einer Wohnungsknappheit ausgegangen werden kann. So wurden bei der Auswertung der Internetanzeigen unter Ausschluss von Doppelauswertungen im Zeitraum vom Oktober 2011 bis Dezember 2012 insgesamt 2992 Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 und 70 m² angeboten. Hiervon entfielen 837 Wohnungen auf das untere (nicht jedoch auf das unterste) Segment des Wohnungsmarktes. Diese Wohnungen waren nach der statistischen Auswertung von F über das gesamte Stadtgebiet der Stadt F verteilt und zu einem Mietpreis von 280 EUR bis 330 EUR monatlich Nettokaltmiete verfügbar. Auf einen Mietpreis bis 283 EUR monatlich Nettokaltmiete entfielen dabei 10 % der Wohnungen, auf einen Mietpreis bis 304 EUR monatlich Nettokaltmiete entfielen 20 % der Wohnungen des unteren (einschließlich des untersten) Segmentes mit einer Wohnungsgröße von "um 65 m²". Der Umstand, dass der Grundmietpreis von rund 300 EUR monatlich somit knapp unterhalb der von dem Bundessozialgericht in dem Urteil vom 10.09.2013 als ausreichend erachteten Rahmen von 20 % der vorhandenen Wohnungen des unteren Segmentes liegt, führt nicht zur fehlenden Verfügbarkeit dieser Wohnungen im Stadtgebiet F. Zwar ist der Anteil der Personen, die im Stadtgebiet F Leistungen nach dem SGB II bezogen haben mit 14,3 % etwas höher, als der Anteil der Grundsicherungsempfänger in dem der Entscheidung des Bundessozialgerichts zugrundeliegenden Stadtgebiet von München. Zu berücksichtigen sind darüber hinaus diejenigen Personen, die im Bezug von Grundsicherungsleistungen nach dem SGB XII stehen und diejenigen Personen, die aufgrund eines geringen Erwerbseinkommens auf denselben Wohnungsmarkt wie die Empfänger der Leistungen nach dem SGB II und SGB XII zugreifen. Dieser Umstand wird nach Auffassung des Senates jedoch dadurch 71

ausgeglichen, dass sich der Wohnungsmarkt in F nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme insgesamt als entspannt darstellt. Dies folgt aus der Datenauswertung der Firma F, wonach der Mietpreis für Wohnungen des unteren Segmentes mit einer Größe von 60 qm in den Jahren 2008, 2010 und 2012 nahezu konstant zwischen 280 EUR und 300 EUR monatlich liegt. Dies deckt sich mit den Angaben in dem Bericht der Projektgruppe Wohnen der Stadt F, in dem insgesamt von einem sinkenden Nachfragemarkt bei einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in F gesprochen wird. Ergänzend hierzu ist zu beachten, dass sich die Möglichkeit des betroffenen Leistungsempfängers, eine für ihn angemessene Wohnung zu finden, durch die Produktheorie unter Einschluss der Betriebskosten deutlich erweitert und der Betroffene so in die Lage versetzt wird auf einen größeren Bereich des Wohnungsmarktes zuzugreifen.

Soweit die Klägerin vorträgt, sie habe sich bei allen ihr möglichen Quellen erfolglos um eine neue Wohnung bemüht, lässt sich dies anhand des Wohnungsanzeigenmarktes nicht nachvollziehen. Auch der Umstand, dass sicherlich einige der zu dem unteren Mietsegment gehörenden Wohnungen für eine Anmietung aufgrund des Zustandes oder der Lage der Wohnung nicht geeignet sind, führt nicht dazu, dass im die Kostensenkung betreffenden Zeitraum keine Wohnungen, deren Anmietung zumutbar gewesen wäre, zur Verfügung standen. Aus den von der Beklagten vorgelegten Daten und nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist der Senat überzeugt, dass ausreichend Wohnungen zu dem angegebenen abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis zur Verfügung gestanden haben.

72

Voraussetzung für die Absenkung der Unterkunftskosten auf das angemessene Maß ist gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II die Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens. In der Regel sollen die tatsächlichen Unterkunftskosten für einen Zeitraum von sechs Monaten übernommen werden. Der so genannten Kostensenkungsaufforderung kommt hierbei lediglich eine Warnfunktion zu (BSG Urteil vom 10.09.2013 a.a.O.). Diese Warnfunktion ist auch dann erfüllt, wenn der Betroffene auf andere Weise konkret Kenntnis von der Notwendigkeit der Senkung der Unterkunftskosten und der Höhe der Angemessenheit der Kosten erhält (vgl. Bundessozialgericht Urteil vom 27.02.2008 Az. B 14/7b AS 70/06 R). Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Unabhängig von der Kostensenkungsaufforderung mit Schreiben vom 19.04.2011 wusste die Klägerin bereits aufgrund der Bewilligung ab Oktober 2010 in welcher Höhe die Beklagte die Unterkunftskosten als angemessen übernehmen würde. Der schriftlichen Kostensenkungsaufforderung vom 19.04.2011 kam insoweit nur noch klarstellende Funktion zu. Insoweit ist es auch sachgerecht, dass die Beklagte den Übergangszeitraum von sechs Monaten um zwei Wochen auf fünfeinhalb Monate gekürzt hat, und die Unterkunftskosten bereits ab Oktober 2011 abgesenkt worden sind. Unerheblich ist insoweit, dass die Beklagte sich in der Kostensenkungsaufforderung nur auf die Nettokaltmiete zzgl. der tatsächlichen Betriebskosten bezogen hat, denn die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zu der Frage, ob die kalten Betriebskosten abstrakt zu berechnen und als notwendiger Teil des Konzeptes in die Berechnung der abstrakt angemessenen Miete einzubeziehen sind, hat das Bundessozialgericht erst ab Dezember 2011 durch die beiden für den Bereich des SGB II zuständigen Senate einheitlich beantwortet (Bundessozialgericht Urteil vom 10.09.2013 a.a.O.). Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte dafür, solche werden von der Klägerin auch nicht geltend gemacht, dass die diesbezügliche Unvollständigkeit der Kostensenkungsaufforderung kausal dafür gewesen ist, dass sie die Unterkunftskosten nicht senken konnte.

73

Die von der Beklagten im streitigen Zeitraum von Oktober 2011 bis März 2012 zu übernehmenden Unterkunftskosten belaufen sich somit auf monatlich 299,65 EUR Kaltmiete (4,61 EUR × 65 m²) zzgl. 126,10 EUR kalten Betriebskosten (1,94 EUR × 65 m²) zuzüglich

74

der tatsächlichen Heizkosten. Bei der Berücksichtigung der Heizkosten ist von dem im streitigen Zeitraum tatsächlich bestehenden Bedarf auszugehen. Hierbei ist als gegenwärtiger Bedarf die im jeweiligen Monat fällig werdende Vorauszahlung anzusehen. Die im Nachhinein erstellte Heizkostenabrechnung für das vorangegangene Jahr stellt dann eine Änderung der Verhältnisse im Sinne des § 48 SGB X dar, die zu einer Neuberechnung der Heizkosten im Fälligkeitsmonat der Abrechnung führt (Bundessozialgericht Urteil vom 22.03.2010 Az. B 4 AS 62/09 R). Die Heizkosten sind daher gemäß der in den Nebenkosten enthaltenen Vorauszahlung mit 58,88 EUR monatlich zu berücksichtigen.

Es ergeben sich so Gesamtkosten für Unterkunft und Heizung vom 01.10.2011 bis 31.03.2012 in Höhe von 484,63 EUR monatlich. Hiervon entfällt auf die Klägerin ein Anteil von $\frac{1}{2}$, also 242,32 EUR monatlich. Die Beklagte hat bisher Kosten in Höhe von 208,46 EUR monatlich anerkannt. Es ergibt sich so eine Differenz von monatlich 33,86 EUR, welcher der Klägerin zusätzlich als Unterkunftsbedarf zu gewähren ist. 75

Die Beklagte trägt die notwendigen außergerichtlichen Kosten der Klägerin zu 35 %. Der Senat hat hierbei einerseits das teilweise Obsiegen der Klägerin im Klage- und Berufungsverfahren einerseits sowie darüber hinaus den Umstand berücksichtigt, dass die Klägerin sich im Verwaltungsverfahren erfolgreich gegen die Vorläufigkeit der Entscheidung und die fehlende Berücksichtigung des Mehrbedarfes für die Bereitung von Warmwasser gewendet hat. 76

Gründe, die Revision zuzulassen liegen nicht vor (§ 160 SGG). Das Bundessozialgericht hat mit Urteil vom 17.12.2009 die Frage eines schlüssigen Konzeptes für die Stadt F bereits entschieden. Streitgegenstand das vorliegende Verfahren ist zwar die Frage, ob der Mietspiegel des Jahres 2009 und dessen Fortschreibung Jahr 2011 den Anforderungen nach verwendet. Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass sich zwischen dem Mietspiegel des Jahres 2005, der Grundlage der Entscheidung des Bundessozialgerichts gewesen ist und den Mietspiegeln 2009/2011 keine wesentlichen Änderungen ergeben haben. Datenerhebung und Auswertung erfolgten nach denselben Grundsätzen. Der Umstand, dass der Mietspiegel des Jahres 2011 nur eine Fortschreibung des Mietspiegels für das Jahr 2009 darstellt, ändert hieran nichts, denn die Fortschreibung ist bei der Erstellung von Mietspiegel nach § 558 c Abs. 3 BGB angelegt. Eine erneute Primärdatenerhebung war nicht erforderlich. Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Fortschreibung durch die verschiedensten Interessengruppen nach ausreichend fundierter Prüfung durchgeführt worden ist. Die Frage der Einbeziehung der abstrakten Betriebskosten ist in der Rechtsprechung sowohl des 14. als auch des 4. Senates des Bundessozialgerichts geklärt. 77