

Richtlinie L (Leistungsrecht) – 005/2014 vom 17.12.2014

**Schlüssiges Konzept – Festsetzung der angemessenen Bedarfe
für Unterkunft (Bruttokaltmiete) und Heizung**

gültig ab: 01. Januar 2015

Inhalt der Richtlinie:

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und § 35 Abs. 1 und 2 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts folgend hat der Kreis Recklinghausen in Zusammenarbeit mit dem externen Dienstleister „empirica ag“ in 2013 ein Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für alle 10 Städte im Kreis Recklinghausen erarbeitet. Die seit dem 01.12.2013 ermittelten Beträge der Nettogrundmiete finden weiterhin Berücksichtigung.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung zur Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist die Notwendigkeit gegeben, die Bruttokaltmiete als Angemessenheitskriterium zugrunde zu legen. Damit findet die bisherige Richtlinie L 005/2013 vom 19.11.2013 ab 01. Januar 2015 keine Anwendung mehr.

Die Umstellung auf die Bruttokaltmiete ab 01. Januar 2015 bedeutet, dass sich im Kreis Recklinghausen (sowohl im SGB II- wie SGB XII-Bereich) die angemessenen Bedarfe der Unterkunft aus der Addition der jeweiligen Grundmiete lt. Schlüssigem Konzept vom 01.12.2013 und den jeweils aktuellen Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW zusammensetzen. Heizkosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Den Umgang mit Bestandsfällen, Anträgen nach § 44 Zehntes Buch Sozialgesetzbuch (SGB X) und den noch anhängigen Rechtsbehelfsverfahren regelt die Richtlinie L (Leistungsrecht) 006/2014 vom 12.12.2014.

Inhaltsverzeichnis

Angemessene Wohnfläche nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes	3
Ermittlung der (abstrakt) angemessenen Grundmiete	4
Ermittlung der (abstrakt) angemessenen Betriebskosten	5
Ermittlung der (abstrakt) angemessenen Bruttokaltmiete	6
Allgemeine Prüfungsschritte zur Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Recklinghausen ab 01.01.2015	7
Verfahrensweisen, wenn eine Bedarfsgemeinschaft die Zustimmung zur Anmietung einer neuen Wohnung beantragt (immer davon ausgehend, dass die Notwendigkeit gegeben ist)	8
Bedarfsgemeinschaft kommt neu in den Leistungsbezug bzw. Bedarfe der dauerhaft bewohnten Unterkunft werden erst im Leistungsbezug unangemessen:	10
Kostensenkungsverfahren	11
Umsetzung der tatsächlichen „Kürzung“ der Bruttokaltmiete	12
Vorlage der Betriebskostenabrechnung (mit BK-Nachforderung) (Verfahrensweise)	13
Heizkosten	14
Anlage 1 Liste Wirtschaftlichkeitsprüfung in Euro-Beträgen	16
Anlage2 – § 2 Betriebskostenverordnung, – Betriebskostenspiegel 2013/2014, – Auflistung der Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW für die letzten 6 Jahre	17
Anlage 3 – Angemessene Grundmieten unter Berücksichtigung eines Energiepasses – Musterformular eines Energiepasses	18
Anlage 4 Werte für angemessene Heizkosten	21

Angemessene Wohnfläche nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (B 4 AS 109/11 R vom 16.05.2012) ist in Nordrhein-Westfalen bei der Festlegung der angemessenen Wohnflächen auf die angesetzten Werte der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) abzustellen.

In den WNB sind Wohnflächenobergrenzen für 1- bis 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften ausgewiesen. Für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft erhöht sich die Wohnflächenobergrenze um jeweils 15m².

Angemessene Wohnflächen in NRW	
für die 1. Person:	bis zu 50 qm
für 2 Personen:	bis zu 65 qm
für 3 Personen:	bis zu 80 qm
für 4 Personen:	bis zu 95 qm
für 5 Personen:	bis zu 110 qm
für jede weitere Person zusätzlich	15 qm

Grundsätzlich sind die Bedarfe für die Unterkunft nur dann angemessen, wenn eine Wohnung nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist (BSG B 4 AS 44/12 R vom 11.12.2012).

Die aktuelle Rechtsprechung macht auch deutlich, dass die angemessene Wohnfläche bei der Bestimmung der angemessenen Bruttokaltmiete erst einmal nur eine untergeordnete Rolle spielt. Solange die Bruttokaltmiete für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft nicht überschritten wird, ist die tatsächliche Wohnungsgröße nachrangig.

Allerdings spielen die vorgenannten Wohnungsgrößen eine wichtige Rolle bei der Berechnung der angemessenen Werte für die Betriebskosten und Heizkosten. Sind die abstrakt angemessenen Beträge für den Bereich des SGB II und SGB XII im Kreis Recklinghausen zu berechnen, beziehen sich diese immer auf die Wohnflächen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen in Nordrhein-Westfalen.

Im Einzelfall können Gründe vorliegen, die zur Anerkennung eines höheren Raumbedarfes führen können.

Ein individuell höherer Raumbedarf liegt z. B. vor:

- Rollstuhlfahrer – bis zu 15 qm Wohnfläche mehr
- Pflegebett; auf Rollator angewiesen – ca. 2 qm Wohnfläche mehr
- Pfleger muss auch über Nacht anwesend sein – bis zu 15 qm Wohnfläche mehr

Ist aufgrund besonderer Umstände höherer Raumbedarf angemessen, gilt dies auch für die Betriebs- und Heizkosten.

Ermittlung der (abstrakt) angemessenen Grundmiete

Der Kreis Recklinghausen hat in Zusammenarbeit mit dem externen Dienstleister „empirica ag“ in 2013 ein Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für alle 10 Städte im Kreis Recklinghausen erarbeitet. Die dort aufgeführten Werte (in Euro) behalten auch ab dem 01.01.2015 ihre Gültigkeit und sind in der nachfolgenden Tabelle, für jede kreisangehörige Stadt gesondert, aufgeführt:

Grundmieten in Euro, aufgeteilt nach Städten und Personenzahl:

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	je weiterer Person
Castrop-Rauxel	250	310	370	450	550	+ 100
Datteln	240	280	350	450	540	+ 100
Dorsten	260	320	380	480	550	+ 100
Gladbeck	240	300	380	430	530	+ 100
Haltern am See	280	350	430	500	580	+ 100
Herten	230	280	350	450	510	+ 100
Marl	230	290	350	440	520	+ 100
Oer-Erkensch.	230	280	370	450	530	+ 100
Recklinghausen	240	300	370	440	530	+ 100
Waltrop	210	310	380	460	530	+ 100

(Achtung: höhere Beträge bei der Grundmiete möglich, wenn Energiepass vorgelegt wird)

Die Auswertung im „Schlüssigen Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft im Kreis Recklinghausen“ weist lediglich Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum für maximal 5 Personenhaushalte aus.

Aufgrund des geringen Wohnungsangebots in dem Marktsegment der Wohnungen für 6- und mehr Personenhaushalte sind naturgemäß valide (empirisch verifizierbare) Vergleichszahlen nicht zu ermitteln.

Nach Auswertung des durch den externen Dienstleister „empirica ag“ erfassten Datenbestandes, getrennt für alle Städte im Kreis Recklinghausen, hat sich ergeben, dass die Steigerungen bei den angemessenen Grundmieten zwischen den einzelnen Haushaltsgrößen nach Personenzahl den Betrag von 100 Euro je 15 qm Wohnfläche nicht übersteigen.

Es erscheint daher sachgerecht, bei der Prüfung der Angemessenheit von Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften ab 6 Personen eine Erhöhung des für 5-Personenhaushalte ausgewiesenen Betrages des schlüssigen Konzeptes um 100 € für jede weitere Person als angemessen zu betrachten.

Die vorstehend aufgeführten Werte der Grundmiete erhöhen sich, wenn ein Energiepass vorgelegt wird, der ausweist, dass bestimmte Energiewerte eingehalten werden (Anlage 3: vollständige Auflistung der Grundmieten unter Berücksichtigung eines Energiepasses).

Ermittlung der (abstrakt) angemessenen Betriebskosten

Zur Ermittlung der Richtwerte für Bruttokaltmieten werden den ermittelten Grundmieten im Kreis Recklinghausen die Werte für kalte Nebenkosten (= Betriebskosten) nach dem aktuellen Betriebskostenspiegel NRW – bezogen auf die angemessene Wohnfläche – hinzugerechnet.

Der Betriebskostenspiegel NRW wird hierbei als Datenquelle hinzugezogen, da im Kreis Recklinghausen eine Ermittlung der Betriebskosten auf dem örtlichen allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht.

Seit dem 01.10.2014 liegt der Betrag der Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser) nach dem Betriebskostenspiegel bei 2,00 Euro/qm Wohnfläche.

Unter Berücksichtigung der als angemessen anzusehenden Wohnfläche ergeben sich folgende Werte:

	je qm	50 qm	65 qm	80 qm	95 qm	110 qm	+ 15 qm (für jede weitere Person)
Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW	2 €	100€	130€	160€	190€	220€	+ 30€

Bei den Berechnungen der angemessenen Betriebskosten ist jeweils zu berücksichtigen, dass die jährlichen Betriebskostenspiegel in der Regel erst gegen Herbst des jeweiligen Jahres veröffentlicht werden. Um eine einheitliche Berechnung zu gewährleisten, ist davon auszugehen, dass sich die Betriebskosten jeweils zum 01.10. des Jahres ändern.

Der Betriebskostenspiegel NRW (Datenerfassung 2013/2014) – innerhalb des Jobcenters Kreis Recklinghausen anwendbar ab 01.10.2014 – und die Auflistung der Werte aus den Vorjahren findet sich in Anlage 2.

Ermittlung der (abstrakt) angemessenen Bruttokaltmiete

Die Umstellung auf die Bruttokaltmiete ab 01. 01. 2015 bedeutet, dass sich im Kreis Recklinghausen (sowohl im SGB II- wie SGB XII-Bereich) die angemessenen Bedarfe der Unterkunft aus der Addition der jeweiligen Grundmiete lt. Schlüssigem Konzept vom 01.12.2013 und den jeweils aktuellen Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW zusammensetzen.

Beispiel:

Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete für den Zeitraum ab 01.01.2015

- 50 qm Wohnfläche für einen Singlehaushalt
- Grundmiete beträgt lt. dem Schlüssigen Konzept in Recklinghausen seit 01.12.2013 monatlich 240 Euro
- Betriebskosten betragen lt. Betriebskostenspiegel 2,00 Euro/qm = 100,00 Euro
- Als angemessen anzuerkennende Bruttokaltmiete: 340,00 Euro (240 Euro + 100,00 Euro)

Für den Kreis Recklinghausen errechnen sich damit folgende angemessen Werte der Bruttokaltmieten in Euro:

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Für jede weitere Person
Castrop-Rauxel	350	440	530	640	770	+ 130
Datteln	340	410	510	640	760	+ 130
Dorsten	360	450	540	670	770	+ 130
Gladbeck	340	430	540	620	750	+ 130
Haltern am See	380	480	590	690	800	+ 130
Herten	330	410	510	640	730	+ 130
Marl	330	420	510	630	740	+ 130
Oer-Erkensch.	330	410	530	640	750	+ 130
Recklinghausen	340	430	530	630	750	+ 130
Waltrop	310	440	540	650	750	+ 130

(Achtung: höhere Beträge bei der Grundmiete möglich, wenn Energiepass vorgelegt wird; damit ergibt sich auch eine höhere Bruttokaltmiete als hier aufgeführt)

Allgemeine Prüfungsschritte zur Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Recklinghausen ab 01.01.2015

Zur Beurteilung der Angemessenheit betrachtet der Kreis Recklinghausen die Bruttokaltmiete (bestehend aus Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlung) und getrennt davon die Heizkosten.

Die Angemessenheit wird in zwei Schritten überprüft:

1. Schritt:

Bei der Prüfung, ob eine Wohnung als angemessen anzusehen ist, werden die vom Vermieter geforderte Grundmiete und Betriebskostenpauschale zusammengefasst. Die Wohnung gilt dabei als angemessen, wenn die Mietforderung den Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt. Bedarfsgemeinschaften erhalten so die Möglichkeit, eine eigentlich zu hohe Grundmiete durch niedrigere Betriebskosten (und umgekehrt) auszugleichen. **Insofern kommt es auf die tatsächliche Wohnungsgröße nicht an.**

Bei Neuanmietungen sind allerdings nur monatliche Betriebskostenvorauszahlungen mit einer Mindesthöhe von 1,00 Euro/qm Wohnfläche zu akzeptieren. Ansonsten ist bis zum Gegenbeweis die Seriosität des Wohnungsangebotes anzuzweifeln.

Seitens des Kreises Recklinghausen wird bei Neuanmietungen grundsätzlich kein Wohnraum als angemessen angesehen, wenn die Bruttokaltmiete die ermittelten Werte übersteigt.

2. Schritt:

Die Angemessenheit der warmen Nebenkosten (Heizkosten) wird auf Basis des Bundesheizkostenspiegels überprüft (Anlage 4 zur Richtlinie). Die Regelungen zu Heizkosten bei zentraler und dezentraler Warmwasserversorgung sind zu beachten. Grundlage der Prüfung ist immer die für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft abstrakt angemessene Wohnfläche.

Bei Neuanmietung einer Wohnung können die angemessenen Heizkosten nur anhand der Euro-Beträge im Bundesheizkostenspiegel ermittelt werden. Liegt die geforderte Heizkostenvorauszahlung bereits über diesem Wert, werden ab Anmietung nur die nach dem Heizkostenspiegel angemessenen Werte berücksichtigt.

Verfahrensweisen, wenn eine Bedarfsgemeinschaft die Zustimmung zur Anmietung einer neuen Wohnung beantragt (immer davon ausgehend, dass die Notwendigkeit gegeben ist)

Zuerst ist festzulegen, welche Wohnungsgröße (Raumbedarf) im Einzelfall angemessen ist.

Es liegt z. B. ein individuell höherer Raumbedarf vor:

- Rollstuhlfahrer – bis zu 15 qm Wohnfläche mehr
- Pflegebett; auf Rollator angewiesen – ca. 2 qm Wohnfläche mehr
- Pfleger muss auch über Nacht anwesend sein – bis zu 15 qm Wohnfläche mehr

Ist aufgrund besonderer Umstände höherer Raumbedarf angemessen, gilt dies auch für die Betriebs- und Heizkosten.

Vor jeder Neuanmietung (bei Vorlage des Wohnungsangebotes) ist die Bedarfsgemeinschaft schriftlich auf die maximal angemessenen Bedarfe für die Unterkunft und Heizung zu verweisen. Das Merkblatt ist gegen Empfangsbekanntnis auszuhändigen.

Wurde eine neue Wohnung ohne vorherige Vorsprache beim Leistungsträger angemietet, ist diese Belehrung per Postzustellungsurkunde an die Bedarfsgemeinschaft zu übersenden.

Mindesthöhe der Betriebskosten

Die Prüfung, welche Betriebskosten/qm für Wohnraum von Leistungsbeziehern nach dem SGB II gefordert werden, hat ergeben, dass der Betrag von 1 Euro/qm in der Regel nicht unterschritten wird (s. auch Tabelle auf Seite 52 des Schlüssigen Konzeptes vom 01.12.2013).

Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass Betriebskostenvorauszahlungen, die einen Betrag von 1 Euro/qm Wohnfläche unterschreiten nicht realistisch sind.

Legt ein Kunde ein Wohnungsangebot vor, bei dem weniger als 1 Euro/qm an Betriebskostenvorauszahlung gefordert wird, ist er darauf hinzuweisen, dass nicht glaubhaft ist, dass diese Vorauszahlung die tatsächlichen Kosten decken wird. Er ist aufzufordern, einen Nachweis vorzulegen (z. B. anonymisierte Betriebskostenabrechnung des Vormieters, muss der Kunde vom Vermieter beschaffen), dass der Wert von maximal 1 Euro/qm in der jüngsten Vergangenheit angemessen war und somit auch glaubhaft ist, dass diese Vorauszahlung weiterhin ausreicht.

Wird dieser Nachweis nicht erbracht, ist der Anmietung der Wohnung nicht zuzustimmen.

Variante 1)

- Wohnung ist von der Größe her angemessen und
- die Grundmiete übersteigt den Wert lt. Schlüssigem Konzept nicht und
- die Betriebskostenvorauszahlung liegt bei 2 Euro/qm oder weniger

Ohne weitere Prüfung, ob auch die Heizkostenvorauszahlung angemessen ist, ist der Anmietung der Wohnung zuzustimmen.

Variante 2)

- Wohnung ist von der Größe her angemessen aber
- die Grundmiete übersteigt den Wert lt. Schlüssigem Konzept
- die Betriebskostenvorauszahlung unterschreitet 1 Euro/qm nicht
- insgesamt wird die abstrakt angemessene Bruttomiete nicht überschritten

Der Anmietung der Wohnung ist zuzustimmen. Die Heizkostenvorauszahlung ist als angemessen zu unterstellen.

aber

Belehrung über max. angemessene Bruttomiete

Variante 3)

- Wohnung ist von der Größe her unangemessen (größer als lt. Wohnraumnutzungsbestimmungen vorgesehen)
- Bruttokaltmiete übersteigt den angemessenen Betrag nicht (Betriebskostenvorauszahlung unterschreitet 1 Euro/qm nicht)

Der Anmietung der Wohnung ist zuzustimmen.

aber

Belehrung über max. angemessene Bruttokaltmiete und über angemessene Heizkosten lt. Heizkostenspiegel (s. Anlage 4).

Verfahrensweisen:

Bedarfsgemeinschaft kommt neu in den Leistungsbezug bzw. Bedarfe der dauerhaft bewohnten Unterkunft werden erst im Leistungsbezug unangemessen:

Kommt eine BG neu in den Leistungsbezug und die Prüfung ergibt, dass die Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete) unangemessen sind, hat eine Kostensenkungsaufforderung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeitsprüfung zu erfolgen (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Ergibt sich im laufenden Leistungsbezug, dass die Kosten der Unterkunft (Grundmiete + monatliche Betriebskostenvorauszahlung) über die Angemessenheitsgrenze steigen, ist unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeitsprüfung ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung sind 10 % der abstrakt angemessenen Grundmiete zu ermitteln. Dann ist die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete mit der tatsächlich geforderten Bruttokaltmiete zu vergleichen. Ist diese Differenz (tatsächliche Bruttokaltmiete abzüglich abstrakt angemessener Bruttokaltmiete) höher als die berechneten 10 % der Grundmiete, ist das Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Eine Überschreitung der angemessenen Beträge kann sich z. B. durch Erhöhung der Unterkunftskosten (Grundmiete, Betriebskostenvorauszahlung) durch den Vermieter ergeben, aber auch durch Änderungen innerhalb der Bedarfsgemeinschaft wie z. B. Auszug eines Familienmitgliedes.

Möglicherweise ist von der Aufforderung zur Kostensenkung trotz Überschreitung der angemessenen Grundmiete von mehr als 10% abzusehen.

Ein Umzug ist dem Leistungsberechtigten z. B. nicht zuzumuten:

- voraussichtlich nur kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z. B. Mitglied/Mietglieder der BG bezieht/beziehen innerhalb der nächsten 6 Monate eine Rente und das Gesamteinkommen reicht dann aus; Arbeitsvertrag bzw. Arbeitsaufnahme innerhalb der nächsten 3 Monate ist verbindlich; neue angemessene Wohnung ist bereits angemietet)
- Unzumutbarkeit von Schulwechseln
- besondere Wohngemeinschaften (z. B. betreutes Wohnen)
- in der vorhandenen Wohnung wurden bereits notwendige (evtl. sogar von der Krankenkasse finanzierte) behindertengerechte Umbaumaßnahmen durchgeführt, die auch für die neue Wohnung erforderlich wären

Ein Umzug wäre z. B. unwirtschaftlich (vgl. § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II):

- mit einer Rentengewährung innerhalb von max. 2 Jahren entfällt der Leistungsanspruch auf SGB II und SGB XII – Leistungen für die gesamte Bedarfsgemeinschaft (auch bei vorzeitiger Rentengewährung ab dem 63. Lebensjahr)

Bei den vorgenannten Beispielen handelt es sich nicht um eine abschließende Aufzählung und es sind auch andere Fallkonstellationen denkbar, die dazu führen, dass ein Umzug nicht zumutbar oder unwirtschaftlich ist.

Kostensenkungsverfahren

Ergibt die Prüfung bei Neufällen oder bei Veränderungen in bestehenden Fällen, dass ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist, sind ab sofort folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

Da die Aufforderung die Frist für Kostensenkungsbemühungen in Gang setzt, ist sie entweder persönlich gegen Empfangsbekanntnis auszuhändigen oder per Postzustellungsurkunde zu verschicken.

Es ist dringend erforderlich, dass das Jobcenter die Zustellung der Kostensenkungsaufforderung nachweisen kann, da es mittlerweile fast regelmäßig vorkommt, dass der Erhalt der Aufforderung bestritten wird. Erfahrungsgemäß reicht ein Schriftstück mit einem „Ab“-Vermerk in den Akten dem Gericht nicht aus. Ohne den Nachweis über den Zugang muss eine erneute Kostensenkungsaufforderung erstellt werden und der Zeitraum von 6 Monaten beginnt erneut.

Weiterhin ist zu beachten, dass der Bedarfsgemeinschaft 6 volle Monate für die Kostensenkungsbemühungen zur Verfügung stehen müssen. Dies bedeutet, dass der Monat, in dem die Senkungsaufforderung zugeht, außerhalb der Frist liegt.

Wird die Aufforderung z. B. am 05. Januar 2015 zur Post gegeben, sind für die Monate Februar 2015 bis Juli 2015 noch die tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen. Eine Senkung kann frühestens ab August 2015 erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass eine Senkung im laufenden Bewilligungsabschnitt nicht möglich ist. Die Bewilligungsabschnitte sind rechtzeitig anzupassen (in der Regel zu verkürzen oder ausnahmsweise im Einzelfall zu verlängern).

Die Kostensenkungsaufforderung hat Aufklärungs- und Warnfunktion, damit der Leistungsberechtigte Klarheit über die aus Sicht des Leistungsträgers angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und ggf. Heizung und einen Hinweis auf die Rechtslage erhält (BSG-Urteil vom 27.02.2008; B 14/7b AS 70/06 R). Dies gilt sowohl bei Mietwohnungen wie auch Wohneigentum.

Die Belehrung über die Angemessenheit von Heizkosten erfolgt, sobald die als angemessen angesehenen Werte überschritten werden. Eine „Kulanz“ analog der Wirtschaftlichkeitsprüfung gibt es bei den Heizkosten nicht. Allerdings sind auch hier die tatsächlichen Vorauszahlungen für mindestens 6 volle Monate nach dem Monat der Belehrung zu berücksichtigen.

Exkurs

Umsetzung der tatsächlichen „Kürzung“ der Bruttokaltmiete

Kommt es zur tatsächlichen Kürzung der Bruttokaltmiete aufgrund eines Kostensenkungsverfahrens, ist zu prüfen, welche Beträge (Grundmiete oder Betriebskostenvorauszahlung) um welche Summe zu kürzen sind, da Eingaben in OPEN Prosoz erfolgen müssen.

Die generelle Vorgehensweise wird anhand der nachfolgenden Beispiele dargestellt und sollte auch die Möglichkeit bieten, evtl. noch andere Fallkonstellationen zu berücksichtigen.

Beispiele anhand von Waltrop

Abstrakt angemessen	tatsächlich gefordert:	Eingabe in OPEN
--------------------------------	-------------------------------	------------------------

210 Euro Grundmiete	250 Euro	210 Euro
100 Euro Betriebskosten	150 Euro	100 Euro

210 Euro Grundmiete	190 Euro	190 Euro
100 Euro Betriebskosten	150 Euro	120 Euro

210 Euro Grundmiete	240 Euro	230 Euro
100 Euro Betriebskosten	80 Euro	80 Euro

Vorlage der Betriebskostenabrechnung (mit BK-Nachforderung)

Die Vorlage der Betriebskostenabrechnung ergibt, dass unter Berücksichtigung der Abrechnung die als angemessen angesehene Bruttokaltmiete überschritten wird.

Bisher sind keine konkreten Entscheidungen bekannt, die sich mit der weitergehenden Problematik der Betriebskostennachzahlung beschäftigt, wenn die monatliche Bruttokaltmiete bereits die Angemessenheitsgrenze erreicht.

Es gibt auch keine Hinweise dazu, ob es bei der Entscheidung, Nachzahlungen zu übernehmen oder nicht, einen Unterschied macht, ob die Bedarfsgemeinschaft vor Anmietung der Wohnung darauf hingewiesen wurde oder nicht.

Daher ist wie folgt zu verfahren:

Fallkonstellation 1)

Belehrung über Angemessenheit ist vor Anmietung der Wohnung erfolgt

Wurde die Bedarfsgemeinschaft vor Anmietung der Wohnung über die Angemessenheitskriterien nachweislich schriftlich belehrt, ist die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete für den Abrechnungszeitraum zu ermitteln.

Unter Anrechnung der bisher schon berücksichtigten Beträge, erfolgt dann die Prüfung, ob sich noch eine Differenz zugunsten des Kunden ergibt. Ist dies der Fall, erfolgt die Übernahme dieser Differenz. Eine ggfls. darüber hinaus gehende Nachzahlung ist abzulehnen.

Ergibt die Berechnung, dass die Bruttokaltmiete bereits in vollem Umfang ausgeschöpft ist, ist die Nachzahlung vollständig abzulehnen.

Fallkonstellation 2)

Belehrung über Angemessenheit ist bisher noch nicht erfolgt

Wurde die Bedarfsgemeinschaft bisher noch nicht über die Angemessenheitskriterien belehrt, ist die Betriebskostennachforderung zu übernehmen und eine evtl. Erhöhung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlung ist zu berücksichtigen.

Gleichzeit ist zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist.

Heizkosten

Leistungen für Heizung werden in tatsächlicher Höhe nur erbracht, soweit sie angemessen sind.

Die Ermittlung der angemessenen Heizkosten erfolgt unabhängig von den übrigen Bedarfen für die Unterkunft. Grundlage hierfür sind im Kreis Recklinghausen sowohl im SGB II wie im SGB XII die Verbrauchswerte (kWh je m²) des jeweils aktuellen Bundesheizkostenspiegels. Der daraus ermittelte Grenzwert bezieht sich auf den jeweiligen Energieträger und die angemessene Wohnungsgröße unabhängig von der tatsächlich genutzten Wohnfläche (Werte für angemessene Heizkosten s. Anlage 4).

Aufgrund der Anwendung der Bruttokaltmiete zur Feststellung der Angemessenheit der Bedarfe für die Unterkunft hat der Leistungsempfänger die Entscheidung, Wohnfläche auch über der angemessenen Größe zu nutzen und deren höhere Grundmiete durch niedrige Betriebskosten auszugleichen. Dadurch besteht die Möglichkeit, dass die vom SGB II-/SGB XII-Leistungsträger festgelegten Angemessenheitsgrenzen für Heizbedarf für die tatsächlich anfallenden Heizkosten nicht ausreichen. Liegen die tatsächlichen Kosten unter dem festgelegten Grenzwert, werden sie als angemessen angesehen und in voller Höhe berücksichtigt, unabhängig davon, wie groß die Wohnfläche tatsächlich ist.

Wird ein Wohnungsangebot mit höherer Wohnfläche vorgelegt, ist der Leistungsempfänger bereits bei Antragstellung schriftlich auf die unangemessene Größe des Wohnraums und dem damit verbundenen Risiko zu hoher Heizkosten hinzuweisen.

Mehrkosten, die durch die Nutzung unangemessen großen Wohnraums entstehen, entsprechen nach aktueller Rechtsprechung nicht mehr dem allgemeinen Verbrauchsverhalten. Daher sind diese Kosten als unangemessen i. S. d. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 S. 1 SGB XII zu betrachten und werden nicht bzw. nicht dauerhaft übernommen. Eine „Kulanz“ analog der Wirtschaftlichkeitsprüfung gibt es bei den Heizkosten nicht. Es obliegt dem Hilfesuchenden konkreter vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, aber noch als angemessen anzusehen sind.

Sofern sich ergibt, dass die tatsächlichen Heizkosten den angemessenen Betrag übersteigen, ist ein Kostensenkungsverfahren anzustreben. Die Anerkennung der Mehrkosten erfolgt nur so lange, wie es dem Betroffenen nicht möglich oder nicht zumutbar ist, die Aufwendungen durch Wohnungswechsel oder auf andere Weise zu senken, jedoch längstens für sechs Monate. Nach dieser Zeit sind die Zahlungen auf die angemessene Höhe abzusenken.

Sofern der Leistungsempfänger bereits vor Anmietung der Unterkunft schriftlich auf die Möglichkeit der Nichtübernahme der Kosten (z. B. wg. einer unangemessenen Wohnungsgröße) hingewiesen wurde, werden nur die Kosten im Rahmen der angemessenen Höhe übernommen.

Bei der Ermittlung der angemessenen Heizkosten ist immer auf den Verbrauch, nicht auf die Beträge in Euro abzustellen. Ausgenommen hiervon sind Wohnungen, für die keine Heizkostenabrechnung sondern ausschließlich Pauschalen vereinbart wurden. Wegen fehlender Verbrauchswerte sind in diesen Fällen die Heizkostenbeträge (in Euro) des Bundesheizspiegels als Referenz für die Angemessenheit zugrunde zu legen.

Im Einzelfall ist sogar eine Gesamtkostenbetrachtung der Unterkunft möglich, wenn hierfür sachliche Gründe vorliegen, die ein Abweichen von den vorherigen Regelungen rechtfertigen. Ein solcher Grund könnte z. B. vorliegen, wenn bei einer Unterkunft auf einem Dauercampingplatz insgesamt eine angemessene Bruttowarmmiete (Bruttokaltmiete plus Heizkosten) gefordert wird, diese sich aber aus einer extrem niedrigen Bruttokaltmiete und unangemessen hohen Heizkosten zusammensetzt.

gez.
Im Auftrag

Recklinghausen, 17.12.2014

Ressort 82.1 (Grundsätzliche
Rechtsangelegenheiten)

Fachdienstleiter FD 82

Gabriele Tschöpe

Thomas Schulte-Lünzum

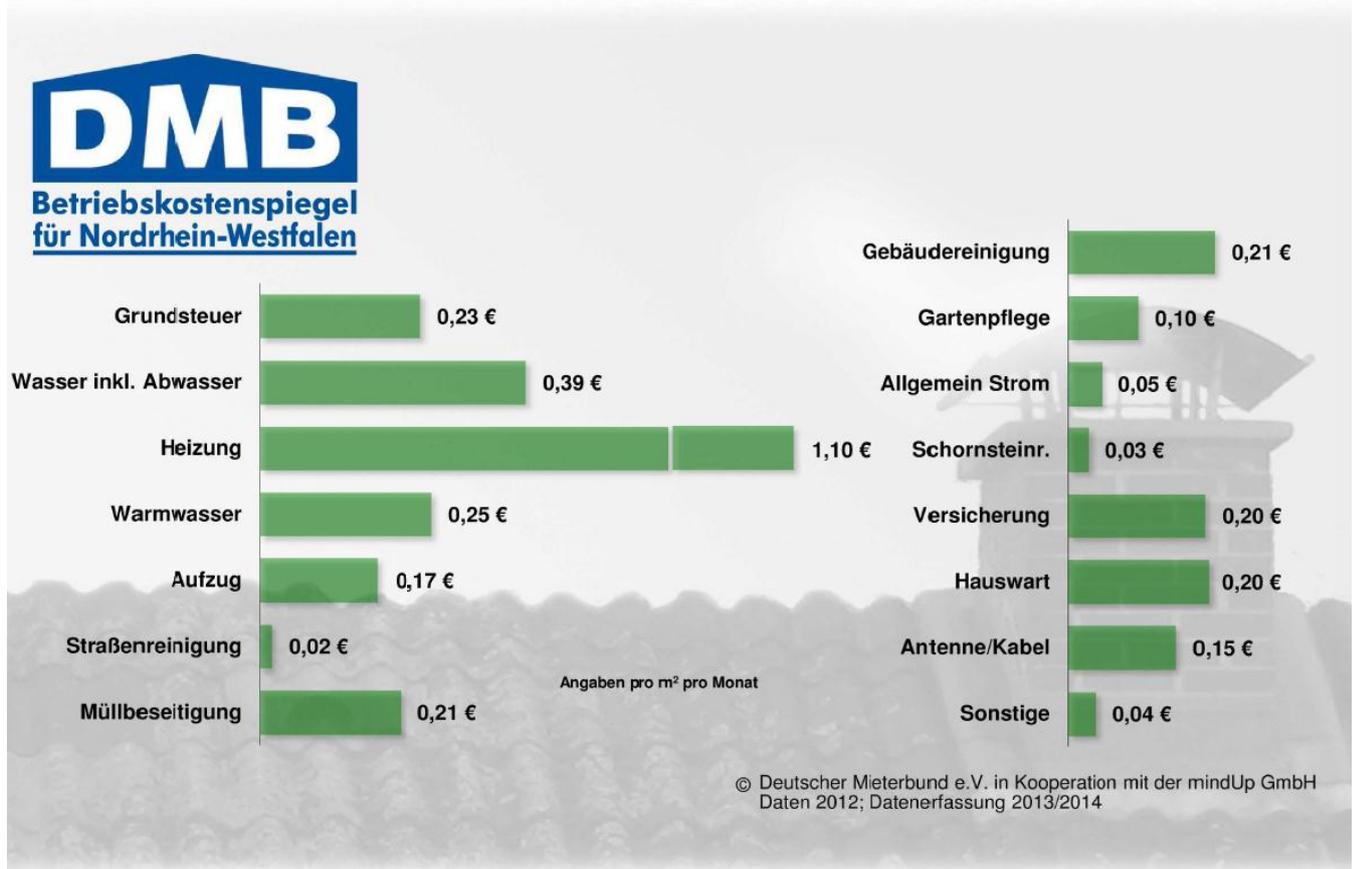
Die Richtlinie liegt im Original mit Zeichnungsvermerk im FD 82 vor.

Anlage 1

Vergleichswerte für Wirtschaftlichkeitsprüfung der KdU (in Euro):						
Beträge in Euro	1 Perso n	2 Persone n	3 Persone n	4 Persone n	5 Persone n	jede weitere P.
Nettokaltmiete	250	310	370	450	550	100
Betriebskosten	100	130	160	190	220	30
Aufschlag	25	31	37	45	55	10
Vergleichswert Castrop- Rauxel	375	471	567	685	825	140
Nettokaltmiete	240	280	350	450	540	100
Betriebskosten	100	130	160	190	220	30
Aufschlag	24	28	35	45	54	10
Vergleichswert Datteln	364	438	545	685	814	140
Nettokaltmiete	250	320	380	480	550	100
Betriebskosten	100	130	160	190	220	30
Aufschlag	25	32	38	48	55	10
Vergleichswert Dorsten	375	482	578	718	825	140
Nettokaltmiete	240	300	380	430	530	100
Betriebskosten	100	130	160	190	220	30
Aufschlag	24	30	38	43	53	10
Vergleichswert Gladbeck	364	460	578	663	803	140
Nettokaltmiete	280	350	430	500	580	100
Betriebskosten	100	130	160	190	220	30
Aufschlag	28	35	43	50	58	10
Vergleichswert Haltern am See	408	515	633	740	858	140
Nettokaltmiete	230	280	350	450	510	100
Betriebskosten	100	130	160	190	220	30
Aufschlag	23	28	35	45	51	10
Vergleichswert Herten	353	438	545	685	781	140
Nettokaltmiete	230	290	350	440	520	100
Betriebskosten	100	130	160	190	220	30
Aufschlag	23	29	35	44	52	10
Vergleichswert Marl	353	449	545	674	792	140
Nettokaltmiete	230	280	370	450	530	100
Betriebskosten	100	130	160	190	220	30
Aufschlag	23	28	37	45	53	10
Vergleichswert Oer- Erkschw.	353	438	567	685	803	140
Nettokaltmiete	240	300	370	440	530	100
Betriebskosten	100	130	160	190	220	30
Aufschlag	24	30	37	44	53	10
Vergleichswert Recklinghausen	364	460	567	674	803	140
Nettokaltmiete	210	310	380	460	530	100
Betriebskosten	100	130	160	190	220	30
Aufschlag	21	31	38	46	53	10
Vergleichswert Waltrop	331	471	578	696	803	140

Anlage 2

Aktueller Betriebskostenspiegel NRW 2013/2014 und Übersicht Vorjahre



Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW (ohne Heizung und Warmwasser)						
Datenerfassungsjahr/ Betriebskostenart	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011	2009/2010	2008/2009
Datengrundlage	2012	2011	2010	2009	2008	2007
veröffentlicht/Stichtag jeweils ca. Herbst	01.10.2014	01.10.2013	01.10.2012	01.10.2011	01.10.2010	01.10.2009
Grundsteuer	0,23 €	0,24 €	0,20 €	0,19 €	0,20 €	0,21 €
Wasserversorgung	0,39 €	0,35 €	0,44 €	0,41 €	0,41 €	0,40 €
Aufzug	0,17 €	0,15 €	0,13 €	0,13 €	0,11 €	0,12 €
Straßenreinigung	0,02 €	0,02 €	0,03 €	0,04 €	0,04 €	0,05 €
Müllbeseitigung	0,21 €	0,22 €	0,21 €	0,22 €	0,22 €	0,23 €
Gebäudereinigung/ Ungezieferbekämpfung	0,21 €	0,17 €	0,19 €	0,19 €	0,16 €	0,14 €
Gartenpflege	0,10 €	0,11 €	0,10 €	0,10 €	0,08 €	0,11 €
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,05 €	0,05 €	0,04 €	0,06 €	0,06 €	0,06 €
Schornsteinreinigung	0,03 €	0,02 €	0,03 €	0,04 €	0,04 €	0,04 €
Sach-/Haftpflichtversicherung	0,20 €	0,18 €	0,17 €	0,16 €	0,18 €	0,18 €
Hauswart	0,20 €	0,22 €	0,18 €	0,18 €	0,22 €	0,19 €
Antennenanlage/ Breitbandkabelanschluss	0,15 €	0,13 €	0,15 €	0,15 €	0,11 €	0,13 €
Sonstige »kalte« Betriebskosten	0,04 €	0,05 €	0,07 €	0,07 €	0,06 €	0,08 €
Summe	2,00 €	1,91 €	1,94 €	1,94 €	1,89 €	1,94 €

Anlage 3

Energiepass kann zur Berücksichtigung einer höheren Grundmiete führen

Der Kreis Recklinghausen hat beschlossen, dass von den in den jeweiligen Städten festgelegten Grundmieten nach oben abgewichen werden kann, wenn das Wohngebäude einen bestimmten Energieverbrauch nicht übersteigt. Die genauen Werte der Gebäude sind dem Gebäudeenergiepass zu entnehmen.

Die angemessene Grundmiete erhöht sich bei einem Energieverbrauch von:

maximal 175 kWh/m²/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 160 kWh/m²/a (ohne Warmwasser)
um zusätzlich 35 Cent/m²/Monat

maximal 125 kWh/m²/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 110 kWh/m²/a (ohne Warmwasser)
um zusätzlich 50 Cent/m²/Monat

maximal 75 kWh/m²/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 60 kWh/m²/a (ohne Warmwasser)
um zusätzlich 65 Cent/m²/Monat

Daher ist zukünftig für alle Wohnungen, die in der Grundmiete unangemessen teuer sind, sowohl für die Prüfung zur Senkung der Unterkunftskosten wie auch bei beabsichtigter Anmietung einer neuen und zu teuren Wohnung, vorab die Vorlage des Energieausweises für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energiesparverordnung (EnEV) zu fordern.

Nachstehend ein Muster, wie der Energieausweis aussehen könnte:



Formular
Energieausweis.pdf

Es gibt zwei verschiedene Werte, die dieser Energiepass ausweisen kann:

Variante 1:

Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfes erstellt. Hierbei werden die Energiekostenabrechnungen und der bauliche Zustand des Hauses (z.B. Dämmung, Fenster, Dach, Fassade) zu Grunde gelegt.

Variante 2:

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauches erstellt. Hierbei werden die Heizkostenabrechnung der (mindestens) letzten 3 Jahre zu Grunde gelegt.

Unabhängig davon, ob es sich um einen Energiepass der Variante 1 oder Variante 2 handelt, sind die dort eingetragenen Werte zugrunde zu legen und führen ggfls. zu einer Erhöhung der angemessenen Grundmiete.

Tabellen der angemessenen Netto-Grundmieten unter Berücksichtigung der Beträge bei Vorlage eines entsprechenden Energiepasses:

Stadt	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro) unter Berücksichtigung des Energieverbrauchs*				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Castrop-Rauxel	267,50	332,75	398,00	483,25	588,50
Datteln	257,50	302,75	378,00	483,25	578,50
Dorsten	277,50	342,75	408,00	513,25	588,50
Gladbeck	257,50	322,75	408,00	463,25	568,50
Haltern am See	297,50	372,75	458,00	533,25	618,50
Herten	247,50	302,75	378,00	483,25	548,50
Marl	247,50	312,75	378,00	473,25	558,50
Oer-Erkenschwick	247,50	302,75	398,00	483,25	568,50
Recklinghausen	257,50	322,75	398,00	473,25	568,50
Waltrop	227,50	332,75	408,00	493,25	568,50

*maximal 175 kWh/m²/a (incl Warmwasser) bzw. maximal 160 kWh/m²/a (ohne Warmwasser):
 Erhöhung um zusätzlich 35 Cent/m²/Monat.

Stadt	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro) unter Berücksichtigung des Energieverbrauchs*				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Castrop-Rauxel	275,00	342,50	410,00	497,50	605,00
Datteln	265,00	312,50	390,00	497,50	595,00
Dorsten	285,00	352,50	420,00	527,50	605,00
Gladbeck	265,00	332,50	420,00	477,50	585,00
Haltern am See	305,00	382,50	470,00	547,50	635,00
Herten	255,00	312,50	390,00	497,50	565,00
Marl	255,00	322,50	390,00	487,50	575,00
Oer-Erkenschwick	255,00	312,50	410,00	497,50	585,00
Recklinghausen	265,00	332,50	410,00	487,50	585,00
Waltrop	235,00	342,50	420,00	507,50	585,00

*maximal 125 kWh/m²/a (incl Warmwasser) bzw. maximal 110 kWh/m²/a (ohne Warmwasser):
 Erhöhung um zusätzlich 50 Cent/m²/Monat.

Stadt	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro) unter Berücksichtigung des Energieverbrauchs*				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Castrop-Rauxel	282,50	352,25	422,00	511,75	621,50
Datteln	272,50	322,25	402,00	511,75	611,50
Dorsten	292,50	362,25	432,00	541,75	621,50
Gladbeck	272,50	342,25	432,00	491,75	601,50
Haltern am See	312,50	392,25	482,00	561,75	651,50
Herten	262,50	322,25	402,00	511,75	581,50
Marl	262,50	332,25	402,00	501,75	591,50
Oer-Erkenschwick	262,50	322,25	422,00	511,75	601,50
Recklinghausen	272,50	342,25	422,00	501,75	601,50
Waltrop	242,50	352,25	432,00	521,75	601,50

*maximal 75 kWh/m²/a (incl Warmwasser) bzw. maximal 60 kWh/m²/a (ohne Warmwasser):
 Erhöhung um zusätzlich 65 Cent/m²/Monat.

Anlage 4

Aus der Anwendung des Bundesheizspiegels 2014 im Rahmen der jeweiligen Jahresabrechnung ergeben sich für das Abrechnungsjahr 2013 derzeit nachfolgend aufgeführte, heranzuziehende Verbrauchswerte

Für Gebäude mit zentraler Warmwasserbereitung (**Heizenergieverbrauch für Raumwärme inkl. Warmwasserbereitung**):

Verbrauch in kWh je m ² beheizter Wohnfläche pro Jahr					
Gebäudefläche in qm	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Nachtspeicher	Sonstige
bis 250	256	273	233	246	273
251 – 500	251	263	226	237	263
501 – 1.000	246	255	221	237	255
über 1.000	238	245	211	221	245

Tabelle 1 Heizenergieverbrauch für Raumwärme und Warmwasserbereitung in kWh je qm, Bundesheizspiegel 2014

Kosten in Euro je m ² beheizter Wohnfläche pro Jahr					
Gebäudefläche in qm	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Nachtspeicher	Sonstige
bis 250	22,90	20,30	23,50	23,50	23,50
251 – 500	22,10	19,30	22,50	22,50	22,50
501 – 1.000	21,30	18,50	21,80	21,80	21,80
über 1.000	20,20	17,50	20,40	20,40	20,40

Für Gebäude mit dezentraler Warmwasserbereitung (**Heizenergieverbrauch für Raumwärme ohne Warmwasserbereitung**):

Verbrauch in kWh je m ² beheizter Wohnfläche pro Jahr					
Gebäudefläche in qm	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Nachtspeicher	Sonstige
bis 250	232	249	217	224	249
251 – 500	227	239	202	215	239
501 – 1.000	222	231	197	208	231
über 1.000	214	221	187	199	221

Tabelle 2 Heizenergieverbrauch für Raumwärme ohne Warmwasser in kWh je qm, Bundesheizspiegel 2014

Kosten in Euro je m ² beheizter Wohnfläche pro Jahr					
Gebäudefläche in qm	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Nachtspeicher	Sonstige
bis 250	20,90	18,30	21,50	21,50	21,50
251 – 500	20,10	17,30	20,50	20,50	20,50
501 – 1.000	19,30	16,50	19,80	19,80	19,80
über 1.000	18,20	15,50	18,40	18,40	18,40

Ist die Gesamtwohnfläche des Hauses nicht ermittelbar, ist auf den jeweiligen Wert „Gebäudefläche bis 250 qm“ abzustellen.

Die Werte für „Sonstige Energieträger“ (Kohle, Flüssiggas, Holzpellets etc.) wurden wie bisher aus dem Energieträger mit höchstem Verbrauchswert übernommen. Insbesondere bei der Beheizung durch Einzelöfen kann über die in der Tabelle genannten Beträge hinaus ein höherer Bedarf entstehen, über den individuell zu entscheiden ist.

Soweit den Abrechnungen der Energieversorger oder –lieferanten keine Verbrauchswerte in kWh zu entnehmen sind, ist eine Umrechnung der Verbrauchseinheiten erforderlich. Diese ist weiterhin anhand der Werte aus § 9 Abs. 3 der Heizkostenverordnung vom 08.10.2009 vorzunehmen:

Energieträger	kWh pro Einheit
Leichtes Heizöl EL	10,0 kWh/Liter
Schweres Heizöl	10,9 kWh/Liter
Erdgas H	10,0 kWh/m ³
Erdgas L	9,0 kWh/m ³
Flüssiggas	13,0 kWh/kg
Koks	8,0 kWh/kg
Braunkohle (Briketts)	5,5 kWh/kg
Steinkohle (Anthrazit)	8,0 kWh/kg
Brennholz (lufttrocken)	4,1 kWh/kg
Holzpellets	5,0 kWh/kg
Holzhackschnitzel	650 kWh/Schüttraummeter (SRm)

Tabelle 3 Heizwerte in kWh/Einheit, lt. Heizkostenverordnung