

Richtlinie L (Leistungsrecht) – 001/2022 vom 27.01.2022

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

gültig ab: 01. Februar 2022

Grundlagen:

- **Nettogrundmiete nach den Werten des Schlüssigen Konzeptes vom 17.03.2021**
- **Betriebskosten nach dem Betriebskostenspiegel NRW 2020/2021**
- **Heizkosten nach bundesweitem Heizspiegel 2021**

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 erstmals 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 Aktualisierungen der Beträge für die Nettogrundmiete erfolgten:

- mit Schlüssigem Konzept vom 25.06.2015 ab 01.08.2015;
- mit Schlüssigem Konzept vom 18.10.2016 ab 01.11.2016;
- sowie mit Schlüssigem Konzept vom 16.07.2018 ab 01.08.2018;

Seit 01.04.2021 gelten die im Schlüssigen Konzept vom 17.03.2021 aufgeführten Nettogrundmieten.

Im Kreis Recklinghausen setzen sich (sowohl im SGB II- wie SGB XII-Bereich) die angemessenen Bedarfe der Unterkunft aus der Addition der jeweiligen Grundmiete lt. Schlüssigem Konzept (hier vom 17.03.2021) und den jeweils aktuellen Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW zusammen. Heizkosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Der im Dezember 2020 veröffentlichte Betriebskostenspiegel NRW zeigt Betriebskosten in Höhe von 2,05 Euro/qm Wohnfläche an.

Für Heizkosten sind seit dem 01.02.2022 die Werte des bundesweiten Heizspiegels 2021 zugrunde zu legen.

Damit findet die bisherige Richtlinie L 001/2021 vom 29.03.2021 ab 01.02.2022 keine Anwendung mehr.

Den Umgang mit Bestandsfällen, Anträgen nach § 44 Zehntes Buch Sozialgesetzbuch (SGB X) und den noch anhängigen Rechtsbehelfsverfahren regelt ab 01.02.2022 die Richtlinie L (Leistungsrecht) 002/2022 vom 27.01.2022.

Inhaltsverzeichnis

Angemessene Wohnfläche nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes	4
Ermittlung der (abstrakt) angemessenen Grundmiete	5
Ermittlung der (abstrakt) angemessenen Betriebskosten	6
Ermittlung der (abstrakt) angemessenen Bruttokaltmiete	7
Allgemeine Prüfungsschritte zur Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Recklinghausen ab 01.02.2022	9
Verfahrensweisen, wenn eine Bedarfsgemeinschaft die Zustimmung zur Anmietung einer neuen Wohnung beantragt (immer davon ausgehend, dass die Notwendigkeit gegeben ist)	10
Bedarfsgemeinschaft kommt neu in den Leistungsbezug bzw. Bedarfe der dauerhaft bewohnten Unterkunft werden erst im Leistungsbezug unangemessen (Sonderregelung § 67 SGB II)	13
Beispiel für die Wirtschaftlichkeitsberechnung	15
Kostensenkungsverfahren	16
Umsetzung der tatsächlichen „Kürzung“ der Bruttokaltmiete	19
Vorlage der Betriebskostenabrechnung (mit BK-Nachforderung) (Verfahrensweise)	20
Heizkosten	21
Anlage 1 Liste Wirtschaftlichkeitsprüfung in Euro-Beträgen	23
Anlage 2 – Betriebskostenspiegel 2020/2021, – Auflistung der Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW für die letzten Jahre	24
Anlage 3 – Angemessene Grundmieten unter Berücksichtigung eines Energiepasses	26
Anlage 4 Verbrauchswerte für angemessene Heizkosten	29

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 15 qm.

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 ist zu beachten, dass sich die ermittelten Grundmieten an Wohnflächen mit +/- 10 qm zu den vorgenannten, nach der BSG-Rechtsprechung angemessenen Werten, orientieren (s. auch Seite 11 dieser Richtlinie).

Die vorgenannten Wohnungsgrößen spielen aber 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 WNB 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, sind für den erhöhten Wohnraumbedarf zusätzliche Unterkunftskosten zu gewähren. Dies gilt sowohl für die Grundmiete wie auch für die Betriebs- und Heizkosten.

Ermittlung der (abstrakt) angemessenen Grundmiete

Der Kreis Recklinghausen hat in Zusammenarbeit mit dem externen Dienstleister „empirica ag“ die Werte des Schlüssigen Konzeptes zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für alle 10 Städte im Kreis Recklinghausen aktualisiert. Die dort aufgeführten Werte für Grundmieten (in Euro) – Konzept vom 17.03.2021 – sind in der nachfolgenden Tabelle, für jede kreisangehörige Stadt gesondert, aufgeführt:

Grundmieten in Euro, aufgeteilt nach Städten und Personenzahl (ab 01.04.2021):						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	je weiterer Person
Castrop-Rauxel	300	370	430	540	630	+ 100
Datteln	290	360	420	520	650	+ 100
Dorsten	310	370	410	530	650	+ 100
Gladbeck	310	370	450	500	600	+ 100
Haltern am See	350	430	510	630	690	+ 100
Herten	280	350	420	500	600	+ 100
Marl	300	360	430	530	640	+ 100
Oer-Erkenschw.	300	370	410	520	630	+ 100
Recklinghausen	300	350	430	520	640	+ 100
Waltrop	300	390	450	550	650	+ 100

(Achtung: Höhere Beträge bei der Grundmiete sind möglich, wenn ein 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 Haushaltsgößen nach Personenzahl den Betrag von 100 Euro je 15 qm Wohnfläche – bis auf wenige Ausnahmen – nicht übersteigen.

Es erscheint trotzdem 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.

Ab dem 01.02.2022 liegt der Betrag der Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser) nach dem Betriebskostenspiegel bei 2,05 Euro/qm Wohnfläche.

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

angemessene Wohnfläche in qm	je qm	50	65	80	95	110	15
Betriebskosten lt. BK-Spiegel NRW	2,05 €	102,50 €	133,25 €	164,00 €	194,75 €	225,50 €	30,75 €

(Diese Betriebskostenwerte sind nicht zu runden.)

Der Betriebskostenspiegel NRW (Datenerfassung 2020/2021) – innerhalb des Jobcenters Kreis Recklinghausen anwendbar ab 01.02.2022 – und die Auflistung der Werte aus den Vorjahren findet sich in Anlage 2.

Ermittlung der (abstrakt) angemessenen Bruttokaltmiete

Die Anwendung der Bruttokaltmiete 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 17.03.2021 und den jeweils aktuellen Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW zusammensetzen.

Beispiel:

Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete für den Zeitraum ab 01.02.2022

- 50 qm Wohnfläche für einen Singlehaushalt
- aktuelle Grundmiete beträgt lt. dem Schlüssigen Konzept vom 17.03.2021 in Castrop-Rauxel ab dem 01.04.2021 monatlich 300 Euro
- Betriebskosten betragen lt. Betriebskostenspiegel 2,05 Euro/qm = 102,50 Euro
- Als angemessen anzuerkennende Bruttokaltmiete: 402,50 Euro (300 Euro + 102,50 Euro)

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

Angemessene Bruttokaltmieten (in Euro) ab 01.02.2022						
Stadt	1 Person	2 Perso- nen	3 Perso- nen	4 Perso- nen	5 Perso- nen	jede weitere Person
Castrop-Rauxel	402,50	503,25	594,00	734,75	855,50	130,75
Datteln	392,50	493,25	584,00	714,75	875,50	130,75
Dorsten	412,50	503,25	574,00	724,75	875,50	130,75
Gladbeck	412,50	503,25	614,00	694,75	825,50	130,75
Haltern	452,50	563,25	674,00	824,75	915,50	130,75
Herten	382,50	483,25	584,00	694,75	825,50	130,75
Marl	402,50	493,25	594,00	724,75	865,50	130,75
Oer-Erkenschwick	402,50	503,25	574,00	714,75	855,50	130,75
Recklinghausen	402,50	483,25	594,00	714,75	865,50	130,75
Waltrop	402,50	523,25	614,00	744,75	875,50	130,75

(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 01.02.2022

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 grundsätzlich 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 deutlich (= Überschreitung von mehr als 35 %) über diesem Wert, ist direkt das Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

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, sind für den erhöhten Wohnraumbedarf zusätzliche Unterkunftskosten zu gewähren. Dies gilt sowohl für die Grundmiete wie auch für die Betriebs- und Heizkosten.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung liegen nur knapp (z. B. 10 Euro oder weniger) unterhalb der Angemessenheitsgrenzen:

In diesen Einzelfällen ist vor Neuanmietungen (bei Vorlage des Wohnungsangebotes) 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 (Merkblätter sind in OPEN hinterlegt).

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.

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 in Bezug auf die Personenzahl von der Größe her angemessen und
- die Grundmiete übersteigt den Wert lt. Schlüssigem Konzept nicht und
- die Betriebskostenvorauszahlung liegt bei 2,05 Euro/qm oder weniger, aber über 1 Euro/qm

Ohne weitere Prüfung, ob auch die Heizkostenvorauszahlung angemessen ist, ist der Anmietung der Wohnung zuzustimmen. Die Heizkostenvorauszahlung ist in tatsächlicher Höhe bei der Bedarfsermittlung anzuerkennen. Sollte die mtl. Vorauszahlung deutlich (mehr als 35 %) unangemessen hoch nach den Euro-Beträgen des jeweils aktuellen bundesweiten Heizspiegels sein, ist direkt das Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Variante 2)

- Wohnung ist in Bezug auf die Personenzahl 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 Bruttokaltmiete nicht überschritten

Ohne weitere Prüfung, ob auch die Heizkostenvorauszahlung angemessen ist, ist der Anmietung der Wohnung zuzustimmen. Die Heizkostenvorauszahlung ist in tatsächlicher Höhe bei der Bedarfsermittlung anzuerkennen. Sollte die mtl. Vorauszahlung deutlich (mehr als 35 %) unangemessen hoch nach den Euro-Beträgen des jeweils aktuellen bundesweiten Heizspiegels sein, ist direkt das Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Variante 3)

- Wohnung ist in Bezug auf die Personenzahl von der Größe her angemessen aber
- die Grundmiete unterschreitet den Wert lt. Schlüssigem Konzept
- die Betriebskostenvorauszahlung überschreitet den abstrakt angemessenen Betrag
- insgesamt wird die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete nicht überschritten

Ohne weitere Prüfung, ob auch die Heizkostenvorauszahlung angemessen ist, ist der Anmietung der Wohnung zuzustimmen. Die Heizkostenvorauszahlung ist in tatsächlicher Höhe bei der Bedarfsermittlung anzuerkennen. Sollte die mtl. Vorauszahlung deutlich (mehr als 35 %) unangemessen hoch nach den Euro-Beträgen des jeweils aktuellen bundesweiten Heizspiegels sein, ist direkt das Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Variante 4)

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

Ohne weitere Prüfung, ob auch die Heizkostenvorauszahlung angemessen ist, ist der Anmietung der Wohnung zuzustimmen. Die Heizkostenvorauszahlung ist in tatsächlicher Höhe bei der Bedarfsermittlung anzuerkennen.

Bei dieser Fallkonstellation ist auf jeden Fall eine Belehrung über die angemessenen Heizkosten erforderlich, auch wenn die monatliche Vorauszahlung die angemessenen Werte (noch) nicht übersteigt. Aufgrund der Wohnungsgröße ist es wahrscheinlich, dass bereits die erste Heizkostenabrechnung zu einer Überschreitung der angemessenen Werte führt.

Sollte die mtl. Vorauszahlung bereits unangemessen hoch nach den Euro-Beträgen des jeweils aktuellen bundesweiten Heizspiegels sein (mehr als 35 %), ist direkt das Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Hinweis:

Die Belehrung über die angemessenen Heizkosten ist keine ausreichende Grundlage für eine tatsächliche Absenkung. Bevor nur noch die abstrakt angemessenen Werte berücksichtigt werden können, ist vorab die Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens erforderlich.

Variante 5)

- Wohnung ist in Bezug auf die Personenzahl von der Größe her relativ klein (deutlich kleiner als lt. Wohnraumnutzungsbestimmungen vorgesehen)
- Bruttokaltmiete übersteigt den abstrakt angemessenen Betrag nicht, liegt aber im oberen Bereich des angemessenen Wertes (Betriebskostenvorauszahlung unterschreitet 1 Euro/qm nicht)

Beispiel für die beschriebene Fallkonstellation:

Eine Bedarfsgemeinschaft mit drei Personen möchte in Gladbeck eine ca. 40 qm große Wohnung beziehen und beantragt die Zustimmung zur Anmietung.

Der Vermieter verlangt eine Grundmiete von 450,00 Euro. Zusätzlich wird eine Betriebskostenvorauszahlung von 164,00 € gefordert. Damit liegt die Bruttokaltmiete grundsätzlich innerhalb der abstrakt angemessenen Werte für einen Drei-Personen-Haushalt.

Bei der Prüfung für die Zustimmung ist bei solchen oder ähnlichen Fallkonstellationen allerdings zu berücksichtigen, dass der externe Dienstleister empirica ag bei der Ermittlung der Grundmiete Wohnungsanzeigen mit einer Wohnfläche von +/- 10 qm – bei drei Personen ausgehend von einer Wohnfläche von 80 qm – zugrunde gelegt hat.

Daher ist in diesen Fällen zu prüfen, ob möglicherweise ein Fall des sogenannten Mietwuchers vorliegt. Dies könnte der Fall sein, wenn die geforderte Grundmiete die ortsübliche Miete (nach

Mietspiegel oder der regelmäßig inserierten Grundmieten) um mehr als 50 % übersteigt und eine Notlage ausgenutzt wird, s. auch Randziffern C 24 ff der Arbeitshilfe zu § 22 SGB II vom 12.11.2020.

Link zur Arbeitshilfe:

http://jobcenter.kreis-re.de/Inhalt/Arbeitsgrundlagen/SGB_II/22_SGB_II/index.asp?highmain=7&highsub=17&highsubsub=0

Das vorgenannte Beispiel bedeutet allerdings nicht, dass die Anmietung einer Wohnung, die den Wohnflächenwert nach den Vorgaben des BSG um mehr als 10 % unterschreitet, generell abzulehnen ist.

Es kommt im Einzelfall immer auf die Gesamtkonstellation und auch auf die für die Wohnung geforderte Miete an.

Verfahrensweisen, wenn Bedarfsgemeinschaften neu in den Leistungsbezug kommen bzw. Bedarfe der dauerhaft bewohnten Unterkunft erst im Leistungsbezug unangemessen werden:

- 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.

SONDERREGELUNG § 67 SGB II

§ 67 SGB II - Vereinfachtes Verfahren für den Zugang zu sozialer Sicherung aus Anlass der COVID-19-Pandemie

Die oben dargestellte Vorgabe gilt nicht, solange die Regelungen des § 67 Abs. 3 Satz 1 SGB II im Rahmen des vereinfachten Verfahrens zur Antragstellung Anwendung finden, bzw. die bereits vor dem 01. März 2020 eingeleiteten Kostensenkungsverfahren ausgesetzt sind.

§ 67 Abs. 3 Satz 1 SGB II regelt, dass die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für die Dauer von sechs Monaten als angemessen gelten. Der Bundesrat hat der erneuten Verlängerung der Regelung des § 67 SGB II zugestimmt, so dass die Regelung des § 67 Abs. 3 SGB II nunmehr vom 01.03.2020 bis zum bis zum 31.03.2022 Anwendung findet.

Die Aussetzung der Kostensenkungsverfahren bei Bedarfsgemeinschaften, die bereits vor dem 01.03.2020 Leistungen erhalten haben, erfolgt analog des Zeitraumes der Gültigkeit von § 67 Abs. 3 SGB II.

Bereits vor dem 01.03.2020 umgesetzte Kostensenkungen bleiben weiterhin gültig, solange sich im Rahmen von Widerspruchs- und/oder Klageverfahren keine andere Entscheidung ergibt.

Die Regelung des § 67 Abs. 3 SGB II gilt nur für Bestandsmietverträge, nicht aber für Neuanmietungen. Sinn und Zweck der Regelung des § 67 Abs. 3 SGB II ist es, jedem zu ermöglichen, seine Wohnung zunächst zu halten, auch wenn er/sie pandemiebedingt in eine Notlage gerät. Wird die unangemessene Unterkunft bei laufendem Leistungsbezug aber erst während der Pandemie bezogen, wird der ursprüngliche Lebensraum nicht durch die coronabedingten Beschränkungen gefährdet. Insofern bedarf es auch nicht des Schutzes durch § 67 Abs. 3 S. 1 SGB II, d. h. bei einer Wohnungsneuanmietung gelten die abstrakt angemessenen Werte nach dieser Richtlinie.

Sobald die Sonderregelungen des § 67 Abs. 3 SGB II entfallen, gelten wieder die hier beschriebenen Verfahrensweisen.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung sind 10 % der abstrakt angemessenen Grundmiete (ohne einen evtl. Zuschlag wegen eines Energiepasses) 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. Andernfalls sind die tatsächlich anfallenden Kosten zu berücksichtigen.

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/Mitglieder 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;
 - Elterngeldzahlung erfolgt für max. für 12 Monate und mit Arbeitsaufnahme entfällt der SGB II-Anspruch;
 - neue angemessene Wohnung ist bereits angemietet
- Unzumutbarkeit von Schulwechseln (z. B. Grundschüler innerhalb des Schuljahres, wenn die Schule fußläufig zu erreichen ist)
- 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.

Beispiel für die Wirtschaftlichkeitsberechnung:

- Bedarfsgemeinschaft bestehend aus 3 Personen, wohnhaft in Datteln, Wohnfläche der Mietwohnung beträgt 79 qm
- tatsächliche Warmmiete von 790,00 Euro setzt sich aus
544,00 Euro Grundmiete,
126,00 Euro Betriebskostenvorauszahlung und
120,00 Euro Heizkostenvorauszahlung zusammen;
damit beträgt die tatsächliche Bruttokaltmiete 670,00 Euro (GM + BK)
- die BG legt einen Energiepass vor – danach beträgt der Energiewert ohne Warmwasserbereitung 150 kWh/qm/a

Abstrakt angemessene Bruttokaltmiete:

420,00 Euro Nettogrundmiete
+ 164,00 Euro Betriebskosten
+ 28,00 Euro wg. Energiepass
= 612,00 Euro Bruttokaltmiete

⇒ **Wirtschaftlichkeitsprüfung** erforderlich, da tatsächliche Bruttokaltmiete 670,00 Euro beträgt:

- 1) 420,00 Euro (Nettogrundmiete lt. Schlüssigem Konzept ab 01.04.2021)
+ 42,00 Euro (10% Wirtschaftlichkeitsbetrag von 420,00 Euro = 42,00 Euro)
= 462,00 Euro
- 2) **164,00 Euro** (abstrakt angemessene Betriebskosten = 2,05 Euro x 80 qm)
- 3) **28,00 Euro** wg. Energiepass (80 qm x 0,35 Euro)
- 4) Addition aus den abstrakt angemessenen Beträgen:
462,00 Euro + 164,00 Euro + 28,00 Euro
= 654,00 Euro

Da die tatsächliche Bruttokaltmiete von 670,00 Euro höher ist, als der abstrakt berechnete Wert der Wirtschaftlichkeitsprüfung von 654,00 Euro ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten – die Belehrung auf die angemessene Bruttokaltmiete beläuft sich aber nur auf die abstrakt angemessenen 612,00 Euro (nicht auf 654,00 Euro).

Werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung dann tatsächlich abgesenkt, sind bei der Bedarfsermittlung insgesamt 732,00 Euro zu berücksichtigen:

- 486,00 Euro Nettogrundmiete (abstrakt angemessene Bruttokaltmiete (612,00 Euro) abzgl. tatsächlicher Betriebskostenvorauszahlung (126,00 Euro))
- 126,00 Euro Betriebskostenvorauszahlung
- 120,00 Euro Heizkostenvorauszahlung

(Die ermittelten 10 % der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind nur eine Rechengröße um zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist – wird ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet, werden die „10 %“ bei der Berechnung der tatsächlich zu berücksichtigenden Unterkunftskosten niemals mit eingerechnet und gezahlt.)

Kostensenkungsverfahren

Grundsätzliches

Ergibt die Prüfung 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 verschickt wird, außerhalb der Frist liegt. Wird die Aufforderung z. B. am 05.04.2022 zur Post gegeben, sind für die Monate Mai 2022 bis Oktober 2022 noch die tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen. Eine Senkung kann frühestens ab November 2022 erfolgen.

Dabei ist zu beachten, dass eine Senkung im laufenden Bewilligungsabschnitt nicht möglich ist.

Nach § 41 SGB II beträgt der Bewilligungszeitraum in der Regel ein Jahr (12 Monate). Insbesondere in Fällen des § 41a SGB II (vorläufige Entscheidung) und wenn die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung unangemessen sind, ist der Bewilligungszeitraum regelmäßig auf 6 Monate zu verkürzen.

Da dieser 6-Monatszeitraum regelmäßig nicht mit dem notwendigen Zeitraum, der in der Kostensenkungsaufforderung genannt ist, übereinstimmt, sind die Bewilligungsabschnitte rechtzeitig anzupassen (bei Neuanträgen in der Regel um einen oder zwei Monate zu verlängern; bei Weiterbewilligungsanträgen zu verkürzen).

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.

Nach einer Leistungsunterbrechung von mindestens einem Kalendermonat aufgrund der Erzielung bedarfsdeckenden Einkommens beginnt die Frist nach § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II erneut.

Bei einem Wechsel vom Rechtskreis SGB XII in den des SGB II wird eine im SGB XII ins Laufen gesetzte Kostensenkungsfrist fortgesetzt, wenn der Leistungsberechtigte

- bei dem im vorangegangenen Leistungsbezug (SGB XII) eingeleiteten Kostensenkungsverfahren über die Höhe der angemessenen Kosten,
- die Verpflichtung zur Kostensenkung
- sowie die Folgen mangelnder Senkung der Kosten

informiert wurde.

Beim Rechtskreiswechsel beginnt die Frist erneut, wenn

- sich die Höhe der angemessenen Kosten seit der vorherigen Aufforderung zur Kostensenkung verändert hat oder
- zu Beginn der Leistungsunterbrechung der erneute Leistungsbezug nicht vorhersehbar war.

Wurde eine Kostensenkungsaufforderung verschickt/persönlich ausgehändigt und die angemessenen Werte verändern sich, bevor die Senkung umgesetzt werden konnte, ist wie folgt zu verfahren:

Bruttokaltmiete:

Fall 1)

Die neuen Werte sind höher als der Betrag der Bruttokaltmiete, der in der Kostensenkungsaufforderung benannt wurde:

- In diesem Fall ist eine neue Kostensenkungsaufforderung zu verschicken.
- Der 6-Monats-Zeitraum beginnt erneut.
- Die bisherigen unangemessenen Beträge sind weiterhin bei der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen.

Fall 2)

Die neuen Werte sind geringer als der Betrag der Bruttokaltmiete, der in der Kostensenkungsaufforderung benannt wurde:

- In diesem Fall ist keine erneute Kostensenkungsaufforderung zu verschicken.
- Bei der Umsetzung der Kostensenkung ist auf den Betrag der Bruttokaltmiete abzusenken, der in der Senkungsaufforderung genannt wurde.
- Erfolgt aufgrund des Kostensenkungsverfahrens die Neuanmietung einer Wohnung, ist bei der Prüfung der Angemessenheit der Bruttokaltmiete auch auf den in dem Kostensenkungsverfahren genannten Betrag abzustellen.

Heizkosten

Die Belehrung über die Angemessenheit von Heizkosten erfolgt, sobald die als angemessen angesehenen Verbrauchswerte 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.

Im Falle unangemessener Heizkosten ist eine vergleichende Gesamtkostenbetrachtung der Unterkunft vorzunehmen. Ein Kostensenkungsverfahren ist nicht einzuleiten, wenn insgesamt eine angemessene Bruttowarmmiete (Bruttokaltmiete plus Heizkosten) gefordert wird, diese sich aber aus einer extrem niedrigen Bruttokaltmiete und unangemessen hohen Heizkosten zusammensetzt.

(Weitere Ausführungen für den Bereich der Heizkosten s. Seite 21 ff dieser Richtlinie.)

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.

Soweit möglich sollte immer die Betriebskostenvorauszahlung in voller Höhe berücksichtigt werden, insbesondere um im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnungen die Zahlungen nachvollziehen zu können.

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

300,00 Euro Grundmiete	310,00 Euro	272,50 Euro
102,50 Euro Betriebskosten	130,00 Euro	130,00 Euro

300,00 Euro Grundmiete	290,00 Euro	252,50 Euro
102,50 Euro Betriebskosten	150,00 Euro	150,00 Euro

300,00 Euro Grundmiete	340,00 Euro	302,50 Euro
102,50 Euro Betriebskosten	100,00 Euro	100,00 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 die 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.

Gleichzeitig 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. Dieser Hinweis/das Merkblatt ersetzt kein Kostensenkungsverfahren.

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.

Im Falle unangemessener Heizkosten ist eine vergleichende Gesamtkostenbetrachtung der Unterkunft vorzunehmen. Ein Kostensenkungsverfahren ist nicht einzuleiten, wenn insgesamt eine angemessene Bruttowarmmiete (Bruttokaltmiete plus Heizkosten) gefordert wird, diese sich aber aus einer extrem niedrigen Bruttokaltmiete und unangemessen hohen Heizkosten zusammensetzt

Ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme wegen unangemessener Aufwendungen für die Heizung ist nur dann zumutbar, wenn dadurch die Bruttowarmmiete der neuen Wohnung insgesamt niedriger ist als die der bisherigen Unterkunft.

Führt der Wohnungswechsel zwar zu niedrigeren Heizkosten, nicht aber zu niedrigeren Gesamtkosten, ist der Umzug nicht zumutbar. In einem solchen Fall ist es deshalb erforderlich zu prüfen, dass entsprechende in der Gesamtmiete günstigere Wohnungen zum Zeitpunkt der

Kostensenkungsaufforderung zur Verfügung stehen (BSG, Urteil vom 12.06.2013 — B 14 AS 60/12 R).

Diese Vorgabe der Rechtsprechung führt im Regelfall bei bereits abgezahltem Wohneigentum dazu, dass ein Kostensenkungsverfahren wegen unangemessener Heizkosten nicht einzuleiten ist.

Bei der Ermittlung der angemessenen Heizkosten anhand von Abrechnungen 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, 27.01.2022

Fachdienstleiter FD 82

Thomas Schulte-Lünzum

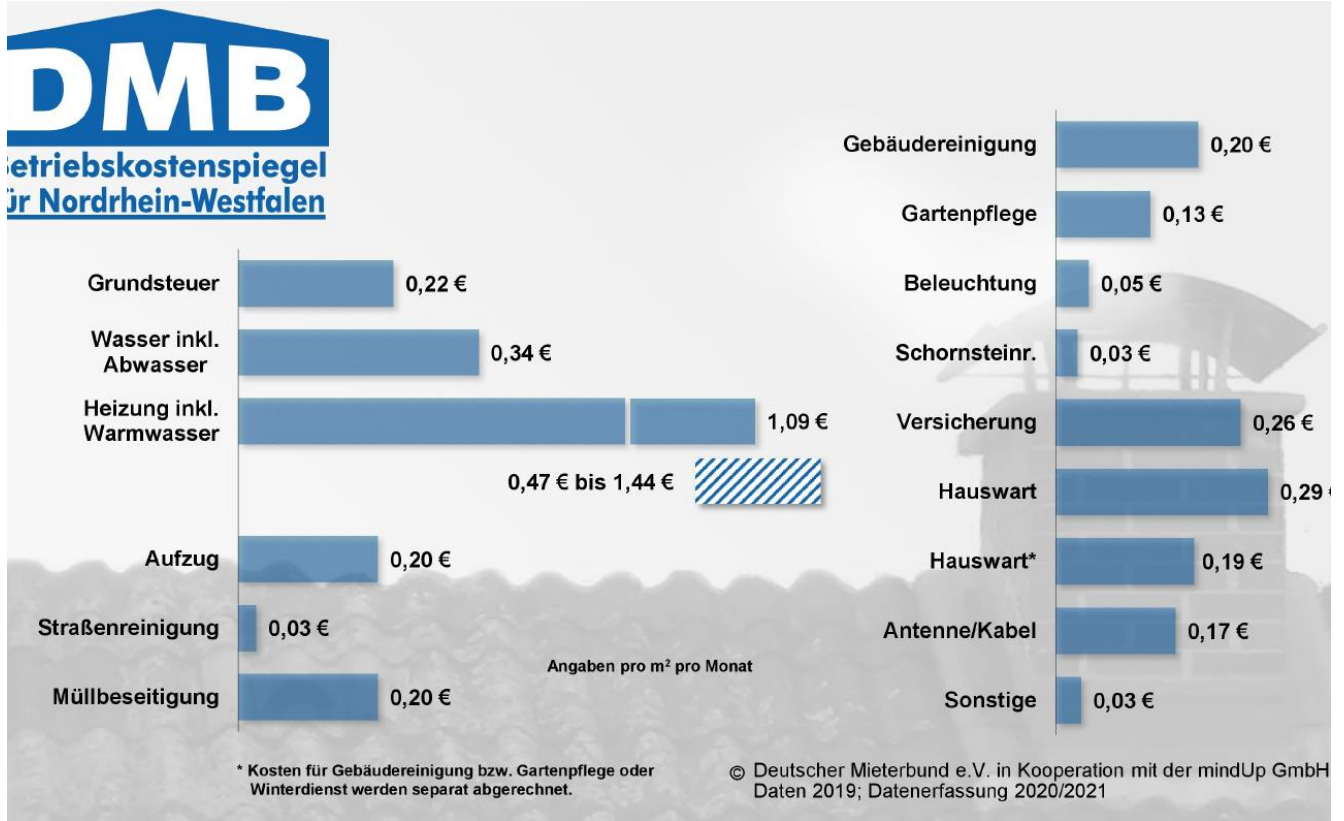
Die Richtlinie liegt im Original mit Zeichnungsvermerk im FD 82 vor.

Anlage 1:
Vergleichswerte Wirtschaftlichkeitsprüfung in Euro-Beträgen

Vergleichswerte Wirtschaftlichkeitsprüfung KdU (in Euro):						
Vergleichswerte	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
Nettokaltmiete	300,00	370,00	430,00	540,00	630,00	100,00
Betriebskosten	102,50	133,25	164,00	194,75	225,50	30,75
Aufschlag	30,00	37,00	43,00	54,00	63,00	10,00
Vergleichswert Castrop-Rauxel	432,50	540,25	637,00	788,75	918,50	140,75
Nettokaltmiete	290,00	360,00	420,00	520,00	650,00	100,00
Betriebskosten	102,50	133,25	164,00	194,75	225,50	30,75
Aufschlag	29,00	36,00	42,00	52,00	65,00	10,00
Vergleichswert Datteln	421,50	529,25	626,00	766,75	940,50	140,75
Nettokaltmiete	310,00	370,00	410,00	530,00	650,00	100,00
Betriebskosten	102,50	133,25	164,00	194,75	225,50	30,75
Aufschlag	31,00	37,00	41,00	53,00	65,00	10,00
Vergleichswert Dorsten	443,50	540,25	615,00	777,75	940,50	140,75
Nettokaltmiete	310,00	370,00	450,00	500,00	600,00	100,00
Betriebskosten	102,50	133,25	164,00	194,75	225,50	30,75
Aufschlag	31,00	37,00	45,00	50,00	60,00	10,00
Vergleichswert Gladbeck	443,50	540,25	659,00	744,75	885,50	140,75
Nettokaltmiete	350,00	430,00	510,00	630,00	690,00	100,00
Betriebskosten	102,50	133,25	164,00	194,75	225,50	30,75
Aufschlag	35,00	43,00	51,00	63,00	69,00	10,00
Vergleichswert Haltern am See	487,50	606,25	725,00	887,75	984,50	140,75
Nettokaltmiete	280,00	350,00	420,00	500,00	600,00	100,00
Betriebskosten	102,50	133,25	164,00	194,75	225,50	30,75
Aufschlag	28,00	35,00	42,00	50,00	60,00	10,00
Vergleichswert Herten	410,50	518,25	626,00	744,75	885,50	140,75
Nettokaltmiete	300,00	360,00	430,00	530,00	640,00	100,00
Betriebskosten	102,50	133,25	164,00	194,75	225,50	30,75
Aufschlag	30,00	36,00	43,00	53,00	64,00	10,00
Vergleichswert Marl	432,50	529,25	637,00	777,75	929,50	140,75
Nettokaltmiete	300,00	370,00	410,00	520,00	630,00	100,00
Betriebskosten	102,50	133,25	164,00	194,75	225,50	30,75
Aufschlag	30,00	37,00	41,00	52,00	63,00	10,00
Vergleichswert Oer-Erkenschwick	432,50	540,25	615,00	766,75	918,50	140,75
Nettokaltmiete	300,00	350,00	430,00	520,00	640,00	100,00
Betriebskosten	102,50	133,25	164,00	194,75	225,50	30,75
Aufschlag	30,00	35,00	43,00	52,00	64,00	10,00
Vergleichswert Recklinghausen	432,50	518,25	637,00	766,75	929,50	140,75
Nettokaltmiete	300,00	390,00	450,00	550,00	650,00	100,00
Betriebskosten	102,50	133,25	164,00	194,75	225,50	30,75
Aufschlag	30,00	39,00	45,00	55,00	65,00	10,00
Vergleichswert Waltrop	432,50	562,25	659,00	799,75	940,50	140,75

Anlage 2:

- **Betriebskostenspiegel NRW 2020/2021**
- **Übersicht Vorjahre**



Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW (ohne Heizung und Warmwasser)

Datenerfassungsjahr/ Betriebskostenart	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Datengrundlage	2019	2018	2017	2016	2015
Anwendung im SGB II/ XII ab	01.02.2022	01.01.2021	01.07.2020	01.01.2019	01.02.2018
Grundsteuer	0,22 €	0,24 €	0,21 €	0,22 €	0,22 €
Wasserversorgung	0,34 €	0,37 €	0,37 €	0,38 €	0,37 €
Aufzug	0,20 €	0,19 €	0,18 €	0,16 €	0,16 €
Straßenreinigung	0,03 €	0,04 €	0,03 €	0,04 €	0,04 €
Müllbeseitigung	0,20 €	0,23 €	0,17 €	0,24 €	0,25 €
Gebäudereinigung/ Ungezieferbekämpfung	0,20 €	0,22 €	0,21 €	0,19 €	0,19 €
Gartenpflege	0,13 €	0,13 €	0,14 €	0,12 €	0,10 €
Beleuchtung (Allge- meinstrom)	0,05 €	0,05 €	0,05 €	0,04 €	0,05 €
Schornsteinreinigung	0,03 €	0,03 €	0,04 €	0,04 €	0,03 €
Sach-/Haftpflichtversiche- rung	0,26 €	0,26 €	0,22 €	0,23 €	0,21 €
Hauswart	0,19 €	0,18 €	0,14 €	0,21 €	0,14 €
alternativ ausgewiesen: Hauswart inkl. Gebäude-rei- nigung und Gartenpflege	[0,29]	[0,3]	[0,3]	[0,31]	[0,33€]
Antennenanlage/ Breitbandkabelanschluss	0,17 €	0,16 €	0,14 €	0,14 €	0,12 €
Sonstige »kalte« Betriebskosten	0,03 €	0,04 €	0,03 €	0,03 €	0,04 €
Summe	2,05 €	2,14 €	1,93 €	2,04 €	1,92 €

Der Betriebskostenspiegel weist für die Kostenpositionen Hauswart bzw. Gebäudereinigung und Gartenpflege zwei unterschiedliche Sachverhalte aus. Im Falle, dass die genannten Aufgaben vom Hauswart wahrgenommen werden, wird eine „Inklusiv“-Kostenposition angegeben (hier 0,29 €/qm). Wenn der höhere Betrag für die Kosten eines Hauswarts zugrunde gelegt wird, ist eine zusätzliche Abrechnung der Einzelpositionen nicht zulässig. Daher müssten die Einzelwerte für Gebäudereinigung und Gartenpflege aus dem Betriebskostenspiegel herausgerechnet werden.

Für eine praktikable Handhabung wird der Betriebskostenspiegel weiterhin unter Berücksichtigung der Einzelpositionen zugrunde gelegt. Hierdurch erfolgt wg. des höheren Gesamtbetrags (0,52 €) auch keine Schlechterstellung für Abrechnungen, die Nebenkosten für Hauswart inkl. Gebäudereinigung und Gartenpflege beinhalten.

Anlage 3

Energiepass

Der Kreis Recklinghausen hat am 29.01.2009 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 (inkl. Warmwasser) bzw. maximal 160 kWh/m²/a (ohne Warmwasser) um zusätzlich 35 Cent/m²/Monat
- maximal 125 kWh/m²/a (inkl. Warmwasser) bzw. maximal 110 kWh/m²/a (ohne Warmwasser) um zusätzlich 50 Cent/m²/Monat
- maximal 75 kWh/m²/a (inkl. 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) zu fordern.

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, ist der dort ausgewiesene Endenergiebedarf zugrunde zu legen und führt ggfls. zu einer Erhöhung der angemessenen Grundmiete.

Tabellen der angemessenen Netto-Grundmieten (ab 01.04.2021) unter Berücksichtigung der Beträge bei Vorlage eines entsprechenden Energiepasses:

Tabelle 1:

Angemessene Nettokaltmieten in € unter Berücksichtigung des Energiebedarfs (max. 175 kWh/qm/a bzw. max. 160 kWh/qm/a ohne Warmwasser; Erhöhung um 0,35 €/qm/Monat)					
Stadt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Castrop-Rauxel	317,50	392,75	458,00	573,25	668,50
Datteln	307,50	382,75	448,00	553,25	688,50
Dorsten	327,50	392,75	438,00	563,25	688,50
Gladbeck	327,50	392,75	478,00	533,25	638,50
Haltern	367,50	452,75	538,00	663,25	728,50
Herten	297,50	372,75	448,00	533,25	638,50
Marl	317,50	382,75	458,00	563,25	678,50
Oer-Erkenschwick	317,50	392,75	438,00	553,25	668,50
Recklinghausen	317,50	372,75	458,00	553,25	678,50
Waltrop	317,50	412,75	478,00	583,25	688,50

Tabelle 2:

Angemessene Nettokaltmieten in € unter Berücksichtigung des Energiebedarfs (max. 125 kWh/qm/a bzw. max. 110 kWh/qm/a ohne Warmwasser; Erhöhung um 0,50 €/qm/Monat)					
Stadt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Castrop-Rauxel	325,00	402,50	470,00	587,50	685,00
Datteln	315,00	392,50	460,00	567,50	705,00
Dorsten	335,00	402,50	450,00	577,50	705,00
Gladbeck	335,00	402,50	490,00	547,50	655,00
Haltern	375,00	462,50	550,00	677,50	745,00
Herten	305,00	382,50	460,00	547,50	655,00
Marl	325,00	392,50	470,00	577,50	695,00
Oer-Erkenschwick	325,00	402,50	450,00	567,50	685,00
Recklinghausen	325,00	382,50	470,00	567,50	695,00
Waltrop	325,00	422,50	490,00	597,50	705,00

Tabelle 3:

Angemessene Nettokaltmieten in € unter Berücksichtigung des Energiebedarfs (max. 75 kWh/qm/a bzw. max. 60 kWh/qm/a ohne Warmwasser; Erhöhung um 0,65 €/qm/Monat)					
Stadt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Castrop-Rauxel	332,50	412,25	482,00	601,75	701,50
Datteln	322,50	402,25	472,00	581,75	721,50
Dorsten	342,50	412,25	462,00	591,75	721,50
Gladbeck	342,50	412,25	502,00	561,75	671,50
Haltern	382,50	472,25	562,00	691,75	761,50
Herten	312,50	392,25	472,00	561,75	671,50
Marl	332,50	402,25	482,00	591,75	711,50
Oer-Erkenschwick	332,50	412,25	462,00	581,75	701,50
Recklinghausen	332,50	392,25	482,00	581,75	711,50
Waltrop	332,50	432,25	502,00	611,75	721,50

Anlage 4:
Verbrauchswerte für angemessene Heizkosten

Aus der Anwendung des Bundesheizspiegels 2021 im Rahmen der jeweiligen Jahresabrechnung ergeben sich für das Abrechnungsjahr 2020 derzeit nachfolgend aufgeführte, heranzuziehende Verbrauchswerte:

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

Gebäudefläche in qm	bis 250	251 – 500	501 – 1.000	über 1.000	bis 250	251 – 500	501 – 1.000	über 1.000
Energieträger	Verbrauch in kWh je qm beheizter Wohnfläche pro Jahr				Kosten in Euro je qm beheizter Wohnfläche pro Jahr			
Erdgas	234	224	213	206	16,40	15,00	13,80	13,10
Heizöl	232	228	226	224	12,90	12,50	12,10	11,90
Fernwärme	222	210	199	192	21,40	20,00	18,80	18,10
Wärmepumpe	92	91	89	88	22,40	21,50	20,60	20,10
Holzpellets	222	208	-	-	12,90	11,80	-	-
Nachtspeicher	211	202	192	185	22,40	21,50	20,60	20,10
Sonstige	234	228	226	224	22,40	21,50	20,60	20,10

(Heizenergieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser in kWh je qm, Bundesheizspiegel 2021)

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

Gebäudefläche in qm	bis 250	251 – 500	501 – 1.000	über 1.000	bis 250	251 – 500	501 – 1.000	über 1.000
Energieträger	Verbrauch in kWh je qm beheizter Wohnfläche pro Jahr				Kosten in Euro je qm beheizter Wohnfläche pro Jahr			
Erdgas	210	200	189	182	14,95	13,55	12,35	11,65
Heizöl	208	204	202	200	11,45	11,05	10,65	10,45
Fernwärme	198	186	175	168	19,95	18,55	17,35	16,65
Wärmepumpe	82,4	81,4	79,4	78,4	20,20	19,30	18,40	17,90
Holzpellets	198	184	-	-	11,45	10,35	-	-
Nachtspeicher	187	178	168	161	20,95	20,05	19,15	18,65
Sonstige	210	204	202	200	20,95	20,05	19,15	18,65

(Heizenergieverbrauch für Raumwärme ohne Warmwasser in kWh je qm, Bundesheizspiegel 2021)

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

Die Werte für „Sonstige Energieträger“ (Kohle, Flüssiggas, etc.) wurden aus dem Energieträger mit höchstem Verbrauchs- bzw. Kostenwert für die jeweilige Wohnflächenkategorie 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 05.10.2009 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	650,0 kWh/SRM (Schüttraummeter)

(Tabelle 3: Heizwerte in kWh/Einheit, lt. Heizkostenverordnung)

Die vorstehende Tabelle zeigt nur an, wieviel Energie in kWh sich aus bestimmten Mengen eines Energieträgers gewinnen lässt. Daher erfolgt hier keine regelmäßige Anpassung.

Die gewonnene Energie ist zwar von der Effizienz der verwendeten Öfen/Heizungen abhängig, aber es ist nicht davon auszugehen, dass funktionierende Heizungen regelmäßig gegen modernere Heizanlagen ausgetauscht werden, solange dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.