

Richtlinie L (Leistungsrecht) – 005/2016 vom 27.10.2016

**Schlüssiges Konzept vom 18.10.2016 – Festsetzung der angemessenen Bedarfe
für Unterkunft (Bruttokaltmiete) und Heizung**

gültig ab: 01. November 2016

Grundlagen:

- **Nettogrundmiete nach den Werten des Schlüssigen Konzeptes vom 18.10.2016**
- **Betriebskosten nach dem Betriebskostenspiegel NRW ab 01.11.2016**
- **Heizkosten nach bundesweitem Heizspiegel 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 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 Umstellung auf die Bruttokaltmiete erfolgte zum 01.01.2015. Eine erstmalige Aktualisierung der Beträge für die Nettogrundmiete erfolgte mit Schlüssigem Konzept vom 25.06.2015 ab 01. August 2015. Eine weitere Aktualisierung der Nettogrundmiete erfolgt aufgrund des Schlüssigen Konzeptes vom 18.10.2016 mit dieser Richtlinie zum 01. November 2016.

Im Kreis Recklinghausen setzen sich seit 01.01.2015 (sowohl im SGB II- wie SGB XII-Bereich) die angemessenen Bedarfe der Unterkunft aus der Addition der jeweiligen Grundmiete lt. Schlüssigem Konzept vom 25.06.2015 und den jeweils aktuellen Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW zusammen. Heizkosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Damit findet die bisherige Richtlinie L 007/2015 vom 15.07.2015 ab 01. November 2016 keine Anwendung mehr.

Den Umgang mit Bestandsfällen, Anträgen nach § 44 Zehntes Buch Sozialgesetzbuch (SGB X) und den noch anhängigen Rechtsbehelfsverfahren regelt die Richtlinie L (Leistungsrecht) 006/2016 vom 27.10.2016.

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 01.11.2016	8
Verfahrensweisen, wenn eine Bedarfsgemeinschaft die Zustimmung zur Anmietung einer neuen Wohnung beantragt (immer davon ausgehend, dass die Notwendigkeit gegeben ist)	9
Bedarfsgemeinschaft kommt neu in den Leistungsbezug bzw. Bedarfe der dauerhaft bewohnten Unterkunft werden erst im Leistungsbezug unangemessen	11
Kostensenkungsverfahren	12
Umsetzung der tatsächlichen „Kürzung“ der Bruttokaltmiete	14
Vorlage der Betriebskostenabrechnung (mit BK-Nachforderung) (Verfahrensweise)	15
Heizkosten	16
Anlage 1 Liste Wirtschaftlichkeitsprüfung in Euro-Beträgen	18
Anlage2 – Betriebskostenspiegel 2015/2016, – Auflistung der Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW für die letzten 6 Jahre	19
Anlage 3 – Angemessene Grundmieten unter Berücksichtigung eines Energiepasses – Musterformular eines Energiepasses	20
Anlage 4 Verbrauchswerte für angemessene Heizkosten	23

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 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, 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“ erstmals zum 01.08.2015 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) wurden erneut aktualisiert – Konzept vom 18.10.2016 – und sind in der nachfolgenden Tabelle, für jede kreisangehörige Stadt gesondert, aufgeführt:

Grundmieten in Euro, aufgeteilt nach Städten und Personenzahl (ab 01.11.2016):						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	je weiterer Person
Castrop-Rauxel	270	320	390	480	550	+ 100
Datteln	250	300	370	450	510	+ 100
Dorsten	300	330	390	480	560	+ 100
Gladbeck	260	330	390	450	550	+ 100
Haltern am See	300	360	450	550	620	+ 100
Herten	250	320	380	450	520	+ 100
Marl	270	320	380	460	550	+ 100
Oer-Erkensch.	280	330	390	470	550	+ 100
Recklinghausen	260	320	400	490	550	+ 100
Waltrip	250	330	400	500	590	+ 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 01.11.2016 liegt der Betrag der Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser) nach dem Betriebskostenspiegel bei 1,92 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	1,92 €	96,00 €	124,80 €	153,60 €	182,40 €	211,20 €	+ 28,80 €

(Diese Betriebskostenwerte sind nicht zu runden.)

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 zum 01.11. dieses Jahres ändern.

Der Betriebskostenspiegel NRW (Datenerfassung 2015/2016) – innerhalb des Jobcenters Kreis Recklinghausen anwendbar ab 01.11.2016 – 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 18.10.2016 und den jeweils aktuellen Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW zusammensetzen.

Beispiel:

Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete für den Zeitraum ab 01.11.2016

- 50 qm Wohnfläche für einen Singlehaushalt
- Aktuelle Grundmiete beträgt lt. dem Schlüssigen Konzept vom 18.10.2016 in Castrop-Rauxel ab dem 01.11.2016 monatlich 270 Euro
- Betriebskosten betragen lt. Betriebskostenspiegel 1,92 Euro/qm = 96,00 Euro
- Als angemessen anzuerkennende Bruttokaltmiete: 366,00 Euro (270 Euro + 96,00 Euro)

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

Angemessene Bruttokaltmieten (in Euro)						
Stadt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
Castrop-Rauxel	366,00	444,80	543,60	662,40	761,20	128,80
Datteln	346,00	424,80	523,60	632,40	721,20	128,80
Dorsten	396,00	454,80	543,60	662,40	771,20	128,80
Gladbeck	356,00	454,80	543,60	632,40	761,20	128,80
Haltern	396,00	484,80	603,60	732,40	831,20	128,80
Herten	346,00	444,80	533,60	632,40	731,20	128,80
Marl	366,00	444,80	533,60	642,40	761,20	128,80
O-E	376,00	454,80	543,60	652,40	761,20	128,80
Recklinghausen	356,00	444,80	553,60	672,40	761,20	128,80
Waltrop	346,00	454,80	553,60	682,40	801,20	128,80

(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 01.11.2016

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 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, 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.

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 1,92 Euro/qm oder weniger

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 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

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 von der Größe her angemessen aber
- die Grundmiete unterschreitet den Wert lt. Schlüssigem Konzept
- die Betriebskostenvorauszahlung überschreitet des abstrakt angemessenen Betrag
- insgesamt wird die abstrakt angemessene Bruttomiete 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 von der Größe her unangemessen (größer als lt. Wohnraumnutzungsbestimmungen vorgesehen)
- Bruttokaltmiete übersteigt den 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, ist direkt das Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

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.

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/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 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. November 2016 zur Post gegeben, sind für die Monate Dezember 2016 bis Mai 2017 noch die tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen. Eine Senkung kann frühestens ab Juni 2017 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.

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

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.

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.

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.

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
--------------------------------	-------------------------------	------------------------

230 Euro Grundmiete	250 Euro	230 Euro
96,00 Euro Betriebskosten	150 Euro	96,00 Euro

230 Euro Grundmiete	210 Euro	210 Euro
96,00 Euro Betriebskosten	150 Euro	116,00 Euro

230 Euro Grundmiete	270 Euro	236,00 Euro
96,00 Euro Betriebskosten	90 Euro	90,00 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 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.

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.

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 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, 27.10.2016

Ressort 82.1 (Grundsätzliche
Rechtsangelegenheiten)

Fachdienstleiter FD 82

Gabriele Tschöpe

Thomas Schulte-Lünzum

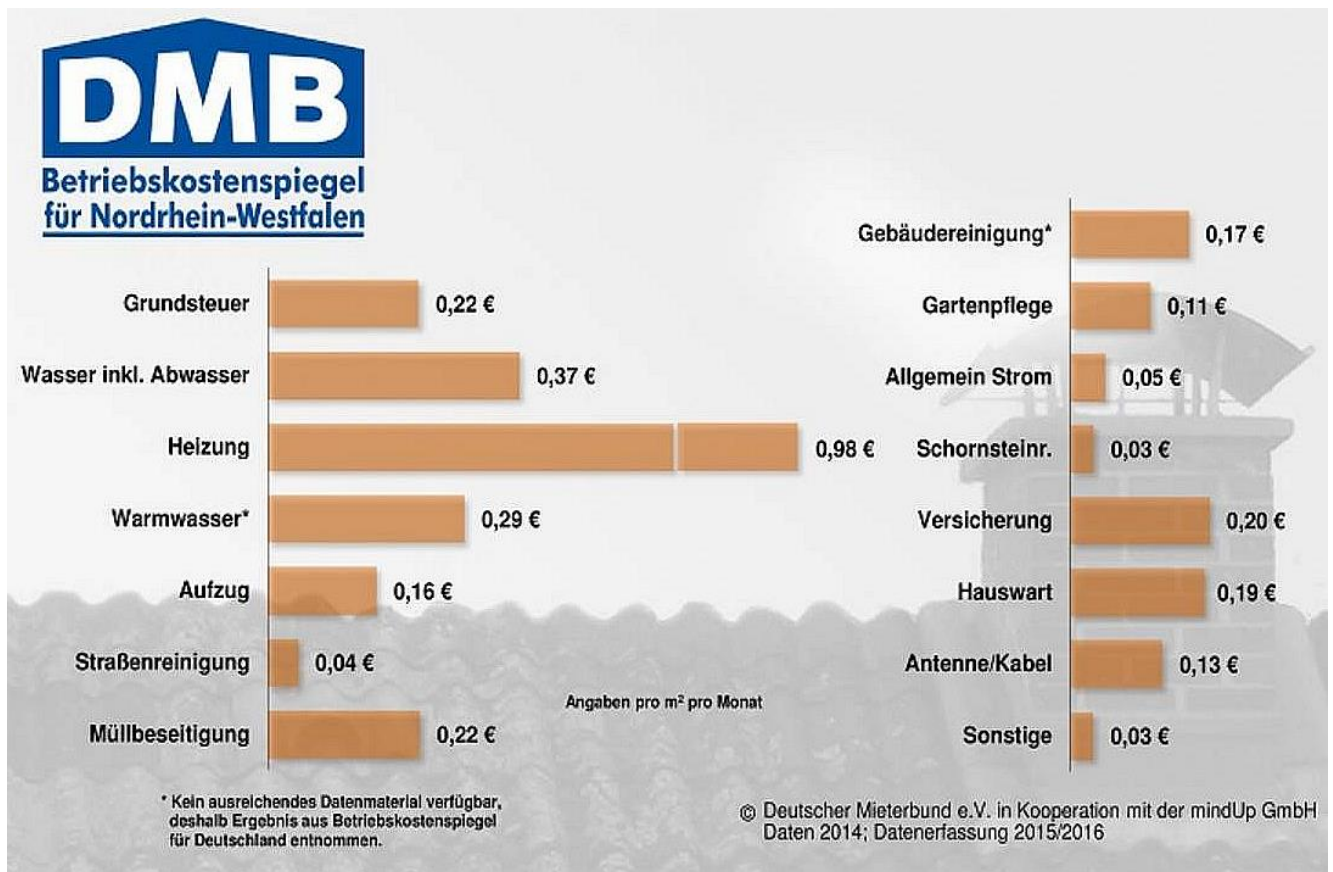
Die Richtlinie liegt im Original mit Zeichnungsvermerk im FD 82 vor.

Anlage 1:
Vergleichswerte Wirtschaftlichkeitsprüfung in Euro-Beträgen

Vergleichswerte Wirtschaftlichkeitsprüfung KdU:						
Vergleichswerte	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
Nettokaltmiete	270,00	320,00	390,00	480,00	550,00	100,00
Betriebskosten	96,00	124,80	153,60	182,40	211,20	28,80
Aufschlag	27,00	32,00	39,00	48,00	55,00	10,00
Vergleichswert Castrop-Rauxel	393,00	476,80	582,60	710,40	816,20	138,80
Nettokaltmiete	250,00	300,00	370,00	450,00	510,00	100,00
Betriebskosten	96,00	124,80	153,60	182,40	211,20	28,80
Aufschlag	25,00	30,00	37,00	45,00	51,00	10,00
Vergleichswert Datteln	371,00	454,80	560,60	677,40	772,20	138,80
Nettokaltmiete	300,00	330,00	390,00	480,00	560,00	100,00
Betriebskosten	96,00	124,80	153,60	182,40	211,20	28,80
Aufschlag	30,00	33,00	39,00	48,00	56,00	10,00
Vergleichswert Dorsten	426,00	487,80	582,60	710,40	827,20	138,80
Nettokaltmiete	260,00	330,00	390,00	450,00	550,00	100,00
Betriebskosten	96,00	124,80	153,60	182,40	211,20	28,80
Aufschlag	26,00	33,00	39,00	45,00	55,00	10,00
Vergleichswert Gladbeck	382,00	487,80	582,60	677,40	816,20	138,80
Nettokaltmiete	300,00	360,00	450,00	550,00	620,00	100,00
Betriebskosten	96,00	124,80	153,60	182,40	211,20	28,80
Aufschlag	30,00	36,00	45,00	55,00	62,00	10,00
Vergleichswert Haltern am See	426,00	520,80	648,60	787,40	893,20	138,80
Nettokaltmiete	250,00	320,00	380,00	450,00	520,00	100,00
Betriebskosten	96,00	124,80	153,60	182,40	211,20	28,80
Aufschlag	25,00	32,00	38,00	45,00	52,00	10,00
Vergleichswert Herten	371,00	476,80	571,60	677,40	783,20	138,80
Nettokaltmiete	270,00	320,00	380,00	460,00	550,00	100,00
Betriebskosten	96,00	124,80	153,60	182,40	211,20	28,80
Aufschlag	27,00	32,00	38,00	46,00	55,00	10,00
Vergleichswert Marl	393,00	476,80	571,60	688,40	816,20	138,80
Nettokaltmiete	280,00	330,00	390,00	470,00	550,00	100,00
Betriebskosten	96,00	124,80	153,60	182,40	211,20	28,80
Aufschlag	28,00	33,00	39,00	47,00	55,00	10,00
Vergleichswert Oer-Erkenschwick	404,00	487,80	582,60	699,40	816,20	138,80
Nettokaltmiete	260,00	320,00	400,00	490,00	550,00	100,00
Betriebskosten	96,00	124,80	153,60	182,40	211,20	28,80
Aufschlag	26,00	32,00	40,00	49,00	55,00	10,00
Vergleichswert Recklinghausen	382,00	476,80	593,60	721,40	816,20	138,80
Nettokaltmiete	250,00	330,00	400,00	500,00	590,00	100,00
Betriebskosten	96,00	124,80	153,60	182,40	211,20	28,80
Aufschlag	25,00	33,00	40,00	50,00	59,00	10,00
Vergleichswert Waltrop	371,00	487,80	593,60	732,40	860,20	138,80

Anlage 2:

- **Betriebskostenspiegel NRW 2015/2016**
- **Übersicht Vorjahre**



Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW (ohne Heizung und Warmwasser)						
Datenerfassungsjahr/ Betriebskostenart	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011
Datengrundlage veröffentlicht/Stichtag ca. 01.10.	2014 01.11.2016	2013 01.10.2015	2012 01.10.2014	2011 01.10.2013	2010 01.10.2012	2009 01.10.2011
Grundsteuer	0,22 €	0,22 €	0,23 €	0,24 €	0,20 €	0,19 €
Wasserversorgung	0,37 €	0,36 €	0,39 €	0,35 €	0,44 €	0,41 €
Aufzug	0,16 €	0,15 €	0,17 €	0,15 €	0,13 €	0,13 €
Straßenreinigung	0,04 €	0,04 €	0,02 €	0,02 €	0,03 €	0,04 €
Müllbeseitigung	0,22 €	0,20 €	0,21 €	0,22 €	0,21 €	0,22 €
Gebäudereinigung/ Ungezieferbekämpfung	0,17 €	0,16 €	0,21 €	0,17 €	0,19 €	0,19 €
Gartenpflege	0,11 €	0,12 €	0,10 €	0,11 €	0,10 €	0,10 €
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,05 €	0,06 €	0,05 €	0,05 €	0,04 €	0,06 €
Schornsteinreinigung	0,03 €	0,03 €	0,03 €	0,02 €	0,03 €	0,04 €
Sach-/Haftpflichtversicherung	0,20 €	0,19 €	0,20 €	0,18 €	0,17 €	0,16 €
Hauswart	0,19 €	0,21 €	0,20 €	0,22 €	0,18 €	0,18 €
Antennenanlage/ Breitbandkabelanschluss	0,13 €	0,16 €	0,15 €	0,13 €	0,15 €	0,15 €
Sonstige »kalte« Betriebskosten	0,03 €	0,03 €	0,04 €	0,05 €	0,07 €	0,07 €
Summe	1,92 €	1,93 €	2,00 €	1,91 €	1,94 €	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 (ab 01.11.2016) unter Berücksichtigung der Beträge bei Vorlage eines entsprechenden Energiepasses:

Angemessene Nettokaltmieten 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	287,50	342,75	418,00	513,25	588,50
Datteln	267,50	322,75	398,00	483,25	548,50
Dorsten	317,50	352,75	418,00	513,25	598,50
Gladbeck	277,50	352,75	418,00	483,25	588,50
Haltern	317,50	382,75	478,00	583,25	658,50
Herten	267,50	342,75	408,00	483,25	558,50
Marl	287,50	342,75	408,00	493,25	588,50
O-E	297,50	352,75	418,00	503,25	588,50
Recklinghausen	277,50	342,75	428,00	523,25	588,50
Waltrop	267,50	352,75	428,00	533,25	628,50

Angemessene Nettokaltmieten 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	295,00	352,50	430,00	527,50	605,00
Datteln	275,00	332,50	410,00	497,50	565,00
Dorsten	325,00	362,50	430,00	527,50	615,00
Gladbeck	285,00	362,50	430,00	497,50	605,00
Haltern	325,00	392,50	490,00	597,50	675,00
Herten	275,00	352,50	420,00	497,50	575,00
Marl	295,00	352,50	420,00	507,50	605,00
O-E	305,00	362,50	430,00	517,50	605,00
Recklinghausen	285,00	352,50	440,00	537,50	605,00
Waltrop	275,00	362,50	440,00	547,50	645,00

Angemessene Nettokaltmieten 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	302,50	362,25	442,00	541,75	621,50
Datteln	282,50	342,25	422,00	511,75	581,50
Dorsten	332,50	372,25	442,00	541,75	631,50
Gladbeck	292,50	372,25	442,00	511,75	621,50
Haltern	332,50	402,25	502,00	611,75	691,50
Herten	282,50	362,25	432,00	511,75	591,50
Marl	302,50	362,25	432,00	521,75	621,50
O-E	312,50	372,25	442,00	531,75	621,50
Recklinghausen	292,50	362,25	452,00	551,75	621,50
Waltrop	282,50	372,25	452,00	561,75	661,50

Anlage 4:
Verbrauchswerte für angemessene Heizkosten

Aus der Anwendung des Bundesheizspiegels 2015 im Rahmen der jeweiligen Jahresabrechnung ergeben sich für das Abrechnungsjahr 2014 derzeit nachfolgend aufgeführte, heranzuziehende Verbrauchswerte

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

Verbrauch in kWh je m ² beheizter Wohnfläche pro Jahr						
Gebäudefläche in m ²		Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Nachtspeicher	Sonstige
bis	250	238	254	223	229	254
251 –	500	233	245	216	221	245
501 –	1.000	230	235	210	212	235
über	1.000	227	230	206	207	230

Tabelle 1 Heizenergieverbrauch für Raumwärme und Warmwasserbereitung in kWh je m², Bundesheizspiegel 2015

Kosten in Euro je m ² beheizter Wohnfläche pro Jahr						
Gebäudefläche in m ²		Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Nachtspeicher	Sonstige
bis	250	19,70	18,90	22,30	22,30	22,30
251 –	500	19,00	17,90	21,40	21,40	21,40
501 –	1.000	18,40	17,10	20,70	20,70	20,70
über	1.000	18,00	16,60	20,10	20,10	20,40

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

Verbrauch in kWh je m ² beheizter Wohnfläche pro Jahr						
Gebäudefläche in m ²		Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Nachtspeicher	Sonstige
bis	250	214	230	199	205	249
251 –	500	209	221	192	197	239
501 –	1.000	206	211	186	188	231
über	1.000	203	206	182	183	221

Tabelle 2 Heizenergieverbrauch für Raumwärme ohne Warmwasser in kWh je m², Bundesheizspiegel 2015

Kosten in Euro je m ² beheizter Wohnfläche pro Jahr						
Gebäudefläche in m ²		Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Nachtspeicher	Sonstige
bis	250	17,80	17,00	20,40	20,40	20,40
251 –	500	17,10	16,00	19,50	19,50	19,50
501 –	1.000	16,50	15,20	18,80	18,80	18,80
über	1.000	16,10	14,70	18,20	18,20	18,20

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
Holz hackschnitzel	650 kWh/Schüttraummeter (SRm)

Tabelle 1 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 ist keine regelmäßige Anpassung erforderlich. 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 es nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.