



§ 22 Abs. 1

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.



- **Miete**
Grundmiete (Kaltmiete ohne Neben- oder Betriebskosten)
- **Nebenkosten**
nach Anlage zu § 27 Abs. 1 11 BerechnungsVO
verbrauchabhängige Nebenkosten wie Brauchwasser, Abwasser, nach Personenzahl bemessene Nebenkosten wie Müllabfuhr, Stellplatzanlage, Kabelanschluss (Verteileranlage, Kabelgebühren nur wenn keine Dispositionsfreiheit), Flurbeleuchtung, nach Wohnfläche umgelegte Nebenkosten wie Grundsteuer, Schornsteinfeger, Gartenpflege, Gemeinschaftsantennen, Gebäudehaftpflicht.



- Heizkosten
monatlich zu erbringende Abschlagszahlungen oder Pauschalen an den Vermieter oder Energieversorger für Gas, Strom (zu Heizzwecken kein Haushaltsstrom), Erdöl für Zentralheizungen oder Etagenheizungen. Soweit Heizkosten über den Vermieter abgerechnet werden, kann dies Bestandteil der Nebenkostenabrechnung sein.
- Winterheizungshilfen
für nicht an Sammelheizungen angeschlossene Wohnungen (Kohle- oder Öleinzelföfen, aber auch Ölheizung im Eigenheim).
Zahlungszeitraum Oktober bis April (Heizperiode)
Heizperiode 2004 / 2005:
1,91 € / Monat / m² für Kohle
1,44 € / Monat / m² für Heizöl
1,37 € / Monat / m² für Flüssiggas
Festlegung erfolgt durch Sozialhilfeträger MK. Der monatl. Betrag ergibt sich aus der Multiplikation der Wohnfläche (angemessen nach Richtwerten) mit dem festgesetzten m²-Preis für Kohle, Öl oder Flüssiggas.

Nicht zu den Heizkosten zählt die Warmwasserbereitung, soweit diese über die Heizung erfolgt. In diesen Fällen sind 18% der Gesamtkosten als Warmwasser herauszurechnen, soweit die Kosten für Warmwasser nicht separat ausgewiesen werden. Ebenfalls nicht zu den Heizkosten zählt die Kochfeuerung, wenn Heizung und Kochfeuerung durch eine Energieart (Gas) erfolgt. Hier sind 10% des Gesamtverbrauchs für Kochfeuerung herauszurechnen. Kosten für Warmwasser und Haushaltsstrom sind in den Regelleistungen nach § 20 enthalten.



Die Übernahme der Heiz- und Nebenkosten (Bestandteil KDU) in tatsächlicher Höhe bedeutet hier, dass neben den monatlichen Pauschalen oder Abschlägen auch die jährlichen Endabrechnungen für Heiz- und Nebenkosten erfasst sind.

Die Grenze für die Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ergibt sich aus der Angemessenheit dieser Aufwendungen.

Angemessene Kosten der Unterkunft

Beurteilung nach Anzahl der Bewohner, der Größe und Ausstattung der Wohnung, der Lage der Wohnung sowie dem örtlichen Wohnungsmarkt.

- Größe der Wohnung

Richtwerte nach dem II. Wohnungsbindungsgesetz

1 Person	45 m ²
2 Personen	60 m ²
3 Personen	75 m ²
4 Personen	90 m ²
für jede weitere Person	15 m ²

Bei der Wohnungsgröße sind im Rahmen der Angemessenheit besondere individuelle Verhältnisse zu berücksichtigen (Rollstuhlfahrer 10% Zuschlag, Pflegebedürftiger Angehöriger, der ein eigenes Zimmer mit Pflegebett benötigt Zuschlag individuell, usw.). Für Behinderte, die eine behindertengerecht umgebaute Wohnung bewohnen, kann im Einzelfall von den Richtwerten abgewichen werden.



Eine Beurteilung des Quadratmeterpreises hinsichtlich Wohnlage, Baujahr und Ausstattung (Kaltmiete ohne NK) erfolgt im MK anhand der Vergleichsmietentabelle für HSK, MK und die Stadt Schwerte gültig bis 31.12.2005.

Der angemessene Quadratmeterpreis ergibt sich aus der Kategorie mittleres Baujahr bis 1985, mittlere Wohnlage und Ausstattung, mit Heizung, Bad und WC.

Mittelwert: **4,80 € / m²**

+ Zuschläge in Höhe von 0,26 € / m² für die Städte Iserlohn, Lüdenscheid und Menden **5,06 € / m²**.

Beurteilung der Angemessenheit

Eine fiktiv berechnete angemessene Wohnung ist der tatsächlichen Wohnung (Kaltmiete ohne Nebenkosten) gegenüberzustellen.

Bsp: Wohnung in Menden, Baujahr 1987, Wohnfläche 78 m², Kaltmiete 420 €, es leben 4 Personen im Haushalt, 3 mit Ansprüchen nach dem SGB II.

Angemessene Wohnfläche: 90 m² (4 Personen)

Miete lt. Mietpreisspiegel: 5,06 € / m²

Angemessene KDU: 455,40 € zuzüglich Heiz- und Nebenkosten.

Bei der Übernahme der KDU in die Bedarfsberechnung sind nur die Kopfanteile für die hilfebedürftigen Personen zu berücksichtigen.



Eine Beurteilung erfolgt in erster Linie nach der Höhe der entstehenden Aufwendungen. Übersteigt die angemietete Wohnung lediglich die vorgegebenen Richtwerte für die Wohnfläche, die Miete ist jedoch so günstig, dass die fiktiv ermittelte angemessene Miete nicht überschritten wird, so gilt die Wohnung als angemessen. Gleiches gilt, wenn der Mietpreis / m² die Werte Mietpreisspiegel übersteigt, die Wohnung jedoch unterhalb der zulässigen Wohnfläche liegt und der sich ergebende Mietpreis die ermittelte angemessene Miete nicht übersteigt.



§ 22 Abs. 1 Mietsenkungsverfahren

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen der Unterkunft (KM ohne Nebenkosten) unter Berücksichtigung des Einzelfalles den angemessenen Umfang (fiktiv ermittelte angemessene KM ohne NK), ist der Leistungsberechtigte verpflichtet, die Kosten der Unterkunft zu senken durch:

Umzug in angemessene Wohnung,

Untervermietung (Erlaubnis Vermieter) oder in anderer Weise.

Berücksichtigung der tatsächlichen Kosten der Unterkunft (d.h. der unangemessenen Kosten der Unterkunft) erfolgt dann in der Regel für einen Zeitraum von längstens 6 Monaten. Nach Ablauf der Frist sind ab dem 7. Monat bei der Bedarfsberechnung nur noch die angemessenen KDU (bzw. Kopfteile hiervon) zu berücksichtigen.

„In der Regel“ bedeutet es gibt Ausnahmen! Beurteilung nach pflichtgemäßem Ermessen. Abwägung des individuellen Einzelfalles und der vorliegenden besonderen Umstände.

Die Beurteilung erfolgt nach einem strengem Maßstab (Hilfebedürftiger weist nach, dass er keine angemessene Wohnung in dem gesetzten Zeitraum anmieten kann, ggf. Verlängerung der 6-Monatsfrist, Umzug erweist sich zur Zeit als unzumutbar z. B. schwerpflegebedürftiger Angehöriger ist nicht transportfähig, u.ä.). Erweist sich ein Wohnungswechsel auf Dauer als unzumutbar und andere Mietsenkungsmöglichkeiten liegen nicht vor, gilt diese Miete (von Anfang an) als angemessen und ist dauerhaft zu übernehmen (z. B. behindertengerechte Wohnung kein adäquates Wohnungsangebot im örtlichen Bereich).



Ergibt sich, dass das Mietsenkungsverfahren durchzuführen ist, so ist der Leistungsberechtigte (die Bedarfsgemeinschaft) über die Höhe der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft in Kenntnis zu setzen und zur Senkung der KDU innerhalb von 6 Monaten aufzufordern. Es ist mitzuteilen, ab wann nur noch die angemessenen KDU berücksichtigt werden (Bescheidzusatz über A2LL ggf. manueller Bescheid). Die Beurteilung der Angemessenheit hat vor der Bewilligung von Leistungen zu erfolgen.

Muster Bescheidzusatz:

Ihre monatliche Kaltmiete ohne Nebenkosten beträgt zur Zeit XXX €. Die angemessene Miete nach dem Mietpreisspiegel für den MK, HSK und die Stadt Schwerte beträgt für einen X-Personenhaushalt mit einer angemessenen Wohnfläche von XX m² bei einem Quadratmeterpreis von bis zu X € insgesamt XXX €. Die von Ihnen angemietete Wohnung übersteigt daher die im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmenden angemessenen Kosten der Unterkunft um XX €. Gem. § 22 Abs. 1 SGB II fordere ich Sie daher auf, Ihre Aufwendungen für die Unterkunft bis zum XX.XX.2005 auf das angemessene Maß zu senken. Dies kann durch einen Umzug, durch Untervermietung oder auf andere Weise geschehen. Sollten Sie bis zum o.g. Termin Ihre Unterkunftskosten nicht auf das angemessene Maß gesenkt haben, werden ab dem XX.XX.2005 bei der Berechnung der zustehenden Leistung nach dem SGB II nur noch Kosten der Unterkunft in Höhe von XXX € berücksichtigt werden.

Soweit Sie innerhalb der gesetzten Frist eine angemessene Wohnung beziehen, weise ich Sie schon jetzt darauf hin, dass nach Einzelfallprüfung eine Übernahme von Umzugskosten oder ggf. einer erforderlichen



Mietkaution § 22 Abs. 3 SGB II nur in Betracht kommt, wenn Sie vor Abschluss des Mietvertrages für die neue Wohnung die Zusicherung des zuständigen Leistungsträgers einholen. Wenden Sie sich diesbezüglich bitte rechtzeitig an Ihren zuständigen Sachbearbeiter.

Berechnung der KDU im selbstgenutzten Eigenheim oder der selbstgenutzten Eigentumswohnung (keine Beurteilung angemessenes Hausgrundstück)

Erforderliche Unterlagen:

- Kaufvertrag
- Einheitswertbescheid (legt fest, ob ein oder Zweifamilienhaus)
- Grundbuchauszug
- bei Eigentumswohnungen Abrechnung Hausgeld / Wohngeld / Wirtschaftsplan für das folgende Jahr
- Einkommensteuerbescheid für Einnahmen aus Vermietung
- Bescheinigung des Kreditinstituts / der Bausparkasse über die valutierenden Belastungen getrennt nach Zinsen und Tilgung
- Bescheinigung über Erbpacht bei Erbbaurecht
- Bescheid Grundbesitzabgaben
- Endabrechnung Stadtwerke / Energieversorger für Brauchwasser / teilw. auch Abwasser
- Nachweis Gebäudehaftpflicht / Brand- und Sturmversicherung
- Schornsteinfeger
- Bescheid über Eigenheimzulage (aber: in der Regel Berücksichtigung als Einkommen nach § 11 ab Zufluss mit 1/12 des Jahresbetrages, Ausnahme Abtretung an Kreditinstitut, in diesen Fällen Berücksichtigung 1/12 bei der errechneten Kosten der Unterkunft).



Monatliche Belastung Haus- u. Wohnungseigentum

(eigengenutztes Einfamilienhaus, eigengenutzte Eigentumswohnung)

☐ Einfamilienhaus

☐ Eigentumswohnung

1. Eigentümer

a)	a)
b)	b)
c)	c)
d)	d)
Name, Vorname	Anschrift

2. Weitere Angaben zum Grundstück

Flur, Flurstück, Grundbuchblatt, Grundbuchamt		Größe des Grundstücks	
Einheitswert in €	festgestellt am:	Bescheid vom / Aktenzeichen	
Bezug des Eigentums	Baujahr	Kaufvertrag vom:	Gesamtwohnfläche
			Bewohner

3. Berechnung des Jahresmietwertes

Wohnfläche	Preis / m ² lt. Mietspiegel	Mietwert monatlich.	x 12 Monate = Jahresmietwert
	€	€	€

Die selbstgenutzte Wohnfläche beträgt _____ % der Gesamtwohnfläche, ohne Berücksichtigung vermieteter Zimmer nach Ziffer 3.2

3.1 Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung

Für die Berücksichtigung der Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung können 15% des Jahresmietwertes für Eigenheime Baujahr vor 1925, und 10 % des Jahresmietwertes für Eigenheime Baujahr ab 1925 berücksichtigt werden. Höhere Aufwendungen nur gegen jährlichen Nachweis.

Für Eigentumswohnungen ist hier maßgeblich die jährliche Zuführung an die Rücklage für Instandhaltung und Instandsetzung für Gemeinschaftseigentum lt. Teilungserklärung und Eigentümerversammlung (Jahresrechnung).



3.2 Einnahmen aus Vermietung

	Anzahl	monatliche Mietforderung				Jahreseinkünfte
möblierte Zimmer		1 00%	€	70%	€	€
Leerzimmer		100%	€	90%	€	€
Garagen		100%	€	100%	€	€
Jahresroheinnahme						€

Für möblierte Zimmer sind 70% der Jahreseinkünfte als Einnahmen aus Vermietung zu berücksichtigen, für Leerzimmer 90% der Jahreseinkünfte. Einnahmen aus der Vermietung von Garagen als Teil des Haus- oder Wohnungseigentums sind in voller Höhe zu berücksichtigen.

4. Belastungen (nicht vermögensbildend)

Gläubiger	Anfangsschuld €	Valuta am:	Tilgung jährlich in €	Zinsen jährlich in €
Gesamtbelastung				

5. Berechnung der Jahresbelastung aus Wohneigentum

Schuldzinsen, einschl. Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe nach Ziffer 4	
Dauernde Lasten (Erbpachtzins, keine Leibrenten)	
Grundsteuern	
Öffentliche Abgaben (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung, Gebühren für Ab und Brauchwasser)	
Gebäudehaftpflichtversicherung	
Feuer-, Sturm- und Wasserschadenversicherung	
Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung nach Ziffer 3.1 (keine Ausgaben für Modernisierung)	
Sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung (1 % des Jahresmietwerts nach Ziffer 3)	
Jahresbelastung aus Wohneigentum	



6. Berechnung der monatlichen Belastung aus Wohneigentum

€

Jahresbelastung aus Wohneigentum nach Ziffer 5	
Gesamtbelastung jährlich	
hiervon entfallen % auf die eigennutze Wohnung (Ziffer 3)	
monatliche Belastung aus Wohneigentum (Kosten der Unterkunft)	

6.1 Kosten der Unterkunft

€

monatliche Belastung aus Wohneigentum	
abzüglich Lastenzuschuss (soweit noch gewährt wird) monatlich, oder Eigenheimzulage soweit an Kreditinstitut abgetreten mit 1/12	
zu berücksichtigende Kosten der Unterkunft monatlich	

7. Einnahmen aus Vermietung

Einnahmen aus Vermietung nach Ziffer 3.2 (Gesamtbetrag)	
Einnahmen aus Vermietung monatlich	

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Sachbearbeiter

Unterschrift der Eigentümer



Angemessenheit von Kosten der Unterkunft bei Eigentum

Auch hier unterliegen die ermittelten Kosten der Unterkunft einer Begrenzung der Höhe nach im Rahmen der Angemessenheit. Die zu Grunde liegende Wohnfläche bestimmt sich für Eigenheime großzügiger, da hier erhebliche Verkehrsflächen für Flure und Treppenhäuser zu berücksichtigen sind. Die Staffelung erfolgt nach Personen.

Richtwert ab 4 Personen 130 m²

für jede Person im Haushalt weniger abzüglich 20 m²

für jede weitere Person im Haushalt zuzüglich 20 m²

Die Berechnung erfolgt wie im Fall der angemessenen Miete. Die fiktiv ermittelte Belastung unter Berücksichtigung der o.g. Richtwerte wird der tatsächlichen Belastung (ohne Berücksichtigung von Nebenkosten) gegenübergestellt. Als Grundlage sind hier die Zinsbelastung, der Erbpachtzins, die Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung und die Bewirtschaftungskosten heranzuziehen und als „Kaltmiete ohne Nebenkosten“ für den Vergleich anzusetzen. Für Eigentumswohnungen ist hier die Zuführung zur Rücklage für Instandsetzung zu berücksichtigen (Hausgeldabrechnung / Wirtschaftsplan).



Ermittlung der Kosten der Unterkunft und der Einnahmen aus Vermietung in besonderen Fällen

Rentabilitätsberechnung

☐ Mehrfamilienhaus

☐ mit eigengenutzter Wohnung

☐ nicht selbstgenutzt

☐ Einfamilienhaus
(nicht selbstgenutzt)

☐ Eigentumswohnung
(nicht selbstgenutzt)

1. Eiaentümer

a)	a)
b)	b)
c)	c)
d)	d)
Name, Vorname	Anschrift

2. Weitere Angaben zum Grundstück

Flur, Flurstück, Grundbuchblatt, Grundbuchamt		Größe des Grundstücks	
Einheitswert in €	festgestellt am:	Bescheid vom / Aktenzeichen	
Bezug des Eigentums	Baujahr	Kaufvertrag vom:	Gesamtwohnfläche
			Bewohner

3. Jahresroheinnahmen Vermietung und Verpachtung

Name des Mieters	Zahl der Räume	m ²	Jahreseinnahmen in €	
			Kaltniete	Nebenkosten
Jahresroheinnahme				
Gesamteinnahme				



3.1 Einnahmen aus der Vermietung von möblierten Wohnungen und Zimmern

	Anzahl	monatliche Mietforderung				Jahreseinnahmen
möblierte Wohnungen		100%	€	80%	€	€
möblierte Zimmer		100%	€	70%	€	€
Leerzimmer		100	€	90%	€	€
Jahresroheinnahme						€

Für möblierte Zimmer sind 70% der Roheinnahmen und für möblierte Wohnungen 80% der Roheinnahmen als Einnahmen aus Vermietung zu berücksichtigen, für Leerzimmer 90% der Roheinnahmen.

3.2 Berechnung des Jahresmietwertes für die eigengenutzte Wohnung

Wohnfläche	Preis / m ² lt. Mietspiegel	Mietwert monatlich.	x 12 Monate = Jahresmietwert
	€	€	€

Die Wohnfläche für die eigengenutzte Wohnung beträgt _____ % von der Gesamtwohnfläche des Wohngrundstückes.

3.3 Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung

Für die Berücksichtigung der Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung können 15% der Jahresroheinnahmen und des Jahresmietwertes der eigengenutzten Wohnung (Summe Ziffer 3, 3.1, 3.2) für Wohngrundstücke Baujahr vor 1925, und 10% der Jahresroheinnahmen und des Jahresmietwertes der eigengenutzten Wohnung für Wohngrundstücke Baujahr ab 1925 berücksichtigt werden. Höhere Aufwendungen nur gegen jährlichen Nachweis.

Für Eigentumswohnungen ist hier maßgeblich die jährliche Zuführung an die Rücklage für Instandhaltung und Instandsetzung für Gemeinschaftseigentum lt. Teilungserklärung und Eigentümerversammlung (Jahresrechnung).

4. Belastungen (nicht vermögensbildend)

Gläubiger	Anfangsschuld €	Valuta am: €	Tilgung jährlich in €	Zinsen jährlich in €
Gesamtbelastung				



5. Berechnung der Jahresbelastung aus Wohneigentum		
Schuldzinsen, einschl. Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe nach Ziffer 4		
Dauernde Lasten (Erbpachtzins, keine Leibrenten)		
Öffentliche Abgaben (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung, Gebühren für Ab- und Brauchwasser, Grundsteuern)		
Versicherungsbeiträge (Gebäudehaftpflichtversicherung, Feuer-, Sturm-, Wasserversicherung)		
Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung nach Ziffer 3.3 (keine Ausgaben für Modernisierung)		
Sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung (1 % der Jahresroheinnahmen u. des Jahresmietwertes Ziffern 3, 3.1, 3.2)		
Gesamtbelastung jährlich		
6. Ermittlung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung €		
Gesamteinnahmen jährlich nach Ziffer 3 und 3.1		
Gesamtbelastung nach Ziffer 5		
abzüglich Anteil für die eigengenutzte Wohnung nach Ziffer 3.2 (%)		
zu berücksichtigende Belastung	=>	
Zuschuss / Überschuss jährlich		
Zuschuss / Überschuss monatlich (Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung)		
7. Kosten der Unterkunft für die eigengenutzte Wohnung €		
Anteil an der Gesamtbelastung für die eigengenutzte Wohnung nach Ziffer 6 jährlich		
Anteil an der Gesamtbelastung für die eigengenutzte Wohnung monatlich		
= zu berücksichtigende Kosten der Unterkunft		
Ort, Datum	Ort, Datum	
Unterschrift Sachbearbeiter		Unterschrift der Eigentümer



Angemessenheit von Heiz- und Nebenkosten

Die Übernahme von Heizkosten und Nebenkosten als Bestandteil der KDU in tatsächlicher Höhe ist ebenfalls auf das angemessene Maß beschränkt.

Eine Prüfung erfolgt im Rahmen der Vorlage der Endabrechnungen. Guthaben aus Endabrechnungen für Heizkosten, Nebenkosten und auch Haushaltsstrom stellen einmalige Einkommenszuflüsse nach § 11 dar und sind im Zuflussmonat als Einkommen anzurechnen (Bagatellgrenze für einmalige Einnahmen 50 € jährlich vgl. Hinweise zu § 11).

Ausnahme: Verrechnung mit laufendem Mietzins oder Pauschalen durch den Vermieter. Senkung der Aufwendungen auf der Bedarfsseite im Fälligkeitsmonat.

Nachforderungen aus Endabrechnungen für Heiz- und Nebenkosten sind, soweit angemessen zu übernehmen und ggf. direkt an den Vermieter oder Energieversorger zu zahlen. Ist Warmwasser in den Heizkosten enthalten, ist dies vor Abrechnung herauszuziehen (18%). Dies gilt auch wenn Heizung, Warmwasser und Kochfeuerung durch die gleiche Energieart sichergestellt werden (z. B. bei Gas). Für die Kochfeuerung ist in diesen Fällen ein Anteil von 10% des Gesamtenergieverbrauches abziehen.

In der Abrechnung der Heizkosten (ggf. bereinigt um Warmwasser und Kochfeuerung) erfolgt eine Gegenüberstellung der nach dem SGB II übernommenen Beträge und der gezahlten Beträge mit dem tatsächlichen Verbrauch. Es erfolgt keine Aufteilung auf den Bedarfszeitraum. Bedarf entspricht der Forderung aus der Endabrechnung!

Besonderheit bei vorherigem Bezug von HzL bis zum 31.12.2004

Für diese Fälle gilt, dass die erforderlichen Abschlagszahlungen aus der Hilfe zum Lebensunterhalt im Jahre 2004 übernommen wurden. Diese Zahlungen sind bei der Endabrechnung zu berücksichtigen. Sie sind daher nach Rückfrage bei dem bis zum 31.12.2004 zuständigen Sozialamt zu erfragen und in die Endabrechnungen einzubeziehen (Beträge und Zeitraum).

Angemessene Verbrauchswerte für Heizenergie:

Gas: 27,75 cbm / m² / Jahr

Strom (Nachtspeicher Tarif NT) 230,16 kWh / m² / Jahr

Heizöl (Eigenheim) 31,89 Liter / m² / Jahr

Flüssiggas 21,44 Kg / m² / Jahr

Verfahren bei Überschreitung der angemessenen Heizkosten

Werden diese Werte beim Jahresverbrauch überschritten, ist der Nachzahlungsbetrag zunächst in voller Höhe zu übernehmen. Ggf. ist eine Prüfung erforderlich, ob unwirtschaftliches Verhalten vorliegt (Heizung an, Fenster und Türen auf). Dem Leistungsberechtigten (der Bedarfsgemeinschaft) ist mitzuteilen, dass der Verbrauch an Heizenergie das angemessene Maß übersteigt und die Heizkosten im Laufe der folgenden Heizperiode auf das angemessene Maß abzusenken sind. Hinweis auf Energieberatung und Prüfung Heizverhalten (Energieversorger, Stadtwerke). Dem Leistungsberechtigten ist mitzuteilen (über Bescheidzusatz A2LL ggf. manueller Bescheid), dass, falls eine Absenkung der Heizkosten auf das angemessene Maß durch Anpassung des Heizverhaltens im Laufe der folgenden Heizperiode nicht erreicht wird, im Rahmen der Abrechnung des Folgejahres nur noch die Übernahme der angemessenen



Heizkosten erfolgt. Dies betrifft sowohl die Endabrechnung des Folgejahres als auch die Übernahme laufender Pauschalen für Zeiträume nach der Endabrechnung.

Gleichzeitig möglich:

Einschaltung Pap, FM evtl. Sanktion nach § 30 Abs. 4 Ziffer 2

Rechtfolgebelehrung erforderlich, Sanktionsmöglichkeit, wenn unwirtschaftliches Verhalten auch im Folgejahr fortgesetzt wird.

Auch hier ist es erforderlich die Besonderheiten des Einzelfalles (§ 22 Abs. 1) zu berücksichtigen (erhöhter Verbrauch kann durch Pflegebedürftigkeit von Angehörigen im Haushalt begründet sein oder es liegt alte Bausubstanz vor, zugige Fenster und Türen, Heizbedarf kann nicht gesenkt werden).

Verfahren bei unangemessenen Nebenkosten

Eine Absenkung auf das angemessene Maß kann in der Regel nur bei verbrauchsabhängigen Nebenkosten (z.B. Wasser, verbrauchsabhängiger Anteil Abwasser) erfolgen. Durchschnittliche Verbrauchswerte können bei den Stadtwerken erfragt werden (z.B. 4 Personenhaushalt 125 m² Wasserverbrauch). Das Verfahren entspricht dann den o.g. Ausführungen zu den Heizkosten.

Nach § 556 BGB in der Fassung der Mietrechtsreform (Inkrafttreten 01.09.2001) sind Betriebskostenabrechnungen durch den Vermieter jährlich vorzunehmen. Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums vorliegen.



Der Abrechnungszeitraum ergibt sich aus den Regelungen im Mietvertrag.

Bsp. Abrechnungszeitraum NK jeweils 01.01. bis 31.12. eines Jahres.

Die Abrechnung für das Jahr 2001 wird im März 2003 erteilt.

Beginn der Frist 01.01.2002 zuzüglich 12 Monate = 31.12.2002

Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung durch den Vermieter ausgeschlossen. Nachforderungen sind unzulässig.

Da es sich bei den Heizkosten um einen eigenen Bedarfstatbestand handelt und bei den Nebenkosten um einen Bestandteil der Unterkunftskosten und diese Leistungen nicht von den Regelbedarfen nach § 20 erfasst sind, kommt eine Übernahme dieser Beträge aus Endabrechnungen nicht im Darlehenswege nach § 23 Abs. 1 in Betracht. Von den Endabrechnungen zu unterscheiden sind die Fälle, in denen es sich um Schulden handelt, d.h. der Mieter ist seiner Verpflichtung zur Zahlung der Abschläge für Heiz- und Nebenkosten nicht nachgekommen.

Rückstände Haushaltsstrom

Haushaltsstrom ist mit den Regelleistungen abgegolten. Rückstände in diesem Bereich können daher nicht im Rahmen von Endabrechnungen (die festgesetzten Pauschalen waren zu niedrig bemessen) übernommen werden. In Einzelfällen (wenn es sich nicht um eine Schuldenübernahme handelt) können Beträge nach § 23 Abs. 1 im Darlehenswege übernommen werden, soweit eine Übernahme gerechtfertigt erscheint und eine Selbsthilfemöglichkeit (Ratenvereinbarung mit den Energieversorger, Einsatz von Vermögen, dass nicht verwertet werden braucht) nicht gegeben ist.



Verrechnungsmöglichkeit des Darlehens nach § 23 Abs. 1 mit 10% der Regelleistung aller Personen in der Bedarfsgemeinschaft. Auch in diesem Fall kann unwirtschaftliches Verhalten vorliegen, Einschaltung pAp, FM (vgl. a.a.o.).

Für den Fall der „klassischen“ Schuldenübernahme (Leistungsberechtigter hat die fälligen Pauschalen oder Abschläge nicht gezahlt) besteht für den Leistungsberechtigten, soweit die Sperrung der Stromzufuhr droht, die Möglichkeit beim zuständigen Sozialamt einen Antrag auf Übernahme dieser Schulden nach § 34 SGB XII zu stellen - Hilfe zum Lebensunterhalt in Sonderfällen -.



§ 22 Abs. 2 Zusicherung zu den Aufwendungen für Unterkunft durch den zuständigen Träger bei Umzug

Vor Abschluss eines neuen Mietvertrages soll die Einholung einer Zusicherung des zuständigen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft durch den EHB (Mieter) erfolgen. Diese Zusicherung erstreckt sich nur auf die Übernahme der Kosten der Unterkunft, solange ein Leistungsanspruch nach dem SGB II besteht

Folgen fehlender Zusicherung:

Soweit Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen sind, erfolgt nur die Berücksichtigung der angemessenen KDU (kein Mietsenkungsverfahren), keine Übernahme von Umzugskosten, Mietkautionen, Maklergebühren.

a) Eine Verpflichtung zur Zusicherung besteht nur:

- Umzug erforderlich (Wohnung zu klein geworden, Aufnahme einer Arbeitsstelle) und
- Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen.

b) Eine Zusicherung **soll** erteilt werden:

- Umzug wurde durch Leistungsträger veranlasst (Mietsenkungsverfahren mit Aufforderung zum Umzug)
- Umzug aus anderen Gründen erforderlich und
- ohne Zusicherung kann eine Unterkunft nicht in einem angemessenen Zeitraum gefunden werden.



§ 22 Abs. 3 Übernahme von Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen (Genossenschaftsanteilen)

• Umzugskosten

Unter den Voraussetzungen der § 22 Abs. 2 und 3 kann die Übernahme von Umzugskosten erfolgen.

In der Regel Übernahme der Kosten eines erforderlichen Mietwagens zuzüglich Anerkennungsbetrag für Nachbarschaftshilfe Hilfe von Bekannten (bis zu 50 €, anrechnungsfrei als einmalige Einnahme) möglich. Übernahme der Kosten für ein Umzugsunternehmen nur in begründeten Einzelfällen (strenger Beurteilungsmaßstab).

Referenzsystem SGB XII

Keine Übernahme von Umzugskosten, kein einmaliger Bedarf im Sinne des § 31 SGB XII (entspricht § 23 Abs. 3 SGB II) mit der Folge, dass Umzugskosten nach dem SGB XII mit den Regelsätzen abgegolten sind, eine Übernahme solcher Kosten ist daher nur im Darlehenswege nach § 37 SGB XII (entspricht §23 Abs. 1 SGB II) möglich. Da das SGB XII bezüglich der Regelleistungen das Referenzsystem zum SGB II darstellt, umfassen auch die Regelleistungen nach § 20 SGB II die gleichen Bedarfe.

SGB II

Die Entscheidung über die Übernahme von Umzugskosten ist nach er-
teilter Zusicherung im Ermessenswege zu treffen. Dieses Ermessen be-
zieht sich darauf, in welcher Form diese Kosten übernommen werden
(„Wie“) und schließt die Gewährung eines Darlehens grundsätzlich nicht
aus. Im Regelfall sind daher Umzugskosten unter Beachtung der Grund-



sätze von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit darlehensweise zu übernehmen.

- Mietkautionen, Genossenschaftsanteile

Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 2 und 3 können erforderliche Mietkautionen oder Genossenschaftsanteile (Wohnungsbaugenossenschaften) übernommen werden.

§ 551 BGB

Höhe der Mietsicherheit: 3-fache Monatsmiete (Kaltmiete ohne NK)

Zahlung: gesetzliche Zahlungsmöglichkeit in 3 gleichen Raten

Fälligkeit: bei Beginn des Mietverhältnisses, bei Einzug

Die Mietsicherheit ist durch den Vermieter zu dem üblichen Zinssatz für Spareinlagen bei einem Kreditinstitut getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Gezahlte Zinsen erhöhen die Mietsicherheit.

Die Auszahlung der Mietsicherheit einschl. Zinsen an den Mieter erfolgt bei Auszug, wenn keine Aufrechnungsmöglichkeit des Vermieters nach § 387 BGB (rückständige Mieten, Auszug ohne fristgerechte Kündigung des Mieters, Haftungsschäden) besteht.

Die Kündigungsfristen bei Altmietverträgen vor dem 01.09.2001 ergeben sich aus den Festlegungen im Mietvertrag in der Regel gestaffelt nach Mietdauer. Wird hier nur auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen verwiesen, gelten auch hier die einheitlichen Kündigungsfristen des Mietrechtsreformgesetzes.

Kündigungsfristen bei Neuverträgen ab 01.09.2001. Durch das Mietrechtsreformgesetz wurde eine einheitliche Kündigungsfrist von 3 Monaten festgesetzt. Diese gilt für alle ab dem 01.09.2001 geschlossenen



Mietverträge. Die Kündigung muss spätestens bis zum 3. Werktag einer Monats erfolgen Ablauf der Kündigungsfrist dann zum Ablauf des übernächsten Monats.

Bsp. Kündigung zum 02.03.2004, Ablauf der Kündigungsfrist zum 31.05.2004.

Eine Mietsicherheit ist dem Grunde nach dem Vermögen gem. § 12 zuzuordnen, auch wenn eine gestellte Mietsicherheit nicht verwertbar ist.

Folge: Es ist ungerechtfertigt, dass der Leistungsberechtigte Vermögen bildet, dass aus öffentlichen Mitteln beschafft wird, dies bedeutet, dass die Gewährung einer einmaligen Beihilfe im Zuschusswege ausscheidet. Eine besondere Rechtsgrundlage für die Gewährung einer Darlehens ergibt sich aus dem SGB II nicht. Da Mietkautionen auch nicht dem von der Regelleistung erfassten einmaligen Bedarf zugeordnet werden kann, würde eine darlehensweise Gewährung ausscheiden. Da es sich um eine Ermessensleistung „können übernommen werden“ handelt (ob und wie) sind in diesen Fällen grundsätzlich Darlehen zu gewähren.

Zum anderen besteht hier die Möglichkeit, die Mietsicherheit direkt beim Vermieter zu stellen und durch Abtretungserklärung des EHB (Mieters) zu sichern. Im Wege des Einverständnisses kann auch eine Gewährung darlehensweise erfolgen mit gleichzeitiger Aufrechnung. Die Mietsicherheit fällt dann nach Tilgung durch Aufrechnung dem Mieter als Vermögen zu. Die Abtretungserklärung ist gegenüber dem Vermieter zurückzunehmen.



Nachteile der Abtretung ohne Aufrechnungsmöglichkeit und Darlehen:

- Mietkaution ist erst bei Auszug fällig, erst dann kann die Abtretung realisiert werden
- Soweit der Vermieter zu Recht von seinem Aufrechnungsrecht Gebrauch macht, gehen Teile oder die gesamte Mietsicherheit verloren.

Der Leistungsberechtigte hat vor Übernahme einer Mietkaution durch den Leistungsträger zunächst alle Selbsthilfemöglichkeiten auszuschöpfen. Da es sich um eine „Vermögensumschichtung“ handelt, ist auch auf Vermögen, dessen Verwertung nach § 12 nicht verlangt wird, zurückzugreifen. Die Möglichkeit der Ratenzahlung ist in Anspruch zu nehmen. Es ist ein Nachweis zu verlangen, dass eine angemessene Unterkunft ohne Stellung einer Mietsicherheit nicht gefunden werden kann (Nachweis Bemühungen).

Ausführungen gelten sinngemäß für die Übernahme von Genossenschaftsanteilen. Diese sind zu erbringen, um Mitglied einer Bau- oder Wohnungsgenossenschaft zu werden. Die Mitgliedschaft ist für den Bezug einer Genossenschaftswohnung Voraussetzung.



§ 22 Abs. 5 Übernahme von Mietschulden

Mietschulden können als Darlehen übernommen werden, wenn

- sonst Wohnungslosigkeit droht
- und die Aufnahme einer konkreten Beschäftigung hierdurch verhindert würde.

Wohnungslosigkeit droht, bei einem Zahlungsrückstand von 2 Monatsmieten und der Vermieter hat nach § 543 BGB vom Recht der außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund Gebrauch gemacht hat und Räumungsklage erhoben wurde.

Durch rechtzeitige Zahlung des Rückstandes wird die Kündigung ausgeschlossen bzw. unwirksam.

Soweit der Vermieter im Rahmen der außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses über den Mietrückstand hinaus einen weiteren wichtigen Grund nach § 569 BGB (nachhaltige Störung des Hausfriedens durch den Mieter) geltend macht und dadurch anzeigt, dass er auch im Falle der Begleichung des Rückstandes, das Mietverhältnis wegen Unzumutbarkeit nicht fortsetzen wird, führt die Begleichung der Rückstände nicht zur Fortführung des Mietverhältnisses. Eine darlehensweise Übernahme der Mietrückstände scheidet in diesen Fällen aus, da die Notlage „drohende Obdachlosigkeit“ hierdurch nicht vermieden werden kann. Der Leistungsberechtigte ist auf die Inanspruchnahme des gesetzlichen Räumungsschutzes (Erhebung einer Räumungsschutzklage) hinzuweisen. Zuständig sind hier die Amtsgerichte. Eine Beratung kann durch einen Rechtspfleger erfolgen.



Weitere Voraussetzung ist die Verhinderung (nicht nur eine evtl. mögliche Gefährdung) einer konkreten Arbeitsaufnahme. Hier wird es nicht ausreichen, wenn der EHB eine geringfügige Beschäftigung in Zukunft aufnehmen könnte. Es sollte sich um eine sozialversicherungspflichtige Tätigkeit in Voll- oder zumindest Teilzeit handeln, eine konkrete Arbeitsaufnahme muss kurzfristig bevorstehen (Arbeitsvertrag bereits abgeschlossen). Eine Bestätigung des Arbeitgebers ist vorzulegen. Nicht gefordert werden kann, dass der Lebensunterhalt durch die Tätigkeit vollständig sichergestellt wird (Betrachtungsweise unter Einbezug der Angehörigen in der Bedarfsgemeinschaft). Die Verhinderung der Arbeitsaufnahme durch die Obdachlosigkeit ist zu begründen und darzulegen. In den Fällen von eingelegten Räumungsklagen werden die örtlichen Ordnungsämter eingeschaltet, soweit es sich um Räumungsklagen aufgrund von Mietrückständen handelt auch die örtlichen Sozialämter. Kann die Unterkunft nicht gesichert werden, so erfolgt eine Einweisung in eine städtische Notunterkunft.

Diese weitere Voraussetzung wird nur in Ausnahmefällen erfüllt sein. Im Regelfall wird daher die Übernahme von Mietrückständen im Rahmen des § 22 Abs. 5 ausscheiden. In diesen Fällen ist ein Verweis an das örtliche Sozialamt, Antragstellung im Rahmen des § 34 SGB XII - Hilfe zum Lebensunterhalt in Sonderfällen - möglich.



§ 22 Abs. 4 Zahlung der Kosten der Unterkunft und der Heizkosten direkt an den Vermieter

Voraussetzung: zweckentsprechende Verwendung ist nicht sichergestellt

- es sind bereits Rückstände entstanden, der Leistungsberechtigte kommt seinen Zahlungsverpflichtungen nicht regelmäßig nach
- vorhandene Schuld- und Zahlungsverpflichtungen lassen die regelmäßige Bedienung dieser Zahlungsverpflichtungen nicht gesichert erscheinen
- das Verhalten des Leistungsberechtigten (häufige Versprachen, da die monatliche Leistung zur Deckung des Lebensunterhaltes nicht ausreicht) lassen die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen gefährdet erscheinen
- es wurden bereits Mietrückstände in der Vergangenheit übernommen.

Bei Anhaltspunkten für ein unwirtschaftliches Verhalten Einschaltung des Pap oder FM.

Zahlung direkt an den Vermieter auch in den Fällen des § 31 Abs. 5, Kürzung der Regelleistung für Anspruchsberechtigte U 25 auf die Leistungen für Unterkunft und Heizung und des § 31 Abs. 3, wenn der Umfang der Kürzung mehr als 30% der Regelleistung beträgt.

Eine direkte Zahlung der Miete an den Vermieter sollte jedoch auch möglich sein, wenn dieser der Verfahrensweise nicht widerspricht. Die Sicherung der Unterkunft und die Vermeidung von Mietrückständen sollte hier oberste Priorität genießen.



- Abteilung I

Eintragung der / des Eigentümer(s). Eintragung von Auflassungen (Übertragung des Eigentums bei Grundstücken) und Erbfolgen oder Zuschlagsbeschlüssen im Versteigerungsverfahren. Anhand der Eintragung der Auflassung kann nachvollzogen werden, wann ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Bei Abschluss eines notariellen Vertrages über den Kauf eines Grundstücks wird eine sogenannte Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen (siehe Abteilung II).

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73
(Erste Abteilung)

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Hugo Mustermann, Musterstadt	1	Aufgrund der Auflassung vom 15. Mai 1998 eingetragen am 25. Mai 1998



• Abteilung II

In Abteilung II werden Lasten und Beschränkungen des Grundstücks vermerkt mit Ausnahme der Grundpfandrechte (Abt. III).

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73
(Zweite Abteilung)

Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Stadt Musterstadt, eingetragen am 25. Mai 1995
2	1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit dahingehend: Die Elektrizitätswerke Musterstadt sind berechtigt, auf dem Grundstück Fernwärmelieferungen zu legen und zu betreiben. Gemäß Bewilligung vom 15. Mai 1990, eingetragen am 25. Mai 1998

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 27. März 1999



Lasten:

Grunddienstbarkeiten (z.B. Wegerechte), Wohnrechte, Nießbrauchsrechte, Vorkaufsrechte, Auflassungsvormerkungen, Erbbaurechte (§ 1018 BGB).

Beschränkungen:

Nacherbenvermerk, Zwangsversteigerungsvermerk, Insolvenzvermerk.



• Abteilung III

Eintragung von Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73
(Dritte Abteilung)

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	DM 200.000,00	Zweihunderttausend Deutsche Mark Grundschuld für die Musterbank AG, Musterstadt, mit 15 % jährlichen Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10 %. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Mai 1998 - unter Briefausschluß - eingetragen am 25. Mai 1998.
2	1	DM 150.000,00	Einhundertfünfzigtausend Deutsche Mark Grundschuld für die Stadtparkasse Musterstadt, mit 16 % jährlichen Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 8 %. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Mai 1998 - unter Briefausschluß - eingetragen am 25. Mai 1998.

Veränderungen			Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag
1	DM 200.000,00	Löschungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 20. Mai 1998 für die Stadtparkasse Musterstadt eingetragen am 25. Mai 1998		

Vergleichsmietentabelle

gültig vom 11.2005 bis zum 31.12.2006

für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie für die Stadt Schwerte

gemeinsam erstellt gemäß § 558c DGB durch:

den Landesverband Haus & Grund Westfalen e.V., Dahlenkampstraße 5 - Parterre, Eingang A -, 58095 Hagen sowie die angeschlossenen Vereine und dem Deutschen Mieterbund NRW e.V., Luisenstraße 12, 44137 Dortmund sowie die Mietervereine:
Iserlohn, Lennetal, Lüdenscheid, Sauerland, Schwerte, Siegerland, Soest.

A = einfache Wohnlage							B = mittlere Wohnlage							C = gute Wohnlage										
Baujahr	bis 1948			1949-64			1965-70			1971-74			1975-80			1981-85			1986-90			ab 1991		
Ausstattung	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
WC im Treppenhaus	2,40	2,45	2,55																					
	2,55	2,65	2,75																					
WC in der Wohnung	2,75	2,85	3,00	2,80	2,95	3,05																		
	2,85	3,00	3,10	2,95	3,05	3,15																		
mit Heizung o. der Bad, WC	2,95	3,00	3,10	3,00	3,05	3,20	3,20	3,25	3,35															
	3,20	3,25	3,35	3,25	3,35	3,50	3,45	3,55	3,70															
mit Heizung, Bad und WC	3,45	3,55	3,70	3,50	3,60	3,80	3,75	3,80	3,95	3,95	4,15	4,25	4,35	4,50	4,75	4,40	4,70	4,90	4,95	5,30	5,55	5,10	5,40	5,75
	3,75	3,80	4,00	3,80	3,95	4,05	4,00	4,10	4,25	4,30	4,40	4,50	4,60	4,85	5,05	4,65	4,90	5,10	5,10	5,45	5,80	5,30	5,65	6,00
	Wichtiger Hinweis: Zu- und Abschläge für Komfortwohnungen, Wohnungsgrößen und ländliche Gemeinden auf der Rückseite																							

Für die Städte Arnsberg, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden und Schwerte gilt als ortsübliche Vergleichsmiete der Tabellensatz zuzüglich folgenden Zuschlags:

a) für die Baujahre bis 1974 von 0,20 €

b) für die Baujahre von 1975-80 von 0,23 €

c) für die Baujahre ab 1981 von 0,26

Für diesen Mietspiegel wird eine Schutzgebühr erhoben

© Landesverband Haus & Grund Westfalen sowie
Deutscher Mieterbund NRW

Nachdruck und Vervielfältigung jeglicher Art ist verboten

Allgemeine Erläuterungen

zur Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie für die Stadt Schwerte

1.

1. Die Paragraphen 557, 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung vom 1.1.2002 regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für preisfreie (=freifinanzierte) Mietwohnungen. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

2. Diese Vergleichsmietentabelle stellt eine Übersicht über die üblichen Entgelte im Sinne von §§ 558 Absatz 2, 558c BGB dar. Sie ist durch Befragungen von Mietern und Vermietern sowie der Beobachtung der Marktlage insgesamt und durch Erhebungen der beteiligten Verbände festgestellt worden sowie unter Beachtung der Empfehlungen, welche von der Bundesregierung herausgegeben worden sind.

II.

1. Wohnlagen

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale überwiegend zutreffen.

Einfache Wohnlage:

Wohnlagen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigungen, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- oder Grünflächen.

Mittlere Wohnlage:

Die meisten Wohnungen innerhalb eines Wohngebietes liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf.

Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diese Nachteile ausgleichen.

Gute Wohnlage:

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Strassen bzw. Vorgärten, im wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

2. Miete

Die Tabellen-Werte sind Nettomieten ohne die Betriebskosten gem. § 27 der zweiten Berechnungsverordnung. Diese können nur dann erhoben werden, soweit dies vertraglich vereinbart worden ist. Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen. Grundlage der umseitigen Mietspiegelwerte ist, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden. Nachtspeicheröfen in allen Räumen mit Ausnahme des Bades gelten

ticiZcif 1g.

3. Modernisierte Wohnungen

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung, Grundrisslegung und technischen Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheint.

In diesem Falle kann es zulässig sein, das Haus in eine „höhere“ Baujahresgruppe einzustufen, als sie dem tatsächlichen Alter des Hauses entspricht. Dann muss aber die Modernisierung dazu geführt haben, dass die Wohnung bei den Bewertungskriterien in allen Punkten dem Zustand entspricht, der bei Neubauten der „höheren“ Baujahresgruppe vorliegt. Dabei sind strenge Maßstäbe anzulegen.

Instandhaltungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen. Die Einstufung nach Modernisierung in die angegebenen Baujahresgruppen schließt die Erhebung von Modernisierungszuschlägen gem. §§ 559 ff. BGB aus.

4. Komfortwohnungen

Es handelt sich hierbei um Wohnungen mit besonderer Ausstattung im Sanitärbereich, bei Wärme- und Schallschutz, bei der Beheizung und der Gestaltung der Einrichtungen. Dabei sind baurechtliche Notwendigkeiten (z.B. zusätzliche Toilette ab bestimmter Wohnungsgröße) nicht zu berücksichtigen.

Von einer Komfortwohnung kann nur dann gesprochen werden, wenn die Wert- und Komfortmerkmale ganz erheblich über dem Standard liegen, der der Üblichkeit bei Errichtung der Wohnung entspricht. Dabei muss die Wohnung insgesamt und nicht nur bezüglich einzelner Kriterien wesentlich besser ausgestattet sein als der Durchschnitt der zum gleichen Zeitpunkt errichteten Wohnanlagen.

Zuschläge bis maximal 10 Prozent sind möglich.

5. Wohnungsgröße

Bei Wohnungen bis 45 m² ist es gerechtfertigt, die Mietpreisspanne um bis zu 5 Prozent zu überschreiten.

Bei Wohnungen über 100 m², die bis zum 31. Dezember 1974 bezugsfertig geworden sind, ist regelmäßig ein Abschlag von dem Tabellenwert in Höhe von 5 Prozent vorzunehmen.

Bei einer Wohnungsgröße von 100,1 in ² bis 106 m² einschließlich darf die Miete trotz Abschlag nicht geringer sein als für eine Wohnung von 100 m².

6. Ländliche Gemeinden

Bei ländlichen Gemeinden ist im Regelfall ein Abschlag bis zu 13 Prozent vorzunehmen.

III.

Diese Tabelle hat Gültigkeit ab 1. Januar 2005.

Die Fortschreibung erfolgt *spätestens* ab 1. Januar 2007.

58095 Hagen und 44137 Dortmund, den 20. Dezember 2005.