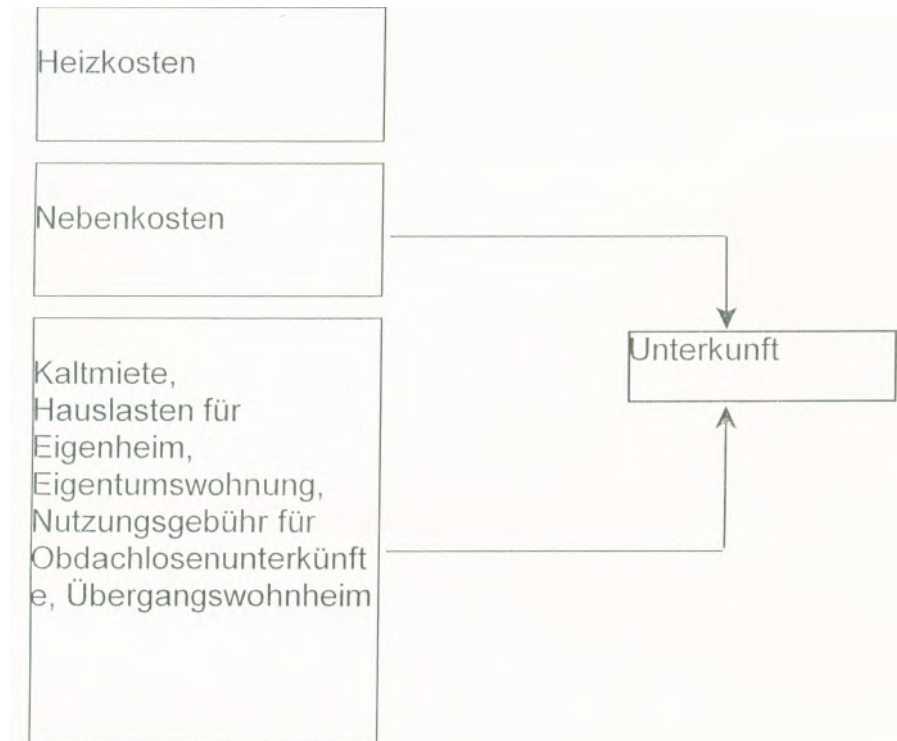




22 Abs. 1

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 II 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, 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 / m<sup>2</sup> für Kohle

1,44 € / Monat / m<sup>2</sup> für Heizöl

Festlegung erfolgt durch Sozialhilfeträger MK. **Der monatl. Betrag ergibt sich aus der Multiplikation der Wohnfläche (angemessen nach Richtwerten) mit dem festgesetzten m<sup>2</sup>-Preis für Kohle oder Öl.**

**Nicht zu den Heizkosten zählt die Warmwasserbereitung**, soweit diese über die Heizung erfolgt. In diesen Fällen sind 18% der Gesamtkosten als Warmwasser herauszurechnen, wenn das 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 <sup>2</sup>
2 Personen	60 m <sup>2</sup>
3 Personen	75 m <sup>2</sup>
4 Personen	90 m <sup>2</sup>
für jede weitere Person	15 m <sup>2</sup>

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 €/ m<sup>2</sup>

+ Zuschläge in Höhe von 0,26 €/ m<sup>2</sup> für die Städte Iserlohn, Lüdenscheid und Menden 5,06 €/ m<sup>2</sup>.

#### Beurteilung der Angemessenheit

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

Bsp: Wohnung in Menden, Baujahr 1987, Wohnfläche 78 m<sup>2</sup>, Kaltmiete 420 €, es leben 4 Personen im Haushalt, 3 mit Ansprüchen nach dem SGB II.

Angemessene Wohnfläche: 90 m<sup>2</sup> (4 Personen)

Miete lt. Mietpreisspiegel: 5,06 €/ m<sup>2</sup>

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 / m<sup>2</sup> die Werte Mietpreisspiegel übersteigt, die Wohnung jedoch unterhalb der zulässigen Wohnfläche liegt und der ergebende Mietpreis dadurch 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). Für den Bewilligungszeitraum ab 01.01.2005 hat die Beurteilung bereits jetzt 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 m<sup>2</sup> 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 Unterkunfts-kosten 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

- 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