



ENNEPE-RUHR-KREIS

Soziales (52/1)



JobAgentur EN
Partner für Arbeit!

Koordinierungsstelle (57/2)

Arbeitshilfe

§ 22 SGB II

Leistungen für Unterkunft und Heizung

§ 29 SGB XII

Unterkunft und Heizung

⇒ **ÖRTLICHE REGELUNGEN** ⇐

Stand: **01.01.2011**

Allgemeines

➤ Grundlagen

Der Ennepe-Ruhr-Kreis ist gem. § 6 Abs. 1 Ziffer 2 und §§ 19, 22 Sozialgesetzbuch II (SGB II) als ein Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende zuständig für die Übernahme angemessener Unterkunft- und Heizungskosten.

Ebenso ist der Ennepe-Ruhr-Kreis gem. § 3 Abs. 1 und 2 Sozialgesetzbuch XII (SGB XII) örtlicher Träger der Sozialhilfe. Zur Sozialhilfe gehört gem. § 27 Abs. 1, § 29 Abs. 1 sowie § 42 Satz 1 Ziff. 2 SGB XII auch die Übernahme angemessener Kosten der Unterkunft in den Leistungsarten nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII (Sozialhilfe sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). Von der gesetzlichen Pauschalierungsermächtigung im SGB XII wird kein Gebrauch gemacht.

➤ Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“ des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAIS NRW)


Die Arbeitshilfe soll im Rahmen der beratenden Unterstützung zur rechtskonformen und gerichtsfesten Anwendung der Vorschriften zu den Kosten der Unterkunft und Heizung bei der praktischen Umsetzung beitragen.

Sie ist im Ennepe-Ruhr-Kreis bei der Entscheidung über Leistungen nach dem SGB II zu beachten und anzuwenden.

Das gilt ebenfalls - mit bestimmten Ausnahmen - für den Rechtsbereich SGB XII, damit so weit wie möglich in beiden Rechtsbereichen die Bearbeitung nach gleichen Grundsätzen erfolgt.

Die zur Zeit geltende Fassung der Arbeitshilfe hat den Stand vom 01.10.2010.

➤ Örtliche Regelungen für den Ennepe-Ruhr-Kreis

Ergänzend zur Arbeitshilfe des MAGS NRW werden auf den folgenden Seiten die notwendigen örtlichen Regelungen für den EN-Kreis getroffen; die Gliederung orientiert sich an der Systematik der Arbeitshilfe; in den Überschriften wird durch diese Kennzeichnung  angezeigt, dass es dazu örtliche Regelungen gibt.

Entgegenstehende bisherige Regelungen werden damit gegenstandslos.

➤ Inkrafttreten

Die Arbeitshilfe (einschließlich der örtlichen Regelungen) tritt grundsätzlich zum Stichtag 01.01.2011 in Kraft.

Ausnahme:

Hinsichtlich der Änderung unter den Ziffern II.3.1.2 (Angemessene Quadratmeterzahl) wird auf die schon mit entsprechendem Rundschreiben getroffenen Regelungen verwiesen.

Ergänzend dazu wird eine Regelung für sonstige Bestandsfälle aufgenommen.

Danach ist die dargestellte Änderung bei der Entscheidung über Leistungen nach folgenden Maßgaben anzuwenden:

⇒ ab dem 01. November 2010 bei Neufällen und Anträgen, in denen bis dahin noch keine Entscheidung getroffen worden ist.

⇒ Bestandsfälle sind beim Eintreten einer Änderung der grundlegenden Verhältnisse (z.B. Umzug, Änderung der Grund-/Kaltmiete, Personenzahl) zu überprüfen und ggf. anzupassen.

⇒ Sonstige Bestandsfälle, die noch nicht im Rahmen der mit Rundschreiben getroffenen Regelungen aufgegriffen wurden, sind zum Zeitpunkt eines Folgeantrags hinsichtlich des neuen Bewilligungszeitraums zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Durch Anwendung von Ziffer II.5.2 der Arbeitshilfe und örtliche Regelungen dazu ist davon auszugehen, dass Härtefälle vermieden werden bzw. es nicht zu einer erheblichen Anzahl von Kostensenkungsverfahren kommen wird.

❖ **Hinweis SGB XII**

In den Fällen der Grundsicherung nach dem IV. Kapitel SGB XII ist analog den Regelungen SGB II zu verfahren.

Überprüfungen zu den übrigen Fällen sind im Sinne der SGB II Regelungen bis zum 01.07.2011 durchzuführen.

⇒ Hinsichtlich der noch anstehenden Heiz- und Nebenkostenabrechnungen für die vergangene Abrechnungsperiode können noch die Grundlagen bzw. (Richt-)Werte der örtlichen Regelungen Stand 01.07.2010 herangezogen werden.

⇒ bei Überprüfungsanträgen nach § 44 SGB X ab 01.11.2010 .

⇒ bisherige örtliche Regelungen, die der neuen Regelung entgegen stehen, sind nicht mehr anzuwenden.

➤ **Regelungen, die ausschließlich für den Rechtsbereich SGB XII gelten**

Diese Textteile sind wie folgt gekennzeichnet: ❖ .

➤ **Regelungen, die nicht für den Rechtsbereich SGB XII gelten**

Soweit sich nicht schon „sinnhaft aus dem inhaltlichen Regelungstext“ ergibt, dass er nicht anzuwenden ist, gelten darüber hinaus folgende Regelungen nicht für die Sozialhilfe:

Arbeitshilfe MAGS NRW (entsprechend auch nicht die ggf. getroffenen örtlichen Regelungen dazu)

Ziffer	Seite	Absatz	Satz	Bemerkung
II.4.1	29	3	2	Sanktion gem. § 31 SGB II nicht SGB XII-relevant
IV.	48	1+2		§ 29 SGB XII: höhere KdU bis zur Angemessenheitsgrenze
V.	49-50			Abweichende Regelung SGB XII
VII.3	61-64			Regelungen nicht im SGB XII enthalten
VIII.3	68-+69			Regelungen nicht im SGB XII enthalten
X.	72	2		➤ 1. Laufende Leistungen keine Voraussetzung nach SGB XII
XII.	78-80			Regelungen nicht im SGB XII enthalten

➤ **Hinweis für die Aktenführung**

Ermessensentscheidungen im Einzelfall sind durch Vermerk nachvollziehbar aktenkundig zu machen.

➤ **Anlagen**

Nr.	z. Ziffer	Bezeichnung
1	II.3.1.3	Tabellen „Angemessene Unterkunftskosten - Richtwerte Nettokaltmieten -“
2	II.4.1	Tabelle „Angemessene kalte Nebenkosten“
3	II.3.1.1	Tabellen „Angemessene Unterkunftskosten - Richtwerte Produkt -“
4	II.3.1.1	Tabellen „Angemessene Unterkunftskosten - Richtwerte Produkt mit Zuschlag -“
5	VI.2	VO zu § 82 SGB XII
6	VI.2	Rentabilitätsberechnung

II. Leistungen für Unterkunft

II.2 Umfang der Unterkunftskosten

II.2.1 Definition Unterkunft

❖ Häftlinge

Ein Ausschlussgrund liegt u.a. beim Aufenthalt in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung vor. Mit Haftantritt wechseln daher Personen aus dem SGB II-Bereich ins SGB XII, außer wenn in der Haftzeit gearbeitet wird. Neben dem durch die Einrichtung bereits gedeckten Bedarf ist zu prüfen, in welchem Umfang laufende Leistungen für die Unterkunft als Bedarf weiter zu berücksichtigen sind.

Für Untersuchungshäftlinge werden die KdU für die gesamte Dauer der U-Haft als Hilfe zum Lebensunterhalt übernommen. Für Strafhäftlinge können die Mietkosten für in der Regel maximal sechs Monaten übernommen werden, wenn der dauerhafte Erhalt der Wohnung dadurch möglich ist.

Sofern nach pflichtgemäßem Ermessen keine KdU für die Dauer der stationären Hilfe erbracht werden, ist zu prüfen, ob das vorhandene Mobiliar zu Lasten der Sozialhilfe untergestellt werden kann. Zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten können die Erstausstattungspauschalen für Hausrat gem. T 31 Tz 3 der Empfehlungen zum Sozialhilferecht herangezogen werden.

II.2.2 Kosten der Unterkunft

Erbringt der Leistberechtigte Dienstleistungen für den Vermieter und wird deshalb die Miete ermäßigt, so ist die Miete ohne Ermäßigung zu berücksichtigen. Der Ermäßigungsbetrag ist Erwerbseinkommen im Sinne des § 11 Abs. 1 SGB II.

❖ Betreuungskosten

Betreuungspauschalen können übernommen werden, wenn

- sie Bestandteil der Miete sind und die Wohnung ohne diese Kosten nicht vermietet wird;
- der sozialhilferechtliche Bedarf gegeben ist;
- die KdU angemessen sind.

Bei Betreuungsleistungen in speziellen Altenwohnungen ist die Angemessenheit der KdU in der Regel nicht gegeben.

II.2.3 Ausgeschlossene Kosten

Wird eine Mietvorauszahlung oder ein Mieterdarlehen mit der Miete verrechnet, so ist nur die ermäßigte Miete zu berücksichtigen. Dies gilt nicht, wenn der Leistungsberechtigte zur Bezahlung der Mietvorauszahlung oder des Mieterdarlehens selbst ein Darlehen aufgenommen hat und er die zurückgezahlten Beträge zur Tilgung dieses Darlehens benötigt.

Sind die genannten Kostenbestandteile in einem Gesamtentgelt enthalten u. können sie nicht ausgesondert werden (z. B. Wohneinrichtung, Beherbergungsbetrieb), so ist das Gesamtentgelt als Aufwand für die Unterkunft zu berücksichtigen.

II 3.1 Ermittlung des Richtwertes (Abstrakte Angemessenheit)

II 3.1.1 Definition Richtwert

Die zur Zeit angemessenen Mietobergrenzen wurden im Benehmen mit den kreisangehörigen Städten definiert, wobei die Festsetzung auf der Produkttheorie (**angemessene Fläche x angemessener Preis nach den örtlichen Verhältnissen zuzüglich angemessene Nebenkosten** / kalte Betriebskosten) beruht.

Produkttheorie bedeutet auch, dass nur das Produkt aus allen Faktoren als angemessene Mietobergrenze herangezogen wird und nicht die tatsächlichen Merkmale wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe, Preis.


Als Anlagen sind aktuelle Aufstellungen über die angemessenen Unterkunftskosten in den kreisangehörigen Städten beigelegt; sie wurden wie folgt berechnet:


Angemessene Wohnfläche x Nettokaltmiete/m² nach den örtlichen Verhältnissen

+ angemessene Wohnfläche x 1,27 € als kalte Nebenkosten

+ Personenzahl x 17,90 € als Kosten für Wassergeld

Zwischensumme + 15 % Aufschlag = Richtwert Produkt (Höchstbetrag).

 **Anlage 3** Richtwerte Produkt (P)

 **Anlage 4** Richtwerte Produkt (P) inkl. Zuschlag

bei Notwendigkeit einer Richtwertabweichung auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (s. II.3.2.2)

Ohne Einzelfallprüfung ist der jeweilige Richtwert des Produkts in der errechneten Höhe als Höchstbetrag für die angemessenen Kosten der Unterkunft anzusehen.

Nur bei Überschreitung dieses Betrages ist eine Einzelfallprüfung notwendig.


II.3.1.3 Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises (2.Faktor)

Der Preis pro Quadratmeter der angemessenen Wohnfläche wird grundsätzlich auf der Basis des örtlichen Mietpreisspiegels für komplett ausgestattete Wohnungen bis Baujahr einschließlich 1983 festgelegt.

Um den Hilfebedürftigen einen Spielraum bei der Wohnungswahl einzuräumen, wurde nicht das untere Segment des Wohnungsmarktes, sondern die mittlere Ausstattungs- und Preisklasse gewählt.

Die Fortschreibung erfolgt gegebenenfalls bei Änderung der Wohnpreisspiegel und/oder Wohnungsmarktlage. Dabei ist davon auszugehen, dass nicht jede Mietpreisspiegeländerung zu einer Anpassung der Richtwerte führt.

Bei der Prüfung der Angemessenheit des Mietzinses ist von der Nettokaltmiete auszugehen.

 **Anlage 1** Richtwerte Nettokaltmieten (NkM)

Die Angemessenheit der Nebenkosten (kalte Betriebskosten) ist zusätzlich zu prüfen (s. II.4.1)

II.3.2 Prüfung des Einzelfalles (Konkrete Angemessenheit anhand der 3-Schritt-Prüfung)

II.3.2.2 Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert)

Die Nichtbearbeitungsgrenze (s. 3.1.1) wird in den (beispielsweise) genannten Fällen um 10% erhöht.

Darüber hinaus erfolgt eine zusätzliche Anhebung um weitere 10% (also insgesamt 20%) in folgenden Fallkonstellationen:

➤ Schwer behinderte Menschen

Aus dem Sachzusammenhang heraus ist die zusätzliche Anhebung bei Menschen mit solchen Behinderungen zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer Gehbehinderung größere Bewegungsflächen und besondere Einrichtungsmaße oder -ausstattungen benötigen.

Diese Voraussetzung wird immer als gegeben angesehen, wenn der Behindertenausweis das Merkzeichen „G oder aG“ beinhaltet.

Bei anderen Menschen mit Behinderungen mit vergleichbar schweren Einschränkungen, sind Entscheidungen im Einzelfall zu treffen; gegebenenfalls liegt auch ein Härtefall vor.

➤ Pflegebedürftige

➤ Vorliegen eines Härtefalls .

II.3.2.3 Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung

Bestreitet der Hilfebedürftige die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung, ist vor Einleitung des Kostensenkungsverfahrens nachzuprüfen und mit entsprechenden Angaben zu dokumentieren, dass eine konkrete Wohnung zeitnah zur Verfügung steht.

II.4 Angemessenheit der Nebenkosten (Kalte Nebenkosten)

II.4.1 Grundsatz

Die sogenannten kalten Nebenkosten werden auf der Basis von Erfahrungs- und Durchschnittswerten, auch auf der Grundlage von Preisabfragen bei den örtlich großen Wohnungsvermietungs-gesellschaften, festgelegt und weiterentwickelt.

Zur Zeit sind 1,27 Euro/pro tatsächlicher/höchstens angemessener qm Wohnfläche sowie zusätzlich 17,90 € pro Person Wassergeld als angemessen anzusehen.

Auf der Seite www.mieterbund.de ist ein Betriebskostenspiegel für Deutschland abgebildet (Aktuelle Datenerfassung 2008/2009). Danach beträgt die Summe der Mittelwerte ohne die nicht zu berücksichtigenden Kostenanteile wie z.B. für Heizung, Warmwasser, Wasser sowie Aufzug weiterhin 1,25 €/m². Die vom Fachbereich Gesundheit und Soziales ermittelten durchschnittlichen kalten Nebenkosten (1,27 €/m²) liegen insoweit weiterhin im bundesweiten Durchschnitt.

☞ **Anlage 2 Angemessene kalte Betriebskosten (kN)**

II.4.2 Nachzahlung Betriebskosten

Nachzahlungen sind insbesondere dann als notwendig anzusehen, wenn und soweit der angemessene Jahresbetrag (s. II.4.1) nicht überschritten wird.

➤ Nachzahlungsbeträge bis 2,00 € je qm angemessener Wohnfläche können ohne zwingende Einzelfallprüfung übernommen werden; z.B.

1-Personen-Haushalt, 50 qm:
2,00 € x 45 qm = 90,00 € „Bagatellegrenze“ .

II.4.3 Alternative: Bruttokaltmiete

Örtliche Regelungen EN-Kreis KdU 01.01.2011

Nicht zu beachten, da die Nettokaltmiete herangezogen wird (s. II.3.1.3)

II.5 Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II

II.5.2 Kostensenkungsverfahren

Wirtschaftlichkeitsprüfung (Ziff. 4)

Dazu werden folgende Präzisierungen vorgenommen

- **Leistungen für kurze Dauer (Prognose zu einer Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt)**
sind in der Regel bei Leistungszeiträumen bis zu 6 Monaten anzunehmen.
- **Verhältnismäßigkeit einer Kostensenkung durch Umzug**
Sofern der Richtwert Produkt nicht mehr als 10% in Bezug auf die durch den Umzug veranlassten Kosten überschritten wird, kann unterstellt werden, dass eine Kostensenkung durch Umzug unwirtschaftlich sein würde.

III. Leistungen für Heizung

III.1 Allgemeines

Aufteilung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

Kosten der Unterkunft und der Heizung sind immer nach Köpfen auf die jeweilige Nutzer aufzuteilen; auf eine anderweitige Nutzung bestimmter Räume durch Haushaltsangehörige kommt es insoweit nicht an. Leben in der Wohnung des Leistungsberechtigten Personen, die nicht Untermieter sind und nicht zur Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II gehören, sind die auf diese Person entfallenden Teile der Unterkunfts- und Heizungskosten abzusetzen.

Die Aufteilung ist (auch für Kleinkinder) nach der Kopfzahl vorzunehmen, sofern nicht eine andere Aufteilung (z. B. nach Wohnflächen oder Wohnräumen) den tatsächlichen Verhältnissen besser gerecht wird.

Ist der Wohnungsinhaber nicht hilfebedürftig und gehört ein Leistungsberechtigter zu seinem Haushalt, nicht jedoch zur Bedarfsgemeinschaft, so ist zunächst zu prüfen, ob der Wohnungsinhaber und die übrigen nicht hilfebedürftigen Haushaltsangehörigen die auf den Leistungsberechtigten entfallenden anteiligen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung voll tragen.

III.2 Umfang der Heizkosten

Stromkosten für den Betrieb Heizungsanlage

Die erforderlichen Stromkosten werden auf Antrag monatlich mit 4,00 € (vergleichsweise Berechnung des SG Dortmund) berücksichtigt.

Heizungskosten bei Nachtspeicher

Die Abrechnungen der Energieversorger weisen in der Regel zwei Stromtarife aus.

Zum einen den Hauptstrom (Tagstrom) und den günstigeren Nachtstrom.

Bei der Festsetzung der monatlichen Heizungskosten ist grundsätzlich der Beitrag für den Nachtstrom (NT) einschließlich Stromsteuer sowie ggf. des hälftigen Verrechnungspreises für den Zweittarifzähler zu Grunde zu legen.

Die Prüfung der Angemessenheit der Heizungskosten ist hier ebenfalls nicht grundsätzlich außer Acht zu lassen.

III.3 Angemessenheit der Heizkosten

Abstrakte Nichtbearbeitungsgrenze

Eine Auswertung der Kreissozialämter im Herbst 2004 hat für den Personenkreis der Sozialhilfeempfänger einen Durchschnittsbetrag von 0,85 € pro Quadratmeter der tatsächlichen Wohnfläche ergeben; unter Berücksichtigung der bereits absehbaren Energiepreiserhöhungen wurde ein Zuschlag von 0,15 € je qm berücksichtigt.

Aufgrund aktueller Energiepreisveränderungen ist der Durchschnittsbetrag nach fachlicher Überprüfung jeweils angepasst worden.

Zeitpunkt	je m ² maßgebende Wohnfläche
01.01.2005	1,00 €
01.10.2005	1,15 €
01.01.2007	1,25 €
01.01.2009	1,50 €

Die Nichtbearbeitungsgrenze für angemessene Heizkosten ab 01.01.2009 berechnet sich wie folgt:

Tatsächliche Wohnfläche bei Einhaltung des Richtwertes

= qm x 1,50 € = **abstrakte Nichtbearbeitungsgrenze.**

Ohne Einzelfallprüfung sind Heizkosten in Höhe von 1,50 €/m² maßgebende Wohnfläche als angemessen anzusehen. Nur bei Überschreitung dieses Betrages ist eine Einzelfallprüfung notwendig. Es bestehen keine Bedenken, 1,50 €/m² maßgebende Wohnfläche „rückwirkend“ zugrunde zu legen bei der Prüfung, ob und in welchem Umfang Heizkosten aufgrund der Verbrauchsendabrechnung übernommen werden können.

☞ Wird die Nichtbearbeitungsgrenze um mehr als 20% überschritten, ist grundsätzlich eine Einzelfallprüfung entsprechend der unter III.3 genannten Faktoren vorzunehmen.

Nachzahlung Heizkosten

Nachzahlungen sind insbesondere dann als notwendig anzusehen, wenn und soweit der angemessene Jahresbetrag (s. abstrakte Nichtbearbeitungsgrenze) nicht überschritten wird.

➤ Nachzahlungsbeträge bis 2,00 € je qm tatsächlicher Wohnfläche bei Einhaltung des Richtwertes können ohne zwingende Einzelfallprüfung übernommen werden; z.B.

1-Personen-Haushalt, 50 qm:
2,00 € x 45 qm = 90,00 € „Bagatellegrenze“ .

☞ Die Bagatellegrenze gilt nicht, wenn die Kosten bereits auf ein angemessenes Maß gesenkt worden sind.

V. Rückzahlungen und Guthaben

Rückzahlungen sind Beträge, die dem Leistungsberechtigten tatsächlich zufließen.

Guthaben verbleiben beim Vermieter/Versorger und werden mit anderen/künftigen Forderungen verrechnet.

➤ Hat im Rahmen einer Gesamtabrechnung ein Rechnungsausgleich zwischen verschiedenen Kostenarten stattgefunden (z.B. Strom/Gas), handelt es sich nur dann um ein Guthaben, wenn „unter dem Strich“ tatsächlich ein positiver Betrag verbleibt.

- Erfolgt die Gutschrift des Guthabens im letzten Monat vor einer ALG II-Einstellung, kann mangels Leistungsbezugs im Folgemonat die Rückzahlung oder das Guthaben nicht von den KdU / KdH abgesetzt werden.

Umgekehrt ist eine Rückzahlung oder ein Guthaben, die/das dem Antragssteller im Monat vor dem Leistungsbeginn erstattet wird, ab dem ersten Monat des Leistungsbezuges von den KdU / KdH abzusetzen.

- ☞ Bei der Antragstellung ist daher zu erfragen, ob es im letzten Monat Rückerstattungen oder Gutschriften gegeben hat.

Erhalten nicht alle Personen im Haushalt ALG II, ist die/das Rückzahlung oder Guthaben auch nur anteilig für die bedürftigen Personen abzusetzen.

❖ **Hinweis SGB XII:**

Rückzahlungen und Guthaben aus Heizkostenvorauszahlungen bleiben unberücksichtigt.

VI. Sonderfall Eigentumswohnung / Eigenheim

VI. 2 Unterkunfts-kosten

Hinsichtlich der Vorgehensweise wird auf II.3.1 verwiesen.

VII. Abschluss eines Neuvertrages / Zusicherungen

VII.1 Allgemeines zu Zusicherungen

❖ **Umzug ohne Zustimmung**

Bei einem Umzug ohne Zustimmung des Sozialhilfeträgers sind die KdU der alten Wohnung als nach dem Umzug zu berücksichtigende Kosten der Unterkunft zugrund zu legen. Dies gilt sowohl für den Umzug in eine unangemessene Wohnung als auch für den (nicht erforderlichen) Umzug in eine noch angemessene aber teurere Wohnung.

VII. 3 Umzug eines Hilfeberechtigten unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 2a SGB II)

Schwerwiegende soziale Gründe (Nr. 1)

Nachrichtlich:

§ 64 (Sonstige persönlichen Voraussetzungen) Abs. 1 S. 2 Nr. 4 SGB III

(1) Der Auszubildende wird bei einer beruflichen Ausbildung nur gefördert, wenn er

1. außerhalb des Haushaltes der Eltern oder eines Elternteils wohnt und
2. die Ausbildungsstätte von der Wohnung der Eltern oder eines Elternteils aus nicht in angemessener Zeit erreichen kann.

~~Die Voraussetzung nach Satz 1 Nr. 2 gilt jedoch nicht, wenn der Auszubildende~~

- ~~1. das 18. Lebensjahr vollendet hat,~~
- ~~2. verheiratet ist oder war,~~
- ~~3. mit mindestens einem Kind zusammenlebt oder~~
- ~~4. aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann.~~

Die üblichen, altersbedingten Auseinandersetzungen („Generationskonflikte“) reichen für die Annahme eines schwer wiegenden sozialen Grundes nicht aus.

Die schwer wiegenden sozialen Gründe können in der Person sowohl eines Elternteils/der Eltern als auch des Jugendlichen liegen insbesondere dann vor, wenn eine

- ⇒ Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist; z.B. Kind ist seit seiner Geburt oder frühem Kindesalter auswärts untergebracht nach
§ 33 SGB VIII [Unterbringung in einer Pflegefamilie],
§ 34 SGB VIII [Heimerziehung],
§ 35 SGB VIII [Intensive sozialpädagogische Einzelbetreuung]);
- ⇒ Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen besteht (z.B. ein Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt, Prostitution oder Straffälligkeit eines Elternteils);
- ⇒ Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Eltern/eines Elternteils, der Geschwisterkinder oder sonstiger im Haushalt lebender Familienangehöriger durch das Verhalten des Jugendlichen besteht (z.B. Jugendlicher ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt, Prostitution oder Straffälligkeit des Jugendlichen).

Die Rechtsprechung (vgl. BSG, Urteil vom 02.06.04 - B 7 AL 38/03 R -) hat verfassungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der Verweisung auf den Elternhaushalt, so dass die Anforderungen an den Schweregrad der Störung zwischen Eltern und Jugendlichen nicht überzogen werden dürfen. Danach reicht schon eine übereinstimmende glaubhafte Erklärung von Eltern und Jugendlichen aus.

In der Verwaltungspraxis kann vom Schreibtisch aus sicherlich nicht beurteilt werden, ob die Voraussetzungen für eine Zusicherung nach § 22 Abs. 2 a SGB II vorliegen.

Daher bedarf es regelmäßig der Einschaltung des Fallmanagements sowie gegebenenfalls des Jugendamtes.

⇒ **Eingliederung in den Arbeitsmarkt**

Die Eingliederung in den Arbeitsmarkt macht eine eigene Wohnung erforderlich, wenn der Jugendliche die Arbeitsstelle von der Wohnung seiner Eltern aus nicht in angemessener Zeit erreichen kann.

Das ist dann der Fall, wenn der Jugendliche bei Benutzung der günstigsten Verkehrsanbindung für Hin- und Rückweg insgesamt mehr als 2 Stunden benötigt. Jeder volle Kilometer Fußweg ist bei dieser Berechnung mit 15 Minuten zu berücksichtigen.

Im Falle einer Ausbildung spielt die Wegezeit zur Berufsschule bei der Beurteilung der Angemessenheit keine Rolle.

Ausnahmsweise kann wegen Besonderheiten bei der Arbeitszeit (z.B. Bäckerhandwerk, Hotel- und Gaststättengewerbe) der 2-Stundenzeitraum unterschritten werden.

Einer Arbeitsstelle gleichgestellt sind nur schulische oder berufliche Ausbildungen inklusive erforderlicher Praktika als Vorstufe für einen Studiengang oder zur Integration in den Arbeitsmarkt (z.B. Ausbildung zum Erzieher).

Ähnlich schwerwiegender Grund (Nr. 3)

⇒ **Hilfe in betreuten Wohnformen (SGB XII)**

Wenn die Clearingstelle bzw. Hilfeplankonferenz den Bedarf für eine eigene Wohnung feststellt, kann unterstellt werden, dass ein besonderer Grund im Sinne von § 22 Abs. 2 a SGB II vorliegt, da die Hilfeart eigenen Wohnraum voraussetzt.

⇒ **Schwangerschaft oder Gründung einer Familie**

Insbesondere liegt ein solcher Grund vor, wenn die unter 25jährige schwanger ist oder der unter 25jährige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will; das gilt auch für den unter 25jährigen Partner der Schwangeren.

Allein der Wunsch, mit einem Partner zusammenzuziehen, ist kein solcher Grund.

Eilfälle

Eine Zusicherung zum Auszug aus dem elterlichen Haushalt ist nach § 22 Abs. 2 a Satz 3 SGB II ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 2 a Satz 2 SGB II vorliegen und der Jugendliche unverzüglich nachweist, dass die Gründe für den Auszug derart schwer wiegend sind, dass ein auch nur vorübergehender weiterer Aufenthalt im elterlichen Haushalt für den Jugendlichen bis zur Erteilung der Zusicherung unzumutbar ist (z.B. Gefahr für Leib und Leben).

In diesen Fällen sind neben den (angemessenen) Kosten der Unterkunft und der Heizung auch die Umzugskosten, die Kautions- und die Erstausrüstung (vgl. § 23 Abs. 6 SGB II) zu übernehmen.

VIII. Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels

VIII. 2 Wohnungsbeschaffungskosten

❖ Kautionen in der Sozialhilfe

Die Übernahme von Kautionen zu Lasten der Sozialhilfe erfolgt grundsätzlich in Anlehnung an die Fälligkeitsregelung des BGB:

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| 1. Drittel der Kautions | abgebendes Sozialamt |
| 2. + 3. Drittel der Kautions | aufnehmendes Sozialamt |

Um zu vermeiden, dass für die Rückabwicklung der Kautionen, die in der Regel darlehensweise gewährt werden, die Zuständigkeit zweier Sozialämter gegeben ist, sollte im Einzelfall angestrebt werden, mit dem aufnehmenden Sozialamt eine Regelung analog SGB II zu vereinbaren (aufnehmender Träger).

Innerhalb des Ennepe-Ruhr-Kreises wird die volle Kautions vom aufnehmenden Sozialamt bewilligt.

Alternativ zur Übernahme von Kautionen ist die Abgabe einer Bürgschaftserklärung gegenüber dem Vermieter anzustreben, da in diesem Fall nur dann Kosten entstehen, wenn der Vermieter nach Auszug aus der Wohnung Kosten tatsächlich geltend macht.

Allgemeines

Auf die Regelungen des § 22 Abs. 3 SGB sowie in der Arbeitshilfe wird verwiesen.

	Nicht abweisbare und notwendige Kosten	Übernahme bei vorheriger Zusicherung (zuständig ist der bisherige Träger)
Wohnungsbeschaffungskosten	s. Aufzählung Arbeitshilfe u.a. Genossenschaftsbeiträge gegen Abtretung des Rückzahlungsanspruchs	durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen Träger
Mietkaution	als Darlehn (aber nicht im Sinne von § 23 Abs. 1 SGB II)	durch den am Ort der neuen Unter- kunft zuständigen Träger

Genossenschaftsbeiträge

Alternativ zu der Übernahme von Mietkautionen kommt die Übernahme von Genossenschaftsanteilen - in der Regel bis zur Höhe von maximal 3 Monatskaltmieten - in Betracht.

Soweit im Einzelfall einer höherer Betrag aufgebracht werden muss, kann dieser übernommen werden, wenn dafür besondere Gründe vorliegen (z.B. wenn eine behindertengerechte Wohnung anderweitig nicht zur Verfügung steht oder andere in der Person der/des Leistungsberechtigten liegende Gründe die Anmietung einer "privaten" Wohnung unmöglich machen).

Nach dem in der Arbeitshilfe unter Fußnote 179 zitierten LSG-Urteil kann es dahinstehen, ob die Mietkaution betreffende Norm des § 551 BGB auf zu übernehmende Genossenschaftsanteile Anwendung findet.

„Nachschüsse Genossenschaftsbeiträge

Sofern nicht mit der Wohnungsgeberin eine andere Zahlungsregelung wie z.B. Ratenzahlung oder die Verrechnung mit anfallenden Dividenden erreicht werden kann, ist analog wie bei der Bearbeitung „des Grundfalls/der ursprünglichen Bewilligung“ zu verfahren.

Kauttionen nach Einzug

Grundsätzlich sind die Entscheidungen im Rahmen der Zusicherung nach § 22 Abs. 3 SGB II hinsichtlich der Übernahme einer Mietkaution maßgebend.

Darüber hinaus ist die Aussage zu treffen, dass es in solchen Fallgestaltungen nicht zu einer Besserstellung der Hilfebedürftigen kommen darf, d.h. die Leistungen nach Aufgabe der Wohnung letztlich nicht an den SGB II-Träger zurückfließen, sondern den Hilfebedürftigen verbleiben.

Es ist davon auszugehen, dass gesteuert werden kann, die Kautionsleistung in einem Zeitfenster vor dem Einzug zu leisten, damit es nicht zu der dann „problematischen Einordnung“ als Kosten der Unterkunft kommt.

VIII. 3 Umzugskosten

Als Bewirtungspauschale für Hilfskräfte ist auf Antrag ein Gesamtbetrag von 50 € anzusetzen.

Soweit der Umzug nach der Besonderheit des Einzelfalles nicht in Selbsthilfe durchgeführt werden kann, sind zunächst Umzugsangebote der Arbeitslosenzentren oder im Rahmen von Beschäftigungsmaßnahmen zu prüfen.

Nur wenn diese Alternative ausscheidet, kommt ein gewerblicher Umzug in Betracht.

Umzugskosten werden grundsätzlich als Beihilfe gewährt.

X. Übernahme von Schulden

Allgemeines

Nach § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II / § 34 SGB XII können Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Beseitigung einer vergleichbaren Notlage übernommen werden, sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden (= wenn Personen im laufenden ALG II-Bezug stehen).

Nicht im laufenden ALG II-Bezug stehende Personen haben dem Grunde nach Anspruch auf Leistungen nach § 21 S. 2 SGB XII.

Der Wortlaut der Regelungen gibt nur die Möglichkeit, tatsächlich entstandene Schulden zu berücksichtigen. Nachforderungen aus Jahresendabrechnungen erfüllen diesen Tatbestand nicht.

Die Übernahme von Schulden setzt voraus, dass die Leistung notwendig und gerechtfertigt ist.

XIII. Sonderproblem: Renovierungskosten

Renovierungskosten

Diese Kosten werden im notwendigen Umfang für die erforderlichen Materialkosten (aktualisierte Erfahrungswerte aus der Sozialhilfe) übernommen:

➤ je Wohnraum (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküche) = 80 €

➤ je Nebenraum/kleiner Raum (z.B. Abstellraum, Diele, Bad, Kochküche) = 40 €.

Der Leistungsberechtigte ist regelmäßig gehalten, die Renovierungsarbeiten selbst zu organisieren und durchzuführen.

Als Bewirtungspauschale für Hilfskräfte ist ein Gesamtbetrag von 50 € anzusetzen.

Soweit die Renovierung nach der Besonderheit des Einzelfalles nicht in Selbsthilfe durchgeführt werden kann, sind zunächst Angebote der Arbeitslosenzentren oder im Rahmen von Beschäftigungsmaßnahmen zu prüfen.

Nur wenn diese Alternative ausscheidet, kommt eine gewerbliche Renovierung in Betracht.

In diesem Fall sind mindestens zwei Kostenvoranschläge zu fordern.

Auszugskosten / Auszugsrenovierungen

Für den Fall, dass eine Kautions- oder ein Genossenschaftsanteil hinterlegt wurde, ist zu prüfen, ob der Rückfluss des Betrages zur Bestreitung der Ausgaben verwendet werden kann.

Wirksamkeit von Vereinbarungen im Mietvertrag

Aus der bekannten Rechtsprechung des BGH lässt sich kein einheitlicher Handlungsrahmen herleiten. Die Wirksamkeit von mietvertraglichen Regelungen kann nur im Einzelfall geprüft werden.

Als Orientierungshilfe wird auf die Internetseite verwiesen:

[http://www.internetratgeber-recht.de/Mietrecht Allgemein/Schoenheitsreparaturen/sa3.htm](http://www.internetratgeber-recht.de/Mietrecht>Allgemein/Schoenheitsreparaturen/sa3.htm)

So hat der BGH im Januar 2009 entschieden, dass trotz einer Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag eine individualrechtlich getroffene Regeölung zur Endrenovierung einer Mietwohnung, wie beispielsweise im Übergabeprotokoll noch möglich sei (Az: VIII ZR 71/08).

Eigenheim / Eigentumswohnung

Bei Eigenheimen mit nur einer Wohnung und bei Eigentumswohnungen sind als monatliche Belastung 1/12 der jährlichen Ausgaben analog § 7 Abs. 2 VO zu § 82 SGB XII zugrunde zu legen.

Diese sind auf der Grundlage der Ausgaben für das letzte Kalenderjahr unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen u. noch zu erwartenden Veränderungen zu ermitteln.

❖ Hinweis SGB XII:

Tilgungsbeträge für Darlehen können als Kosten der Unterkunft ggf. zur Erhaltung der Unterkunft nach § 34 SGB XII berücksichtigt werden.

Bei einer eigengenutzten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus oder in einem Familienheim sind als Belastung 1/12 der Jahresausgaben zu berücksichtigen, die auf den vom Leistungsberechtigten selbst genutzten Teil entfallen.

Es ist eine Rentabilitätsberechnung durchzuführen.

 Anlage 5: „VO zu § 82 SGB XII“

 Anlage 6 „Rentabilitätsberechnung“

Erhaltungsaufwand

Tatsächlich nachgewiesene Instandsetzungskosten, die die Pauschalen übersteigen, können nur im angemessenen Umfang (maximal bis zur Höhe der angemessenen Unterkunftskosten) berücksichtigt werden. Darüber hinausgehende Aufwendungen sind gegebenenfalls auf mehrere Jahre zu verteilen und über einen Privatkredit, dessen Zinsen wiederum in die Rentabilitätsberechnung einfließen, zu finanzieren. Begründete abweichende Einzelfallentscheidungen sind möglich.

Angemessene Unterkunftskosten Richtwerte Nettokaltmieten (NkM)

1 Person	Preis	Wohnfläche qm	Richtwert
	qm		
Breckerfeld	4,40 €	45	198,00 €
Ennepetal	4,40 €	45	198,00 €
Gevelsberg	4,40 €	45	198,00 €
Hattingen	4,87 €	45	219,15 €
Herdecke	4,70 €	45	211,50 €
Schwelm	4,40 €	45	198,00 €
Sprockhövel	5,00 €	45	225,00 €
Wetter	4,70 €	45	211,50 €
Witten	5,11 €	45	229,95 €

4 Personen	Preis	Wohnfläche qm	Richtwert
	qm		
Breckerfeld	4,40 €	90	396,00 €
Ennepetal	4,40 €	90	396,00 €
Gevelsberg	4,40 €	90	396,00 €
Hattingen	4,83 €	90	434,70 €
Herdecke	4,70 €	90	423,00 €
Schwelm	4,40 €	90	396,00 €
Sprockhövel	5,00 €	90	450,00 €
Wetter	4,70 €	90	423,00 €
Witten	4,64 €	90	417,60 €

2 Personen	Preis	Wohnfläche qm	Richtwert
	qm		
Breckerfeld	4,40 €	60	264,00 €
Ennepetal	4,40 €	60	264,00 €
Gevelsberg	4,40 €	60	264,00 €
Hattingen	4,47 €	60	268,20 €
Herdecke	4,70 €	60	282,00 €
Schwelm	4,40 €	60	264,00 €
Sprockhövel	5,00 €	60	300,00 €
Wetter	4,70 €	60	282,00 €
Witten	4,87 €	60	292,20 €

5 Personen	Preis	Wohnfläche qm	Richtwert
	qm		
Breckerfeld	4,40 €	105	462,00 €
Ennepetal	4,40 €	105	462,00 €
Gevelsberg	4,40 €	105	462,00 €
Hattingen	5,90 €	105	619,50 €
Herdecke	4,70 €	105	493,50 €
Schwelm	4,40 €	105	462,00 €
Sprockhövel	5,00 €	105	525,00 €
Wetter	4,70 €	105	493,50 €
Witten	4,56 €	105	478,80 €

3 Personen	Preis	Wohnfläche qm	Richtwert
	qm		
Breckerfeld	4,40 €	75	330,00 €
Ennepetal	4,40 €	75	330,00 €
Gevelsberg	4,40 €	75	330,00 €
Hattingen	4,93 €	75	369,75 €
Herdecke	4,70 €	75	352,50 €
Schwelm	4,40 €	75	330,00 €
Sprockhövel	5,00 €	75	375,00 €
Wetter	4,70 €	75	352,50 €
Witten	4,73 €	75	354,75 €

6 Personen	Preis	Wohnfläche qm	Richtwert
	qm		
Breckerfeld	4,40 €	120	528,00 €
Ennepetal	4,40 €	120	528,00 €
Gevelsberg	4,40 €	120	528,00 €
Hattingen	6,15 €	120	738,00 €
Herdecke	4,70 €	120	564,00 €
Schwelm	4,40 €	120	528,00 €
Sprockhövel	5,00 €	120	600,00 €
Wetter	4,70 €	120	564,00 €
Witten	4,56 €	120	547,20 €

Angemessene Unterkunftskosten Richtwerte Nettokaltmieten (NkM)

7 Personen	Preis	Wohnfläche	Richtwert
	qm	qm	
Breckerfeld	4,40 €	135	594,00 €
Ennepetal	4,40 €	135	594,00 €
Gevensberg	4,40 €	135	594,00 €
Hattingen	6,15 €	135	830,25 €
Herdecke	4,70 €	135	634,50 €
Schwelm	4,40 €	135	594,00 €
Sprockhövel	5,00 €	135	675,00 €
Wetter	4,70 €	135	634,50 €
Witten	4,56 €	135	615,60 €

10 Personen	Preis	Wohnfläche	Richtwert
	qm	qm	
Breckerfeld	4,40 €	180	792,00 €
Ennepetal	4,40 €	180	792,00 €
Gevensberg	4,40 €	180	792,00 €
Hattingen	6,15 €	180	1.107,00 €
Herdecke	4,70 €	180	846,00 €
Schwelm	4,40 €	180	792,00 €
Sprockhövel	5,00 €	180	900,00 €
Wetter	4,70 €	180	846,00 €
Witten	4,56 €	180	820,80 €

8 Personen	Preis	Wohnfläche	Richtwert
	qm	qm	
Breckerfeld	4,40 €	150	660,00 €
Ennepetal	4,40 €	150	660,00 €
Gevensberg	4,40 €	150	660,00 €
Hattingen	6,15 €	150	922,50 €
Herdecke	4,70 €	150	705,00 €
Schwelm	4,40 €	150	660,00 €
Sprockhövel	5,00 €	150	750,00 €
Wetter	4,70 €	150	705,00 €
Witten	4,56 €	150	684,00 €

11 Personen	Preis	Wohnfläche	Richtwert
	qm	qm	
Breckerfeld	4,40 €	195	858,00 €
Ennepetal	4,40 €	195	858,00 €
Gevensberg	4,40 €	195	858,00 €
Hattingen	6,15 €	195	1.199,25 €
Herdecke	4,70 €	195	916,50 €
Schwelm	4,40 €	195	858,00 €
Sprockhövel	5,00 €	195	975,00 €
Wetter	4,70 €	195	916,50 €
Witten	4,56 €	195	889,20 €

9 Personen	Preis	Wohnfläche	Richtwert
	qm	qm	
Breckerfeld	4,40 €	165	726,00 €
Ennepetal	4,40 €	165	726,00 €
Gevensberg	4,40 €	165	726,00 €
Hattingen	6,15 €	165	1.014,75 €
Herdecke	4,70 €	165	775,50 €
Schwelm	4,40 €	165	726,00 €
Sprockhövel	5,00 €	165	825,00 €
Wetter	4,70 €	165	775,50 €
Witten	4,56 €	165	752,40 €

12 Personen	Preis	Wohnfläche	Richtwert
	qm	qm	
Breckerfeld	4,40 €	210	924,00 €
Ennepetal	4,40 €	210	924,00 €
Gevensberg	4,40 €	210	924,00 €
Hattingen	6,15 €	210	1.291,50 €
Herdecke	4,70 €	210	987,00 €
Schwelm	4,40 €	210	924,00 €
Sprockhövel	5,00 €	210	1.050,00 €
Wetter	4,70 €	210	987,00 €
Witten	4,56 €	210	957,60 €

Angemessene kalte Nebenkosten (kN)

Person Personen	Angemessene Wohnfläche qm	Nebenkosten je qm 1,27 € Betrag	Wassergeld je Person 17,90 € Betrag	Summe
1	45	57,15 €	17,90 €	75,05 €
2	60	76,20 €	35,80 €	112,00 €
3	75	95,25 €	53,70 €	148,95 €
4	90	114,30 €	71,60 €	185,90 €
5	105	133,35 €	89,50 €	222,85 €
6	120	152,40 €	107,40 €	259,80 €
7	135	171,45 €	125,30 €	296,75 €
8	150	190,50 €	143,20 €	333,70 €
9	165	209,55 €	161,10 €	370,65 €
10	180	228,60 €	179,00 €	407,60 €
11	195	247,65 €	196,90 €	444,55 €
12	210	266,70 €	214,80 €	481,50 €

Jede weitere Person	15 qm
----------------------------	--------------

Leistungen für Unterkunft und Heizung
gemäß § 22 SGB II sowie §§ 29 SGB XII
- ÖRTLICHE REGELUNGEN -



Anlage 3

Angemessene Unterkunftskosten Richtwerte Produkt (P)

1 Person	Richtwert NkM	kN	Summe	Richtwert P mit Aufschlag
				15%
Breckerfeld	198,00 €	75,05 €	273,05 €	314,01 €
Ennepetal	198,00 €	75,05 €	273,05 €	314,01 €
Gevelsberg	198,00 €	75,05 €	273,05 €	314,01 €
Hattingen	219,15 €	75,05 €	294,20 €	338,33 €
Herdecke	211,50 €	75,05 €	286,55 €	329,53 €
Schwelm	198,00 €	75,05 €	273,05 €	314,01 €
Sprockhövel	225,00 €	75,05 €	300,05 €	345,06 €
Wetter	211,50 €	75,05 €	286,55 €	329,53 €
Witten	229,95 €	75,05 €	305,00 €	350,75 €

3 Person	Richtwert NkM	kN	Summe	Richtwert P mit Aufschlag
				15%
Breckerfeld	330,00 €	148,95 €	478,95 €	550,79 €
Ennepetal	330,00 €	148,95 €	478,95 €	550,79 €
Gevelsberg	330,00 €	148,95 €	478,95 €	550,79 €
Hattingen	369,75 €	148,95 €	518,70 €	596,51 €
Herdecke	352,50 €	148,95 €	501,45 €	576,67 €
Schwelm	330,00 €	148,95 €	478,95 €	550,79 €
Sprockhövel	375,00 €	148,95 €	523,95 €	602,54 €
Wetter	352,50 €	148,95 €	501,45 €	576,67 €
Witten	354,75 €	148,95 €	503,70 €	579,26 €

2 Person	Richtwert NkM	kN	Summe	Richtwert P mit Aufschlag
				15%
Breckerfeld	264,00 €	112,00 €	376,00 €	432,40 €
Ennepetal	264,00 €	112,00 €	376,00 €	432,40 €
Gevelsberg	264,00 €	112,00 €	376,00 €	432,40 €
Hattingen	268,20 €	112,00 €	380,20 €	437,23 €
Herdecke	282,00 €	112,00 €	394,00 €	453,10 €
Schwelm	264,00 €	112,00 €	376,00 €	432,40 €
Sprockhövel	300,00 €	112,00 €	412,00 €	473,80 €
Wetter	282,00 €	112,00 €	394,00 €	453,10 €
Witten	292,20 €	112,00 €	404,20 €	464,83 €

4 Person	Richtwert NkM	kN	Summe	Richtwert P mit Aufschlag
				15%
Breckerfeld	396,00 €	185,90 €	581,90 €	669,19 €
Ennepetal	396,00 €	185,90 €	581,90 €	669,19 €
Gevelsberg	396,00 €	185,90 €	581,90 €	669,19 €
Hattingen	434,70 €	185,90 €	620,60 €	713,69 €
Herdecke	423,00 €	185,90 €	608,90 €	700,24 €
Schwelm	396,00 €	185,90 €	581,90 €	669,19 €
Sprockhövel	450,00 €	185,90 €	635,90 €	731,29 €
Wetter	423,00 €	185,90 €	608,90 €	700,24 €
Witten	417,60 €	185,90 €	603,50 €	694,03 €

Angemessene Unterkunftskosten Richtwerte Produkt (P)

5 Person	Richtwert NkM	kN	Summe	Richtwert P mit Aufschlag
				15%
Breckerfeld	462,00 €	222,85 €	684,85 €	787,58 €
Ennepetal	462,00 €	222,85 €	684,85 €	787,58 €
Gevelsberg	462,00 €	222,85 €	684,85 €	787,58 €
Hattingen	619,50 €	222,85 €	842,35 €	968,70 €
Herdecke	493,50 €	222,85 €	716,35 €	823,80 €
Schwelm	462,00 €	222,85 €	684,85 €	787,58 €
Sprockhövel	525,00 €	222,85 €	747,85 €	860,03 €
Wetter	493,50 €	222,85 €	716,35 €	823,80 €
Witten	478,80 €	222,85 €	701,65 €	806,90 €

7 Person	Richtwert NkM	kN	Summe	Richtwert P mit Aufschlag
				15%
Breckerfeld	594,00 €	296,75 €	890,75 €	1.024,36 €
Ennepetal	594,00 €	296,75 €	890,75 €	1.024,36 €
Gevelsberg	594,00 €	296,75 €	890,75 €	1.024,36 €
Hattingen	830,25 €	296,75 €	1.127,00 €	1.296,05 €
Herdecke	634,50 €	296,75 €	931,25 €	1.070,94 €
Schwelm	594,00 €	296,75 €	890,75 €	1.024,36 €
Sprockhövel	675,00 €	296,75 €	971,75 €	1.117,51 €
Wetter	634,50 €	296,75 €	931,25 €	1.070,94 €
Witten	615,60 €	296,75 €	912,35 €	1.049,20 €

6 Person	Richtwert NkM	kN	Summe	Richtwert P mit Aufschlag
				15%
Breckerfeld	528,00 €	259,80 €	787,80 €	905,97 €
Ennepetal	528,00 €	259,80 €	787,80 €	905,97 €
Gevelsberg	528,00 €	259,80 €	787,80 €	905,97 €
Hattingen	738,00 €	259,80 €	997,80 €	1.147,47 €
Herdecke	564,00 €	259,80 €	823,80 €	947,37 €
Schwelm	528,00 €	259,80 €	787,80 €	905,97 €
Sprockhövel	600,00 €	259,80 €	859,80 €	988,77 €
Wetter	564,00 €	259,80 €	823,80 €	947,37 €
Witten	547,20 €	259,80 €	807,00 €	928,05 €

8 Person	Richtwert NkM	kN	Summe	Richtwert P mit Aufschlag
				15%
Breckerfeld	660,00 €	333,70 €	993,70 €	1.142,76 €
Ennepetal	660,00 €	333,70 €	993,70 €	1.142,76 €
Gevelsberg	660,00 €	333,70 €	993,70 €	1.142,76 €
Hattingen	922,50 €	333,70 €	1.256,20 €	1.444,63 €
Herdecke	705,00 €	333,70 €	1.038,70 €	1.194,51 €
Schwelm	660,00 €	333,70 €	993,70 €	1.142,76 €
Sprockhövel	750,00 €	333,70 €	1.083,70 €	1.246,26 €
Wetter	705,00 €	333,70 €	1.038,70 €	1.194,51 €
Witten	684,00 €	333,70 €	1.017,70 €	1.170,36 €

Leistungen für Unterkunft und Heizung
gemäß § 22 SGB II sowie §§ 29 SGB XII
- ÖRTLICHE REGELUNGEN -



Anlage 3

Angemessene Unterkunftskosten Richtwerte Produkt (P)

9 Person	Richtwert NkM	kN	Summe	Richtwert P mit Aufschlag
				15%
Breckerfeld	726,00 €	370,65 €	1.096,65 €	1.261,15 €
Ennepetal	726,00 €	370,65 €	1.096,65 €	1.261,15 €
Gevelsberg	726,00 €	370,65 €	1.096,65 €	1.261,15 €
Hattingen	1.014,75 €	370,65 €	1.385,40 €	1.593,21 €
Herdecke	775,50 €	370,65 €	1.146,15 €	1.318,07 €
Schwelm	726,00 €	370,65 €	1.096,65 €	1.261,15 €
Sprockhövel	825,00 €	370,65 €	1.195,65 €	1.375,00 €
Wetter	775,50 €	370,65 €	1.146,15 €	1.318,07 €
Witten	752,40 €	370,65 €	1.123,05 €	1.291,51 €

11 Person	Richtwert NkM	kN	Summe	Richtwert P mit Aufschlag
				15%
Breckerfeld	858,00 €	444,55 €	1.302,55 €	1.497,93 €
Ennepetal	858,00 €	444,55 €	1.302,55 €	1.497,93 €
Gevelsberg	858,00 €	444,55 €	1.302,55 €	1.497,93 €
Hattingen	1.199,25 €	444,55 €	1.643,80 €	1.890,37 €
Herdecke	916,50 €	444,55 €	1.361,05 €	1.565,21 €
Schwelm	858,00 €	444,55 €	1.302,55 €	1.497,93 €
Sprockhövel	975,00 €	444,55 €	1.419,55 €	1.632,48 €
Wetter	916,50 €	444,55 €	1.361,05 €	1.565,21 €
Witten	889,20 €	444,55 €	1.333,75 €	1.533,81 €

10 Person	Richtwert NkM	kN	Summe	Richtwert P mit Aufschlag
				15%
Breckerfeld	792,00 €	407,60 €	1.199,60 €	1.379,54 €
Ennepetal	792,00 €	407,60 €	1.199,60 €	1.379,54 €
Gevelsberg	792,00 €	407,60 €	1.199,60 €	1.379,54 €
Hattingen	1.107,00 €	407,60 €	1.514,60 €	1.741,79 €
Herdecke	846,00 €	407,60 €	1.253,60 €	1.441,64 €
Schwelm	792,00 €	407,60 €	1.199,60 €	1.379,54 €
Sprockhövel	900,00 €	407,60 €	1.307,60 €	1.503,74 €
Wetter	846,00 €	407,60 €	1.253,60 €	1.441,64 €
Witten	820,80 €	407,60 €	1.228,40 €	1.412,66 €

12 Person	Richtwert NkM	kN	Summe	Richtwert P mit Aufschlag
				15%
Breckerfeld	924,00 €	481,50 €	1.405,50 €	1.616,33 €
Ennepetal	924,00 €	481,50 €	1.405,50 €	1.616,33 €
Gevelsberg	924,00 €	481,50 €	1.405,50 €	1.616,33 €
Hattingen	1.291,50 €	481,50 €	1.773,00 €	2.038,95 €
Herdecke	987,00 €	481,50 €	1.468,50 €	1.688,78 €
Schwelm	924,00 €	481,50 €	1.405,50 €	1.616,33 €
Sprockhövel	1.050,00 €	481,50 €	1.531,50 €	1.761,23 €
Wetter	987,00 €	481,50 €	1.468,50 €	1.688,78 €
Witten	957,60 €	481,50 €	1.439,10 €	1.654,97 €

**Angemessene Unterkunftskosten
Richtwerte Produkt (P)
auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles - Zuschlag zum Richtwert -**

1 Person	Richtwert P ohne Zugschlag	Richtwert P	Richtwert P
		inkl. Zuschlag 10%	inkl. Zuschlag 20%
Breckerfeld	314,01 €	345,41 €	376,81 €
Ennepetal	314,01 €	345,41 €	376,81 €
Gevelsberg	314,01 €	345,41 €	376,81 €
Hattingen	338,33 €	372,16 €	406,00 €
Herdecke	329,53 €	362,49 €	395,44 €
Schwelm	314,01 €	345,41 €	376,81 €
Sprockhövel	345,06 €	379,56 €	414,07 €
Wetter	329,53 €	362,49 €	395,44 €
Witten	350,75 €	385,83 €	420,90 €

4 Person	Richtwert P ohne Zugschlag	Richtwert P	Richtwert P
		inkl. Zuschlag 10%	inkl. Zuschlag 20%
Breckerfeld	669,19 €	736,10 €	803,02 €
Ennepetal	669,19 €	736,10 €	803,02 €
Gevelsberg	669,19 €	736,10 €	803,02 €
Hattingen	713,69 €	785,06 €	856,43 €
Herdecke	700,24 €	770,26 €	840,28 €
Schwelm	669,19 €	736,10 €	803,02 €
Sprockhövel	731,29 €	804,41 €	877,54 €
Wetter	700,24 €	770,26 €	840,28 €
Witten	694,03 €	763,43 €	832,83 €

2 Person	Richtwert P ohne Zugschlag	Richtwert P	Richtwert P
		inkl. Zuschlag 10%	inkl. Zuschlag 20%
Breckerfeld	432,40 €	475,64 €	518,88 €
Ennepetal	432,40 €	475,64 €	518,88 €
Gevelsberg	432,40 €	475,64 €	518,88 €
Hattingen	437,23 €	480,95 €	524,68 €
Herdecke	453,10 €	498,41 €	543,72 €
Schwelm	432,40 €	475,64 €	518,88 €
Sprockhövel	473,80 €	521,18 €	568,56 €
Wetter	453,10 €	498,41 €	543,72 €
Witten	464,83 €	511,31 €	557,80 €

5 Person	Richtwert P ohne Zugschlag	Richtwert P	Richtwert P
		inkl. Zuschlag 10%	inkl. Zuschlag 20%
Breckerfeld	787,58 €	866,34 €	945,09 €
Ennepetal	787,58 €	866,34 €	945,09 €
Gevelsberg	787,58 €	866,34 €	945,09 €
Hattingen	968,70 €	1.065,57 €	1.162,44 €
Herdecke	823,80 €	906,18 €	988,56 €
Schwelm	787,58 €	866,34 €	945,09 €
Sprockhövel	860,03 €	946,03 €	1.032,03 €
Wetter	823,80 €	906,18 €	988,56 €
Witten	806,90 €	887,59 €	968,28 €

3 Person	Richtwert P ohne Zugschlag	Richtwert P	Richtwert P
		inkl. Zuschlag 10%	inkl. Zuschlag 20%
Breckerfeld	550,79 €	605,87 €	660,95 €
Ennepetal	550,79 €	605,87 €	660,95 €
Gevelsberg	550,79 €	605,87 €	660,95 €
Hattingen	596,51 €	656,16 €	715,81 €
Herdecke	576,67 €	634,33 €	692,00 €
Schwelm	550,79 €	605,87 €	660,95 €
Sprockhövel	602,54 €	662,80 €	723,05 €
Wetter	576,67 €	634,33 €	692,00 €
Witten	579,26 €	637,18 €	695,11 €

6 Person	Richtwert P ohne Zugschlag	Richtwert P	Richtwert P
		inkl. Zuschlag 10%	inkl. Zuschlag 20%
Breckerfeld	905,97 €	996,57 €	1.087,16 €
Ennepetal	905,97 €	996,57 €	1.087,16 €
Gevelsberg	905,97 €	996,57 €	1.087,16 €
Hattingen	1.147,47 €	1.262,22 €	1.376,96 €
Herdecke	947,37 €	1.042,11 €	1.136,84 €
Schwelm	905,97 €	996,57 €	1.087,16 €
Sprockhövel	988,77 €	1.087,65 €	1.186,52 €
Wetter	947,37 €	1.042,11 €	1.136,84 €
Witten	928,05 €	1.020,86 €	1.113,66 €

Leistungen für Unterkunft und Heizung
gemäß § 22 SGB II sowie §§ 29 SGB XII
- ÖRTLICHE REGELUNGEN -



Anlage 4

**Angemessene Unterkunftskosten
Richtwerte Produkt (P)
auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles - Zuschlag zum Richtwert -**

7 Person	Richtwert P ohne Zugschlag	Richtwert P	Richtwert P
		inkl. Zuschlag 10%	inkl. Zuschlag 20%
Breckerfeld	1.024,36 €	1.126,80 €	1.229,24 €
Ennepetal	1.024,36 €	1.126,80 €	1.229,24 €
Gevelsberg	1.024,36 €	1.126,80 €	1.229,24 €
Hattingen	1.296,05 €	1.425,66 €	1.555,26 €
Herdecke	1.070,94 €	1.178,03 €	1.285,13 €
Schwelm	1.024,36 €	1.126,80 €	1.229,24 €
Sprockhövel	1.117,51 €	1.229,26 €	1.341,02 €
Wetter	1.070,94 €	1.178,03 €	1.285,13 €
Witten	1.049,20 €	1.154,12 €	1.259,04 €

10 Person	Richtwert P ohne Zugschlag	Richtwert P	Richtwert P
		inkl. Zuschlag 10%	inkl. Zuschlag 20%
Breckerfeld	1.379,54 €	1.517,49 €	1.655,45 €
Ennepetal	1.379,54 €	1.517,49 €	1.655,45 €
Gevelsberg	1.379,54 €	1.517,49 €	1.655,45 €
Hattingen	1.741,79 €	1.915,97 €	2.090,15 €
Herdecke	1.441,64 €	1.585,80 €	1.729,97 €
Schwelm	1.379,54 €	1.517,49 €	1.655,45 €
Sprockhövel	1.503,74 €	1.654,11 €	1.804,49 €
Wetter	1.441,64 €	1.585,80 €	1.729,97 €
Witten	1.412,66 €	1.553,93 €	1.695,19 €

8 Person	Richtwert P ohne Zugschlag	Richtwert P	Richtwert P
		inkl. Zuschlag 10%	inkl. Zuschlag 20%
Breckerfeld	1.142,76 €	1.257,03 €	1.371,31 €
Ennepetal	1.142,76 €	1.257,03 €	1.371,31 €
Gevelsberg	1.142,76 €	1.257,03 €	1.371,31 €
Hattingen	1.444,63 €	1.589,09 €	1.733,56 €
Herdecke	1.194,51 €	1.313,96 €	1.433,41 €
Schwelm	1.142,76 €	1.257,03 €	1.371,31 €
Sprockhövel	1.246,26 €	1.370,88 €	1.495,51 €
Wetter	1.194,51 €	1.313,96 €	1.433,41 €
Witten	1.170,36 €	1.287,39 €	1.404,43 €

11 Person	Richtwert P ohne Zugschlag	Richtwert P	Richtwert P
		inkl. Zuschlag 10%	inkl. Zuschlag 20%
Breckerfeld	1.497,93 €	1.647,73 €	1.797,52 €
Ennepetal	1.497,93 €	1.647,73 €	1.797,52 €
Gevelsberg	1.497,93 €	1.647,73 €	1.797,52 €
Hattingen	1.890,37 €	2.079,41 €	2.268,44 €
Herdecke	1.565,21 €	1.721,73 €	1.878,25 €
Schwelm	1.497,93 €	1.647,73 €	1.797,52 €
Sprockhövel	1.632,48 €	1.795,73 €	1.958,98 €
Wetter	1.565,21 €	1.721,73 €	1.878,25 €
Witten	1.533,81 €	1.687,19 €	1.840,58 €

9 Person	Richtwert P ohne Zugschlag	Richtwert P	Richtwert P
		inkl. Zuschlag 10%	inkl. Zuschlag 20%
Breckerfeld	1.261,15 €	1.387,26 €	1.513,38 €
Ennepetal	1.261,15 €	1.387,26 €	1.513,38 €
Gevelsberg	1.261,15 €	1.387,26 €	1.513,38 €
Hattingen	1.593,21 €	1.752,53 €	1.911,85 €
Herdecke	1.318,07 €	1.449,88 €	1.581,69 €
Schwelm	1.261,15 €	1.387,26 €	1.513,38 €
Sprockhövel	1.375,00 €	1.512,50 €	1.650,00 €
Wetter	1.318,07 €	1.449,88 €	1.581,69 €
Witten	1.291,51 €	1.420,66 €	1.549,81 €

12 Person	Richtwert P ohne Zugschlag	Richtwert P	Richtwert P
		inkl. Zuschlag 10%	inkl. Zuschlag 20%
Breckerfeld	1.616,33 €	1.777,96 €	1.939,59 €
Ennepetal	1.616,33 €	1.777,96 €	1.939,59 €
Gevelsberg	1.616,33 €	1.777,96 €	1.939,59 €
Hattingen	2.038,95 €	2.242,85 €	2.446,74 €
Herdecke	1.688,78 €	1.857,65 €	2.026,53 €
Schwelm	1.616,33 €	1.777,96 €	1.939,59 €
Sprockhövel	1.761,23 €	1.937,35 €	2.113,47 €
Wetter	1.688,78 €	1.857,65 €	2.026,53 €
Witten	1.654,97 €	1.820,46 €	1.985,96 €

VO zu § 82 SGB XII

§ 7 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

- (1) Welche Einkünfte zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehören, bestimmt sich nach § 21 Abs. 1 und 3 des Einkommensteuergesetzes.
- (2) Als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist der Überschuss der Einnahmen über die mit ihrer Erzielung verbundenen notwendigen Ausgaben (§ 82 Abs. 2 Nr. 4 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch) anzusetzen; zu den Ausgaben gehören
1. Schuldzinsen und dauernde Lasten,
 2. Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
 3. Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes handelt,
 4. der Erhaltungsaufwand,
 5. sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes, ohne besonderen Nachweis Aufwendungen in Höhe von 1 vom Hundert der Jahresroheinnahmen.

Zum Erhaltungsaufwand im Sinne des Satzes 1 Nr. 4 gehören die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen; ohne Nachweis können bei Wohngrundstücken, die vor dem 1. Januar 1925 bezugsfähig geworden sind, 15 vom Hundert, bei Wohngrundstücken, die nach dem 31. Dezember 1924 bezugsfähig geworden sind, 10 vom Hundert der Jahresroheinnahmen als Erhaltungsaufwand berücksichtigt werden.

- (3) Die in Absatz 2 genannten Ausgaben sind von den Einnahmen insoweit nicht abzusetzen, als sie auf den vom Vermieter oder Verpächter selbst genutzten Teil des vermieteten oder verpachteten Gegenstandes entfallen.
- (4) Als Einkünfte aus der Vermietung von möblierten Wohnungen und von Zimmern sind anzusetzen
- bei möblierten Wohnungen 80 vom Hundert,
 - bei möblierten Zimmern 70 vom Hundert,
 - bei Leerzimmern 90 vom Hundert
- der Roheinnahmen. Dies gilt nicht, wenn geringere Einkünfte nachgewiesen werden.
- (5) Die Einkünfte sind als Jahreseinkünfte, bei der Vermietung von möblierten Wohnungen und von Zimmern jedoch als Monatseinkünfte zu berechnen. Sind sie als Jahreseinkünfte zu berechnen, gilt § 6 Abs. 3 entsprechend.

Datum

– Rentabilitätsberechnung –

Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohneigentum

Lage des Grundstücks (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)		Grundbuchamt, Blatt
Eigentümer (Name, Anschrift)		Miteigentumsanteil %
Baujahr	Gesamtwohnfläche m ²	Anzahl der Garagen

Angaben über die eigene Wohnung, falls im selben Haus wohnhaft

Wohnfläche m ²	Wohngeld / Aufwendungshilfen (€)	Mietwert (€ / m ²)
------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wohnungen		
Name, Vorname des Mieters	Größe der Wohnung m ²	Miete ohne Nebenkosten €/ mtl.
	m ²	€/ mtl.
	m ²	€/ mtl.
	m ²	€/ mtl.
	m ²	€/ mtl.

Garagen

Anzahl der Garagen	Miete je Garage €/ mtl.	Miete insgesamt €/ mtl.
--------------------	----------------------------	----------------------------

Gewerbliche Räume, sonstige Teile des Haus- und Wohnungseigentums, Vermietung von Reklameflächen, u.s.w.

Name, Vorname des Mieters	Art der Nutzung	Miete €/ mtl.
		€/ mtl.

Schuldendienst / dauernde Lasten

Gläubiger	Anfangsschuld / €	Restschuld / €	Tilgung / € jährl.	Zinsen / € jährl.

Sonstige Ausgaben, soweit sie nicht vermögensbildend sind

	Gesamt / € jährl.	auf Mieter umgelegt	Anteil eigene Wohnung / € jährl.
Grundsteuer		<input type="checkbox"/>	
Straßenreinigung		<input type="checkbox"/>	
Müllabfuhr		<input type="checkbox"/>	
Entwässerung		<input type="checkbox"/>	
Gebäudeversicherung		<input type="checkbox"/>	
Wasser		<input type="checkbox"/>	
Heizungswartung		<input type="checkbox"/>	
Schornsteinfeger		<input type="checkbox"/>	
Sonstiges		<input type="checkbox"/>	

Alle Einnahmen und Ausgaben sind zu belegen. Ich versichere hiermit die Vollständigkeit und Richtigkeit der vorstehenden Angaben und werde Änderung jeweils umgehend und unaufgefordert mitteilen. Die aufgeführten Belastungen wurden ausschließlich für den Kauf / Bau bzw. die Instandsetzung des Hauses aufgenommen.

Anmerkungen / Besonderheiten
Unterschrift des Eigentümers