



**Aufgefordert zum Umzug 03/2010**

**Wenn Ihnen die ARGE schreibt:**

**„... fordere ich Sie auf, unverzüglich die Senkung der Kosten der Unterkunft auf ein angemessenes Maß vorzunehmen. Dies kann durch Umzug, Untervermietung oder auf andere Weise erfolgen. ...“**

**Wichtig: Keine Panik !!!**

**Wichtiger: Werden Sie aktiv !!!**

**Prüfen Sie das Aufforderungsschreiben**

Überprüfen Sie, ob alle Angaben in dem Aufforderungsschreiben stimmen. Ist Ihre Miete richtig erfasst? Stimmen Betriebs- und Heizkosten? Sind alle Personen Ihres Haushaltes berücksichtigt? Sind alle schwerwiegenden Gründe, die Sie bereits gegenüber der ARGE angegeben hatten, die gegen einen Umzug sprechen, berücksichtigt? Haben sich neue Gründe ergeben?

**Können Sie Widerspruch einlegen?**

Nach der Rechtsprechung können Sie gegen ein solches Aufforderungsschreiben keinen Widerspruch einlegen. Anders wäre es, wenn das Schreiben eine Rechtsmittelbelehrung enthält.

Widerspruch einlegen können Sie dann gegen den Leistungsbescheid, in welchem Ihnen die Mietkosten gekürzt werden.

Das bedeutet aber nicht, dass Sie nichts tun können, ganz im Gegenteil sollten Sie die Übergangszeit aktiv nutzen.

**Lassen Sie sich beraten!**

Entweder haben Sie Erfolgssaussichten, aufgrund falscher Werte der angemessenen Miete oder aufgrund einer Härtefallsituation sich erfolgreich wehren zu können. Dann müssen Sie dieses ausreichend geltend machen.

Oder aber Sie befinden sich in einer Situation, in der ein Umzug nicht vermeidbar sein wird. Dann brauchen Sie Beratung, um die Wohnungssuche und einen Umzug ohne Schaden abzuwickeln.

**Ist Ihre Miete wirklich unangemessen?**

Angemessen sein muss die Höhe der Miete, **nicht** die Größe der Wohnung und **nicht** der Mietpreis pro m<sup>2</sup>! Die Höhe der Miete bezieht sich auf die Grundmiete (Kaltmiete/ Mietspiegel-miete). Betriebskosten und Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe gezahlt.

Für eine Wohnung, die Sie zum Zeitpunkt des erstmaligen Bezugs von Alg II bereits bewohnt haben, gelten Toleranzgrenzen. Diese belaufen sich auf zusätzliche 15 % der angemessenen Miete, zumindest aber auf zusätzliche 50,00 €..

Für eine neue Wohnung gilt der Wert der angemessenen Miete, ohne Toleranzzuschlag !!!

**Bislang geht die ARGE von folgenden angemessenen Unterkunftskosten aus:**

Per so-nen	Fläche Qm	Kaltmiete €	Toleranzgrenze
1	47	<b>246,28</b>	296,28
2	62	<b>301,32</b>	351,32
3	77	<b>374,22</b>	430,35
4	92	<b>447,12</b>	514,18

**Ab 01.01.2010 gelten jedoch neue Werte, da das Land NRW die Flächenwerte für geförderte Wohnungen geändert hat:**

Per so-nen	Fläche Qm	Kaltmiete €	Toleranzgrenze
1	50	<b>262,00</b>	312,00
2	65	<b>315,90</b>	365,90
3	80	<b>388,80</b>	447,12
4	95	<b>461,70</b>	530,96

4,86€ netto-kalt; für Einpersonenhaushalte 5,24€. 50 m<sup>2</sup> für die erste, + 15 m<sup>2</sup> für jede weitere Person.

Die Werte auf der Grundlage von 50 m<sup>2</sup> zzgl. 15 m<sup>2</sup> für jede weitere Person entsprechen der Rechtsprechung des BSG (v. 17.12.2009 – 4 AS 27/09 R). Bis März 2010 sind diese in Dortmund noch nicht umgesetzt worden – ggf. müssen Sie sich gerichtlich streiten. Im Zweifel sollten Sie sich gegen Mietkürzungen wehren! Dieses wird sich eher bei geringen Mietüberschreitungen lohnen. Wenn Sie sich gegen die Höhe der festgesetzten Obergrenzen der angemessenen Miete wehren wollen, müssen Sie umfangreiche Suchbemühungen dokumentieren.

**Wenn Sie eine neue Wohnung suchen**

Nutzen Sie alle Möglichkeiten: den Wohnungsmarkt der Wochenzeitungen und der Tageszeitungen. Melden Sie sich beim Wohnungsamt. Fragen Sie die großen Wohnungsgesellschaften und –verwaltungen ab. Nutzen Sie (wenn möglich) das Internet.

**WICHTIG:** Dokumentieren Sie Ihre Suche akribisch! Führen Sie Tagebuch über jedes Telefo-

nat, jedes Gespräch, heften Sie jede Zeitungsseite ab mit Notizen, wann Sie mit wem gesprochen haben und warum Sie die Wohnung nicht erhalten konnten. Wenn Sie das Internet nutzen, drucken Sie die Wohnungsangebotsseiten jeweils aus!

**WICHTIG:** Kosten für die Wohnungssuche sind nicht im Regelsatz enthalten. Beantragen Sie bei der ARGE die Übernahme von Telefonkosten, Kosten für Zeitungen, Kosten ggf. für die Internetnutzung, die Suchanzeige beim Wohnungsamt, Fahrtkosten zu Wohnungsbesichtigungen.

**Wenn Sie eine neue Wohnung gefunden haben,** legen Sie unbedingt den neuen Mietvertrag oder eine entsprechende Bescheinigung **vor Ihrer Unterschrift** der ARGE vor. Drängen Sie darauf, dass dieser Mietvertrag und die Umzugskosten unverzüglich genehmigt werden. Lassen Sie sich schriftlich bestätigen, dass Sie den Mietvertrag vorgelegt und die Genehmigung und die Umzugskosten beantragt haben.

### **Kautions?**

Wenn in der neuen, von der ARGE genehmigten Wohnung eine Kautions gefordert wird, muss die ARGE diese übernehmen. Die Kautions wird als Darlehn gezahlt, d.h. Sie müssen die Kautions erst zurückzahlen, wenn Sie (nach Ende des Mietverhältnisses) diese zurückerhalten, oder (während des Mietverhältnisses) Ihr Bezug von Alg II endet.

### **Umzugskosten**

Alle durch den von Ihnen geforderten Umzug entstehenden Kosten müssen von der ARGE übernommen werden.

**Umzugskosten:** Im Regelfall geht die ARGE davon aus, dass Sie den Umzug selbst bewerkstelligen können, hierzu ausreichend Helfer aus dem Freundes- und Bekanntenkreis finden. Gezahlt werden Ihnen daher die Kosten für einen Miet-LKW, Spritkosten sowie 50,00 € für die Umzugshelfer. Wer so nicht umziehen kann, weder über einen solchen Bekanntenkreis verfügt, noch einen Transporter fahren kann, dem stehen die tatsächlich anfallenden Kosten eines Umzugsunternehmens zu.

Hinzu kommen unvermeidbare Handwerkerkosten für Demontage/Montage Ihres E-Herds oder Gasherdes. Dieses sollten Sie nicht selbst vornehmen, die Haftung für Fehler ist zu groß.

**Doppelmieten:** Ihnen steht auch der Ersatz von unvermeidbaren Doppelmieten zu, wenn Sie eine neue Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist der alten Wohnung beziehen müssen. Sie müssen nicht das Risiko tragen, sich hierdurch zu verschulden. Wenn die ARGE diese ablehnt sollten Sie sich wehren!

**Renovierung der alten/neuen Wohnung:** Die Umzugskosten umfassen auch die Kosten der Endrenovierung der alten Wohnung und Erstre-

novierung der neuen Wohnung. Vorausgesetzt, mietvertraglich ist dieses wirksam vereinbart! Grundsätzlich stehen Ihnen die Kosten für Farbe, Tapete, Werkzeug und weiteres Arbeitsmaterial zu, soweit Sie selbst renovieren können. Können Sie diese nicht, müssen auch professionelle Malerkosten übernommen werden.

### **Was passiert nach sechs Monaten?**

**WICHTIG:** Nach 6 Monaten endet nicht etwa Ihr Mietverhältnis. Wenn Ihre als unangemessen befundenen Mietkosten nach sechs Monaten unverändert sind, Sie auch noch keine andere Wohnung gefunden haben, droht Ihnen, dass nur noch die angemessenen Mietkosten übernommen werden, Ihnen also die Erstattung der Miete gekürzt wird.

**Wenn** Sie Bedenken gegen die Angemessenheitswerte der ARGE haben und

**wenn** Sie trotz intensiver Suche nichts finden konnten oder

**wenn** sich für Sie zwischenzeitlich Härtegründe ergeben haben,

**wenn** Sie eine Wohnung gefunden haben, die Sie aber erst später beziehen können,

**wenn** konkret eine Arbeitsaufnahme in Sicht ist,

**legen Sie im Zweifel Widerspruch gegen den Leistungsbescheid mit der gekürzten Miete ein.** Lassen Sie sich beraten! Die Ihnen akut fehlenden Mietanteile können Sie durch eine **einstweilige Verfügung beim Sozialgericht** erstreiten. Ein Verfahren vor dem Sozialgericht kostet Sie nichts.

### **Fehlende Miete selbst zahlen ?**

Dass Ihnen die ARGE die Miete kürzt, ändert nicht Ihren Mietvertrag. Gegenüber Ihrem Vermieter müssen Sie die gesamte Miete weiter zahlen. Wenn Sie eine (geringe?) Differenz aus dem Regelsatz oder Zusatzeinkünften entbehren können, steht diesem nichts entgegen. Sie müssen jedoch plausibel machen können, wovon Sie die Mietdifferenz bezahlen. Andernfalls geraten Sie in den Verdacht, über nicht offenbarte Nebeneinkünfte zu verfügen. Wenn Sie jemanden haben, der Ihnen – ohne bestehende rechtliche Verpflichtung -, die Mietdifferenz bezahlt, achten Sie darauf Ihr Vermieter diese direkt erhält. Andernfalls würde Ihnen diese als Einkommen angerechnet werden.

### **Untervermietung**

Möglich ist auch, einen Teil Ihrer zu großen (?) Wohnung unter zu vermieten. Hierzu brauchen Sie die Zustimmung Ihres Vermieters. Die Ihnen zustehende Untermiete wird auf die tatsächlichen Mietkosten angerechnet und zählt somit nicht als Einkommen.

