



RATGEBER

Stand 09/2018

SGB II, SGB XII Angemessene Miete in Dortmund

Kosten für die Wohnung (Kosten der Unterkunft) bei Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe und Grundsicherung

Wenn Sie Arbeitslosengeld (Alg) II, Sozialhilfe oder Leistungen der Grundsicherung erhalten, steht Ihnen ein Anspruch auf Übernahme Ihrer Mietkosten zu.

Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

Die ganze Miete?

Bei Beginn des Bezuges von Alg II oder Sozialhilfe/Grundsicherung muss neben dem Regelsatz die *gesamte tatsächliche Miete + Heizkosten* übernommen werden.

Das Jobcenter/Sozialamt ist aber berechtigt, die Höhe der Miete auf Angemessenheit zu prüfen. Neben der gesamten Grundmiete (= Nettokaltmiete / Mietspiegelmiete) werden auch Vorauszahlungen und Nachzahlungen für Heiz- und Betriebskosten übernommen.

Bewohnen mehrere Personen eine Wohnung, werden die Mietkosten nach der Personenzahl aufgeteilt.

Aufforderung zum Umzug?

Nach dem Gesetz dürfen Mietkosten nur in angemessener Höhe übernommen werden. Besteht das Mietverhältnis bereits bei Beginn des Alg II-Bezuges, darf das Jobcenter nicht ohne weiteres die Ihnen zustehende Leistung kürzen. Zunächst müssen Sie schriftlich aufgefordert werden, Ihre Wohnkosten zu senken; erst nach weiteren sechs Monaten dürfen die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß gekürzt werden.

WICHTIG: Wenn Sie aufgefordert werden, Ihre Unterkunftskosten zu senken, sollten Sie prüfen und sich beraten lassen, ob die Aufforderung berechtigt ist! Eine Möglichkeit, die Unterkunftskosten zu senken, ist der Umzug in eine billigere Wohnung. Dieses muss konkret zumutbar sein. Unzumutbar ist dieses z. B. bei zu erwartender Arbeitsaufnahme oder besonderen familiären Umständen. Die Frist für einen Umzug kann zudem in Härtefällen wie Krankheit oder fehlendem Ersatzwohnraum zumindest verlängert werden. Dafür sind geeignete

Nachweise (z. B. ärztliche Atteste, Nachweise über Wohnungssuchbemühungen) vorzulegen.

Betriebs- und Heizkosten

Die laufenden Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten müssen in voller Höhe übernommen werden. Dieses gilt auch für die Abschläge an den Gaslieferanten, die Sie direkt zahlen. Wenn Ihnen Warmwasserkosten durch den Betrieb eines elektrischen Durchlauferhitzers entstehen, haben Sie Anspruch auf Mehrbedarf für Warmwasser. Die Höhe richtet sich nach einem festen prozentualen Anteil am Regelbedarf der Bedarfsgemeinschaft. Dies sind seit dem 01.01.2018 zusätzliche 9,57 € monatlich für Erwachsene (8,60 € für Partner), für Jugendliche und Kinder 7,64 €, 4,42 €, 3,55 € und 1,92 € pauschal, oder ggf. mehr, wenn diese Beträge nicht reichen.

Nachzahlungen von Nebenkosten

Eine Nachzahlung aus einer während des Alg II-Bezugs erteilten Abrechnung muss das Jobcenter/Sozialamt in voller Höhe übernehmen. Ein Gutachten aus einer Heiz- oder Betriebskostenabrechnung steht dagegen grundsätzlich dem Jobcenter/Sozialamt zu.

Neues Mietverhältnis

Bei Anmietung einer neuen Wohnung ist wichtig, dass die Übernahme der Miete für die neue Wohnung und auch die Übernahme der Umzugskosten und einer Kautions vor Unterschreiben des Mietvertrages vom Jobcenter schriftlich zugesichert wird. Wenn sich das Jobcenter weigert, eine Zusage zu erteilen, muss der Antragsteller beweisen können, den Antrag rechtzeitig gestellt zu haben (schriftlich, Zeugen). Eine Zusage kann durch eine einstweilige Anordnung des Sozialgerichts erzwungen werden. Auch ohne Zusage müssen immer die angemessenen Wohnkosten übernommen werden, nicht aber hierüber hinausgehende Kosten. Wenn der Umzug nicht erforderlich war, muss das Jobcenter maximal nur die bisherige Miete übernehmen, auch wenn die neue teurere



Miete immer noch angemessen wäre. Kautio-n und Umzugskosten müssen nur gezahlt werden, wenn der Umzug erforderlich war und beides vorher beantragt wurde.

Erfolgt ein Umzug ohne Genehmigung durch das Jobcenter drohen erhebliche Rechtsnachteile. Es besteht dann weder ein Anspruch auf Übernahme der Kautio-n als Darlehn noch Übernahme der Umzugskosten. Sind die Kosten der neuen Wohnung höher als die bisherigen Unterkunfts-kosten, werden nur die Kosten der bisherigen Miete übernommen. Ob diese Deckelung der Unterkunfts-kosten unbefristet möglich ist, so aber die Praxis des Jobcenters Dortmund, ist derzeit noch nicht abschließend juristisch geklärt.

ACHTUNG: Solange Sie noch nicht 25 sind, erhalten Sie auch Mietkosten nur bei vorheriger Zustimmung des Jobcenters! Ohne Zusicherung können Ihnen Mietkosten ganz verweigert werden. *Lassen Sie sich unbedingt beraten!*

Angemessene Miete in Dortmund

Angemessen sein muss die Höhe der Bruttokaltmiete, nicht die Größe der Wohnung und nicht der Mietpreis pro m²! Die Höhe der Miete bezieht sich auf den Betrag aus Grundmiete zzgl. Betriebskosten (Bruttokaltmiete) ohne Heizkosten.

Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe gezahlt; es gibt es keine Grenzwerte. Das Jobcenter zahlt also die Heizkosten zunächst in voller Höhe.

Ergibt sich bei Vorlage einer Heizkostenabrechnung ein übermäßig hoher Verbrauch können die Heizkostenvorauszahlungen allerdings für die Zukunft begrenzt werden.

Das Jobcenter geht von einer angemessenen Miete in Abhängigkeit der Personenzahl aus. Die Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete finden Sie in der Tabelle rechts. Heizkosten werden zunächst in tatsächlicher Höhe gezahlt.

Wohnungsgrößen (Richtwerte)

Als Flächenwerte sind, so auch die Praxis des Jobcenters Dortmund, von 50 m² für die erste, und jeweils weiteren 15 m² für jede weitere Person des Haushalts auszugehen. Die Flächenwerte sind nur Rechenfaktoren. Auch eine kleinere Wohnung zu einem höheren m²-Preis oder eine größere Wohnung zu einem geringeren Preis ist angemessen, solange der Mietgrenzwert nicht überschritten ist.

In besonderen Fällen (z. B. körperliches Handicap, Betreuung eines Kindes am Wochenende bei getrenntlebenden Eltern) kann ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf und damit eine höhere Angemessenheitsgrenze berücksichtigt werden.

Ausnahme: Sozialwohnungen

Eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung ist immer angemessen, solange sie im Rahmen der angemessenen Wohnungsgröße liegt.

Personenzahl	= Angemessene BRUTTOKALT-MIETE in €	Hinzu kommen:
1	415,50	- Heizkosten (incl. Warmwasserkosten)
2	517,15	- Zuschlag für Warmwasserkosten bei separater Therme für jede Person der Bedarfsgemeinschaft (z.B. 9,57 € Haushalsvorstand, 1,92 € Kinder unter 6 Jahre)
3	618,80	oder elektr. Durchlauferhitzer (s.o.)
4	790,45	- Strom für Gastherme (4,21 €; nur auf Antrag)
5	942,10	
6	1093,20	
Ab 7	Einzelfallentscheidung	

**Angemessenheitsgrenzen der Stadt Dortmund, Stand 01.08.2018*

Widerspruch + Klage

Anträge sollten Sie immer schriftlich oder mit Zeugen stellen. Gegen ablehnende Bescheide können Sie binnen eines Monats Widerspruch einlegen, gegen einen Widerspruchsbescheid binnen eines Monats Klage beim Sozialgericht Dortmund, Ruhrallee 3, einreichen. In dringenden Fällen können Leistungen durch einen Antrag auf einstweilige Anordnung beim Sozialgericht Dortmund erzwungen werden. Diese Verfahren sind gerichtskostenfrei! Sie können beantragen, dass Ihnen für einen Rechtsanwalt Prozesskostenhilfe bewilligt wird.

Zur Ausführung der gesetzlichen Bestimmungen zu den Unterkunfts-kosten im SGB II und SGB XII haben das Jobcenter Dortmund und die umliegenden Kreise Richtlinien erlassen. Diese sind informativ – können in einzelnen Punkten aber rechtswidrig sein! Diese erhalten Sie im Internet unter <http://www.jobcenterdortmund.de/site/weisungen/>

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

www.mieterverein-dortmund.de

Kampstr. 4, 44137 Dortmund (Innenstadt) U-Bahnhöfe Kampstr. oder Reinoldikirche

Montags-Donnerstags 8.30 - 18.00 Uhr, Freitags 8.30 - 14.00 Uhr

Telefon 0231 – 55 76 56-0

Mitgliedsbeitrag 7,00 €/Monat, 4,00 €/Monat für Bezieher/innen von Sozialgeld, Alg II, Grundsicherung. Beitrittsunterlagen erhalten Sie in unserer Geschäftsstelle und auf unserer Internetseite.