



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

Wenn Sie Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Leistungen der Grundsicherung erhalten, steht Ihnen ein Anspruch auf Übernahme Ihrer Mietkosten zu. Hierzu eine Kurzübersicht:

Die ganze Miete?

Bei Beginn des Bezuges von Alg II oder Sozialhilfe/Grundsicherung muss neben der Regelleistung die **gesamte tatsächliche Miete** 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-Bezugs, 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.

**Lesen Sie unser Infoblatt:
Aufgefordert zum Umzug!**

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.

Betriebs- und Heizkosten

Die laufenden **Vorauszahlungen** für Betriebs- und Heizkosten müssen **in voller Höhe** über-

nommen werden. Dieses gilt auch für die Abschläge an die DEW21 bei einem Gaslieferungsvertrag. Abzüge bei den Heizkosten für Warmwasseranteile sind seit dem 01.01.2011 unzulässig. Wenn Ihnen Warmwasserkosten durch den Betrieb eines **elektrischen Durchlauferhitzers** entstehen, haben Sie **Anspruch auf zusätzliche 8,00 €** monatlich für Erwachsene, für Jugendliche und Kinder 7,00, 4,00, 3,00 und 2,00 €.

WICHTIG: Eine Nachzahlung aus einer während des Alg II-Bezugs erteilten Abrechnung muss das Jobcenter/Sozialamt in voller Höhe übernehmen. Pauschalen für Heizkosten sind in NRW rechtswidrig, Nachforderungen müssen übernommen werden. Ein Guthaben aus einer Heiz- oder Betriebskostenabrechnung steht dagegen 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 Kautions- und der Umzugskosten **vor** Unterschreiben des Mietvertrages vom Jobcenter **schriftlich zugesichert wird**. Wenn sich das Jobcenter weigert, eine Zusicherung zu erteilen, muss der Antragsteller beweisen können, den Antrag rechtzeitig gestellt zu haben (schriftlich, Zeugen). Eine Zusicherung kann durch eine einstweilige Anordnung des Sozialgerichts erzwungen werden. Auch ohne Zusicherung 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. Kautions- und Umzugskosten müssen nur gezahlt werden, wenn der Umzug erforderlich war und beides **vorher** beantragt wurde!

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

Angemessene Miete in Dortmund
 Angemessen sein muss die Höhe der Miete, 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. Betriebs- und Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe gezahlt. Das Jobcenter geht bei kalten Betriebskosten von einem maximal angemessenen Wert von 1,81 €/m² aus. Für Heizkosten gibt es keine Grenzwerte. Die Berechnung dieser Angemessenheitsgrenzen wird zusätzlich kompliziert, weil Streit über den korrekten Flächenfaktor besteht. Das Jobcenter geht von einer angemessenen Miete von 5,24 € für Wohnungen bis 50 m², sowie 4,86 € für größere Wohnungen aus. Streit besteht darüber, ob dann max. 47 m² für die erste und weitere 15 m² für jede weitere Person oder aber für die erste Person 50 m² und dann weitere 15 m² für jede zusätzliche Person kalkuliert werden. **Das Landessozialgericht in NRW hat nun entschieden, dass von 50 m² zzgl. 15 m² für jede weitere Person auszugehen ist (LSG v. 16.05.2011 L 19 AS 2202/10).**

WICHTIG: Im Ergebnis zählt der Mietwert, nicht die Wohnungsgröße. 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.

Die Werte auf der Grundlage von 50 m² zzgl. 15 m² für jede weitere Person sind in Dortmund bislang noch nicht umgesetzt worden – ggf. müssen Sie sich hierüber gerichtlich streiten. Im Zweifel sollten Sie sich gegen Mietkürzungen wehren!

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 kostenfrei! Sie können beantragen, dass Ihnen für einen Rechtsanwalt Prozesskostenhilfe bewilligt wird.

Zur Ausführung der gesetzlichen Bestimmungen zu den Unterkunftskosten 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 beim Mieterverein oder finden Sie unter www.jobcenterdortmund.de und auf www.harald-thome.de/oertliche-richtlinien.html

Angemessenheitswerte lt. Jobcenter

A	B	C	D	E
Personen	Fläche m ²	Kaltmiete €	BK-Anteil €	Angemessene Bruttokaltmiete €
1	47	246,28	85,07	331,35
2	62	301,32	112,22	413,54
3	77	374,22	139,37	513,59
4	92	447,12	166,52	613,64

Angemessenheitswerte lt. LSG NRW

F	G	H	I
FLÄCHE NEU m ²	KALTMIE TE NEU €	BK- ANTEIL NEU €	ANGEMES- SENE BRUT- TOKALTMIE- TE NEU €
50	262,00	90,50	352,50
65	315,90	117,65	433,55
80	388,80	262,08	533,60
95	461,70	171,95	633,65

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 h, Freitags 8.30 - 14.00 h **Telefon 0231 – 55 76 56-0**
 Mitgliedsbeitrag 6,50 €/Monat, 3,50 €/Monat für Mieter unter 24, Bezieher/innen von Sozialgeld, Alg II, Grundsicherung. Beitrittsunterlagen erhalten Sie in unserer Geschäftsstelle und auf unserer Internetseite. Wir senden/faxen Ihnen diese auch gerne zu, rufen Sie uns an! Sie können auch online Mitglied werden! Persönliche Rechtsberatung für Vereinsmitglieder in der Geschäftsstelle in Dortmund-Mitte und in den Außenberatungsstellen in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop.