



RATGEBER

SGB II, SGB XII Angemessene Miete in Dortmund (Kosten der Unterkunft)

Wenn Sie Bürgergeld, 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 Bezug von Bürgergeld oder Grundsicherung muss neben dem Regelsatz die *gesamte tatsächliche Miete + Heizkosten* übernommen werden. Neben der gesamten Grundmiete (= Nettokaltmiete) werden auch Vorauszahlungen und Nachzahlungen für Heiz- und Betriebskosten übernommen.

Nach dem Gesetz dürfen Mietkosten aber nur in angemessener Höhe übernommen werden. Die Grenzwerte für Dortmund finden Sie auf der Rückseite.

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

Aufforderung zum Umzug?

Besteht das Mietverhältnis bereits bei Beginn des Bürgergeld-Bezugs, oder erhöht sich die Miete, 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.

Es gilt eine sog. Karenzzeit, in der die tatsächlichen, höheren Kosten übernommen werden. Diese läuft ab dem Monat der Antragstellung und beträgt zwölf Monate.

Diese einjährige Karenzzeit gilt auch für Haushalte, die vor dem 01.01.2023 im Leistungsbezug waren. Die Karenzzeit läuft für diese Gruppe am 31.12.2023 ab.

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. Es

handelt sich um Pauschalen, die in der Regel geringer sind als die tatsächlichen Kosten. Der Mehrbedarf für Warmwasser wird nur auf schriftlichen Antrag hin gezahlt.

Nachzahlungen von Nebenkosten – Einmaliger Anspruch auf Übernahme von Nebenkosten-nachzahlungen

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

ACHTUNG: Auch wenn Sie **nicht im Leistungsbezug** stehen, kann bei einer Nebenkostennachzahlung ein einmaliger Anspruch auf Bürgergeld oder Grundsicherung bestehen. Voraussetzung: Für den Monat, in dem die Nachzahlung zu zahlen ist, muss das Einkommen geringer sein, als der Bedarf aus Regelsatz und Miete und Wohngeldanspruch. **Der Antrag muss allerdings noch in dem Monat gestellt werden, in dem die Nachzahlung fällig wird.**

Ausnahme: Für Einmalanträge aufgrund von Heizkostennachzahlungen gilt bis zum 31.12.2023 eine Frist von 3 Monaten.

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 Zusicherung zu erteilen, muss der Antragsteller beweisen können, den Antrag rechtzeitig gestellt zu haben (z.B. Bestätigung des Jobcenters, 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.



Erfolgt ein Umzug ohne Genehmigung durch das Jobcenter drohen erhebliche Rechtsnachteile. Es besteht dann weder ein Anspruch auf Übernahme der Kautions als Darlehen noch Übernahme der Umzugskosten. Sind die Kosten der neuen Wohnung höher als die bisherigen Unterkunfts-kosten, werden nur die Kosten der bisherigen Miete übernommen. Die Deckelung der Unterkunfts-kosten erfolgt grundsätzlich unbefristet. Höhere Kosten sind nur zu übernehmen, wenn der Leistungsbezug mindestens einen Monat unterbrochen ist oder sich die Miete für die alte Wohnung erhöht hat.

Doppelmieten für alte und neue Wohnung werden nur in Ausnahmefällen übernommen.

ACHTUNG: Solange Sie noch nicht 25 sind, erhalten Sie bei einem Auszug aus der Wohnung der Eltern Mietkosten nur bei vorheriger Zustimmung des Jobcenters! Ohne Zusicherung können Ihnen Mietkosten ganz verweigert werden. Lassen Sie sich unbedingt beraten!

Angemessene Miete in Dortmund

Entscheidend für die angemessene Miete ist allein die sogenannte Bruttokaltmiete (Grundmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten). Die Wohnungsgröße spielt hierbei keine Rolle, auch wenn sich dieses Gerücht hartnäckig hält. Sie dient lediglich als Rechengröße, um die Angemessenheitswerte zu bestimmen.

Das Jobcenter geht von einer angemessenen Miete in Abhängigkeit der Personenzahl aus. Die Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete finden Sie in der Tabelle unten.

Heizkosten werden zunächst in tatsächlicher Höhe gezahlt, hier gibt es keine Grenzwerte.

Personen	Bruttokaltmiete in €*	Bei geringen Heizkosten	Für barrierefreie Wohnung**
1	530 €	600 € (max. 30€ Heizkosten/Monat)	650 €
2	650 €	700 € (max. 30€ Heizkosten/Monat)	830 €
3	800 €	840 € (max. 40€ Heizkosten/Monat)	1.030 €
4	950 €	1.010 € (max. 50€ Heizkosten/Monat)	1.180 €
5	1.220 €	1.170 € (max. 50€ Heizkosten/Monat)	1.400 €
6	1.300 €	1.360 € (max. 60€ Heizkosten/Monat)	1.550 €

Ab 7 Personen Einzelfallentscheidung

* Grundmiete / Nettomiete + Vorauszahlungen auf Betriebskosten (ohne Heizkostenvorauszahlungen)

*** Bedarf einer Barrierefreien Wohnung muss mit Attest nachgewiesen werden oder Schwerbehindertenausweis Merkzeichen aG

Hinzukommen:

- **Heizkosten** (incl. Warmwasserkosten)
- **Mehrbedarf für Warmwasserkosten** bei separater Therme oder elektr. Durchlauferhitzer (2,3% des Regelsatzes.), z.Zt. 10,33 € für jeden Erwachsenen im Haushalt und 1,3 % des Regelsatzes, 5,23 € für jedes Kind.

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

Ausnahme: Sozialwohnungen

Eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung ist in Dortmund aktuell immer angemessen, solange sie im Rahmen der angemessenen Wohnungsgröße liegt (Stand 01.06.2022)

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 Fachliche Weisungen erlassen. Diese sind informativ – können in einzelnen Punkten aber rechtswidrig sein! Diese erhalten Sie im Internet unter: <https://shorturl.at/ACDR0>

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter!

Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de