



Aufgefordert zum Umzug 02/07

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 haben und die gegen einen Umzug sprechen, berücksichtigt? Haben sich zwischenzeitlich neue Gründe ergeben?

Können Sie Widerspruch einlegen?

Ob Ihnen gegen dieses Aufforderungsschreiben ein Widerspruchsrecht zusteht, ist gerichtlich umstritten. Streitig ist auch, ob Sie schon gegen die Androhung einer Mietkürzung klagen können. Im Zweifel legen Sie schriftlich Widerspruch ein. **Vorsicht:** Auch wenn Ihnen ein Widerspruchsrecht zusteht, hat dieser Widerspruch keine aufschiebende Wirkung. Sie müssen also weiter aktiv bleiben!

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 m²! 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 !!!**

Derzeit geht die ARGE von folgenden angemessenen Unterkunftskosten aus:

Personen	Fläche Qm	Kaltmiete €	Toleranzgrenze
1	45	235,80	285,80
2	60	291,60	341,60
3	75	364,50	419,18
4	90	437,40	503,01

4,86€ netto-kalt; für Einpersonenhaushalte 5,24€. 45 m² für die erste, + 15 m² für jede weitere Person, [10/06 Quelle: Stadt Dortmund]

Nach der Rechtsprechung des Landessozialgerichts NRW muss sich die angemessene Miete nach den tatsächlich auf dem Wohnungsmarkt für Jedermann verfügbaren Wohnungen mit Heizung und Bad richten. Dass dieses in Dortmund der Fall ist, bezweifeln wir. Im Zweifel sollten Sie sich gegen Mietkürzungen wehren! Dieses wird sich eher bei geringeren Mietüberschreitungen lohnen.

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 Telefonat, 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.

Kaution?

Wenn in der neuen, von der ARGE genehmigten Wohnung eine Kaution gefordert wird, muss die ARGE diese übernehmen. Die Kaution wird als Darlehn gezahlt, d.h. Sie müssen die Kaution zurückzahlen, wenn Sie (nach Ende des Mietverhältnisses) diese zurückerhalten, oder (während des Mietverhältnisses) Ihr Bezug von Alg II endet. Die Rückzahlung der Kaution darf nicht vorher durch Aufrechnung von Raten mit Ihrem Regelsatz erfolgen!

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-PKW, Spritkosten sowie 50,00 € für die Umzugshelfer.

Wer nicht auf diesem Weg umziehen kann, d.h. 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.

Renovierung der alten/neuen Wohnung: Die Umzugskosten umfassen auch die Kosten der Endrenovierung der alten Wohnung und Erstrenovierung der neuen Wohnung. Vorausgesetzt mietvertraglich ist dieses vereinbart! Grundsätzlich stehen Ihnen die Kosten für Farbe, Tapete, Werkzeug und weiteres Arbeitsmaterial zu, soweit Sie zumutbar selbst renovieren können. Können Sie das nicht, müssen auch professionelle Malerkosten übernommen werden.

Was passiert nach sechs Monaten?

WICHTIG: Nach sechs Monaten endet nicht etwa Ihr Mietverhältnis. Wenn Ihre als unangemessen hoch 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.

ACHTUNG: Die Ihnen zustehende 6-Monatsfrist beginnt nur dann zu laufen, wenn in Ihrer Aufforderung die Unterkunftskosten zu senken, **klar und deutlich der Nettomietbetrag genannt ist**, welche für Ihren Haushalt als angemessen gilt. Eine (maximale) Flächenangabe reicht nicht aus! Sollte trotzdem eine Kürzung erfolgen, legen Sie hiergegen unbedingt Widerspruch ein und beantragen Sie eine einstweilige Verfügung beim Sozialgericht!

- Wenn Sie Bedenken gegen die Angemessenheitswerte der ARGE haben,
- 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 Sie konkret eine Arbeitsaufnahme in Sicht haben,

legen Sie im Zweifel Widerspruch 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, dass nicht Sie die Zahlung erhalten, sondern direkt Ihr Vermieter. Andernfalls würde Ihnen die Zahlung der Mietdifferenz 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 Unterkunftskosten angerechnet und zählt somit nicht als Ihr Einkommen.

