

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Merkblatt

22

2009/10-1

Hartz IV-Fallstricke

Wer gemäß den sogenannten Hartz-IV-Bestimmungen kommunale Leistungen für die Kosten seiner Unterkunft bezieht, muss eine Reihe von Spielregeln einhalten, um gravierende Nachteile zu vermeiden. Die Fülle der Regelungen bringt die Gefahr mit sich, dass man leicht etwas Wichtiges übersieht. Deshalb fassen wir hier zusammen, worauf man als Mieter besonders achten muss.

Grundsatz ist, dass die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in **angemessenem Umfang** erstattet werden. Dafür wurden Begrenzungen der Miethöhe festgelegt. In Hamburg sind seit dem 1.1.2009 die aus der unten stehenden Tabelle ersichtlichen Grenzen für die Nettomiete vorgegeben:

Überschreitung der Grenzen

In bestimmten Sonderfällen können die vorstehenden Höchstgrenzen überschritten werden. Die besondere Notlage muss der Grund dafür sein, dass eine teurere Wohnung erforderlich ist. Die wichtigsten Fälle:

- Mehrbedarf infolge von dauerhafter Erkrankung, Behinderung oder sonstigen besonderen Lebensumständen. Hier können die Mieten-Höchstwerte um bis zu 10 Prozent überschritten werden.
- Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern ist eine Überschreitung der Höchstwerte um bis zu 30 Prozent zulässig, wenn ein Umzug die sozialen Bezüge der Kinder gefährden würde.
- Eine Überschreitung der Höchstwerte (Tabellen 1 und 2) um bis zu 10 Prozent kann angemessen sein, wenn getrennt lebende Eltern das Sorgerecht gemeinsam ausüben.

Die Überschreitung ist bei dem Elternteil möglich, bei dem das Kind nicht bereits im Rahmen der Wohnungsgröße mitgezählt wird.

- In Stadtteilen mit sehr geringem Anteil an Beziehern von ALG II- bzw. SGB XII-Leistungen kommt eine Überschreitung der Mieten-Höchstgrenze um bis zu 10 Prozent in Betracht, und zwar in folgenden Stadtteilen:

Alsterdorf, Altengamme, Altenwerder, Bergstedt, Billwerder, Blankenese, Curslack, Duvenstedt, Eilbek, Eimsbüttel, Eppendorf, Francop, Fuhlsbüttel, Groß Borstel, Groß Flottbek, Gut Moor, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Hoheluft-West, Hohenfelde, Iserbrook, Kirchwerder, Langenbek, Lemsahl-Mellingstedt, Lokstedt, Marienthal, Marmstorf, Moorburg, Moorfleet, Neuengamme, Neuland, Niendorf, Nienstedten, Ochsenwerder, Ohlsdorf, Othmarschen, Poppenbüttel, Reitbrook, Rissen, Rönneburg, Rotherbaum, Sasel, Schnelsen, Sinstorf, Spadenland, Sülldorf, Tatenberg, Uhlenhorst, Volksdorf, Wellingsbüttel, Winterhude, Wohldorf-Ohlstedt.

- Alternativ zu den vorstehenden Ausnahmen kann eine Überschreitung der Höchstgrenze um bis zu 30 Prozent in Frage kommen, wenn es sich um über 65-jährige oder kranke und behinderte Hilfeempfänger handelt. Weitere Voraussetzung ist, dass die jetzige Wohnung überwiegend oder seit langer Zeit (mindestens 20 Jahre) der Lebensmittelpunkt war oder dass die Wohnung speziell aufgrund der Behinderung bewilligt worden ist.

>>>>

Höchstwerte für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (Miete ohne kalte Betriebskosten und ohne Heizung):

| <u>Baualtersklasse / Bezugsfertigk.</u> Höchstwerte für: | Bis 31.12.1918 | 1.1.1919 - 20.6.1948 | 21.6.1948 - 31.12.1960 | 1961 - 1967 | 1968 - 1977 | 1978 - 1993 | ab 1994 |
|---|-------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------|
| 1-Personen-Haushalte | 358,00 € | 296,50 € | 277,00 € | 284,00 € | 318,00 € | 359,50 € | 382,50 € |
| 2-Personen-Haushalte | 429,60 € | 355,80 € | 332,40 € | 340,80 € | 381,60 € | 431,40 € | 459,00 € |
| 3-Personen-Haushalte | 558,00 € | 429,75 € | 417,75 € | 383,25 € | 412,50 € | 576,75 € | 576,00 € |
| 4-Personen-Haushalte | 632,40 € | 487,05 € | 473,45 € | 434,35 € | 467,50 € | 653,65 € | 652,80 € |
| 5-Personen-Haushalte | 632,44 € | 583,94 € | 550,96 € | 529,62 € | 523,80 € | 742,05 € | 793,46 € |
| Jede weitere Person | 78,24 € | 72,24 € | 68,16 € | 65,52 € | 64,80 € | 91,80 € | 98,16 € |



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg.
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

☎ 8 79 79-0

Hinweis zur umseitigen Tabelle: Einige Höchstwerte sind niedriger als in der bis zum 31.12.2008 geltenden Tabelle. Die hiervon betroffenen Mieter werden aber nicht zur Senkung der Mietkosten aufgefordert, wenn das Teamarbeit einer Miete auf der Grundlage der bisherigen Tabelle bereits zugestimmt hatte.

Wohnungswechsel

Wird die Mietgrenze überschritten, kann der Leistungsträger verlangen, dass der Hilfeempfänger die Kosten der Unterkunft senkt. Sofern das nicht beispielsweise durch eine Untervermietung (siehe unten) möglich ist, läuft eine solche Aufforderung darauf hinaus, dass der Hilfeempfänger eine angemessene, d.h. billigere Unterkunft bezieht. Andernfalls kann die Leistung auf den angemessenen Betrag gesenkt werden. Unangemessen hohe Mieten können nur ausnahmsweise übernommen werden, insbesondere

- wenn die Mietgrenze gemäß einer der im vorigen Abschnitt wiedergegebenen Ausnahmen überschritten werden kann.
- wenn eine Möglichkeit zur Senkung der Mietbelastung nicht besteht, weil angemessener Wohnraum nachweislich nicht vorhanden ist.
- wenn Maßnahmen zur Senkung unzumutbar sind, z.B. bei absehbar nur kurzem Leistungsbezug.
- wenn bei nur geringfügiger Überschreitung der Miethöchstgrenze ein Umzug unwirtschaftlich wäre; hierzu stellt die Behörde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung auf.

Keine Ersatzwohnung zu finden?

Wenn Sie sich auf die Wohnungssuche begeben, denken Sie daran, Ihre Bemühungen zu dokumentieren. Das heißt: Sie müssen von Anfang an jeden Ihrer Schritte bei der Suche schriftlich festhalten. Notieren Sie, wann Sie sich auf welches Inserat hin bei wem mit welchem Ergebnis gemeldet haben. Bewahren Sie Anzeigen auf, auf die hin Sie nachgefragt haben. Halten Sie fest, mit wem Sie gesprochen haben und warum die fragliche Wohnung Ihnen nicht vermietet wurde. Notieren Sie, bei welchen Vermietern/ Wohnungsverwaltungen Sie sich um eine Wohnung bemüht haben. Sofern Sie sich für Wohnungsangebote im Internet interessieren, drucken Sie die betreffenden Seiten aus.

Legen Sie die Notizen usw. der Dienststelle in regelmäßigen Abständen, die Sie mit dem Sachbearbeiter abstimmen, vor, damit Sie den Nachweis führen können, dass und warum Sie sich vergeblich um eine billigere Wohnung bemüht haben.

Ein Wohnungswechsel mit dreimonatiger **Kündigungsfrist** wird manchen Hilfeempfängern nicht möglich sein, wenn der Mietvertrag eine längerfristige Bindung vorsieht (Zeitmietvertrag oder zeitweiliger Kündigungsausschluss). Dies werden die Ämter bei einer eventuellen Aufforderung zum Umzug zu berücksichtigen haben.

Vorsicht mit dem neuen Mietverhältnis

Egal ob Sie auf Aufforderung der Behörde oder von sich aus die Wohnung wechseln, es ist in jedem Fall **vorher das Einverständnis der Behörde einzuholen**, damit die Zahlung der Wohnkosten gesichert ist. Wer von sich aus umziehen möchte, muss der Dienststelle eine akzeptablen Grund vorweisen.

Außerdem kommt nur dann die Übernahme der **Umzugskosten**, der Mietsicherheit (Kaution) und von Genossenschaftsanteilen in Betracht. Vorsicht: Der Umzug wird im Normalfall in **Eigenhilfe** durchzuführen sein. Die nachgewiesenen Kosten eines Mietwagens können erstattet werden. Tipp: Mitglieder des *Mieterverein zu Hamburg* können bei AVIS Umzugstransporter zum Vorzugstarif mieten. Maklergebühren (Courtage), Abstandszahlungen oder doppelte Mietzahlungen werden nur in besonders begründeten Ausnahmefällen übernommen. Mietsicherheiten und Genossenschaftsanteile werden ausschließlich als Darlehen gewährt.

Mietschulden

werden nur ausnahmsweise und nur als Darlehen übernommen. Voraussetzung ist, dass sonst Wohnungslosigkeit droht und ein konkret in Aussicht stehender Arbeitsplatz gefährdet wäre. Sollte eine **Kündigung wegen Zahlungsverzuges** kommen, so kommt auch künftig die Übernahme der Mietschulden im Rahmen der Sozialhilfe in Betracht, wenn dadurch der Erhalt der Wohnung gewährleistet ist. Dafür ist aber Voraussetzung, dass die Kosten der Wohnung angemessen sind.

Wichtig: Mietschulden, die dadurch entstehen, dass die Behörde statt einer zu hohen Miete nur die angemessene Miete trägt, werden nicht übernommen. Das gilt insbesondere nach einem Umzug ohne vorherige Abstimmung mit der Behörde.

Nebenkosten

Die so genannten Betriebskosten, zu denen auch die Heizkosten gehören, werden grundsätzlich in tatsächlicher Höhe übernommen.

Ein **Guthaben** aus der Jahresabrechnung steht nicht dem Hilfeempfänger, sondern dem Leistungsträger zu, da dieser ja nur die tatsächlichen Mietkosten erstattet.

Renovierung, Kleinreparaturen

Die Kosten für "Schönheitsreparaturen" und kleine Reparaturen in der Wohnung werden vom Leistungsträger nicht gesondert neben den regelmäßigen Leistungen zum Lebensunterhalt erstattet, sondern sind aus den Regelleistungen zu bestreiten.

Untermiete

Wer zur Untermiete wohnt, zahlt in der Regel weniger Miete, bekommt aber auch weniger erstattet. Hierfür gelten besondere Mietgrenzen, über die Sie sich bitte gegebenenfalls bei der zuständigen Dienststelle informieren. Wenn Sie als Untermieter neu einziehen, vergewissern Sie sich, dass der Hauptmieter hierfür die Erlaubnis des Vermieters hat.

Auch wenn Sie selbst einen Teil Ihrer Wohnung untervermieten wollen, denken Sie an die Zustimmung des Vermieters. Der Mieterverein hilft Ihnen erforderlichenfalls, diese einzuholen.

Wichtig: Die Untermiet-Einnahmen zählen nicht etwa als anzurechnendes Einkommen, sondern verringern die Mietbelastung, die dadurch meist unter die Höchstgrenze sinken wird.