

Vermietung von Wohnraum an Empfänger von Leistungen nach dem SGB II

Hinweisblatt für Vermieter

Bei Begründung von Mietverhältnissen mit Empfängern von Leistungen nach dem SGB II werden häufig Fragen zum Mietverhältnis und zur Übernahme der Mietkosten gestellt. Antworten zu den häufig an das Jobcenter gestellten Fragen beantwortet dieses Hinweisblatt.

Wer ist für die Richtlinien der Unterkunftskosten verantwortlich?

Der Gesetzgeber hat bestimmt, dass die Kommunen Träger der Unterkunftskosten sind. Für das Jobcenter Mönchengladbach gibt somit die Stadt Mönchengladbach vor, nach welchen Richtlinien die Leistungen für die Unterkunftskosten gewährt werden.

Welche Unterkunftskosten sind ab dem 01.01.2025 angemessen?

Die Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft erfolgt auf Grundlage der von der Stadt Mönchengladbach erlassenen Regelungen im Rahmen eines schlüssigen Konzeptes.

Grundsätzlich sind folgende Komponenten zu Grunde zu legen:

- Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + kalte Nebenkosten)
- und die Heizkosten

1. Komponente: Brutto-Kaltmiete bis zu:

Haushaltsgröße					
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Nettokaltmiete	400 €	500 €	620 €	750 €	950 €
Kalte Nebenkosten	100 €	140 €	170 €	190 €	220 €
Angemessene Bruttokaltmiete	500 €	640 €	790 €	940 €	1170 €

Ab der 6. Person erhöht sich die angemessene Bruttokaltmiete um 117 Euro (70% Kaltmiete und 30% Nebenkosten)

2. Komponente: Heizkosten bis zu:

Haushaltsgröße					
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Mönchengladbach	140 €	170 €	210 €	260 €	290 €

Was ist bei geplanten Umzügen zu beachten?

Es ist zu beachten, dass ohne Zustimmung des Jobcenters Mönchengladbach abgeschlossene Mietverträge das Jobcenter nicht binden. Bei nicht eingeholter Zustimmung entfällt der Anspruch auf Umzugsfolgekosten, wie zum Beispiel die Übernahme einer Kautions. Dem Mieter wird daher dringend empfohlen, jeden geplanten Umzug vor Abschluss eines Mietvertrages mit dem Jobcenter abzustimmen.

Wird das Jobcenter durch die Ausstellung der Mietzusage Mietvertragspartei?

Das Jobcenter wird durch Ausstellung der Mietzusage nicht zur Mietvertragspartei. Das Jobcenter tritt mit dieser Erklärung in keinerlei Verpflichtung des Mieters aus dem Mietvertrag ein.

An wen zahlt das Jobcenter die Miete?

Grundsätzlich wird die Miete an den Mieter überwiesen. Die Unterkunftskosten werden nur direkt auf das Konto des Vermieters überwiesen, wenn der Mieter eine entsprechende Erklärung beim Jobcenter abgibt. Diese kann vom Mieter jedoch jederzeit widerrufen werden so dass die Unterkunftskosten dann nicht mehr direkt auf das Konto des Vermieters überwiesen werden dürfen. Eine Information über den Widerruf an den Vermieter erfolgt durch das Jobcenter nicht.

Wird immer die volle Miete ausgezahlt?

Leistungen können nur in Höhe des Hilfeanspruches erbracht werden. Die Leistungshöhe und damit auch die auszahlende Miete können monatlich unterschiedlich sein.

Verfügt der Leistungsempfänger über eigenes Einkommen, kann die Situation eintreten, dass der Hilfeanspruch geringer ist als die Miete. Erzielt ein Leistungsempfänger monatlich in der Höhe wechselndes Einkommen, kann sogar jeden Monat ein anderer Betrag zur Auszahlung kommen.

Des Weiteren gibt es mehrere Tatbestände die zu einer Verringerung des Hilfeanspruches führen können. Beispielhaft seien hier „verhängte Leistungsminderungen“ zu nennen. Auch

kommt es möglicherweise zu Verzögerung bei der Überweisung oder zu Minderzahlungen, wenn der jedes halbe Jahr zu stellende Fortzahlungsantrag nicht rechtzeitig dem Jobcenter zur Bearbeitung vorgelegt wird.

Der Mieter leitet die an ihn ausgezahlten Unterkunftskosten nicht an den Vermieter weiter. Hat der Vermieter dann einen Anspruch gegenüber dem Jobcenter?

Ist der Leistungsanspruch in voller Höhe an den Kunden ausgezahlt worden, erfolgt keine Doppelzahlung an den Vermieter.

Erhält das Jobcenter jedoch davon Kenntnis, dass die Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht zweckentsprechend verwendet werden, werden die Kosten für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 7 SGB II zum frühestmöglichen Zeitpunkt direkt an den Vermieter überwiesen.

Was passiert, wenn die Unterkunftskosten leistungsrechtlich nicht angemessen sind?

Grundsätzlich werden bei der Leistungsfestsetzung die tatsächlichen Unterkunftskosten berücksichtigt. Sind sie jedoch unangemessen, wird der Kunde aufgefordert seine Unterkunftskosten innerhalb einer Frist von bis zu 6 Monaten zu senken. Tut er dies nicht, werden nach Ablauf der Frist nur noch die angemessenen Unterkunftskosten bei der Leistungsfestsetzung berücksichtigt. Den Differenzbetrag muss der Kunde dann aus seiner Regelleistung selber zahlen.

Übernimmt das Jobcenter durch den Mieter verursachte Schäden?

Das Jobcenter haftet nur in Höhe der gewährten Kautions.

Hierbei ist zu beachten, dass der Vermieter nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 5 WoBindG die Kautions nur in Anspruch nehmen darf wegen Schäden an der Wohnung oder unterlassener Schönheitsreparaturen. Dies gilt vor allem bei der Bewilligung öffentlicher Mittel bis zum 31.12.2001. Bei freifinanzierten Wohnungen kann der Vermieter auch wegen etwaiger Mietausfälle aufrechnen.

Darüberhinausgehende Schäden müssen gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden.

Bin ich als Vermieter antragsberechtigt?

Ansprüche aus dem Mietvertrag (Miete, Nebenkostenabrechnungen etc.) können vom Vermieter nicht direkt beim Jobcenter geltend gemacht werden.

Antragsberechtigt gegenüber dem Jobcenter ist ausschließlich der Leistungsempfänger (Mieter).

Habe ich als Vermieter das Recht beim Jobcenter Auskünfte über meinen Mieter bzw. zum Mietverhältnis zu erhalten?

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz ist der Vermieter nicht auskunftsberechtigt. Auskünfte an den Vermieter können somit ohne Zustimmung des Mieters nicht erteilt werden. Auch können Fragen des Vermieters nach dem Aufenthaltsort eines ehemaligen Mieters nicht gegeben werden.

Trotz Mietzusage, Kautionszusage und gültigem Mietvertrag zieht der Mieter nicht in die Wohnung. Habe ich als Vermieter das Recht auf Zahlung der Miete/Kaution gegenüber dem Jobcenter?

Ansprüche aus dem Mietvertrag können vom Vermieter ausschließlich gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden.

In der Mietzusage wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie unwirksam wird, wenn die Wohnung nicht innerhalb des 1. Monats (bzw. zu keinem Zeitpunkt) bezogen wird.

Wann erhält der Vermieter die Barkaution?

Hat der Vermieter sich für eine Barkaution entschieden, erhält er zusammen mit der Kautionszusage eine Rückantwort, in der er schriftlich bestätigen muss, dass er den Kautionsbetrag zinsbringend anlegen und ihn nach Beendigung des Mietverhältnisses einschließlich der angefallenen Zinsen an das Jobcenter erstatten wird, sofern die Sicherheitsleistung nicht wegen unterlassener Schönheitsreparaturen oder wegen Ansprüche gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung aufgerechnet wird.

Sobald dem Jobcenter die Rückantwort und der von beiden Vertragsparteien unterschriebene Mietvertrag vorliegen, wird dem Vermieter die Kaution überwiesen.

Was ist ein Energieausweis?

Der Ausweis dokumentiert den energetischen Zustand von Gebäudehüllen, Heizungsanlagen, Lüftung, Warmwasserbereitung und die Art der eingesetzten Energieträger.

Unterschieden wird zwischen dem Verbrauchsausweis und dem Bedarfsausweis.

Welcher Ausweis vorgelegt werden muss, kann der folgenden Aufstellung entnommen werden:

Für ab dem 01.10.2008 noch auszustellende Ausweise gilt *insofern nachfolgende Regelung*:

- *Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die auf der Grundlage der Wärmeschutzverordnung 1977 oder später errichtet wurden besteht unbefristet Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis*
- *Für Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten unabhängig vom Baujahr ebenfalls Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis*
- *Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor Geltung der Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet worden sind, ist der bedarfsorientierte Ausweis pflichtig.*

Ausnahme:

Wohngebäude aus dieser Zeit, die bei Baufertigstellung den energetischen Stand der Wärmeschutzverordnung 1977 ausgewiesen haben oder durch Modernisierungsmaßnahmen auf diesen Stand gebracht worden sind. In diesen Fällen besteht ebenfalls Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis.

Ausgestellte Energieausweise haben eine Gültigkeit von 10 Jahren.

Warum benötigt das Jobcenter eine Kopie des Energieausweises bei Neuvermietung einer Wohnung?

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten sind neben der Bruttokaltmiete auch die Höhe der Heizkosten zu betrachten.

Das Jobcenter benötigt daher den Energieausweis um bei der Leistungsfestsetzung die angemessenen Unterkunftskosten (Kaltmiete und Heizkosten) feststellen zu können.

Haben Sie noch weitere Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an das:

Jobcenter Mönchengladbach
Limitenstr. 144-148
41236 Mönchengladbach

Tel. 02161/9488-0