

# Hinweise und Informationen für Vermieter bezüglich Mieter mit SGB II Bezug in Hagen



## Inhalt

<b>1. Was ist allgemein zu beachten?</b> .....	3
<b>2. Angemessene Kosten für Unterkunft</b> .....	5
Wann sind die Kosten für meine Wohnung angemessen und wer legt das fest? .....	5
Meine Mieter müssen Grundsicherungsleistungen (ALG II) beantragen und die Wohnung ist unangemessen. Was passiert?.....	5
Zwingt das Jobcenter meinen Mieter zum Auszug? .....	6
Gibt es Bagatellgrenzen bei der Bewertung der Angemessenheit? .....	6
<b>3. Meine Mieter erhalten SGB II Leistungen (ALG II) – was muss ich beachten/Wissen?</b> .....	6
In welchem Verhältnis/Rechtsverhältnis stehe ich als Vermieter mit dem Jobcenter?.....	6
Kann die Miete direkt an mich als Vermieter gezahlt werden?.....	7
Ist die Direktzahlung meine Garantie für pünktliche und vollständige Mietzahlung?.....	8
Woran liegt es, wenn monatliche Direktzahlungen ausbleiben und an wen kann ich mich wenden? .....	8
Ich habe eine Heiz-und/oder Betriebskosten erstellt. Muss ich diese an das Jobcenter verschicken?.....	9
Die Heiz-und/oder Betriebskostenabrechnung weist eine Nachzahlung aus. Wer begleicht diese? .....	9
Begleicht das Jobcenter immer die volle Nachzahlung aus einer Heiz- und/oder Betriebskostenabrechnung? .....	9
Geht die Übernahme der Nachzahlung schneller, wenn Ich als Vermieter die Abrechnung direkt dem Jobcenter zustelle? .....	10
Die Heiz-und/oder Betriebskostenabrechnung weist ein Guthaben aus. Was passiert damit? .....	10
Mein Mieter hat erhebliche Mietschulden. An wen kann ich mich wenden? .....	10
Welche Ansprüche/Rechte/Pflichten ergeben sich für mich als Mieter bei Auszug? .....	12
<b>4. Ein SGB II Leistungsberechtigter (ALG II) beabsichtigt, eine Wohnung bei mir anzumieten. Was muss ich beachten?</b> .....	13
Muss der Mietinteressent immer eine Genehmigung für die Anmietung vorlegen? .....	13
Meine Wohnung ist nach den Richtwerten für den Mietinteressenten unangemessen. Darf er diese trotzdem anmieten? .....	13
Für meine Wohnung wird vertraglich vereinbart eine Kautions fällig. Begleicht diese das Jobcenter? .....	13
Was ist eine Mietbescheinigung und wofür wird diese benötigt? .....	14
Ich möchte das die Miete direkt an mich gezahlt wird. Ist das möglich? .....	14

## 1. Was ist allgemein zu beachten?

Kosten für Unterkunft und Heizung sind Bestandteil der existenzsichernden Grundsicherung nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch - SGB II – (umgangssprachlich Hartz IV).

Monatlich werden als Bedarf die Kosten berücksichtigt, die tatsächlich bei Anmietung eines Wohnraumes anfallen und angemessen sind, sofern es sich um eine private, nicht gewerbliche Anmietung handelt.

Zur Prüfung der tatsächlich anfallenden Kosten ist die Vorlage eines abgeschlossenen Mietvertrages und soweit vorhanden die letzte aktuelle Nebenkostenabrechnung notwendig.

Zu den Kosten bei Mietobjekten zählen grundsätzlich:

- Grundmiete/Nettokaltmiete
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die gesetzlich bestimmt auf den Mieter umgelegt werden dürfen
- Heizkosten

Nicht übernommen werden können Kosten für die Anmietung von Garagen und Stellplätzen.

Datenschutzbestimmungen – Erhalte ich Auskünfte zu meinem Mieter?

Personenbezogene Daten, die beim Jobcenter erhoben werden, unterliegen dem Sozialgeheimnis. Die Offenbarung von Sozialdaten unterliegt dem Erlaubnisvorbehalt. Auskünfte, die sich auf den Einzelfall und auf Mieterdaten beziehen, dürfen nur erteilt werden, wenn der Mieter dem Jobcenter dazu schriftlich eine Erlaubnis erteilt. Liegt diese nicht vor, können wir Ihnen weder telefonisch noch schriftlich Auskünfte erteilen. Darunter fallen auch Anfragen, warum trotz beantragter Direktzahlung keine Miete gezahlt wurde.

Unstimmigkeiten bezüglich des Mietverhältnis müssen Sie mit Ihrem Vertragspartner, dem Mieter, direkt klären, da zwischen Ihnen und dem Jobcenter kein Rechtsverhältnis begründet ist.

Welche Formulare werden benötigt und wo finde ich diese?

Stellt ihr Mieter einen Antrag auf Grundsicherungsleistungen (Arbeitslosengeld II – ALG II) oder beabsichtigt ein ALG II –Empfänger eine Wohnung bei Ihnen neu anzumieten, wird das Formular Mietbescheinigung benötigt.

Zur Beantragung eines Darlehens für Kautions- oder Genossenschaftsanteile wird das Formular Antrag Darlehen benötigt.

Soll die monatliche Miete vom Jobcenter direkt auf Ihr Konto überwiesen werden (näheres siehe unten) und ist Ihr Mieter damit einverstanden, nutzen Sie das Formular Miete an Vermieter.

Die Formulare und noch weitere Formulare finden Sie in unserem Formularenservice unter folgendem Link:

## 2. Angemessene Kosten für Unterkunft

Wann sind die Kosten für meine Wohnung angemessen und wer legt das fest?

Bei der Prüfung der Angemessenheit einer Wohnung ist die Wohnraumgröße und der Mietpreis zu beurteilen.

Bei der Beurteilung welche Wohnraumgröße angemessen ist, sind in Nordrhein-Westfalen folgende Werte aus den Wohnraumnutzungsbestimmungen maßgebend:

<b>1-Personen-Bedarfsgemeinschaft:</b>	<b>50 m<sup>2</sup></b>
<b>2-Personen-Bedarfsgemeinschaft:</b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>
<b>3-Personen-Bedarfsgemeinschaft:</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>
<b>4-Personen-Bedarfsgemeinschaft:</b>	<b>95 m<sup>2</sup></b>
<b>(für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft jeweils 15 m<sup>2</sup> mehr)</b>	

Wichtig für die Beurteilung der Angemessenheit des Wohnraumes sind neben der Größe auch die Kosten des Wohnraumes.

Welche Kosten angemessen sind, bestimmt der jeweils örtlich zuständige kommunale Träger, hier die Stadt Hagen.

Die angemessenen Kosten werden in den örtlichen Hinweisen zum SGB II niedergeschrieben. Die Kosten werden im Rahmen eines schlüssigen Konzeptes ermittelt. Dieses unterliegt der stetigen Fortschreibung und Anpassung. Derzeit ist das Mietprodukt aus angemessener Wohnraumgröße und 4,90 Euro Mietpreis angemessen (zzgl. Vorauszahlung Heiz- und Betriebskosten)

Meine Mieter müssen Grundsicherungsleistungen (ALG II) beantragen und die Wohnung ist unangemessen. Was passiert?

Sind die Kosten nicht angemessen und wird die Wohnung bereits bei Antragstellung bewohnt, wird Ihr Mieter über die Unangemessenheit schriftlich informiert.

Die tatsächlichen Kosten werden für maximal 6 Monate berücksichtigt. Werden die Kosten nicht auf das angemessene Maß gesenkt, z.B. durch Umzug, Untervermietung oder ähnliches, werden ab dem 7. Monat nur noch die angemessenen Kosten berücksichtigt. Das

bedeutet, dass der vom Jobcenter nicht berücksichtigte Mietanteil von Ihrem Mieter selbst gezahlt werden muss.

Die Kürzung der Kosten wirkt sich auch auf die Nebenkostenabrechnung aus.

Zwingt das Jobcenter meinen Mieter zum Auszug?

Nein.

Jeder hat das Recht auf Freizügigkeit und kann grundsätzlich wohnen, wo er möchte. Das Jobcenter fordert auch nicht zum Umzug auf. Das Jobcenter informiert und berät lediglich über unangemessene Kosten und deren Folgen, wenn diese nicht innerhalb einer angemessenen Frist (höchstens 6 Monate) gesenkt werden. Eine Senkung der Kosten kann auch auf andere Weise als durch Umzug erfolgen.

Gibt es Bagatellgrenzen bei der Bewertung der Angemessenheit?

Wohnt der Mieter bereits bei SGB II Antragstellung in Ihrer Wohnung wird eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgenommen. Bagatellgrenzen werden berücksichtigt.

Diese gelten nicht bei Neuanmietung einer Wohnung.

### **3. Meine Mieter erhalten SGB II Leistungen (ALG II) – was muss ich beachten/Wissen?**

In welchem Verhältnis/Rechtsverhältnis stehe ich als Vermieter mit dem Jobcenter?

In keinem!

Mit Abschluss eines Mietvertrages begründen Sie ein Rechtsverhältnis mit Ihrem Vertragspartner, dem Mieter.

Rechte und Pflichten aus dem Vertrag begründen sich nur zwischen Ihnen als Vertragspartner.

Auch für den Fall, dass Ihr Mieter Grundsicherungsempfänger ist, ändert sich daran nichts, selbst wenn das Jobcenter Ihnen die Mietkosten direkt auf Ihr Konto zahlt. Bei einer solchen Zahlung handelt es sich um eine abweichende Empfangsberechtigung. Es werden keine Zahlungsansprüche begründet.

Kommt es zu Mietrückständen durch nicht oder nicht vollständig gezahlte Mietkosten, ergeben sich keine einklagbaren Ansprüche gegenüber dem Jobcenter, auch dann nicht, wenn bisher die Miete direkt auf Ihr Konto überwiesen wurde.

## Kann die Miete direkt an mich als Vermieter gezahlt werden?

Ja.

Eine Direktzahlung der Miete an Sie ist möglich, wenn eine zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist. Dies ist dann der Fall, wenn Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen.

Sollte Ihr Mieter entsprechende Mietrückstände haben, teilen Sie uns dies bitte schriftlich mit. Wir benötigen den vollständigen Namen Ihres Mieters, sofern Sie Kenntnis darüber haben die Bedarfsgemeinschaftsnummer und die Höhe der Mietrückstände mit Datum der Fälligkeit. Sollten nach Anhörung Ihres Mieters durch das Jobcenter keine Hinderungsgründe vorliegen, wird zukünftig die Miete direkt an Sie überwiesen.

Da Ihr Mieter durch das Jobcenter erst angehört werden muss, bevor die Direktzahlung erfolgt, müssen Sie mit einer entsprechenden Bearbeitungszeit rechnen.

Eine lediglich verspätete oder unregelmäßige Mietzahlung berechtigt nicht zur Direktzahlung.

Unabhängig von der gesetzlichen Möglichkeit, die Miete auch dann an Sie zu zahlen, wenn keine Einwilligung des Mieters vorliegt, besteht die Möglichkeit einer freiwilligen Erklärung Ihres Mieters, die Miete an Sie zu überweisen.

Dazu muss Ihr Vermieter das Formular Miete an Vermieter ausfüllen und beim Jobcenter einreichen.

Diese Erklärung kann der Mieter jederzeit widerrufen. Einen rechtlichen Anspruch auf weitergehende Direktzahlung haben Sie dann nicht.

## Ist die Direktzahlung meine Garantie für pünktliche und vollständige Mietzahlung?

Nein!

Das Jobcenter kann die Direktzahlung an Sie nur durchführen, wenn ein Anspruch auf Leistungen besteht.

Ansprüche auf Mietzahlungen können ganz oder teilweise entfallen, wenn Ihr Mieter z.B. Einkommen erzielt, welches auf die Grundsicherungsleistung anzurechnen ist. Das kann dazu führen, dass nur ein anteiliger oder gar kein Anspruch mehr besteht.

Auch können Mietzahlungen ganz oder teilweise nicht erfolgen, wenn Anträge nicht oder zu spät gestellt werden, wenn Sanktionen wegen Pflichtverletzungen bei Ihrem Mieter eintreten oder wenn Haushaltsangehörige, die keinen Anspruch auf Grundsicherungsleistungen haben, Ihren Mietanteil selbst tragen müssen (Miete wird kopfanteilig berechnet und bezahlt).

Eine Direktzahlung der Miete an Sie kann nur dann vollständig und pünktlich erfolgen, wenn ein rechtmäßiger Leistungsanspruch besteht, der rechtzeitig durch Ihren Mieter bei uns geltend gemacht wird und wenn ein ausreichender Grundsicherungsleistungsanspruch besteht.

## Woran liegt es, wenn monatliche Direktzahlungen ausbleiben und an wen kann ich mich wenden?

Auch wenn Sie bisher die Miete immer pünktlich und vollständig durch die Direktzahlung des Jobcenters erhalten haben, kann es sein, dass dies aus o.g. Gründen einmal anders ist.

Warum dies so ist, erfahren Sie bei Ihrem Mieter. Ihr Mieter ist der Leistungsberechtigte und weiß, warum Zahlungen des Jobcenters ausbleiben.

Eine Anfrage durch Sie wird auf Grund der Datenschutzbestimmungen erfolglos bleiben, sofern keine Einwilligung Ihres Mieters zur Erteilung von Auskünften an Sie vorliegt.

Sollte Ihr Mieter keine Kenntnis über die ausgebliebene Mietzahlung haben, so muss sich dieser selbst an das Jobcenter wenden.



Ich habe eine Heiz-und/oder Betriebskosten erstellt. Muss ich diese an das Jobcenter verschicken?

Nein.

Der Adressat der Abrechnung ist Ihr Mieter, auch wenn die Miete durch das Jobcenter direkt an Sie ausgezahlt wird.

Die Heiz-und/oder Betriebskostenabrechnung weist eine Nachzahlung aus. Wer begleicht diese?

Werden Nachzahlungen aus einer Abrechnung fällig, so können diese als einmalige Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden. Voraussetzung dafür ist, dass Ihr Mieter die Abrechnung zeitnah beim Jobcenter einreicht.

Bei Direktzahlung der Miete an Sie werden auch die Kosten der Nachzahlung, die übernahmefähig sind, direkt an Sie gezahlt.

Dies gilt nicht für Abrechnungsbeträge, die bereits vor Beginn des Leistungsbezuges Ihres Mieters fällig geworden sind.

Begleicht das Jobcenter immer die volle Nachzahlung aus einer Heiz-und/oder Betriebskostenabrechnung?

Nein.

Für die Übernahme der Abrechnungskosten wird die Abrechnung durch das Jobcenter geprüft. Vor allem wird geprüft, ob Ihre Abrechnung die dem Jobcenter bekannten Vorauszahlungen ausweist und ob die Ihr Mieter überhaupt einen Anspruch auf Übernahme der Kosten hat. Ein solcher Anspruch besteht z.B. nicht, wenn bei Zustellung der Abrechnung der Leistungsbezug bereits beendet ist, möglicherweise durch Arbeitsaufnahme oder Wegzug.

Unter Umständen kann es auch passieren, dass eine Abrechnung nur anteilig übernommen wird.

Das Ergebnis der Prüfung der Abrechnung teilt das Jobcenter Ihrem Mieter mittels eines Bescheides mit. Aus diesem sind auch die Gründe einer nicht oder nur teilweisen

Anerkennung der Nachzahlung zu entnehmen. Sollten Sie Fragen zur Höhe der Erstattung haben oder zum Bearbeitungsstand, wenden Sie sich bitte an Ihren Mieter.

Auch hier unterliegen Auskünfte dem Datenschutz, so dass das Jobcenter Ihnen dazu keine Auskünfte erteilen kann.

**Geht die Übernahme der Nachzahlung schneller, wenn Ich als Vermieter die Abrechnung direkt dem Jobcenter zustelle?**

Nein.

Eine Übersendung der Abrechnung durch Sie als Vermieter löst keine Antragstellung aus. Eine Bearbeitung kann nicht erfolgen.

**Die Heiz-und/oder Betriebskostenabrechnung weist ein Guthaben aus. Was passiert damit?**

Guthaben mindern den Bedarf an Kosten für Unterkunft im Monat nach Zugang/Gutschrift. Ihrem Mieter wird vom Jobcenter das Guthaben vom laufenden Mietbedarf abgezogen, d.h. zahlen Sie ein entstandenes Guthaben beispielsweise im Januar 2019 an Ihrem Mieter aus, erhält er im Februar 19 nur noch den Anteil der Mietkosten, die über das Guthaben hinausgehen.

Beispiel: Sie erstellen eine Betriebskostenabrechnung, die ein Guthaben von 100 Euro ausweist. Die monatliche Miete einschl. Nebenkosten beträgt 310 Euro.

Das Guthaben überweisen Sie Ihren Mieter im Januar 2019.

Vorausgesetzt das Jobcenter erhält über das Guthaben zeitnah Kenntnis, werden im Monat Februar 2019 bei der monatlichen Grundsicherung nicht 310 Euro Miete anerkannt, sondern nur 210 Euro, d.h. die tatsächliche Miete abzüglich des Guthabens.

Gleiches gilt bei Direktzahlung der Miete.

**Mein Mieter hat erhebliche Mietschulden. An wen kann ich mich wenden?**

Sie als Vermieter haben die Möglichkeit das zuständige Jobcenter zu informieren.

Eine Direktzahlung der Miete an Sie wird geprüft.

Eine Übernahme der Mietschulden kann nur durch Ihren Mieter beantragt werden. Das Gesetz sieht unter bestimmten Voraussetzungen eine Übernahmemöglichkeit als Darlehen vor, wenn Ihr Mieter durch anstehende oder ausgesprochene Wohnraumkündigung von Obdachlosigkeit bedroht wird.

Empfehlen Sie Ihrem Mieter beim Amt für Wohnraumsicherung – Vorbeugende Obdachlosigkeit - der Stadt Hagen, Lutherstr. 12 in 58095 Hagen vorzusprechen. Dieses ist zuständig für Personen, die unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht sind, d.h. Personen, denen der Verlust ihrer derzeitigen Wohnung unmittelbar bevorsteht, weil

- gegen sie ein nicht vollstreckter Räumungstitel vorliegt
- gegen sie eine Räumungsklage erhoben wurde
- ihre Wohnung gekündigt wurde oder
- die Kündigung ihrer Wohnung droht

und sie dabei ohne institutionelle Hilfe nicht in der Lage sind, sich ausreichenden Wohnraum zu beschaffen.

Sofern Wohnraumverlust droht, aber noch nicht eingetreten ist (z.B. bei fristloser Kündigung, Räumungsklage), sind die Maßnahmen der Zentralen Fachstelle auf den Wohnraumerhalt ausgerichtet.

Neben der materiellen Hilfe wird hier auch Beratung und persönliche Hilfe zum Erhalt des Wohnraums gewährt. Dabei werden auch die Hilfemöglichkeiten der Schuldnerberatung, der Zentralen Beratungsstelle für Haftentlassene sowie der Regionalen Sozialen Dienste genutzt.

Welche Ansprüche/Rechte/Pflichten ergeben sich für mich als Mieter bei Auszug?

Folgekosten nach Auszügen aus Ihrem Wohnräumen werden durch das Jobcenter nicht übernommen.

Entstehen Ihnen **Renovierungskosten oder Entsorgungskosten** sind diese beim Mieter geltend zu machen.

Erstellen Sie nach Auszug eine **Heiz-und/oder Betriebskostenabrechnung** und schließt diese mit einer Nachzahlung ab, so kann Ihr ehemaliger Mieter die Nachzahlung bei dem Jobcenter beantragen, was im Monat der Fälligkeit der Nachzahlung für Ihn zuständig ist.

Zieht Ihr Mieter beispielsweise am 01.01.2019 nach Essen und beantragt dort Leistungen der Grundsicherung beim Jobcenter, so kann eine von Ihnen erstellte Abrechnung mit Nachzahlung nur und ausschließlich beim Jobcenter Essen beantragt werden.

Ist der Leistungsbezug nach Umzug beendet, besteht keine Möglichkeit der Kostenübernahme durch das Jobcenter.

Haben Sie bei Einzug Ihres Mieters eine Abtretungserklärung für **Kautionszahlungen** unterschrieben, so sind Sie vor Auszahlung verpflichtet, dass Jobcenter über die anstehende Auszahlung zu informieren. Das Jobcenter teilt Ihnen dann mit, ob ein Teil der Kautionszahlung oder auch die gesamte Gutschrift beim Jobcenter erfolgen muss oder an Ihren Vermieter ausgezahlt werden kann.

#### **4. Ein SGB II Leistungsberechtigter (ALG II) beabsichtigt, eine Wohnung bei mir anzumieten. Was muss ich beachten?**

Muss der Mietinteressent immer eine Genehmigung für die Anmietung vorlegen?

Nein.

Empfänger von Grundsicherungsleistungen benötigen eine Zusicherung zum Umzug nur, wenn dieser mit höheren Mietkosten als bisher verbunden ist oder der Umzug Kosten verursacht.

Personen, die unter 25 Jahre alt sind, benötigen zum Auszug aus dem elterlichen Haushalt eine Zusicherung der Kostenübernahme, da es für diesen Auszug einen wichtigen Grund geben muss.

Liegt diese Zusicherung nicht vor, werden keinerlei Mietkosten übernommen.

Meine Wohnung ist nach den Richtwerten für den Mietinteressenten unangemessen. Darf er diese trotzdem anmieten?

Für den Abschluss des Mietvertrages bedarf es keiner Zustimmung. Bei einer Anmietung einer unangemessenen Wohnung werden jedoch ab dem ersten Tag der Anmietung nur die angemessenen Kosten übernommen.

Auch wenn der Mieter bereit ist, den Anteil der über der angemessenen Miete liegt selbst zu tragen, erhält er für die Anmietung keine Zusicherung.

Das bedeutet, dass in einem solchen Fall keinerlei Umzugskosten geltend gemacht werden können. Auch ein Darlehen für eine Kautionszahlung wird nicht gezahlt.

Für meine Wohnung wird vertraglich vereinbart eine Kautionszahlung fällig. Begleitet diese das Jobcenter?

Handelt es sich um einen notwendigen Umzug in eine angemessene Wohnung besteht die Möglichkeit einer Gewährung der Kautionszahlung als Darlehen.

Eine Darlehensgewährung ist nur möglich, wenn der Leistungsberechtigte diese nicht selbst aufbringen kann, z.B. durch die Auszahlung der Kautionszahlung der vorherigen Wohnung oder aus seinem Vermögen.

Ein Darlehen kann nur gewährt werden, wenn die Kautionszahlung vertraglich vereinbart ist und im gesetzlichen Rahmen von max. 3 Monatsmieten nicht übersteigt. Der Leistungsberechtigte muss dies beantragen.

Sie als Vermieter müssen für die Darlehensgewährung eine Abtretungserklärung unterschreiben ([Formular Darlehensantrag](#)).

Mit dieser sichern Sie zu, bei Auszug vor Auszahlung an Ihren Mieter offene Forderungen aus dem Darlehen dem Jobcenter zu begleichen.

Das Darlehen kann erst bei Beginn des Mietverhältnisses fällig werden, d.h. mit der ersten Mietzahlung.

Eine Auszahlung erfolgt direkt an Sie.

### Was ist eine Mietbescheinigung und wofür wird diese benötigt?

Mit der Mietbescheinigung machen Sie weitergehende Angaben zu Ihrer Wohnung und zu den Kosten der Wohnung. Unter Anderem können Sie dort auch Angaben zu bereits aufgelaufenen Mietschulden machen.

Diese wird bei allen Leistungsberechtigten benötigt, um den Bedarf prüfen und berechnen zu können.

Sie können die [Mietbescheinigung](#) auch als „Kostenvoranschlag“ für ein Mietangebot an potenzielle Mieter nutzen.

### Ich möchte das die Miete direkt an mich gezahlt wird. Ist das möglich?

Ja, das ist möglich, wenn ihr Mieter dieser Direktzahlung zustimmt und diese uns gegenüber mit dem Formular [Miete an Vermieter](#) erklärt.

Gegen den Willen des Mieters ist eine Direktzahlung nicht möglich. Auch kann der Mieter diese ohne Angabe von Gründen bei uns jederzeit widerrufen.