

Vermietung von Wohnraum an Empfänger/innen von Leistungen nach dem SGB II in Köln

Bei der Begründung von Mietverhältnissen mit Empfängern von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) werden häufig Fragen zum Mietverhältnis und zur Übernahme der Mietkosten gestellt. Antworten auf häufig an das Jobcenter Köln gerichtete Fragen erhalten Sie in diesem Hinweisblatt.*

Wer ist für die Richtlinien der Unterkunftskosten verantwortlich?

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

Welche Unterkunftskosten sind angemessen?

Die Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft bei Mietwohnungen richtet sich nach der Zahl der Familienangehörigen und der Kaltmiete (einschließlich eventueller Nutzungsentgelte für Möblierung) der Wohnung.

Aufgrund der Gegebenheiten des Wohnungsmarktes in Köln ist eine Kaltmiete (Grundmiete einschl. Mietnebenkosten ohne Heizkosten) von bis zu 8,25 €/qm generell angemessen (Stand: Juni 2013). Dabei werden die Angemessenheit der Grundmiete (6,25 €) und der Nebenkosten kalt (2,00 €) getrennt auf ihre Angemessenheit hin überprüft. Die Wohnungsgröße richtet sich nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Personen.

Angemessene Wohnungsgrößen/Kosten:

1 Person	max. 50 qm	bis 413 €
2 Personen	max. 65 qm	bis 536 €
3 Personen	max. 80 qm	bis 660 €
4 Personen	max. 95 qm	bis 784 €
5 Personen	max. 110 qm	bis 908 €
6 Personen	max. 125 qm	bis 1.031 €
7 Personen	max. 140 qm	bis 1.155 €
jede weitere Person	zzgl. 15 qm	zzgl. bis 124 €

An Heizkosten können i. d. R. bis zu 1,30 €/qm angemessene Wohnfläche übernommen werden. Ob darüber hinaus gehende Heizkosten übernom-

men werden können, wird jeweils für jeden Einzelfall geprüft und entschieden.

Was ist bei geplanten Umzügen zu beachten?

Die Leistungsberechtigten sollen vor Abschluss eines Mietvertrages die Zusicherung des Jobcenters Köln zu den Aufwendungen für die neue Wohnung einholen. Bei nicht eingeholter Zustimmung besteht gegebenenfalls kein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen/vollständigen Miete für die neue Wohnung. Ebenso kann der Anspruch auf die Übernahme sämtlicher Umzugsfolgekosten/die Übernahme einer Kautions für die neue Wohnung entfallen.

Dem Mieter wird daher dringend empfohlen, jeden geplanten Umzug vor Abschluss eines Mietvertrages mit dem Jobcenter abzustimmen.

An wen zahlt das Jobcenter die Miete?

Grundsätzlich wird die Miete an den Mieter überwiesen. Die Unterkunftskosten werden nur dann 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.

Wichtig: 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 Hilfeanspruchs erbracht werden.

Die Leistungshöhe und damit auch der Anspruch auf die auszahlenden Leistungen für die Kosten der Unterkunft 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 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 Sanktionen“ zu nennen. Auch kommt es möglicherweise zu Verzögerung bei der Überweisung oder zu Minderzahlungen, wenn der jedes halbe Jahr zu stellende Weiterbewilligungsantrag 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?

Der Vermieter besitzt keine Ansprüche gegenüber dem Jobcenter. Erhält das Jobcenter 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 („Direktzahlung“). Der Vermieter hat keinen Anspruch auf die Entscheidung der Direktzahlung. Leitet der Mieter die Unterkunftskosten nicht weiter, so ist der Vermieter – wie im Fall der Direktzahlung – auf den Zivilrechtsweg gegenüber seinem Mieter zu verweisen.

Was passiert, wenn die Unterkunftskosten leistungsrechtlich nicht angemessen sind?

Die Leistung berücksichtigt die tatsächlichen Unterkunftskosten, soweit diese angemessen sind. Sind die Unterkunftskosten jedoch unter Berücksichtigung sozialer und/oder wirtschaftlicher Aspekte unangemessen, wird der Mieter aufgefordert, seine Unterkunftskosten innerhalb einer Frist von bis zu sechs Monaten zu senken. Kommt der Mieter dieser Aufforderung nicht nach, werden nach Ablauf der Frist nur noch die angemessenen Unterkunftskosten bei der Leistungsfestsetzung berücksichtigt.

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur noch der bisherige Bedarf anerkannt.

In beiden Fällen muss der Mieter den Differenzbetrag dann selbst aufbringen.

Übernimmt das Jobcenter durch den Mieter verursachte Schäden?

Das Jobcenter haftet nur in Höhe der gewährten Kautions/Sicherheitsleistung bzw. Bürgschaft. Hierbei ist zu beachten, dass der Vermieter nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 5 WoBindG die Kautions/Sicherheitsleistung 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 frei finanzierten Wohnungen kann der Vermieter auch wegen etwaiger Mietausfälle aufrechnen. Darüber hinausgehende Schäden müssen gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden.

Bin ich als Vermieter antragsberechtigt?

Antragsberechtigt gegenüber dem Jobcenter ist ausschließlich der Leistungsempfänger (Mieter). Ansprüche aus dem Mietvertrag (Miete, Nebenkostenabrechnungen etc.) können daher vom Vermieter nur dem Mieter gegenüber geltend gemacht werden.

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

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz ist das Jobcenter Köln als SGB II-Leistungsträger gegenüber dem Vermieter nicht auskunftsberechtigt. Auskünfte an den Vermieter dürfen somit ohne Zustimmung des Mieters nicht erteilt werden. Auch können Fragen des Vermieters nach dem Aufenthaltsort eines (ehemaligen) Mieters nicht gegeben werden.

Was ist eine Bürgschaft für die Übernahme einer Mietkaution?

Die Bürgschaft kann die Barkaution ersetzen.

Das Amt für Soziales und Senioren der Stadt Köln (im Auftrag des Jobcenters Köln) übernimmt mit der Bürgschaft gegenüber dem Vermieter die Verpflichtung, für die Verbindlichkeit des Mieters im Rahmen der Mietkaution einzustehen. Die Bürgschaftserklärung gilt bis zur finanziellen Einlösung der Kautions gegenüber dem Vermieter durch den Mieter, maximal für die Dauer des Mietverhältnisses. Der Vermieter hat entsprechend der Abrechnung bei der Barkaution mit dem Amt für Soziales und Senioren grundsätzlich spätestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses über die Kautions in Form der Bürgschaft abzurechnen.

Wann erhält der Vermieter die Barkaution?

Zunächst bewilligt das Amt für Soziales und Senioren der Stadt Köln im Auftrag des Jobcenters Köln dem Mieter eine Barkaution. Der Vermieter erhält dann eine schriftliche Zusage über die bewilligte Kautions sowie die Abtretungserklärung des Mieters über die Kautions und deren Zinsgewinn. Ferner erhält er den Hinweis bzw. die Verpflichtung, bei Beendigung des Mietverhältnisses das Amt für Soziales und Senioren der Stadt Köln zu benachrichtigen, damit die Kautions abgerechnet werden kann. Der Vermieter erhält die Barkaution, sofern die Kautions/Sicherheitsleistung nicht wegen unterlassener Schönheitsreparaturen oder wegen Ansprüchen gegen den Mieter aus von diesem zu verantwortenden Schäden an der Wohnung aufgerechnet wird. Die Aufrechnung ist dem Amt für Soziales

und Senioren schriftlich unter Beifügung von geeigneten Belegen umgehend anzuzeigen.

** Aus Gründen der Lesbarkeit wurde an einigen Stellen auf die weibliche Form verzichtet. Selbstverständlich beziehen sich alle Hinweise gleichermaßen auf Frauen und Männer.*