

### **Ein Mieter zahlt keine Miete an seinen Vermieter. Kann der Vermieter Ansprüche gegenüber dem Jobcenter Mülheim an der Ruhr geltend machen?**

Nein, Vertragspartner ist der Mieter, der Vermieter kann gegenüber dem Jobcenter Mülheim an der Ruhr keine eigenen Ansprüche geltend machen. Erhält das Jobcenter Mülheim an der Ruhr Kenntnis von nicht zweckentsprechend eingesetzten Leistungen, können die Kosten für Unterkunft und Heizung (im Folgenden „Kosten der Unterkunft“) gemäß § 22 Abs. 7 SGB II zum frühestmöglichen Zeitpunkt direkt an den Vermieter überwiesen werden. Der Leistungsberechtigte kann der Direktzahlung an den Vermieter begründet widersprechen. Der Vermieter hat keinen Anspruch im Hinblick auf die Entscheidung einer Direktzahlung. Leitet der Mieter die Unterkunfts-kosten dauerhaft nicht weiter, bleibt dem Vermieter der Zivilrechtsweg.

### **Habe ich als Vermieter das Recht, bei dem Jobcenter Mülheim an der Ruhr Auskünfte über meinen Mieter bzw. zum Mietverhältnis zu erhalten?**

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz ist das Jobcenter Mülheim an der Ruhr als SGB II-Leistungsträger gegenüber Vermietern nicht auskunftsberechtigt. Auskünfte dürfen nur mit Zustimmung des Mieters gemacht werden. Auch Auskünfte über den Aufenthaltsort eines (ehemaligen) Mieters dürfen nicht erteilt werden. Dahingehende Auskunft können Sie

gegen Gebühr- beim Bürgeramt erfragen. Ein Vordruck für eine entsprechende Einwilligungserklärung können Sie unter... finden

### **Bin ich als Vermieter antragsberechtigt bei dem Jobcenter Mülheim an der Ruhr?**

Antragsberechtigt gegenüber dem Jobcenter Mülheim an der Ruhr ist ausschließlich der Leistungsempfänger, also der Mieter.

Ansprüche aus einem Mietvertrag (Miete, Nebenkostenabrechnungen etc.) können vom Vermieter nur dem Mieter gegenüber geltend gemacht werden.

### **Was ist bei Umzügen zu beachten?**

Leistungsberechtigte sollten vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zustimmung des Jobcenter Mülheim an der Ruhr zu einem Umzug einholen.

Ohne Zustimmung besteht gegebenenfalls kein Anspruch auf Übernahme der (tatsächlichen/vollständigen) Miete für die neue Wohnung. Und auch der Anspruch auf Umzugskosten oder die evtl. Übernahme einer Kautionsgarantie kann entfallen.

Eine vorherige Abstimmung des Mieters mit dem Jobcenter Mülheim an der Ruhr wird daher dringend angeraten.

### **Übernimmt das Jobcenter Mülheim an der Ruhr durch den Mieter verursachte Schäden?**

Nein. Der Vermieter muss evtl. Schäden gegenüber seinem Mieter geltend machen.

### **Wann erhält der Vermieter eine Mietkautionsgarantie?**

Stimmt das Jobcenter Mülheim an der Ruhr einem Umzug zu, kann es eine Mietkautionsgarantie gewähren. Diese ersetzt die Barkautionsgarantie. Das Jobcenter Mülheim an der Ruhr übernimmt hiermit gegenüber dem Vermieter die Verpflichtung für Verbindlichkeiten des Mieters im Rahmen der Mietkaution einzustehen. Die Mietkautionsgarantie gilt bis zur finanziellen Geltendmachung, maximal jedoch für die Dauer des Mietverhältnisses bzw. bis zu Ihrem Widerruf durch das Jobcenter Mülheim an der Ruhr. Die Kautionsgarantie ist binnen von 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses abzurechnen.

#### Impressum

Herausgeberin: Stadt Mülheim an der Ruhr  
Der Oberbürgermeister  
Jobcenter Mülheim an der Ruhr  
Internet: [www.muelheim-ruhr.de](http://www.muelheim-ruhr.de)  
Suchbegriff Sozialagentur  
Stand: August 2020

Wir danken dem Jobcenter Essen für die Anregung und Vorlage zu diesem Flyer.

## **Arbeitslosengeld II und Wohnen**

### **HINWEISE FÜR VERMIETER/ HAUSVERWALTER**



Vermieter, die Arbeitslosengeld II-Bezieher zu ihren Mietern zählen, wenden sich bei Fragen zum Mietverhältnis und zur Übernahme der Mietkosten häufig auch an das Jobcenter Mülheim an der Ruhr.

Antworten auf oft gestellte Fragen haben wir in diesem Hinweisblatt zusammengestellt.

Grundsätzlich gilt: Eine Vermietung ist ein privatrechtliches Vertragsverhältnis zwischen zwei Parteien - nämlich dem Vermieter und dem Mieter. Das Jobcenter Mülheim an der Ruhr hat daran keinerlei Anteil. Sie darf aus Gründen des Datenschutzes dem Vermieter gegenüber in der Regel auch keine Aussagen zu den Verhältnissen des Leistungsempfängers treffen.

**Wer ist für die Regelungen der Unterkunfts-kosten für Arbeitslosengeld II-Bezieher verantwortlich?**

Anspruchsberechtigte erhalten neben dem Regelsatz für ihren Lebensbedarf von dem Jobcenter Mülheim an der Ruhr deshalb auch die „Kosten der Unterkunft“, also die Miete sowie die Nebenkosten und die Aufwendungen für das Heizen.

Der Gesetzgeber hat bestimmt, dass schwerpunktmäßig die Kommunen für die Unterkunfts-kosten aufkommen. Zugleich wurde festgelegt, dass Unterkunfts-kosten nur in **angemessenem** Rahmen übernommen werden.

**Welche Unterkunfts-kosten sind angemessen?**

Die Unterkunfts-kosten orientieren sich an den örtlichen Mietpreisen. Die Stadt Mülheim an der Ruhr bezieht in ihre Festlegung den lokalen Mietspiegel und zahlreiche andere Faktoren ein. Anhand der Haushaltsgröße ergeben sich bestimmte Mietobergrenzen. (Die Größe der Wohnung spielt bei der Bewertung, ob die Unterkunfts-kosten angemessen sind oder nicht, eine untergeordnete Rolle.)

Von dem Jobcenter Mülheim an der Ruhr können übernommen werden: eine angemessene Bruttokaltmiete (also die Miete einschließlich sämtlicher Betriebskosten) sowie - die tatsächlichen Kosten für die Heizung, soweit sie angemessen sind.

Zurzeit gelten in Mülheim an der Ruhr die folgenden Obergrenzen für die Bruttokaltmiete (Grundmiete mit Nebenkosten, ohne Heizkosten):

Personen	Größe in m <sup>2</sup>	Angemessene Unterkunfts-kosten -Maximale Bruttokaltmieten-
1	50	414,15 Euro
2	65	533,65 Euro
3	80	650,40 Euro
4	95	782,80 Euro
5	110	903,10 Euro
6	125	1024,90 Euro
Jede weitere Person	zzgl. 15 m <sup>2</sup> je Person	zzgl. 121,80 € je Person

Im Einzelfall kommen abweichende Obergrenzen aufgrund eines Klimabonus in Betracht.

Der Klimabonus ist unterteilt in zwei Stufen. Die erste Stufe gilt für Wohnungen mit einem Verbrauchskennwert von unter 110 kWh/m<sup>2</sup> (ohne Warmwasser) bzw. unter 125 kWh/m<sup>2</sup> (mit Warmwasser). Die zweite Stufe gilt für Wohnungen mit einem Verbrauchskennwert unter 60 kWh/m<sup>2</sup> (ohne Warmwasser) bzw. unter 75 kWh/m<sup>2</sup> (mit Warmwasser). Hinzu kommen die Heizkosten - siehe oben.

Die angemessenen Kosten der Unterkunft werden veröffentlicht: [www.muelheim-ruhr.de](http://www.muelheim-ruhr.de).

**An wen zahlt das Jobcenter Mülheim an der Ruhr die Miete?**

Das Jobcenter Mülheim an der Ruhr überweist die Unterkunfts-kosten grundsätzlich an den Leistungsberechtigten, d.h. den Mieter. Nur wenn dieser dem Jobcenter Mülheim an der Ruhr gegenüber eine entsprechende Erklärung abgegeben hat, werden die Gelder direkt an den Vermieter überwiesen. Eine solche Erklärung kann vom Mieter jederzeit widerrufen werden, so dass in diesem Fall die Direktzahlung wieder entfällt. **Wichtig:** Eine Information über den Widerruf erhält der Vermieter durch das Jobcenter Mülheim an der Ruhr nicht.

**Wird immer die volle Miete ausgezahlt?**

Leistungen können immer nur in Höhe des Hilfeanspruchs erbracht werden. Verfügt ein Leistungsempfänger über ein eigenes Einkommen oder andere

Einkünfte wird dieses mit seinem Bedarf verrechnet. Der Leistungsanspruch insgesamt und damit auch der Anspruch auf Leistungen für die Kosten der Unterkunft kann, z.B. aufgrund schwankenden Einkommens, monatlich unterschiedlich sein. Darüber hinaus gibt es auch andere Bedingungen, die zu einer Verringerung der Zahlung führen oder eine verzögerte oder spätere Auszahlung bedingen (z.B. verspätet gestellter Weiterbewilligungsantrag). Gründe für das Ausbleiben der Direktzahlung bzw. für nur verminderte Direktzahlungen darf das Jobcenter Mülheim an der Ruhr nicht benennen.

**Was passiert, wenn die Miete unangemessen ist?**

Das Jobcenter Mülheim an der Ruhr berücksichtigt die tatsächlichen Unterkunfts-kosten, solange diese angemessen sind. Sind die Wohnungskosten unter Berücksichtigung sozialer und/oder wirtschaftlicher Aspekte unangemessen, werden die Leistungsberechtigten/ Mieter aufgefordert, die Kosten innerhalb einer Frist von bis zu sechs Monaten zu senken. Kommen sie dieser Aufforderung nicht nach, werden nach Ablauf der Frist nur noch die angemessenen Unterkunfts-kosten gezahlt.

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

In beiden Fällen muss der Mieter den Differenzbetrag selber aufbringen.