

Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Amt 50

27.10.2023

An die FPD-Kreistagsfraktion

Nachrichtlich:

CDU-Kreistagsfraktion
GRÜNE-Kreistagsfraktion
SPD-Kreistagsfraktion
AfD-Kreistagsfraktion
Kreistagsgruppe DIE LINKE
Gruppe „Volksabstimmung“

sowie Einzelkreistagsmitglied Frau Katharina Blank

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage vom 06.10.2023 zur **„Abrechnung von Nebenkosten bei Vermietung über das Jobcenter“** - beigefügt als Anlage - nehme ich nach Rücksprache mit der Geschäftsführung des Jobcenters rhein-sieg wie folgt Stellung:

Einleitend wird darauf hingewiesen, dass das jobcenter rhein-sieg in keinem Fall als Vermieter gegenüber den leistungsbeziehenden Personen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II – Bürgergeld) tätig wird sowie ebenfalls nicht Vertragspartner der Mietverträge der Kundinnen und Kunden SGB II ist bzw. wird.

Die Mietverträge werden stets zwischen den Vermieterinnen und Vermietern auf der einen und den leistungsbeziehenden Personen SGB II auf der anderen Seite geschlossen. Im Ergebnis besteht keinerlei rechtliche Beziehung zwischen der Vermieterin bzw. dem Vermieter einer leistungsberechtigten Person SGB II und dem jobcenter rhein-sieg.

Die Vermieterinnen bzw. Vermieter sind zivilrechtlich verpflichtet, jegliche Abrechnungen von Nebenkosten unmittelbar an die Mietenden, die im Leistungsbezug SGB II sind, zu senden.

Frage 1:

Wie hoch ist die maximale Höhe der Mietnebenkosten, die im Rhein-Sieg-Kreis vom Jobcenter als Kosten der Unterkunft übernommen werden? Bitte nach Anzahl der Personen im Haushalt aufschlüsseln.

Antwort:

Das Jobcenter rhein-sieg bezieht sich bei den Mietobergrenzen auf ein schlüssiges Konzept, welches im Auftrag des Rhein-Sieg-Kreises von der empirica ag (www.empirica-institut.de) erstellt, in regelmäßigen Abständen – derzeit alle zwei Jahre - aktualisiert und u.a. dem jobcenter rhein-sieg als Weisung übermittelt wird.

Durch die jüngste Aktualisierung des Konzeptes zum 01.09.2023 erfolgte die Ermittlung der Nebenkosten in 11 Vergleichsräumen des Rhein-Sieg-Kreises. Die im Rhein-Sieg-Kreis maximal anerkannten kalten Nebenkosten (= Betriebskosten) werden ab dem 01.09.2023 wie nachfolgend aufgeführt berücksichtigt.

In der folgenden Liste werden diese anzuerkennenden Betriebskosten pro m² und für Haushalte bis fünf Personen aufgeführt:

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten - Median (Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
1- Siegburg	2,06	100	130	160	200	230
2- Sankt Augustin	1,92	100	120	150	180	210
3 - Bad Honnef	1,64	80	110	130	160	180
4 - Bornheim/ Alfter	1,75	90	110	140	170	190
5 -Troisdorf/ Niederkassel	1,90	100	120	150	180	210
6 - Königswinter	1,61	80	100	130	150	180
7 - Hennef	1,73	90	110	140	160	190
8 - Meckenheim/Wachtberg	1,67	80	110	130	160	180
9 - Lohmar/ Neunkirchen - Seelscheid	1,65	80	110	130	160	180
10 - Rheinbach/ Swisttal	1,64	80	110	130	160	180
11 - Windeck/Eitorf/Much/Ruppichterath	1,51	80	100	120	140	170

Bei Haushalten über fünf Personen sind die aufgeführten Nebenkosten in Euro pro m² des jeweiligen Vergleichsraumes mit der angemessenen Wohnfläche zu multiplizieren. Mit jeder weiteren Person im Haushalt werden 15 zusätzliche Quadratmeter zu Grunde gelegt.

Beispiel für einen Sieben-Personen Haushalt in Hennef: 140 m² (110 m² + 30 m² Wohnfläche) x 1,73 EUR = 242,20 EUR, auf- bzw. abgerundet auf volle 10-er Werte = 240 EUR).

Entsprechend der Betriebskosten stehen auch Höchstgrenzen für Heizkosten zur Verfügung, welche aufgrund der in den letzten Monaten starken Schwankungen der Energiekosten mit einem durch die empirica ag extra entwickelten und regelmäßig zur Verfügung gestellten Preisindex (je nach aktueller Marktlage) nach oben oder unten bereinigt werden. Diese Höchstgrenzen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe warme NK (Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
1- Siegburg	2,50	130	160	200	240	280
2- Sankt Augustin	2,40	120	160	190	230	260
3 - Bad Honnef	3,16	160	210	250	300	350
4 - Bornheim/ Alfter	2,38	120	105	190	230	260
5 -Troisdorf/ Niederkassel	2,40	120	160	190	230	260
6 - Königswinter	3,12	160	200	250	300	340
7 - Hennef	2,48	120	160	200	240	270
8 - Meckenheim/Wachtberg	2,22	110	140	180	210	240
9 - Lohmar/ Neunkirchen - Seelscheid	2,60	130	170	210	250	290
10 - Rheinbach/ Swisttal	2,40	120	160	190	230	260
11 - Windeck/Eitorf/Much/Ruppichteroth	2,50	130	160	200	240	280

Frage 2:

Gibt es Daten darüber, bei welchem Prozentsatz der Mietverhältnisse dieser Maximalsatz gezahlt wird?

Antwort:

Diese Daten können durch das jobcenter rhein-sieg nicht ausgewertet werden.

Frage 3:

Gibt es Vermieter, die dem Jobcenter keine fristgemäße Nebenkostenabrechnung zur Verfügung stellen und daher keine zu viel gezahlten Beträge erstatten?

Antwort:

Wie bereits eingangs erwähnt ist das jobcenter rhein-sieg nicht Vertragspartner eines Mietverhältnisses. Eine ausschließlich dem jobcenter rhein-sieg zur Verfügung gestellte Abrechnung würde folglich der mietenden leistungsberechtigten Person SGB II nicht wirksam zugehen. Daher ist nicht die Vermieterin bzw. der Vermieter, sondern allein die leistungsberechtigte Person -als Mieterin bzw. Mieter- verpflichtet, dem jobcenter rhein-sieg die Abrechnung vorzulegen.

Frage 4:

Wird grundsätzlich für jede durch das Jobcenter angemietete Wohnung die Höhe der Nebenkosten auf Plausibilität geprüft?

Antwort:

Das Jobcenter Rhein-Sieg mietet keine Wohnungen an. Die Leistungsberechtigten schließen einen Mietvertrag mit einer Vermieterin bzw. einem Vermieter ab. Im Vorfeld zu einer Anmietung ist bei laufenden Leistungsfällen grundsätzlich seitens der Kundin bzw. dem Kunden SGB II eine Zusicherung zur zukünftigen Übernahme der Kosten für die neue Wohnung beim Jobcenter Rhein-Sieg einzuholen. Im Rahmen der Zusicherung wird auch die Plausibilität der Nebenkosten geprüft, soweit dies möglich und erforderlich ist. Das Jobcenter Rhein-Sieg geht bei der Berechnung der Angemessenheit von der Bruttokaltmiete aus, d.h. von der Summe aus Grundmiete und kalten Betriebskosten, bezogen auf die abstrakt angemessene Quadratmeterzahl für die Bedarfsgemeinschaft. Sofern die angemessenen Gesamtkosten nicht überschritten sind, soll die Zusicherung erteilt werden. Eine Ablehnung der Zusicherung kann nur bei einem offensichtlichen Missverhältnis der beiden Komponenten erfolgen.

Frage 5:

Welche Maßnahmen ergreift das Jobcenter, wenn keine Nebenkostenabrechnungen erstellt werden?

Antwort:

Betriebskosten können gem. § 556 Abs. 2 BGB zwischen den Mietparteien als Pauschale oder als Vorauszahlungen vereinbart werden.

Nur im Falle von Vorauszahlungen ist die Vermieterin bzw. der Vermieter zur jährlichen Abrechnung verpflichtet, gemäß § 556 Abs. 3 BGB.

Sollte im Mietvertrag eine Vorauszahlung vereinbart sein, fordert das Jobcenter Rhein-Sieg einmal jährlich die Jahresabrechnung bei der Leistungsberechtigten Person an.

Unterbleibt die Abrechnung vermietetseitig, hat das Jobcenter Rhein-Sieg nur die Möglichkeit, die Leistungsberechtigte Person bei der Geltendmachung der mietrechtlichen Pflichten zu unterstützen, z.B. durch Übernahme der Beiträge für den örtlichen Mieterverein oder Beratungshilfe (SGB II leistungsberechtigte Personen können beim zuständigen Amtsgericht mündlich oder schriftlich einen Antrag auf Beratungshilfe - außerhalb eines gerichtlichen Verfahrens – stellen oder unmittelbar einen Rechtsanwalt mit der Bitte um Beratungshilfe aufzusuchen und Prozesskostenhilfe erhalten).

Frage 6:

Gab es bereits Fälle, in denen eine juristische Auseinandersetzung mit Vermietern gesucht wurde, die eine ordentliche Abrechnung verweigert haben?

Antwort:

Die Durchführung einer juristischen Auseinandersetzung mit Vermietern aus eigenem Recht ist nicht möglich bzw. würde ins Leere gehen, da das Jobcenter Rhein-Sieg nicht Mietpartei ist und auch kein Anspruchsübergang vorliegt. In entsprechenden Fällen besteht – wie bereits in Frage 5 erörtert – die Möglichkeit, die leistungsberechtigte Person bei der Geltendmachung der mietrechtlichen Pflichten zu unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen


(Landrat)