

FAQ für Vermieter zu Rechtskreiswechsel ukrainischer Geflüchteter ins SGB II bzw. SGB XII

1. Ich wurde vom Landkreis Schmalkalden-Meiningen aufgefordert, selber einen Mietvertrag mit den bei mir untergebrachten ukrainischen Geflüchteten abzuschließen. Warum ist das erforderlich?

Ab dem 01.06.2022 erhalten ukrainische Geflüchtete mit einem Aufenthaltstitel gem. § 24 AufenthG bzw. einer entsprechenden Fiktionsbescheinigung kraft Gesetz den Zugang zu Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch SGB II bzw. Zwölften Buch Sozialgesetzbuch SGB XII.

Mit diesem Rechtskreiswechsel können anfallende Mietkosten nur noch dann erstattet werden, wenn direkt mit den ukrainischen Geflüchteten ein Mietvertrag abgeschlossen wird.

Die bisher durch den Landkreis gezahlten Mietkosten bzw. Aufwandspauschalen können mit dem Rechtskreiswechsel nicht länger übernommen werden.

2. Welche Auswirkungen hat der Abschluss eines Mietvertrages direkt mit den ukrainischen Geflüchteten?

Durch den direkten Abschluss eines Mietvertrages mit den ukrainischen Geflüchteten können auch weiterhin Kosten für die Unterbringung geltend gemacht werden.

Wenn dem Kommunalen Jobcenter bzw. dem Fachdienst Soziales und Teilhabe entsprechende Mietverträge zusammen mit dem Antrag auf Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII vorliegen, werden die in den Mietverträgen vereinbarten Mietkosten in tatsächlicher Höhe, üblicherweise in Anlehnung an die Angemessenheitswerte des Schlüssigen Konzeptes des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, übernommen.

3. Wie lange erhalte ich Mietkosten durch das Kommunale Jobcenter bzw. den Fachdienst Soziales und Teilhabe?

Eine Erstattung der anfallenden Mietkosten erfolgt solange, wie sie die ukrainischen Flüchtlinge im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Behörde aufhalten. Im Falle einer Rückkehr in das Heimatland bzw. eigenen Bedarfsdeckung z.B. durch eine Arbeitsaufnahme endet die Zuständigkeit des Jobcenters bzw. Fachdienst Soziales und Teilhabe und die Zahlung von Mietkosten wird ab diesem Zeitpunkt eingestellt.

4. Ich habe bisher nicht vermietet. Woher weiß ich, welche Höhe der Mietkosten angemessen wäre?

Hierbei können Sie sich an dem für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen geltenden Schlüssigen Konzept orientieren. Dieses enthält sogenannte Angemessenheitsrichtwerte, welche Ihnen als Orientierung für die Festlegung eines Mietzinses dienen können.

Das Schlüssige Konzept finden Sie über folgenden Pfad auf der Homepage des Kommunalen Jobcenters Schmalkalden-Meiningen <https://jobcenter.lra-sm.de/>:
Startseite => Für Arbeitssuchende => Leistungsgewährung => Arbeitslosengeld II => Leistungen für Unterkunft und Heizung => im Fließtext auf den Link „Fortschreibung der Richtwerte des Konzeptes ...“



The screenshot shows the website for the Jobcenter of the Landkreis Schmalkalden-Meiningen. The navigation bar includes the logo, the name of the jobcenter, and menu items for 'Startseite', 'Für Arbeitssuchende', 'Für Arbeitgeber', and 'JOBBÖRSE'. The main content area is divided into a left sidebar and a main right section. The sidebar contains a 'Terminbuchung' button and a list of menu items: 'Eingliederung in Arbeit', 'Für Migranten/ For migrants', 'Angebot regional ansässiger Bildungsträger', 'Leistungsgewährung', 'Aktuelle Sonderregelungen', 'Arbeitslosengeld II', 'Der Regelbedarf', 'Der Mehrbedarf', 'Einmalige Hilfen', and 'Leistungen für Unterkunft und Heizung'. The main section is titled 'Leistungen für Unterkunft und Heizung' and contains text explaining that costs for accommodation and heating are covered by the jobcenter based on the 'Fortschreibung der Richtwerte des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2020 - Schlüssiges Konzept'. It lists factors like family size, age, and local market conditions. A small image of a modern apartment building is shown on the right side of the text.

Die Informationen sind auch direkt über den Link https://jobcenter.lra-sm.de/?page_id=3341 aufrufbar.

5. Zählt Strom zu den Betriebskosten?

Nein, Strom ist kein Bestandteil der Betriebskosten und darf somit nicht in diesen enthalten sein. Stromabschläge müssen die ukrainischen Geflüchteten eigenverantwortlich aus den Leistungen zur Grundsicherung zahlen, welche sie erhalten.

6. Muss ich eine Betriebs-/ Heizkostenabrechnung erstellen?

Ja, wenn Sie im Mietvertrag Betriebs- / Heizkostenabschläge vereinbart haben, so ist einmal jährlich zum Ende des Abrechnungszeitraumes (bzw. zum Auszug des Mieters) eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung zu erstellen und der zuständigen Behörde (Kommunales Jobcenter bzw. Fachdienst Soziales und Teilhabe) vorzulegen. Es erfolgt grundsätzlich nur eine Erstattung für tatsächlich entstandenen Kosten, dies wird im Rahmen der „Spitzabrechnung“ durch die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung vorgenommen.

7. Wie bekomme ich meine Mietzahlungen? Direkt von der Behörde oder durch die ukrainischen Geflüchteten, mit welchen ich einen Mietvertrag geschlossen habe?

Rechtlich ist Ihr Vertragspartner der/die ukrainische Geflüchtete, mit welchem/r Sie den Mietvertrag geschlossen haben. Somit ist diese Person auch in der Pflicht, die Mietzahlungen vertragsgemäß an Sie als Vermieter vorzunehmen.

Wir empfehlen hier jedoch die Möglichkeit einer Abtretung der Mietzahlung an Sie als Vermieter in Anspruch zu nehmen.

Hierfür ist es notwendig, dass Sie in der Anlage KDU Ihre Bankverbindungsdaten an der vorgesehenen Stelle hinterlegen. Die Eintragung Ihre Bankverbindung in der Anlage KDU stellt für uns eine wirksame Abtretungserklärung durch den Antragsteller / die Antragstellerin dar. Damit zahlen wir die anfallenden Mietkosten in der Folge direkt an Sie als Vermieter, was Ihnen wiederum die Sicherheit gibt, dass die Mietzahlungen monatlich fristgemäß bei Ihnen eingehen.

8. Wer ist verantwortlich für eine sachgemäße Übergabe der Wohnung und die Einhaltung der ggf. vereinbarten Kündigungsfrist?

Grundsätzlich gilt hier das reguläre Mietrecht. Dies bedeutet, dass die beide Vertragspartner verantwortlich sind für eine sachgemäße Wohnungsübergabe, etwaige Reparaturarbeiten, die Einhaltung von vereinbarten Kündigungsfristen bzw. der Hausordnung.

Das Kommunale Jobcenter bzw. der Fachdienst Soziales und Teilhabe sind hierbei nicht beteiligt, sondern erstatten lediglich für den Zeitraum des Aufenthaltes der ukrainischen Geflüchteten die tatsächlich anfallenden Mietkosten.

Darüberhinausgehende Kosten, z. Bsp. für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nach Auszug oder anfallende Reparaturarbeiten können nicht übernommen werden.

9. Was passiert, wenn ich keinen Mietvertrag abschließe?

Grundsätzlich stehe es Ihnen frei, einen Mietvertrag mit den ukrainischen Geflüchteten abzuschließen. Insofern Sie sich dagegen entscheiden und keinen Mietvertrag abschließen möchten, können jedoch in der Folge auch keine Unterkunftskosten beim Kommunalen Jobcenter bzw. dem Fachdienst Soziales und Teilhabe geltend gemacht werden. Der Landkreis als solches ist mit Erteilung der Fiktionsbescheinigung bzw. Aufenthaltstitel nicht mehr für die Unterbringung der Personen zuständig. Daher können auch von dort keine Kosten mehr erstattet werden. Mit dem Rechtskreiswechsel zieht sich der Landkreis Schmalkalden-Meiningen somit aus den geschlossenen Vereinbarungen/Verträgen zurück.

Somit können Sie für die Unterbringung ukrainischer Geflüchteter dann nach dem Rechtskreiswechsel in das SGB II / SGB XII keine Kosten mehr geltend machen.

10. Ich möchte einen Mietvertrag direkt mit den ukrainischen Geflüchteten abschließen. Woher weiß ich, wann der Rechtskreiswechsel ins SGB II bzw. SGB XII stattfindet?

Wir stehen Ihnen in der Zeit des Überganges natürlich beratend zur Seite. Sobald behördenintern geklärt ist, ab welchem Zeitpunkt der Rechtskreiswechsel vollzogen wird, erhalten Sie hierüber eine entsprechende Information mit dem konkreten Termin. Diesen Termin können Sie dann für den Abschluss des Mietvertrages mit den ukrainischen geflüchteten zugrunde legen.

11. Muss ich die Mieteinnahmen dem Finanzamt mitteilen?

Ja, die aus dem Mietvertrag erzielten Mieteinnahmen sind dem Finanzamt zu melden. Sie zählen als zu versteuerndes Einkommen des Vermieters.

12. An wen kann ich mich wenden, wenn ich noch weiterführende Fragen habe?

Für weiterführende Fragen können Sie sich wie folgt an uns wenden:

Kommunales Jobcenter, Tel. 03693/4858419, Email: jobcenter@lra-sm.de

Fachdienst Soziales und Teilhabe, Tel. 03693/4858617, Email: sozialamt@lra-sm.de

FD Ausländer und Personenstandswesen, Tel. 03693 4858154