

## Hinweise für Vermieter von Leistungsbeziehenden nach dem SGB II

- 1. Wann wird die Miete gezahlt?**
- 2. In welcher Höhe wird die Miete gezahlt?**
- 3. Kann die Miete vom Jobcenter direkt an mich als Vermieter gezahlt werden?**
- 4. Was kann ich als Vermieter bei Mietrückständen tun?**
- 5. Ausscheiden aus dem Leistungsbezug**
- 6. Erfolgt die Mietzahlung immer in gleicher Höhe?**
- 7. Welche Auskünfte erhalte ich als Vermieter vom Jobcenter?**
- 8. Was kann sich nach einem Auszug verändern?**
- 9. Wie und in welcher Form kann eine Mietsicherheit für die Wohnung gestellt werden?**
- 10. Welche Daten werden vom Jobcenter verarbeitet bzw. gespeichert?**

### **1. Wann wird die Miete gezahlt?**

Die Auszahlung der Grundsicherungsleistungen für Arbeitssuchende an den Mieter erfolgt grundsätzlich durch das Kommunale Jobcenter jeweils zum 1. des Monats. Die Weiterleitung an den Vermieter z.B. via Dauerauftrag bzw. Einzugsermächtigung soll durch den Mieter selbst erfolgen.

### **2. In welcher Höhe wird die Miete gezahlt**

Die Berücksichtigung der Miete erfolgt grundsätzlich in Höhe der tatsächlichen Mietkosten. Voraussetzung hierfür ist, dass die Kosten angemessen sind. Die Angemessenheit der Miete soll vor Abschluss des Mietvertrages durch den Mieter mit dem Jobcenter abgeklärt werden. Nicht angemessene Mietanteile können durch das Jobcenter in der Regel nicht übernommen werden. Die angemessenen Kosten der Unterkunft werden durch das Landratsamt Schmalkalden-Meiningen mit Beschluss des Kreistages regelmäßig neu nach den gesetzlichen Vorschriften im Rahmen eines sogenannten schlüssigen Konzeptes ermittelt und an die tatsächlichen Marktgegebenheiten angepasst. Das schlüssige Konzept enthält Werte für die Bruttokaltmiete, d.h. Miete einschließlich Betriebskosten – ohne Heizkosten.

Die Angemessenheitsrichtwerte der Heizkosten richten sich nach der Größe der Wohnung und orientiert sich an den Werten des Bundesheizkostenspiegels. Die Vorauszahlungen für Heizkosten richten sich nach den im Mietvertrag getroffenen Regelungen. Die Spitzabrechnung erfolgt im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

Soweit im Haushalt Personen leben, die nicht leistungsberechtigt sind, wird deren Kosten der Unterkunft und Heizung nicht durch das Jobcenter übernommen. Die Zahlung muss daher durch den Mieter selbst oder andere Sozialleistungsträger sichergestellt werden. Zudem kann es vorkommen, dass der SGB II-Bedarf des Mieters geringer ist als die Kosten der Unterkunft und Heizung (z.B. durch eigenes Einkommen etc.). Auch in diesem Fall ist die Zahlung der Gesamtmiete durch den Mieter sicherzustellen, da durch das Jobcenter nur anteilig die Kosten der Unterkunft und Heizung übernommen werden.

Weitere Erläuterungen entnehmen Sie bitte Punkt 6 dieses Hinweisschreibens.

### **3. Kann die Miete vom Jobcenter direkt an mich als Vermieter gezahlt werden?**

Grundsätzlich ist der Mieter zur eigenverantwortlichen Zahlung der Miete an den Vermieter verpflichtet.

In § 22 Abs. 7 SGB II sind die direkten Zahlungen durch das Jobcenter an den Vermieter geregelt. Danach sind Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende, soweit diese für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet werden, auf **Antrag der leistungsberechtigten Person** an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen.

Die Kosten sollen an den Vermieter oder an andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist.

Dies ist insbesondere in folgenden Fällen angezeigt:

- Bei **Mietrückständen**, die eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben kann.
- Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Leistungsempfänger die Miete nicht an den Vermieter überweist, sie also nicht zweckentsprechend verwendet. Ob ein solcher Anhaltspunkt vorliegt, wird durch das Jobcenter im Einzelfall geprüft und entsprechend beschieden.

Die existenziellen Leistungen nach dem SGB II sind weder pfänd- noch abtretbar. An etwaige Vertragsbestandteile des Mietvertrages, dass die Miete durch das Jobcenter direkt an den Vermieter zu überweisen sei, ist das Jobcenter mangels Vertragspartnerschaft nicht gebunden.

### **4. Was kann ich als Vermieter bei Mietrückständen tun?**

Bei Mietrückständen können Sie das zuständige Jobcenter darüber informieren.

Aus Datenschutzgründen werden Sie bei Änderung der Höhe der Zahlung der Kosten der Unterkunft und Heizung oder bei Wegfall des Leistungsanspruchs nicht informiert.

Nur der Berechtigte selbst, nicht jedoch der Vermieter, kann Leistungsanträge stellen. Zwischen einem Vermieter und dem Jobcenter besteht weder ein privat- noch eine öffentlich-rechtliches Verhältnis. Das Jobcenter ist keine Vertragspartei und tritt nie in die vertraglichen Verpflichtungen des Mieters ein. Als Vermieter können Sie Ihre berechtigten Ansprüche nur gegenüber Ihrem Vertragspartner und nur nach dem Zivilrecht geltend machen.

## **5. Ausscheiden aus dem Leistungsbezug**

Endet der Leistungsbezug, erfolgen auch keine weiteren Mietzahlungen mehr durch das Jobcenter an den Vermieter. Grund für die Beendigung des Leistungsbezugs können entweder bedarfsdeckendes Erwerbseinkommen, Umzug in einen anderen Ort, keine neue Antragstellung auf Grundsicherungsleistungen für Arbeitssuchende oder weitere Sachverhalte sein.

## **6. Erfolgt die Mietzahlung immer in gleicher Höhe?**

Bei der Berechnung der Leistungen sind insbesondere Einkommen, Vermögen und vorrangige Ansprüche zu berücksichtigen. Diese können zu einer Minderung oder dem Wegfall des SGB II-Anspruchs führen. Die Leistungsgewährung ist zudem von der Mitwirkung des Leistungsbeziehers abhängig.

Daher kann es vorkommen, dass nicht die tatsächliche Miethöhe, sondern lediglich Anteile ausgezahlt werden. Die Zahlung eines Differenzbetrages hat in diesem Fall vom Mieter zu erfolgen. Auch kann es vorkommen, dass mangels erforderlicher Unterlagen die Zahlung im gesetzlich möglichen Umfang nicht pünktlich erfolgt. In diesem Fall muss der Mieter in Vorleistung gehen bzw. müssen Sie andere Vereinbarungen mit dem Mieter treffen.

## **7. Welche Auskünfte erhalte ich als Vermieter vom Jobcenter?**

Aus Datenschutzgründen besteht gegenüber dem Vermieter keine Auskunftsbefugnis. Sehen Sie bitte daher von Anfragen an das Jobcenter ab.

Ausnahme: Liegt eine schriftliche Einverständniserklärung des Betroffenen gem. Artikel 7 EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 67b Absatz 2 SGB X vor, so können Auskünfte zu Einzelheiten der Leistungsgewährung erteilt werden.

Wenden Sie sich bitte ausschließlich an Ihren Vertragspartner. Er ist über die Einzelheiten der Leistungsgewährung durch Bescheide und Mitteilungen informiert.

## **8. Was kann sich nach einem Auszug verändern?**

Die Zuständigkeit des Kommunalen Jobcenters des Landkreises Schmalkalden-Meiningen endet mit Umzug aus dem Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Erfolgte Zahlungen für die Zeit nach dem Umzug sind unrechtmäßig und müssen zurückgezahlt werden, auch wenn diese an den Vermieter gezahlt wurden.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann das Jobcenter am neuen Wohnort für eine noch erstellte Nebenkostenabrechnung Leistungen an den Mieter gewähren.

Schäden, die der Mieter in der Wohnung verursacht, können nur im Rahmen einer Mietsicherheit, in der Regel Kaution/Genossenschaftsanteile, geltend gemacht werden.

## **9. Wie und in welcher Form kann eine Mietsicherheit für die Wohnung gestellt werden?**

Mit Abschluss des Mietvertrages wird häufig die Entrichtung einer Mietsicherheit (Kaution/Genossenschaftsanteile) auf Grundlage des § 551 BGB vereinbart. Eine Mietsicherheit kann bei vorheriger Zusicherung durch das zuständige Jobcenter als Bedarf anerkannt werden. Dies ist grundsätzlich möglich, soweit die vor Unterzeichnung des Mietvertrages vom Leistungsempfänger beantragt wurde. Die Gewährung der Mietsicherheit erfolgt nur für den Fall, dass der Umzug in die neue Wohnung erforderlich/notwendig ist und der Umzug vorher durch das Jobcenter zugesichert wurde.

Die Aufwendungen für Mietkaution/Genossenschaftsanteile werden grundsätzlich als Darlehen erbracht und werden im Rahmen des laufenden Leistungsbezuges aus der Regelleistung durch monatliche Aufrechnungen getilgt. Nach Beendigung des Leistungsbezuges wird die Forderung sofort in einer Summe fällig.

## **10. Welche Daten werden vom Jobcenter verarbeitet bzw. gespeichert?**

Grundsätzlich werden zur zahlungsreifen Entscheidung über die Bedarfe an Kosten der Unterkunft und Heizung nur Angaben zur Wohnung – insbesondere zur Wohnfläche, Wohnhausgröße, den Kosten (Bruttokaltmiete) sowie der Anschrift – benötigt. Darüber hinaus ist eine entsprechende Mietbescheinigung bzw. der für die Wohnung geschlossene Mietvertrag zu unterzeichnen. Hieraus ergeben sich für das Jobcenter Erkenntnisse über Ihren Namen und ggf. Ihre private Anschrift. Weiterhin ist die Angabe Ihrer Bankverbindung notwendig, sofern die Kosten der Unterkunft und Heizung im Einzelfall (siehe Ausführungen oben) an Sie direkt überwiesen werden sollen.

Die sich für Sie ergebenden Rechte entnehmen Sie bitte den Vorschriften der Artikel 15 ff sowie dem Artikel 77 DSGVO.

Herausgeber: Kommunales Jobcenter des Landkreises Schmalkalden-Meiningen  
Obertshäuser Platz 1, 98617 Meiningen

Stand: 12/2025

Hinweis: Alle Angaben wurden sorgfältig erstellt. Wir übernehmen jedoch keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben. Die Inhalte dieses Hinweisblattes dienen lediglich der Information, sie stellen keine Rechtsberatung dar.