

Hartz IV

und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

I. Sozialgesetzbuch II (SGB II)

- **1. Zielsetzung des Gesetzgebers:**
- Die Eigenverantwortung von erwerbsfähigen Hilfebedürftigen und Personen, die mit ihnen in einer Bedarfsgemeinschaft leben, soll gestärkt werden und dazu beitragen, dass sie ihren Lebensunterhalt unabhängig von der Grundsicherung aus eigenen Mitteln und Kräften bestreiten können (§ 1 Abs. 1 SGB II).

2. Aufgaben und Träger der Grundsicherung

- **Agentur für Arbeit**
- Leistungen zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt
- Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts (ALG II, Sozialgeld)
- Zuschläge nach dem Ende des Bezugs von ALG I
- **kommunale Träger**
- Leistungen für Unterkunft und Heizung
- Einmalig Beihilfen
- komplementäre Hilfen

3. Finanzierung der Grundsicherung

- Grundsatz:
- **Kostenzuständigkeit folgt Aufgabenzuständigkeit**
- Die Kosten für Unterkunft und Heizung sind daher von den kreisfreien Städten und Landkreisen zu tragen.
- Der Bund beteiligt sich an den Kosten der Unterkunft mit einer bestimmten Quote die bezogen auf die Ausgangsbasis für die Gemeinschaft aller Kommunen bei 29,1 % liegt. Derzeit ist ein Entlastungsbetrag von insgesamt 2,5 Mio. Euro bundesweit zugesagt.

4. Aktuelle Fragen zu den gesetzlichen Regelungen

- Das Gesetz trat nach der Verkündung vom 24.12.2003 am 01.01.2005 in Kraft und befindet sich derzeit mehr oder weniger in einer Beobachtungsphase.
- Eine erste Gesetzesänderung soll zur Jahresmitte 2005 eintreten und betrifft die Freistellung eines Einkommens von 100,00 Euro pro Monat.

II. Kosten der Unterkunft

• 1. Gesetzliche Grundlage: § 22 SGB II

- Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind
- Besonderheiten des Einzelfalls sind zu berücksichtigen
- vor Abschluss eines neuen Mietvertrages ist die Zusicherung des kommunalen Trägers einzuholen
- Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den kommunalen Träger übernommen werden

- - Die Kosten der Unterkunft und Heizung sollen von dem kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 22 Abs. 4 SGB II)
- Mietschulden können als Darlehen übernommen werden, wenn Wohnungslosigkeit droht und die Aufnahme einer konkreten Beschäftigung hierdurch verhindert würde

2. Rechtsverordnung nach § 27 SGB II

- nach § 27 SGB II ist das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerien für Finanzen sowie Gesundheit und Soziale Sicherheit eine Rechtsverordnung zu erlassen, in welcher u. a. die Höhe der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung, auch als Pauschale, und die Höhe der zu übernehmenden Umzugskosten festgelegt werden.
- Derzeit existiert keine solche Rechtsverordnung, deren Erlass allerdings wünschenswert ist.

3. Kriterien der Angemessenheit

- A) Wohnungsgröße (einheitlich)
 - 1-Personen-Haushalt 45 m²
 - 2-Personen-Haushalt 60 m²
 - 3-Personen-Haushalt 75 m²
 - 4-Personen-Haushalt 90 m²
- Grundlage für diese Einteilung, wie auch der nachfolgend darzulegenden angemessenen Kosten, war in vielen Regionen das Wohngeldgesetz, ohne dass auf örtliche Gegebenheiten abgestellt wurde.

- B) Höhe der Grundmiete
- jeder kommunale Träger legt die angemessene Höhe in Eigenständigkeit fest
- dadurch allein in Sachsen völlig unterschiedliche Regelungen, so z. B. Festlegung der Grundmiete ohne kalte Betriebskosten (Leipzig), aber auch mit diesen möglich (Chemnitz und viele andere); andere haben Höhe der Kosten einschließlich kalten Betriebskosten und Heizkosten festgelegt (Plauen)
- Im Landkreis Zwickauer Land wurde demgegenüber die Höhe der Kaltmiete einerseits und die Betriebskosten (kalte BK und Heizkosten) als jeweils ein Betrag festgelegt
- Spanne von 3,85 Euro/m² (Leipzig) bis 4,78 Euro/m² (Annaberg) bzw. 5,50 Euro/m² einschl. der kalten Betriebskosten (Chemnitz) bezogen auf einen 1-P-Haushalt

- C) Höhe der Nebenkosten
- auch hier unterschiedliche Regelungen (siehe unter B)
- Für die kalten Betriebskosten wurden z. B. Beträge von 0,88 Euro/m² in Annaberg, 0,91 Euro/m² im Mittleren Erzgebirgskreis, 1,00 Euro/m² in Zwickau und
- 1,37 Euro/m² in Leipzig für angemessen erklärt.
- Bei den angemessenen Heizkosten reicht die Spanne von 0,80 Euro/m² im Vogtlandkreis und Stollberg über 0,90 Euro/m² in Annaberg bis zu 1,15 Euro/m² im Muldentalkreis

- D) vergleichende Betrachtung für Sachsen
- Bezogen auf einen 1-Personen-Haushalt ist damit festzustellen, dass die als angemessen angesehenen Kosten der Unterkunft insgesamt zwischen 220,95 Euro im Vogtland, rund 265,00 Euro im Mittleren Erzgebirgskreis, Landkreise Sächsische Schweiz und Freiberg, Plauen und Stollberg, 277,00 Euro in der Stadt Leipzig und über 280,00 Euro in Chemnitz, dem Landkreis Zwickauer Land und im Muldentalkreis liegen. Spitzenreiter in diesem Vergleich ist der Landkreis Annaberg, wo eine Miete von 295,10 Euro als angemessen gilt.

Aber:

- Genau diese Berechnung der Gesamtmiete, also eine Gesamtbetrachtung der aufzuwendenden Kosten für Unterkunft und Heizung, so handhabbar diese auch sein mag, ist nicht anerkannt.
- Es ist auf die jeweils für angemessen erachtete Grenze für die Grundmiete ohne Berücksichtigung der kalten Betriebskosten und Heizkosten abzustellen.
- Übersteigen die tatsächlichen Kosten für Heizung den als angemessen angesehenen Wert, wird der Mieter gem. § 22 Abs. 1 SGB II zur Senkung der tatsächlichen Kosten oder einem Wohnungswechsel aufgefordert werden.

4. Sicherung der Unterkunft

- Nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung als Bedarf vom kommunalen Träger so lange zu tragen, wie es dem Bedürftigen nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder in anderer Weise die Aufwendungen zu senken. Dies sind in der Regel 6 Monate. Seitens der kommunalen Träger wird diese Regelvorschrift voraussichtlich als starre Grenze verstanden.

(zur Übernahme von Mietrückständen siehe II.1.)

III. Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

- **1. Pflicht zur Mitwirkung**
- Die dem Mieter an sich obliegende Pflicht auf Mitteilung der Kosten für Unterkunft und Heizung wird zu einem Großteil von den Vermietern übernommen, indem die Formulare der kommunalen Träger ausgefüllt werden.
- Nicht erforderlich ist eine Aufgliederung der Heizkosten in die reinen Heizkosten und die Kosten der Warmwasserbereitstellung. Diese Berechnung obliegt dem kommunalen Träger.

- **2. Verhältnis Vermieter – Mieter – Träger der Sozialleistung**
- Zwischen Vermieter und Mieter besteht ein Mietverhältnis, mithin eine vertragliche Bindung. Der Mieter hat gegenüber dem kommunalen Träger einen gesetzlichen Anspruch, soweit er bedürftig ist. Zwischen Vermieter und kommunalem Träger besteht weder eine vertragliche noch eine gesetzliche Bindung.
- Allerdings kann der k. T. die Kosten der Unterkunft und Heizung direkt an den Vermieter leisten, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Mieter nicht sichergestellt ist.

3. Aktuelle Probleme in der täglichen Praxis

- A) Nichtanerkennung von Abtretungen der Ansprüche gegen den kommunalen Träger
- B) Aufforderungen zum Umzug; auch bei Kündungsverzicht nach Modernisierungsvereinbarung
- C) Aufforderungen zu Gesprächen mit Vermietern zwecks Mietzinssenkung
- D) Mitwirkungspflichtsverletzungen der Mieter gegenüber dem kommunalen Träger und dadurch auftretende Mietausfälle
- E) vorgetäuschte Auflösung von Lebensgemeinschaften

IV. Vorschläge für die Praxis und Ausblick

- **1. Abtretung von Ansprüchen**
- Der Mieter erklärt gegenüber dem kommunalen Träger eine Abtretung seines Anspruchs auf Leistungen nach § 22 SGB II. Dies kann bereits bei Abschluss des Mietvertrages erfolgen, aber auch erst bei auftretenden Mietausfällen und Kenntniserlangung der Anspruchsberechtigung des Mieters. Über die Wirksamkeit einer Abtretung für derartige Ansprüche hat der BGH bereits in seinen frühen Jahren entschieden (BGHZ 4, 153).
- Folge: Der Anspruch geht mit Anzeige beim k. T. auf den Vermieter über. Nur dieser ist daher zur Geltendmachung berechtigt und eine Leistung mit befreiender Wirkung kann nur noch gegenüber dem Vermieter erfolgen.

2. Untermietverhältnisse

- Soweit dem Mieter aus dem Mietvertrag heraus gestattet ist, einen Teil der Wohnung an Dritte zu vermieten, bestehen hierzu keine Einwände.
- Bei fehlender vertraglicher Regelung sollte der Vermieter überlegen, ob er diese Gestaltungsvariante dem Mieter einräumt und somit der Mieter erhalten bleibt oder aber der Mieter gezwungen sein wird, sich nach anderweitigem Wohnraum umzusehen.

3. Reduzierung des Mietzinses

- Eine Reduzierung des Mietzinses ist durch Vertragsänderung möglich, aber den Vermietern nicht zu empfehlen. Durch derartige Vereinbarungen werden zum einen die ortsüblichen Mieten beeinflusst, zum anderen spricht sich so etwas schnell herum (Gleichbehandlung?).
- Die Anwendung empfiehlt sich daher nur im äußersten Notfall.
- Vorzugswürdig wäre hier eine gezielte Einflussnahme auf die kommunalen Träger betreffend die Festlegung der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung. So z. B. die Akzeptanz der insgesamt entstehenden Kosten im Gegensatz zum derzeitigen Abstellen auf Einzelpositionen.

4. Abmahnpflicht und Ausblick

- Bei einer Leistung des kommunalen Trägers an den Vermieter (z. B. infolge Abtretung) ist bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs darauf zu achten, dass der Mieter vor Ausspruch der Kündigung abgemahnt wird. Hintergrund ist die Tatsache, dass der Mieter von einer Leistungserfüllung des kommunalen Trägers ausgeht und von dem Zahlungsrückstand in dieser Höhe u. U. keine Kenntnis hat. Die Abmahnung bewirkt somit die vermittelnde Kenntnis vom Zahlungsrückstand und gibt Gelegenheit zum Ausgleich.