



Informationsblatt für aus der Ukraine geflüchtete Personen zur Anmietung von Privatwohnungen

Wichtige Information für Vermieter:

Mieteinnahmen müssen grundsätzlich gegenüber dem Finanzamt angegeben und versteuert werden! Näheres kann Ihnen hierzu das für Sie zuständige Finanzamt oder Steuerberater/in erläutern.

Wichtige Information für Mieter:

Vor Anmietung einer Wohnung, wenn die Miete nicht aus eigenen Mitteln bezahlt werden kann, sollte die Kostenzusage durch die Leistungsbehörde eingeholt werden. Reichen Sie hierzu bitte das Mietangebot und einer Aufstellung der Personen ein, die in die Wohnung mit einziehen sollen beim Landratsamt Aichach-Friedberg, Asylstelle, ein. Dies können Sie uns gerne per E-Mail: **ukraine.leistungen@lra-aic-fdb.de** oder per Post einreichen. Wir prüfen die Wohnung dann auf Angemessenheit und teilen Ihnen nach Abschluss der Prüfung unser Ergebnis mit.

Bei der Anmietung von abgeschlossenen Privatwohnungen ist folgendes zu beachten:

Allgemein können Kosten der Unterkunft und Heizung nur übernommen werden, soweit:

- (1) die Wohnungsgröße und -kosten angemessen sind und
- (2) die jeweilige Person einen Anspruch auf Leistungen nach dem AsylbLG hat.

Die aktuellen der Angemessenheitsgrenzen (Höchstgrenzen) können hier abgerufen werden:

<https://lra-aic-fdb.de/landratsamt/fachbereiche/abteilung-2-kommunales-soziales/soziale-leistungen/sozialhilfe-und-grundsicherung/information-zu-den-angemessenen-unterkunftskosten/>

Die Werte verstehen sich als Kontrollwerte. Grundsätzlich orientieren sich die Kosten an dem ortsüblichen Mietpreis/Mietspiegel.

1. Größe der Wohnung

Die Quadratmeterzahl muss für die Anzahl der Personen (unabhängig vom Alter) angemessen sein.

2. Kosten der Unterkunft und Heizung

Die Kosten der Unterkunft und Heizung setzen sich regulär aus der Kaltmiete und den Neben- und Betriebskosten (inkl. Heizkosten und Warmwasserkosten) zusammen. Diese Kosten werden, soweit angemessen, pro-Kopf-anteilig bei den jeweiligen Bewohnern, unabhängig vom Alter, als Bedarf berücksichtigt.

Im Folgenden werden hierzu noch weitere Informationen zusammengefasst:



2.1. Höhe der Kaltmiete

Die Höhe der Kaltmiete muss sich grundsätzlich nach den Quadratmetern der Wohnung richten. Als Richtwert kann der ortsübliche Mietspiegel hergenommen werden. Der Vermieter muss sich allerdings eigenständig hierüber informieren und gegebenenfalls die geltenden Regeln der Mietpreisbremse beachten.

Die errechnete Kaltmiete sowie die Größe der Wohnung müssen auf Angemessenheit geprüft werden. Dies ist auch abhängig von der Anzahl der Bewohner. Ändert sich die Anzahl der Bewohner, kann eine zuvor angemessene Wohnung auch unangemessen werden.

2.2. Nebenkosten/Betriebskosten:

Vorauszahlung: (Abrechnung der tatsächlichen Kosten)

Die Nebenkosten/Betriebskosten können grundsätzlich als Vorauszahlung anerkannt werden, soweit diese der Höhe nach angemessen sind. Bezüglich der Höchstgrenzen der Angemessenheit wird auf die unter 2.1. genannte Tabelle verwiesen.

Am Jahresende erfolgt die jährliche Abrechnung der Neben- und Betriebskosten. Diese Abrechnung kann der Mieter beim zuständigen Leistungsträger einreichen. Sollte ein Guthaben für den Mieter entstehen, muss dieses gegenüber der Leistungsbehörde angegeben werden, da dies auf den Leistungsanspruch angerechnet werden muss.

Pauschalen:

Soweit im Mietvertrag die Nebenkosten/Betriebskosten als Pauschalbetrag ausgewiesen werden, muss die pauschale Abrechnung zum einen rechtlich erlaubt sein und zum anderen der Höhe nach angemessen sein. Deshalb muss zwingend angegeben werden, welche Kosten durch die Pauschale abgegolten werden. Bei einer Pauschale für Neben-/Betriebskosten ist eine Nachforderung am Ende des Jahres ausgeschlossen.

Achtung:

Inwieweit eine pauschale Abrechnung rechtlich erlaubt ist, müssen die Vermieter bzw. Mieter jeweils selbst klären oder klären lassen (z.B. über Steuerberater/Anwälte für Mietrecht/Mieterbund, etc.). Eine Rechtsberatung hierfür findet durch das Landratsamt Aichach-Friedberg, Asylstelle, nicht statt.

3. Energiekosten (Haushaltsstrom):

Der Mieter muss grundsätzlich selbst bei einem Stromanbieter einen Vertrag abschließen. Der Strom ist im Regelsatz unter der Abteilung 4 (Wohnen, Energie und Wohnstandhaltung) enthalten, der an den Leistungsempfänger ausgezahlt wird. Hiervon muss der Leistungsempfänger seinen Strom selbst bezahlen.

Sollte der Strom als Pauschale in der Miete enthalten sein, wird der Regelsatz der Leistungsempfänger um den Stromanteil gekürzt und nicht ausgezahlt, da der Leistungsempfänger keinen eigenen Vertrag bei einem Stromanbieter abschließen und bezahlen muss. Hier ist es jedoch auch so, dass am Ende des Jahres keine



Nachforderung geltend gemacht werden darf, da die Kosten für den Strom dann über die Pauschale abgegolten sind.

4. Möblierte Wohnung:

Die Vermietung einer möblierten Wohnung ist grundsätzlich möglich. Die Höhe des monatlichen Aufschlages für die Nutzung des Mobiliars muss im Mietvertrag extra angegeben werden. Außerdem benötigen wir noch vom Vermieter, eine Angabe über das Alter und den Zustand des Mobiliars. Da verschiedene Faktoren zu berücksichtigen sind, ist dieser dann im Einzelfall zu prüfen.

5. Nicht übernahmefähig sind:

- Kosten für WLAN
- Kosten für einen Stellplatz bzw. eine Garage
- Provisionskosten bei Abschluss eines Mietvertrages

6. Kautio

Eine Kautio von maximal bis zu drei Monatskaltmieten ist rechtlich erlaubt und angemessen. Die Kautio wird nicht übernommen. Der Leistungsempfänger kann jedoch bei der Leistungsbehörde ein Darlehen für die Kautio beantragen. Das gewährte Darlehen ist dann vollständig zurückzuerstatten. Für die Rückzahlung des Darlehens kann auch eine Ratenzahlung vereinbart werden.

7. Überweisung der Miete

Die Gesamtmiete wird monatlich an den Leistungsempfänger überwiesen und nicht direkt an den Vermieter. Der Leistungsempfänger ist daher selbst verantwortlich die Miete rechtzeitig an den Vermieter zu überweisen. Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat daher keinen Einfluss darauf, wann der Mieter die Miete überweist. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vertragsverhältnis nur zum Mieter besteht und nicht zum Landratsamt Aichach-Friedberg. Bei entstandenen Schäden wird daher auch nicht das Landratsamt Aichach-Friedberg aufkommen. Die Miete wird auch nur solange vom Landratsamt Aichach-Friedberg übernommen, wie die Mieter noch leistungsberechtigt nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) sind und ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können.

8. Kosten für Erstausrüstung

Grundsätzlich können angemessene Kosten im Rahmen einer erforderlichen Wohnungserstausrüstung übernommen werden, wenn die Unterbringung nicht in einer Asylunterkunft erfolgt. Hierbei wird insbesondere auf den Erwerb von gebrauchten, gebrauchstüchtigen Möbeln und Gebrauchsgüter verwiesen. Für erforderliche Ausstattungen werden im Regelfall Pauschalbeträge gewährt. Erforderlich ist hierbei allerdings, dass zunächst mitgeteilt was überhaupt benötigt wird. Im Einzelfall können dann die hierfür vorgesehenen Höchstbeträge mitgeteilt werden. Die Notwendigkeit kann unter Umständen auch im Rahmen einer Wohnungsbegehung überprüft werden. NICHT umfasst sind Ersatzbeschaffungen.



Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Wohnungserstausstattung, die der Vermieter zur Verfügung gestellt hat, NICHT erstattet werden kann, da diese im Eigentum des Vermieters steht und maximal über einen Aufschlag auf die Mietkosten kompensiert werden kann.

9. Aufnahme von Geflüchteten im eigenen Haushalt des Unterkunftsgebers

Hierbei handelt es sich um einen Sonderfall.

Inwieweit zusätzliche Leistungen für Unterkunftsbedarfe, also insbesondere Nebenkosten bei der Aufnahme in einen fremden Haushalt durch Pauschalen gewährt werden können, befindet sich derzeit bei den übergeordneten Behörden in Klärung. Sobald wir hierzu verbindliche Aussagen treffen können, werden zu gegebener Zeit weitere Informationen erfolgen. Unabhängig davon ist es jedoch auch möglich einen Untermietvertrag o.ä. zu schließen.