

**Günter Bell**

Fachreferent für Bau- und Wohnungspolitik  
der Fraktion DIE LINKE. im Landtag NRW

Tel.: 0211-884-4629 (d.) | 0221-885299 (p.)

E-Mail: guenter.bell@landtag.nrw.de

**Thema: Übernahme der Mitgliedsbeiträge in Mietervereinen durch Kommunen**

An: Kommunalfraktionen der LINKEN. NRW  
Mitglieder Arbeitskreis 1 der Fraktion DIE LINKE. im Landtag  
Mitglieder LAK Bauen/Wohnen/Stadt des Landverbandes  
Mitglieder AK Stadtentwicklung und AK Soziales / Hartz IV im KV Köln

Datum: 18.08.2011

---

**Zusammenfassung / Empfehlung:**

Die im Landtagswahlprogramm der LINKEN. NRW geforderte Übernahme der Mitgliedsbeiträge in Mietervereinen durch die Sozialverwaltung trägt dazu bei, Leistungsbezieher/innen gegenüber ihren Vermietern zu ihrem Recht zu verhelfen und überhöhte Mietzahlungen zu vermeiden.

Dort, wo diese Übernahme praktiziert wird oder geplant ist sollte DIE LINKE. diese Praxis/Planung unterstützen. Das Thema ist aber nicht so zentral, dass Fraktionen/Kreisverbände hier selbst initiativ werden müssten.

Grundsätzliche Einwände gegen die Übernahme der Mitgliedsbeiträge in Mietervereinen durch die Sozialverwaltung werden nicht geteilt.<sup>1</sup>

*Die Forderung des Mieterforums Witten, durch Präzisierungen im Gesetz Anreize für Leistungsbezieher/innen zu schaffen, sich gegen überhöhte Betriebskostenabrechnungen zur Wehr zu setzen, sollte in der LINKEN. diskutiert werden.*

**1.) Sachverhalt:**

Das Zweite Sozialgesetzbuch (SGB II – Grundsicherung für Arbeitsuchende) und Zwölftes Sozialgesetzbuch (SGB XII - Sozialhilfe) sowie § 2 Abs. 1 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) sehen für Leistungsberechtigte neben der Regelleistung / dem Regelsatz Leistungen für Unterkunft und Heizung vor.

Als Unterkunftsbedarf nach den Sozialgesetzbüchern II und XII sind kalte Nebenkosten und Heizkosten zu berücksichtigen.

Leistungen für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 29 Abs. 3 Satz 1 SGB XII).

---

<sup>1</sup> So auch Anne Ames, Fachreferentin für Sozialpolitik der Fraktion DIE LINKE. im Landtag NRW, in einer Stellungnahme zum Thema.

Welche Beträge werden aktuell für Unterkunft, kalte Nebenkosten und Heizkosten gezahlt?

In NRW hatten im Nov. 2010 794.740 Bedarfsgemeinschaften Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung. An Leistungen für Unterkunft und Heizung wurden im Nov. 2010 gezahlt: 291 Mio. Euro.

Wer zahlt die „Kosten der Unterkunft“?

Die Kommunen kommen für den Großteil der Kosten auf, der Bund trägt lediglich etwa 30 % der Kosten.

Gewährungspraxis

Es gibt keine bundeseinheitlichen Vorgaben.

## **2.) Positionen der LINKEN.:**

DIE LINKE. NRW hat in ihrem Landtagswahlprogramm gefordert:

*Verbraucherschutz und die Verbraucherberatung zu allen Fragen des Wohnens sollten deutlich verstärkt werden. Bezieherinnen und Bezieher von Leistungen nach SGB II oder XII sollen durch die Übernahme von Gebühren und Mitgliedsbeiträgen durch die Kommunen die Leistungen von MieterInnenvereinen und VerbraucherInnenberatungen ohne weitere Belastungen wahrnehmen können.*

Antrag der Fraktion DIE LINKE im Kreistag Marburg-Biedenkopf betreffend „Übernahme Mitgliedsbeiträge Mieterverein durch KJC [Kreisjobcenter]“

*Der Kreistag Marburg-Biedenkopf fordert die Bundesregierung auf, Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass Leistungsbeziehende nach dem Zweiten und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch sowie wohngeldberechtigte Personen einen Rechtsanspruch auf eine kostenlose, unabhängige Mietrechtsberatung erhalten.*

*Bis diese Aufforderung verwirklicht ist, wird das Kreisjobcenter (KJC) angewiesen, für Leistungsbeziehende in seinem Verantwortungsbereich die Kosten der Mitgliedsbeiträge für Mietervereine zu übernehmen.*

## **3.) Positionen Dritter:**

Dr. Franz-Georg Rips, Präsident Deutscher Mieterbund (BR-online, 26.02.2009)

*Die Hartz-IV-Bezieher bekommen alle Mietnebenkosten von den Kostenträgern erstattet. Das ist auch so in Ordnung. Aber die Kostenträger, also die Arbeitsgemeinschaften und die Kommunen, sind nicht in der Lage, die Richtigkeit dieser Nebenkostenabrechnungen zu prüfen. Das heißt, es werden oft auch unberechtigte Forderungen – z. B. auch bei Mieterhöhungen – ohne Prüfung von den Kostenträgern beglichen. Wenn diese Empfänger von Arbeitslosengeld II bei uns Mitglied werden würden und wir das alles prüfen könnten, dann könnte man damit eine Menge Geld sparen.*

Mieterforum Witten: Hartz IV: Keine Sparpauschalierung der Unterkunftskosten!,  
10.02.2010

*In den Jobcentern ist geschultes Personal erforderlich, das die LeistungsbezieherInnen bei Wohnfragen berät und überprüft, welche Maßnahmen zum Beispiel bei Wohnungsmängeln zu ergreifen sind. Daneben müssen Beratungskosten, zum Beispiel die Mitgliedsbeiträge in Mietervereinen, übernommen werden.*

*Durch Präzisierungen im Gesetz können Anreize zur Wahrnehmung der Mieterrechte durch LeistungsbezieherInnen geschaffen werden. Unter anderem sollte ein Mietminderungsbetrag bei den Mietern verbleiben und nicht zu einer Absenkung der Bezüge führen. Ebenso sollte bei erfolgreichen Widersprüchen gegen Abrechnungen verfahren werden.*

#### **4.) Praxisbeispiele:**

In einer Reihe von Städten werden die Mitgliedsbeiträge in Mietervereinen von den kommunalen Sozial- oder Wohnungsämtern bzw. – in den Stadtstaaten – den entsprechenden Landesbehörden übernommen.

Solche Vereinbarungen sind mir aus Dortmund, Hamburg, Hannover, Köln und Wuppertal bekannt.

Beispielhaft hier Informationen über die Praxis in Hamburg:

Anfang 2003 haben in Hamburg die Behörde für Soziales und Familie, der Mieterverein zu Hamburg von 1890 e. V. und der Verein Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e.V. „in dem gemeinsamen Interesse, ungerechtfertigten Geldforderungen aus Mietverträgen gegenüber Leistungsbeziehenden und damit Leistungsmissbrauch zu begegnen“ einen Kooperationsvertrag abgeschlossen.

*Bietet ein mietrechtlicher Sachverhalt hierzu Veranlassung, werden die Mietervereine Leistungsbeziehende in mietrechtlichen Fragen [...] beraten und außergerichtlich gegenüber den Vermietern vertreten, sofern die zuständige Sozialdienststelle nach entsprechender vorheriger Kontaktaufnahme mit den Mietervereinen ihre Zustimmung gegeben hat.*

*Die Leistungsbeziehenden erwerben zu diesem Zweck für 12 Monate die Mitgliedschaft bei den Mietervereinen.*

Die Sozialdienststelle übernimmt für den Leistungsbeziehenden den Mitgliedsbeitrag in den beiden Mietervereinen.

Pressemitteilung der Hamburger Sozialbehörde vom 18.02.2010:

*Grundsätzlich gilt bei Mietverträgen zwischen Leistungsempfängern und ihren Vermietern der Grundsatz der Privatautonomie. Der Leistungsberechtigte schließt mit dem Vermieter seiner Wahl eigenverantwortlich einen Mietvertrag nach den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches ab. Es besteht lediglich der gesetzliche Vorbehalt, dass die Kosten der Unterkunft angemessen sein müssen, also einen Höchstwert nicht überschreiten, der sich auf die Anzahl der Personen im Haushalt sowie die Baualtersklasse der Wohnung bezieht. Im Rahmen dieser Höchstwerte ist der Mieter frei und auch eigenverantwortlich bei der Wahl seiner Wohnung. Er entscheidet zum Beispiel individuell, ob er eine größere und vergleichsweise pro Quadratmeter günstigere oder eine eher kleinere aber pro Quadratmeter teurere Wohnung wählt.*

*Der Grundsatz der Privatautonomie gilt weiter auch für die ordnungsgemäße Abwicklung der Mietverhältnisse. Der Mieter ist also grundsätzlich selbst dafür verantwortlich, sich mit seinem Vermieter auseinanderzusetzen, wenn er Mängel an der Wohnung oder im Mietvertrag feststellt.*

„Wir lassen da aber niemanden allein“, sagt Thomas Bösenberg. Im Gegenteil: Treten Mietmängel auf, weist team.arbeit.hamburg den Mieter darauf hin, dass eine für ihn kostenlose Beratung bei den hamburgischen Mietervereinen in Anspruch genommen werden kann, da team.arbeit.hamburg in solchen Fällen den Mitgliedsbeitrag übernimmt. Insbesondere ist hierin eine Rechtsberatung zugunsten des Mieters eingeschlossen.

Arbeitshilfe zu Fachanweisung zu § 22 SGB II

Höchstwerte zu den Kosten der Unterkunft vom 01.07.2007. Stand 01.01.2009.

1. Die Bewertung, ob eine Miete angemessen ist, erfolgt ausschließlich nach den Höchstwerten für die Nettokaltmiete bzw. den Flächenhöchstwerten. Die Betriebskosten sind im Rahmen dieser Prüfung nicht zu berücksichtigen.
2. Mit der Überprüfung der Betriebskosten soll demgegenüber sichergestellt werden, dass der Vermieter im Rahmen der Betriebskosten keine mietrechtlich unzulässigen Ausgabepositionen berücksichtigt.
3. Die Vorgabe von 1,84 €/m<sup>2</sup> dient lediglich als Anhaltspunkt, ab welcher Höhe eine Überprüfung sinnvoll erscheint. Es handelt sich nicht um einen Höchstwert.
4. Die Prüfung, ob die in den Betriebskosten aufgeführten Ausgabepositionen zu den Betriebskosten gehören, erfolgt anhand der Regelungen zu den „Nebenkosten - Betriebskostenabrechnungen des Vermieters“.
5. Ergeben sich danach Anhaltspunkte, dass Ausgabepositionen enthalten sind, die vom Vermieter rechtlich nicht als Betriebskosten geltend gemacht werden können, veranlassen Sie bitte eine Überprüfung durch einen der Hamburger Mietervereine.
6. Rechtsfolge einer zu hohen oder unberechtigten Forderung ist, dass der Vermieter diesen Anteil nicht als Betriebskosten von seinem Mieter verlangen kann. Erst wenn die mietrechtliche Prüfung dies zweifelsfrei ergeben hat, kann eine entsprechende Kürzung vom Mieter vorgenommen werden. Dann vermindert sich auch der Anspruch auf Kosten der Unterkunft dementsprechend.

Fachliche Vorgabe zu § 22 SGB II

Nebenkosten - Betriebskostenabrechnungen des Vermieters vom 04.07.2006

## 2.2. Anhaltspunkte für Fehler bei Betriebskostenabrechnungen

Die Prüfung der Betriebskostenabrechnung erfordert aktuelle Kenntnisse des Mietrechts. Notwendig ist auch eine genaue Betrachtung der einzelnen Positionen. Die Mietervereine verfügen über diese Kenntnisse und haben aufgrund ihrer täglichen Praxis auch einen großen Erfahrungsschatz. Ergeben sich aufgrund der nachfolgenden Kriterien Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung soll deshalb eine Einbeziehung der Mietervereine erfolgen

Flyer

Nutzen Sie Ihre Rechte!

Behörden und Mietervereine unterstützen Ihre Aktivitäten

Wenn Sie Probleme mit Ihrem Vermieter oder Energieversorgungsunternehmen haben, können Behörden und Mietervereine Sie unter folgenden Voraussetzungen unterstützen:

Es muss sich um gravierende Mängel handeln. Das ist zum Beispiel der Fall,

- wenn die Wohnung kleiner ist als im Mietvertrag angegeben,
- wenn die Wohnung starken Schimmelbefall hat oder feucht ist oder
- wenn Ihre Betriebs- oder Heizkostenabrechnung sehr hoch ist.

Eine Unterstützung kann auch dann erfolgen,

- wenn der Quadratmeterpreis deutlich über der örtlichen Vergleichsmiete liegt und Anhaltspunkte bestehen, dass für diesen Wohnungstyp in der Stadt nur ein unzureichendes Angebot besteht und der Vermieter dies ausgenutzt hat,
- wenn die Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung sehr hoch ist oder Sie Zweifel an der Rechtmäßigkeit einzelner Forderungen haben,
- wenn Ihre Miete erhöht werden soll, insbesondere auch bei Wohnungsmodernisierungen.

Bei Nachbarschaftsstreitigkeiten aber auch bei kleineren Mietmängeln kann eine Kostenübernahme allerdings nicht erfolgen.

Kann der Mitgliedsbeitrag für einen Mieterverein übernommen werden?

Wenn Sie

- Arbeitslosengeld II (ALG II) oder
- Sozialhilfe oder
- Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung erhalten

und entsprechende Anhaltspunkte bestehen, übernimmt die für Sie zuständige Dienststelle den Jahresbeitrag für einen der beiden Hamburger Mietervereine. Informieren Sie bitte Ihre Sachbearbeiter im Job-Center der ARGE bzw. im Grundsicherungs- und Sozialamt.

Bestehen Zweifel, ob in Ihrem konkreten Fall eine rechtliche Durchsetzung sinnvoll sein könnte, klärt das Jobcenter bzw. das Grundsicherungs- und Sozialamt vorab mit den Mietervereinen die Erfolgsaussichten.

Sie haben das Wahlrecht, welcher der beiden Vereine („Mieterverein zu Hamburg“ oder „Mieter helfen Mietern“) Sie unterstützen soll.

Quelle: <http://www.hamburg.de/leistungen-hilfen/2196520/gegen-mietmissbrauch.html>

Wie viele Mieter/innen nutzten dieses Angebot?

Jahr	Fälle*
2007	353
2008	441
2009	650
2010	750

\* in denen der Mitgliedsbeitrag übernommen wurde und eine unmittelbare Prüfung und Beratung des Einzelfalls durch die Mietervereine erfolgte.

Die Fallzahlen sind also sowohl in Bezug auf die Gesamtzahl der Hamburger SGB II-Haushalte (etwa 150.000) als auch in Bezug auf die Mitgliederzahlen der Hamburger Mietervereine (allein der Mieterverein Hamburg hat etwa 60.000 Mitglieder) zu vernachlässigen.

Für die Kommunen ist dieses Modell finanziell interessant, wenn auch keine wirklich großen Beträge eingespart werden. Die Hamburger Sozialbehörde nennt in ihrer Antwort auf die Anfrage des linken Bürgerschaftsabgeordneten Wolfgang Joithe-von Krosigk (22.05.2009) Einsparungen in Höhe von

6.800 Euro (SGB II)	in 2007
43.000 Euro (SGB II und SGB XII)	in 2008

Der Hamburger Mieterverein gab mir gegenüber im März 2011 an, von der Sozialbehörde in 2010 38.000 Euro an Mitgliedsbeiträgen erhalten zu haben und demgegenüber 120.000 Euro für die betroffenen Mieter/innen erstritten zu haben.

## 5.) Kritik: sanktionsbewehrte Zwangsmitgliedschaft

Ein wichtiger Kritikpunkt bezieht sich auf die sanktionsbewehrte Mitwirkungspflicht der Leistungsbezieher/innen.

Von einer Kölner Anti-Hartz IV-Aktivistin habe ich folgende E-Mail erhalten:

> Lieber Hans Günter,

> aus der Sozialberatung ist uns folgende Praxis seit geraumer Zeit bekannt: Bei der Beantragung der Übernahme der Nachzahlungen, die sich aus Jahresendabrechnungen ergibt, werden die Betroffenen Hartz-IV-Empfänger aufgefordert, die Endabrechnung dem Mieterverein vorzulegen, diesem Schreiben liegt dann eine Bescheinigung bei, die den Betreffenden gegenüber dem Mieterverein als Hartz-IV-Empfänger ausweist und dessen Jahresbeitrag von dem JobCenter übernommen wird. Diese **Zwangsmitgliedschaft**, so haben wir uns von Herrn Müller-Starmann<sup>2</sup> versichern lassen, gilt nur für ein Jahr und wird nicht automatisch weitergeführt. **Weigert sich der Betroffene, die Dienste des Mietervereins in Anspruch zu nehmen, werden auch die Kosten der Jahresendabrechnung nicht übernommen**, deswegen schreibe ich Zwangsmitgliedschaft, weil rein rechtlich gesehen der JobCenter natürlich nicht zu einer Mitgliedschaft verpflichtet kann. **Die Art, wie dieses Anschreiben aufgesetzt ist, wirkt aber bei den Empfängern, als hätten sie keine Wahl.** Herr Müller-Starmann erläuterte dieses Verfahren damit, dass der JobCenter selbst nicht über die Kapazität verfügen würde, die Endabrechnungen zu überprüfen.

> Beste Grüße

In meinen Gesprächen mit Vertretern/innen der Mietervereine in Wuppertal und Hamburg fragte ich daraufhin auch gezielt nach der Einstellung derjenigen Mieter/innen, die von den örtlichen JobCentern zu ihnen geschickt worden sind, zu diesem Hilfsangebot. Übereinstimmend wurde von einer großen Zustimmung berichtet, denn die Mieter/innen wollen sich gegen ungerechtfertigte, ja teils betrügerische Forderungen ihrer Vermieter/innen zur Wehr setzen – dies auch dann, wenn sie selbst keinen direkten finanziellen Nutzen hiervon haben. Der Anteil der Mieter/innen, die von den örtlichen JobCentern zu ihnen geschickt worden sind, die widerwillig oder verärgert sind, sich um diese Mietangelegenheiten kümmern zu müssen, ist demnach gering. Für Hamburg wurde dieser Anteil auf 4-8 % geschätzt; das wären aber immerhin 30-60 Fälle.

Anne Ames, Fachreferentin für Sozialpolitik der Fraktion DIE LINKE. im Landtag NRW, hat auf meine Frage hin erläutert:

*Ich beurteile es überwiegend positiv, wenn Jobcenter für SGB II-Leistungsberechtigte die Mitgliedsbeiträge in einem Mieterverein übernehmen, damit die Leistungsberechtigten im Zweifelsfall Nebenkostenabrechnungen und –nachforderungen vom Mieterverein überprüfen lassen können. Positiv daran finde ich,*

- dass SGB II-Bezieher/-innen auf diesem Weg mögliche Streitfragen zwischen sich und ihren Vermietern klären können, was ihnen ja auch dann noch nützen würde, wenn es ihnen gelänge, aus der ALG II-Abhängigkeit wieder rauszukommen,

---

<sup>2</sup> Geschäftsführer der ARGE Köln.

- dass SGB II-Bezieher auf diese Weise Kontakt zu einem Mieterverein bekommen, der ihnen im Bedarfsfall auch in der Auseinandersetzung mit dem „Jobcenter“ nützt,
- dass die sachkundige Überprüfung von Nebenkostenabrechnungen und – nachforderungen tatsächlich dazu führen kann, dass keine öffentlichen Geld in den Rachen übermäßig habgieriger Vermieter geraten.

Die vorgebrachten kritischen Aspekte einer Übernahme von Mitgliedsbeiträgen in Mietervereinen durch die Jobcenter sind aus meiner Sicht gegenüber den Vorteilen nachrangig beziehungsweise nicht stichhaltig.

*Kritik: Den Leistungsberechtigten wird eine „Zwangsmitgliedschaft“ in einem Mieterverein aufgebürdet.*

– Aus meiner Sicht gehört es durchaus zu den Funktionsprinzipien von Solidarsystemen in komplexen Gesellschaften, dass es so etwas wie „Zwangsmitgliedschaften“ gibt.

*Kritik: Die Jobcenter müssten selbst, auch in mietrechtlichen Fragen, umfassend beraten können.*

– Nach meiner Ansicht ist die Arbeitsverwaltung in Gestalt der „Jobcenter“ ohnehin schon für viel zu viele Aspekte der Lebenssituation von Leistungsbezieher/-innen und ihrer Familien zuständig. Ich denke, es kann nicht Ziel linker Politik sein, dass sich irgendeine Behörde zur gleichsam „totalen Institution“ für Erwerbslose entwickelt. Von daher finde ich es sehr richtig, dass Mietrechtsberatung bei den Mietervereinen bleibt, und eben auch SGB II-Bezieher/-innen dort eine behördenunabhängige Beratung bekommen.

Gespeichert unter: memo mitgliedbeiträge mieterverein.doc