





## Handreichung für Vermieter zur Erstellung einer Mietbescheinigung

Sehr geehrte\*r Vermieter\*in,

eine Mietbescheinigung wird von Kreisen, Städten und Gemeinden (z.B. Sozialämtern, Wohngeldstellen), von Jobcentern und anderen Institutionen zur Berechnung gesetzlicher Leistungsansprüche benötigt. Ihr\*e Mieter\*in ist daher dringend darauf angewiesen, dass Sie die Bescheinigung möglichst kurzfristig ausfüllen. Durch die Erstellung einer Mietbescheinigung kommt weder ein Mietvertrag zustande, noch hat die Bescheinigung eine vertragsändernde Wirkung. Sie gehen daher mit der Mietbescheinigung keinerlei Verpflichtung ein. Es besteht im Rahmen des Wohngeldrechts eine gesetzliche Verpflichtung, die Mietbescheinigung auszufüllen (§ 23 Abs. 3 WoGG). Vorab schon einmal vielen Dank für Ihre freundliche Unterstützung.

**Wichtig:** Bitte füllen Sie die Bescheinigung **vollständig** aus! Leider erhalten die zuständigen Leistungsträger immer wieder unvollständig ausgefüllte Mietbescheinigungen, die für die weitere Bearbeitung nicht genutzt werden können bzw. zeitaufwändige Rückfragen erfordern. Bitte beantworten Sie daher alle Fragen der Bescheinigung. Folgende Fragestellungen sind dabei von besonderer Bedeutung:

### 1.) Baujahr bzw. Bezugsfertigkeit des Wohnraums

Wohnraum ist als bezugsfertig anzusehen, wenn das Gebäude so weit fertiggestellt ist, dass den künftigen Bewohnern zugemutet werden kann, den Wohnraum zu beziehen. Bei Aus- bzw. Umbauten von Altwohnraum ist der Zeitpunkt nach dem erfolgten Aus- bzw. Umbau als Bezugsfertigkeitstermin anzusetzen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Bauaufwand wesentlich war, d.h. der Aufwand muss mindestens ein Drittel der Kosten des Neubaus einer vergleichbaren Wohnung erreichen oder es müssen mindestens drei wesentliche Instandsetzungsmaßnahmen an der Bausubstanz vorgenommen worden sein (z.B. Dacherneuerung, Erneuerung der Heizanlage und Versorgungsleitungen, komplett neue Fenster, neue Außendämmung). Keinen Einfluss auf die Heraufsetzung des Baualters haben reine Verschönerungsmaßnahmen (z.B. neuer Teppichboden, Fußboden, neue Türen, Deckenvertäfelungen, Badezimmer, neuer Anstrich) und einzelne Instandsetzungsmaßnahmen bzw. mehrere wesentliche Instandsetzungsmaßnahmen ohne zeitlichen Zusammenhang (Maßnahmen erstrecken sich insgesamt über einen Zeitraum von mehr als 5 Jahren).

### 2.) Heizkosten und Mietnebenkosten

Wenn Ihr\*e Mieter\*in die Heizkosten nicht an Sie abzuführen hat, kreuzen Sie bitte an: "Die Heizkosten sind nicht an den Vermieter zu zahlen." und lassen Sie das Betragsfeld für die Heizkosten leer. Wenn die Heizkosten aber an Sie zu zahlen sind, müssen sie unbedingt getrennt von den sonstigen Nebenkosten eingetragen werden. Fassen Sie also bitte nicht die Heizkosten und die Mietnebenkosten zu einem Betrag zusammen. Auch dann nicht, wenn Sie mit Ihrem Mieter/Ihrer Mieterin einen Gesamtbetrag ohne weitere Aufschlüsselung vereinbart haben. Die Höhe der Heizkostenvorauszahlung wird in jedem Falle benötigt. Beachten Sie bitte, dass Vermieter im Regelfalle verpflichtet sind, eine jährliche Heizkostenabrechnung verbrauchsabhängig zu erstellen. Es gibt aber auch einige Ausnahmen von der Abrechnungspflicht. Im Zweifel lassen Sie sich bitte fachkundig beraten.

Bei den Mietnebenkosten beachten Sie bitte, dass nur solche Mietnebenkosten im Rahmen der Betriebskostenverordnung eingetragen bzw. abgerechnet werden können, die im Mietvertrag ausdrücklich genannt sind. Abweichende / ergänzende Angaben in der Mietbescheinigung können nicht berücksichtigt werden, da **der Mietvertrag** die rechtsverbindliche Grundlage für die Erhebung von Mietnebenkosten ist. Sofern Sie die Variante „Vorauszahlungen“ im Mietvertrag vereinbart haben und in der Mietbescheinigung ankreuzen, ist die jährliche Erstellung einer Nebenkostenabrechnung obligatorisch. Bitte geben Sie aber in der Mietbescheinigung **nicht** etwa die tatsächlich ermittelten Mietnebenkosten auf der Grundlage der letzten Jahresabrechnung an. Gefragt sind in der Mietbescheinigung vielmehr die vom Mieter geforderten **Vorauszahlungen**, also die geschätzten Beträge, die Sie vorläufig festgelegt und mit dem Mieter vereinbart haben. Die tatsächlichen Kosten erfassen wir erst bei Vorlage der Jahresabrechnung.

### 3.) Ihre Bankverbindung (SEPA) - freiwillige Angabe

Der jeweils zuständige Leistungsträger (Kreis, Stadt, Gemeinde, Jobcenter, sonstiger Träger) kann die Sozialleistung zur Erfüllung Ihrer Mietforderung ggf. direkt an Sie abführen, sofern Ihr\*e Mieter\*in dies wünscht bzw. mit der Abzweigung einverstanden ist. Die Möglichkeit der Abzweigung ist allerdings nur gegeben, wenn und soweit ein laufender Leistungsanspruch besteht. Von daher können Sozialleistungsbehörden gegenüber Vermietern prinzipiell keine Mietzahlungsgarantie abgeben. Berücksichtigen Sie bitte ferner, dass zwischen Ihnen als Vermieter und dem zuständigen Leistungsträger kein Vertragsverhältnis zustande kommt, auch dann nicht, wenn die Sozialleistung direkt an Sie abgeführt wird.

### 4.) Datenschutz

Leistungsrechtliche Fragen zu Ihren Mietern können wir Ihnen aufgrund der geltenden Datenschutzbestimmungen grundsätzlich nicht bzw. nur mit deren ausdrücklicher Zustimmung beantworten. Wir bitten hierzu um Ihr Verständnis.

Ausführliche Informationen zum Sozialdatenschutz finden Sie auf der Homepage der Stadt Geseke unter dem Link <https://www.geseke.de/leben-wohnen/soziales/datenschutz>

Mit freundlichem Gruß  
Stadt Geseke, Abt. Soziale Sicherung