Fachbereich Jobcenter

LANDKREIS GÖTTINGEN
DER LANDRAT

Postanschrift: Landkreis Göttingen · 37070 Göttingen

An die Fachdienste
56.4, 56.5, 56.6, 56.7 und 56.8 und den
Fachbereich Jobcenter der Stadt Göttingen

über das Intranet

Servicezeiten:
Mo, Mi, Fr 09:00 – 12:00 Uhr
Do 13:30 – 16:00 Uhr

Nutzen Sie unser Angebot zur Terminabsprache

Göttingen,
21.04.2021

Auskunft erteilt:
Herr Burghardt

E-Mail:
Burghardt.A@landkreisgoettingen.de

Telefon:
0551 525-2533

Fax:
0551 525-62533

Zimmer:
2611

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:

Mein Zeichen:
56.1/501100

Rundschreiben Nr. 1/2021

Umsetzung des Niedersächsischen Wohnraumschutzgesetz (NWoSchG) im Zusicherungsverfahren nach § 22 Abs. 4 SGB II und § 22 Abs. 6 SGB II

Sehr geehrte Damen und Herren,

I. Übersicht des Regelungsinhalts

Am 24.03.2021 ist das Niedersächsische Wohnraumschutzgesetz (NWoSchG) in Kraft getreten.[1] Das Rundschreiben regelt die mit dem Gesetz einhergehenden Auswirkungen auf Zusicherungen gem. § 22 Abs. 4 SGB II und § 22 Abs. 6 SGB II.

1. Verbot der Überbelegung von Wohnraum

   Gem. § 6 Abs. 1 NWoSchG ist es verboten, Wohnraum oder eine Unterkunft für Beschäftigte rechtsgeschäftlich zu überlassen und zu nutzen, soweit er oder sie dadurch überbelegt wäre.

   Bei der Verbotsnorm des § 6 Abs. 1 NWoSchG handelt es sich um ein Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB.

   Eine Überbelegung von Wohnraum liegt gem. § 2 Nr. 5 a) NWoSchG vor, wenn nicht für jede Bewohnerin und jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 10m² vorhanden ist.

   Für die Berechnung der Wohnfläche bleiben u. a. Wintergärten, Balkone, Loggien und Terrassen außer Betracht.

[1] Gesetz v. 16.03.2021, Nds. GVBl. 2021, 128.

Standort:
Landkreis Göttingen
Gothaer Platz 2
37083 Göttingen
www.landkreisgoettingen.de

Sparkasse Göttingen
IBAN: DE78260500010000505792
BIC: NOLADE21GOE
Sparkasse Osterode am Harz
IBAN: DE02263510150003204476
BIC: NOLADE21HZB
Kreis- und Stadtsparkasse Münden
IBAN: DE04260514500000006510
Sparkasse Duderstadt
IBAN: DE35260512600000121962

2. Folge der Überbelegung: Zivilrechtliche Unwirksamkeit des Mietvertrags

   Kommt es durch die Vermietung einer Wohnung zu einer Überbelegung, so ist der zu Grunde liegende Mietvertrag zivilrechtlich unwirksam (§ 6 Abs. 1 NWoSchG iVm § 134 BGB: Nichtigkeit des Mietvertrags).

3. Auswirkungen auf die Zusicherung gem. § 22 Abs. 4 SGB II und § 22 Abs. 6 SGB II

   Zusicherungen für Unterkünfte gem. § 22 Abs. 4 SGB II, die infolge der Anmietung überbelegt wären, sind aus folgenden Gründen nicht zu erteilen:

   - Die Aufwendungen für die Unterkunft sind unangemessen iSd § 22 Abs. 1 SGB II. Die Unangemessenheit der Aufwendungen folgt allein aus der zivilrechtlichen Unwirksamkeit der Forderung (vgl. BSG v. 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R).

     Aufwendungen für überbelegte Unterkünfte sind demnach auch dann unangemessen, wenn die monatlichen Unterkunftskosten tatsächlich unter der Angemessenheitsgrenze nach IWU 2019 liegen.

   - Die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist zudem mit dem Grundsatz der Gesetzesmäßigkeit der Verwaltung (Art. 20 Abs. 3 GG) unvereinbar.

     Die mit Zusicherung einhergehende Förderung des Abschlusses eines Mietvertrags würde dem Verstoß gegen gesetzliche Verbote und der Vornahme ordnungswidriger Handlungen Vorschub leisten: Die Nutzung und rechtsgeschäftliche Überlassung überbelegter Wohnungen ist verboten, die rechtsgeschäftliche Überlassung ist zudem ordnungswidrig (§ 6 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 Nr. 3 NWoSchG).

   Gleiches gilt für Zusicherungen nach § 22 Abs. 6 SGB II.

II. Verfahrensregelungen

Liegen bei einem Antrag auf Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II Tatsachen vor, die die Annahme einer Überbelegung von Wohnraum rechtfertigen, ist ergänzend zu der allgemeinen Prüfung der Zusicherungsfähigkeit zu ermitteln, ob auf Grundlage der eingereichten Unterlagen und/oder Erklärungen des Antragstellers die Mindestwohnfläche von 10m² pro Person bei Anmietung der Unterkunft unterschritten wird.

Für die Feststellung der Mindestwohnfläche bleiben Wintergärten, Balkone, Loggien und Terrassen außer Betracht.

Unterschreitet die Wohnfläche 10m² pro Person, ist die Zusicherung abzulehnen. Hierfür wird ein Briefeditorbescheid zur Verfügung gestellt (s. u. III. Umsetzung).

Die diese Entscheidung tragenden Gründe sind zu dokumentieren. Der zu verwendende Dokumentationsbogen wird zur Verfügung gestellt (s. u. III. Umsetzung).

Gleiches gilt für (isolierte) Anträge auf Zusicherung gem. § 22 Abs. 6 SGB II.

III. Umsetzung

Das Rundschreiben gilt ab sofort.

Anträge auf Zusicherung, bei denen eine Unterschreitung der Mindestwohnfläche festzustellen ist, werden erst nach Bereitstellung der entsprechenden Briefeditorbescheide und des Dokumentationsbogens beschieden.

Im Einzelfall kann die Entscheidung nach Rücksprache mit der zuständigen Fachaufsicht vorab getroffen werden.

Die Briefeditorbescheide

- Ablehnung Zusicherung § 22 Abs. 4 Überbelegung
- Ablehnung Zusicherung § 22 Abs. 6 Überbelegung

werden bis zum 03.05.2021 zur Verfügung gestellt und unter „--- KdU“ im Briefeditor hinterlegt.

Der oben unter II. genannte Dokumentationsbogen wird ebenfalls bis zum 03.05.2021 zur Verfügung gestellt. Name und der Ablageort des Dokumentationsbogens werden gesondert über das JCI bekannt gegeben.

Beachten Sie die redaktionelle Änderung vom 30.04.2021 am Ende dieses Rundschreibens.

IV. Änderung des Leitfadens

Der Leitfaden zu § 22 SGB II (KdU) wird zeitnah überarbeitet.

Bei Fragen steht Ihnen die Fachaufsicht gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrage

gez. Oberdieck

Redaktionelle Änderung vom 30.04.2021 (eingefügt von FD 56.1 – Burghardt):

1. Briefeditorbescheide zur Ablehnung von Anträgen auf Zusicherung

Für die Ablehnung eines Antrags auf Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II wegen Überbelegung verwenden Sie den Briefeditorbescheid mit dem Namen „Zusicherung Ablehnung Überbelegung“.

Für die Ablehnung eines (isolierten) Antrags auf Zusicherung von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten gem. § 22 Abs. 6 SGB II verwenden Sie den Briefeditorbescheid „Zusicherung Ablehnung § 22 Abs. 6“. Treffen Sie dort bei der Erstellung des Bescheids die neu eingefügte Auswahl „Überbelegung der Wohnung“.

Die Briefeditorbescheide

- Zusicherung Ablehnung Überbelegung
- Zusicherung Ablehnung § 22 Abs. 6

sind im Briefeditor unter „--- KdU“ abgelegt.

2. Dokumentationsbogen Überbelegung

Der oben unter II. genannte Dokumentationsbogen wurde mit dem Namen „Dokumentationsbogen Überbelegung“ in den Termin-Druckrollbalken unter „----- KdU“ eingestellt.