

Stand: 02.03.2026

Vollzug des SGB II; Bedarfe für Unterkunft und Heizung; hier: (Miet-) Verträge mit nahen Angehörigen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu (Miet-)Verträgen mit nahen Angehörigen geben wir die nachfolgenden Hinweise. Sie ergänzen unser AMS „Vollzug des SGB II; Bedarfe für Unterkunft und Heizung; hier: Allgemeine Anspruchsvoraussetzungen, Leistungsbedingungen und Verfahrensfragen“, dort Ziffer VII.3. Sie finden dieses Rundschreiben in Kürze, ebenso wie alle anderen aktuell gültigen Rundschreiben, auch unter der Adresse <http://www.stmas.bayern.de/grundsicherung/jobcenter/index.php>.

I. Grundsätze

Nach § 22 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Daraus folgt, dass der Leistungsträger nur solche Kosten zu übernehmen hat, die den Leistungsbeziehenden tatsächlich entstanden sind und für deren Deckung ein Bedarf besteht. Dabei reicht es aus, dass die leistungsbeziehende Person im jeweiligen Leistungszeitraum einer **wirksamen und nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung ausgesetzt** ist (BSG, Urt. v. 07.05.2009 – B 14 AS 31/07 R; BSG, Urt. v. 03.03.2009 – B 4 AS 37/08 R).

Ausgangspunkt für die Frage, ob eine wirksame Mietzinsverpflichtung der leistungsbeziehenden Person vorliegt, ist in erster Linie der Mietvertrag, mit dem der geschuldete Mietzins vertraglich vereinbart worden ist. Entscheidend ist der entsprechende rechtliche Bindungswille der beteiligten Vertragsparteien. **Zu fragen ist, ob die leistungsbeziehende Person einer ernsthaften Mietzinsforderung ausgesetzt ist** (BSG a.a.O.). Es darf sich bei der behaupteten Abrede nicht um ein so genanntes **Scheingeschäft i.S.d. § 117 Abs. 1 BGB** handeln. Ein Scheingeschäft liegt vor, wenn die Parteien einverständlich nur den äußeren Schein des Abschlusses eines Rechtsgeschäfts hervorrufen, die mit dem Geschäft verbundenen Rechtsfolgen aber nicht eintreten lassen wollen.

Ein **Fremdvergleich** im Sinne der finanzgerichtlichen Rechtsprechung, dass Verträge zwischen nahen Angehörigen tatsächliche Aufwendungen im Rahmen eines Mietverhältnisses nur dann begründen, wenn sie nach Inhalt und tatsächlicher Durchführung dem zwischen Fremden Üblichen entsprechen, ist **nicht gefordert**. Während es beim Fremdvergleich im Steuerrecht darum geht, ob die streitigen Aufwendungen des Vermieters in einem sachlichen Zusammenhang mit der Erzielung von Einkünften stehen oder dem steuerlich nicht relevanten, privaten Bereich zugehörig sind, geht es im Grundsicherungsrecht darum, ob ein existenzieller Bedarf vorhanden ist, der durch Leistungen für Unterkunft gedeckt werden muss. Andere Mittel oder beispielsweise Hilfen von Angehörigen in Form verbilligter Wohnraumüberlassung sind im SGB II zur Bedarfssenkung und damit zumindest zur Minderung der Hilfebedürftigkeit einzusetzen. Einzig der in der Formel des Bundesfinanzhofs (BFH) **enthaltene Gesichtspunkt des tatsächlichen Vollzugs des Vertragsinhalts, also insbesondere die Feststellung, ob die Absicht bestand oder besteht, den vereinbarten Mietzins zu zahlen, spielt auch im Falle der Grundsicherung eine Rolle** (BSG, Urt. v. 3.3.2009, B 4 AS 37/08 R, 26, 27):

„Eine Übertragung der Maßstäbe des Fremdvergleichs auf das SGB II scheidet aus. Während es im Steuerrecht darum geht, ob das strittige Mietverhältnis auf Seiten des Vermieters der Besteuerung zu Grunde zu legen ist, geht es im Grundsicherungsrecht darum, ob ein existenzieller Bedarf vorhanden ist, der durch Leistungen für Unterkunft gedeckt werden muss. Ein Bedarf ist jedoch nicht erst dann grundsicherungsrechtlich relevant, wenn er mindestens die Höhe der Aufwendungen eines Dritten, also eines Nichthilfebedürftigen in vergleichbarer Situation erreicht. Andere Mittel oder beispielsweise Hilfen von Angehörigen in Form verbilligter Wohnraumüberlassung sind im SGB II zur Bedarfssenkung und damit zumindest zur Minderung der Hilfebedürftigkeit einzusetzen (vgl § 3 Abs 3 Satz 1 SGB II). Grundsicherungsrechtlich ist es mithin sogar erwünscht, wenn der vereinbarte Mietzins etwa aus Gründen der verwandtschaftlichen Verbundenheit niedriger ist, als dieses in einem Mietverhältnis unter Fremden der Fall wäre. Die Aufwendungen für einen solchen niedrigeren Mietzins bleiben jedoch tatsächlicher Bedarf, der durch Leistungen der KdU zu decken ist. Erscheint der Mietzins im Fremdvergleich zu hoch, wird einem Missbrauch dadurch vorgebeugt, dass nach § 22 Abs 1 SGB II nur "angemessene" Kosten zu übernehmen sind. Einzig der in der Formel des BFH ebenfalls enthaltene Gesichtspunkt des tatsächlichen Vollzugs des Vertragsinhalts, also insbesondere die Feststellung, ob die Absicht bestand oder besteht den vereinbarten Mietzins zu zahlen, spielt auch im Falle der Grundsicherung eine Rolle. Für die Frage, ob ein grundsicherungsrechtlicher Bedarf besteht, weil tatsächliche Aufwendungen getätigt werden, bedarf es jedoch keines darüber hinausgehenden Fremdvergleichs.“

Entscheidend ist daher allein, ob eine **zivilrechtlich wirksame Vereinbarung** getroffen wurde und diese auch **tatsächlich gelebt** wird (vgl. LSG Hamburg, Urt. v. 06.08.2020 – L 4 AS 49/19; LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 21.11.2012 - L 2 AS 5209/11). Zu prüfen ist folglich, ob der



Mietvertrag, so wie er „auf dem Papier steht“ praktiziert wird oder ob es Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Mietvertrag aufgehoben oder zumindest erheblich modifiziert worden ist. Hierbei steht es im Ermessen des Jobcenters, welche Nachweise es zur Überzeugungsfindung von der leistungsberechtigten Person fordert. Die genannten Nachweise sollten nicht nur einmalig vorgelegt werden, sondern geeignet sein, eine langfristige Praxis zu belegen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine **Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten i.S.d. § 9 Abs. 5 SGB II wird die Unentgeltlichkeit der Unterkunft vermutet**. Die leistungsberechtigte Person kann diese Vermutung jedoch widerlegen, wenn neben der glaubhaften und zweifelsfreien Versicherung der leistungsberechtigten Person und gegebenenfalls der weiteren Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft, dass die leistungsbeziehende Person keine oder keine ausreichenden Leistungen zum Lebensunterhalt erhält, nachvollziehbare und überprüfbare Tatsachen behauptet und glaubhaft gemacht werden, welche die Richtigkeit der Vermutung erschüttern.

Im Folgenden geben wir Hinweise mit Blick auf die ausgewertete Rechtsprechung. Wir werden jedoch nicht beanstanden, wenn die Jobcenter bei Vorliegen einzelner, nach der dargestellten Rechtsprechung nicht ausreichender Indizien von einem Scheingeschäft ausgehen und Leistungen ablehnen. Hierdurch kann ggf. eine Fortentwicklung der Rechtsprechung angestrebt werden.

II. Indizien, die nicht für sich alleine ausreichen, gegen die Ernsthaftigkeit einer Mietzinsforderung zu sprechen

Allein daraus, dass **kein schriftlicher Mietvertrag** besteht, ergibt sich **kein ausreichendes Indiz für einen Scheinvertrag**. Ein Mietvertrag unterliegt der Formfreiheit und kann daher nicht nur schriftlich, sondern auch mündlich geschlossen werden (§§ 535 ff. BGB) (BSG, Urt. v. 07.05.2009 – B 14 AS 31/07 R).

Auch allein aus dem Umstand, dass keine Überweisungen, sondern Barzahlungen geleistet werden, ergibt sich kein ausreichendes Indiz für einen Scheinvertrag. Das Jobcenter sollte sich allerdings von der Vermieterin bzw. vom Vermieter unterzeichnete Quittungen vorlegen lassen, die den Empfang des Bargeldes von den Leistungsberechtigten bestätigen.

Ist im Fall der Untervermietung die Miete des Hauptmieters genauso hoch, wie die Miete des Untermieters, ist dies ebenfalls nicht zwingend ein Indiz für einen Leistungsmissbrauch bzw. das

Vorliegen eines Scheingeschäfts. Insoweit ist zu beachten, dass der BGH entschieden hat, dass eine **gewinnbringende Untervermietung unzulässig** ist (BGH, Urt. v. 28.01.2026 - VIII ZR 228/23).

III. Indizien, die gegen die Ernsthaftigkeit einer Mietzinsforderung sprechen

- Abschluss eines Mietvertrags mit einer (unverändert) mittellosen und durch Darlehen der Eltern unterstützten leistungsberechtigten Person nach Antragstellung beim SGB II-Leistungsträger und kurz nach Abgabe einer Erklärung der Eltern, ihr Kind wohne (bis auf weiteres) mietfrei im Elternhaus (BayLSG, Urt. v. 09.12.2024 – L 16 AS 538/21)
- Leistungsbeziehende Person ist Miteigentümer einer Wohnung/Hauses (vgl. BSG, Urt. v. 17.07.2024 – B 7 AS 7/23 R; Anspruch dort schon mangels Vorliegens von Aufwendungen abgelehnt)
- Initiative bezüglich Forderung der Mietschulden (z.B. Einschaltung Rechtsanwalt) wird erst während des Widerspruchs-/ Klageverfahrens gegen den Grundsicherungsträger ergriffen (BSG, Urt. v. 03.03.2009 – B 4 AS 37/08 R – Rn. 25)
- Bestehende „Zahlungsrückstände“ (mind. zwei Monatsmieten), welche jedoch ohne Konsequenzen (z. B. Kündigung) geblieben sind bzw. „Stundung“ der Miete in der Vergangenheit (LSG BaWü v. 26.02.2025 – L 3 AS 3681/21 - 1. Orientierungssatz und Rn. 48)
- Umstand, dass die Wohnung zuvor noch nie an einen Dritten vermietet worden ist (vgl. LSG Baden-Württemberg aaO)
- Fehlen einer Abrede über kalte Betriebskosten (LSG Baden-Württemberg aaO)
- Volle Ausschöpfung der Angemessenheitsgrenzen des zuständigen Leistungsträgers bei Abschluss des Mietvertrags (LSG Baden-Württemberg aaO)
- Mietvertragsabschluss steht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Antragstellung (vgl. auch LSG BaWü v. 26.03.2025 – L 3 AS 281/24).

Insgesamt muss sich der Eindruck aufdrängen, dass der Abschluss des Mietvertrages nur dem Zweck dient, höhere Leistungen vom Leistungsträger zu erhalten (vgl. LSG BaWü v. 26.03.2025 – L 3 AS 281/24).

In derartigen Fällen sind damit keine Unterkunftskosten durch den Leistungsträger zu übernehmen.

IV. Indizien, die für die Ernsthaftigkeit einer Mietzinsforderung sprechen

- Mieter hat bereits vor Antragstellung laufend Unterkunftskosten an den Vermieter bezahlt und kann dies auch plausibel nachweisen
- Mietzins erscheint „angemessen“ für die Größe der Wohnung
- Bei bestehenden Mietschulden wurden rechtliche Konsequenzen gezogen (z.B. Räumungsklage)
- Vorliegen eines eigenen, abgetrennten Wohnraums (keine Miete für „Kinderzimmer“ oder ein Schlafzimmer bei ansonsten gemeinschaftlicher Nutzung der Wohnung)
- Wohnung wurde bereits in der Vergangenheit an einen anderen „Dritten“ vermietet (LSG BaWü v. 26.03.2025 – L 3 AS 281/24)