

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Miete direkt vom Leistungsträger: Als Vermietung Zahlungsweg und Mietvertrag auseinanderhalten

Verstehe die Direktzahlung von Unterkunftsleistungen in Deutschland. Als Vermietung ordnest du Leistungsumfang, Mietforderung, Eigenanteil und Zahlungseingang getrennt zu, ohne eine behördliche Dauergarantie vorauszusetzen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine interessierte Person erklärt, die Miete werde direkt vom Jobcenter überwiesen. Für dich als Vermietung ist das zunächst eine Frage des konkreten Zahlungswegs. Sie beantwortet noch nicht, welche Unterkunftsleistungen bewilligt sind, welche Beträge die Person selbst zahlt und wie lange der vorgelegte Stand gilt. Dieser Beitrag behandelt die deutsche Direktzahlung von Unterkunfts- und Heizleistungen nach § 22 SGB II. Andere Leistungssysteme können eigene Regeln haben.

Drei Ebenen sauber zuordnen

Der Mietvertrag regelt die vereinbarte Zahlung zwischen den Vertragsparteien; § 535 Absatz 2 BGB weist die Mietzahlungspflicht der mietenden Person zu. Das deutsche Recht kennt außerdem die Leistung durch Dritte nach § 267 BGB. [\[VERTRAG\]](#) [\[DRITTE\]](#) Wer eine Überweisung ausführt und wer die Mietverpflichtung übernommen hat, sind deshalb verschiedene Fragen.

Für den Leistungsbezug regelt § 22 SGB II, welche Unterkunfts- und Heizbedarfe anerkannt werden. Absatz 7 sieht, soweit entsprechende Leistungen erbracht werden, auf Antrag der leistungsberechtigten Person die Zahlung an Vermietung oder andere Empfangsberechtigte vor. Daneben nennt er Situationen einer vorgesehenen Direktzahlung bei nicht gesicherter zweckentsprechender Verwendung. [\[LEISTUNG\]](#) Eine Aussage über einen eingerichteten Zahlungsweg ist keine unbegrenzte Übernahme sämtlicher jetziger und künftiger Vertragsbeträge.

Vor einem neuen Mietvertrag den tatsächlichen Stand klären

Ein ausgefülltes Wohnungsangebot, eine Zusicherung für neue Unterkunftskosten und eine tatsächlich bewilligte Zahlung bezeichnen unterschiedliche Verfahrensstände. § 22 Absatz 4 behandelt die vor Vertragsabschluss einzuholende Zusicherung; Absatz 6 enthält eigene Voraussetzungen für etwaige Kautions- und Umzugskosten.

[LEISTUNG] Eine mündliche Erklärung alles zahlt das Amt fasst diese Entscheidungen zu grob zusammen.

Unsere praktische Empfehlung ist, mit der interessierten Person die für diese Vermietung notwendigen Punkte gezielt zu klären: Objekt und Mietbeginn, genannte Kostenbestandteile, vorliegender Verfahrensstand und noch offener Schritt. Verlange dafür nicht wahllos die gesamte persönliche Leistungsakte. Wenn ein Dokument andere sensible Angelegenheiten enthält, klärt ihr einen geeigneten Nachweis des tatsächlich benötigten Ausschnitts.

Die leistungsberechtigte Person bleibt für ihre Anträge und Rückfragen zuständig, soweit keine passende Vertretung besteht. Eine Vermietung erhält durch ihr Interesse an der Zahlung nicht automatisch Zugriff auf alle behördlichen Informationen. Für vereinbarte Unterstützung wird vorher festgelegt, wer welche konkrete Auskunft einholen darf.

Die laufende Buchung muss den Eigenanteil erkennen

Erstelle für das Mietkonto eine Zuordnung von fälliger Vertragszahlung, tatsächlich eingegangener Drittzahlung und etwaiger weiterer Zahlung der mietenden Person. Ein fehlender Betrag ist zunächst eine offene Zuordnung, keine bereits bewiesene Ursache. Vielleicht fehlt ein eigener Anteil, vielleicht ist ein Verwendungszweck unklar oder eine Änderung noch nicht berücksichtigt.

Ein fiktives Beispiel: Die vereinbarte monatliche Gesamtzahlung beträgt 900 Euro. Nach dem vorgelegten konkreten Stand werden 800 Euro direkt überwiesen; 100 Euro sind auf anderem Weg vorgesehen. Die Überweisung von 800 Euro allein erledigt rechnerisch nicht die gesamte 900-Euro-Forderung. Aus dem Beispiel folgt weder, welcher Betrag sozialrechtlich richtig wäre, noch wer einen tatsächlichen Fehlbetrag verschuldet hätte. Es macht lediglich die notwendige Aufteilung sichtbar.

Für Rückfragen nennt ihr denselben Monat, denselben Betrag und dieselbe Objektzuordnung. So lassen sich Vertragsbuchung und Leistungsfall besprechen, ohne unterschiedliche Zeiträume durcheinanderzubringen. Kontodaten werden über einen abgestimmten, nachvollziehbaren Weg aktualisiert; eine fremde Nachricht mit angeblich neuer Bankverbindung wird nicht ungeprüft übernommen.

Änderungen früh sichtbar halten

Notiere den aus dem vorgelegten Dokument erkennbaren Zeitraum und welche Rückmeldung noch aussteht. Wenn sich Zahlung oder Empfängerzuordnung ändern, braucht die Buchung einen neuen nachvollziehbaren Stand. Der vorherige Eingang ist keine Zusage, dass künftig jede Überweisung in gleicher Höhe kommt.

Bleibt Geld aus, beginne mit einer sachlichen Rückfrage an die mietende Person und dem Abgleich des Mietkontos. Ob zusätzlich ein Kontakt zur zuständigen Stelle möglich und zweckmäßig ist, hängt von zulässigem Informationszugang und konkreter Vereinbarung ab. Kündigungsrechte, Fristen oder mögliche Hilfen zur Sicherung der Unterkunft gehören bei einem wirklichen Zahlungsproblem gesondert geprüft; dieser Beitrag gibt keine automatische Kündigungsanleitung.

Welche Unterlagen für die Vermietung genügen sollen

Das Arbeitsziel ist ein verständlicher Zahlungsplan mit belastbarem Verfahrensstand, keine private Kopie sämtlicher Einkommens- und Lebensumstände. Bewahre die für deinen Vorgang erforderlichen Nachweise geordnet und mit begrenztem Zugriff auf. Markiere eine ausstehende Entscheidung als offen.

So lässt sich eine Direktzahlung sachlich einordnen: als tatsächlich eingerichteter Weg für bestimmte Leistungen. Vertragsumfang, Leistungsberechnung und laufender Zahlungseingang werden jeweils auf ihrer eigenen Grundlage geprüft. Das verhindert sowohl eine pauschale Ablehnung wegen Leistungsbezugs als auch die falsche Erwartung einer dauerhaften staatlichen Mietgarantie.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Objekt und Mietbeginn

Trag Wohnung, geplanten Mietbeginn und die vereinbarte monatliche Gesamtzahlung ein.

02 / Kostenbestandteile

Trag Grundmiete, Betriebskosten und Heizkosten laut Vertragsentwurf getrennt ein.

03 / Verfahrensstand

Notiere, ob eine Zusicherung, eine Bewilligung oder nur ein Angebot vorliegt, mit Datum.

04 / Direkt überwiesener Betrag

Trag ein, welcher Betrag laut vorgelegtem Nachweis direkt vom Leistungsträger kommt.

05 / Eigenanteil der Mietpartei

Trag den Betrag ein, den die Mietpartei selbst zahlt, und auf welchem Weg.

06 / Geltungszeitraum

Trag den Zeitraum ein, für den der vorgelegte Bescheid gilt, und welche Rückmeldung aussteht.

07 / Zuordnung im Mietkonto

Trag je Monat fällige Zahlung, Eingang vom Amt und Eingang der Mietpartei ein.

08 / Nächster Schritt

Notiere, was du mit der Mietpartei noch klärst und wann der nächste Nachweis kommt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[VERTRAG] BGB § 535 – Inhalt und Hauptpflichten

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[DRITTE] BGB § 267 – Leistung durch Dritte

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[LEISTUNG] SGB II § 22 – Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-03-DE-009-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.