

Informationen für Vermieter und Hausverwaltungen



Inhalt

Besteht ein Rechtsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Jobcenter?	3
Bin ich als Vermieter antragsberechtigt?	4
Kann die Miete vom Jobcenter auch ohne Einwilligung des Mieters direkt auf das Vermieter- oder Hausverwalterkonto gezahlt werden?	4
Was ist bei der Direktzahlung zu beachten?	5
Ist eine Zustimmung des Jobcenters bei einem Wohnungswechsel erforderlich?	6
Was geschieht mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung?	7
Bestehen Ansprüche auf Übernahme der Kautionszahlungen?	7
Beachtung des Sozialdatenschutzes	7

Besteht ein Rechtsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Jobcenter?

Nein.

Vertragspartner bei der Wohnungsanmietung sind nach dem Privatrecht Mieter und Vermieter.

Leistungsberechtigt nach den Vorschriften des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) sind erwerbsfähige, hilfebedürftige Personen mit evtl. weiteren in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Angehörigen. Diese haben gegenüber dem Jobcenter einen Anspruch auf Gewährung von Leistungen, wenn gesetzlich formulierte Anspruchsvoraussetzungen erfüllt und durch geeignete Unterlagen nachgewiesen werden. Neben Leistungen zum Lebensunterhalt können auch Kosten für die Wohnung als Bedarf anerkannt werden. Alle Leistungen sind grundsätzlich an die Leistungsberechtigten auszuführen. Den Leistungsberechtigten obliegt es, ihre verschiedenen Zahlungsverpflichtungen, z. B. gegenüber Vermietern, Energieversorgern, Versicherungsunternehmen oder Telekommunikationsbetreibern zu erfüllen.

Werden Leistungen für die Wohnung erbracht, sind diese auf Antrag der Leistungsberechtigten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Das Jobcenter hat die Leistungsberechtigten über die Direktzahlung der Unterkunftskosten zu unterrichten. Die Direktzahlung durch das Jobcenter ist mit der Einrichtung eines Dauerauftrags bei einer Hausbank vergleichbar. Ein Rechtsverhältnis zum Empfänger der Geldleistung wird damit also nicht begründet.

Der Vermieter hat keinen Anspruch auf Informationen über die Direktzahlung von Leistungsberechtigten. Leitet der Mieter die Unterkunftskosten nicht weiter, so ist der Vermieter – wie im Fall der Direktzahlung – auf den Zivilrechtsweg gegenüber seinem Mieter zu verweisen.

Bin ich als Vermieter antragsberechtigt?

Nein.

Antragsberechtigt gegenüber dem Jobcenter ist ausschließlich der Leistungsempfänger (Mieter). Ansprüche aus dem Mietvertrag (Miete, Nebenkostenabrechnungen etc.) können daher vom Vermieter nur dem Mieter gegenüber geltend gemacht werden.

Kann die Miete vom Jobcenter auch ohne Einwilligung des Mieters direkt auf das Vermieter- oder Hausverwalterkonto gezahlt werden?

Ja.

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen.



In einem solchen Fall wenden Sie sich bitte an das Jobcenter. Geben Sie an, seit wann keine Miete mehr gezahlt wurde. Das Jobcenter wird sich mit Ihrem Mieter in Verbindung setzen. Soweit keine anderen Gründe entgegen stehen, wird zukünftig die Miete vom Jobcenter direkt an Sie überwiesen.

Was ist bei der Direktzahlung zu beachten?

Liegen die Voraussetzungen für eine Direktzahlung vor (s. vorherige Antworten), stellt diese allerdings keine Garantieleistung für pünktliche Mietzahlungen dar. Wie bereits ausgeführt, muss das Jobcenter nach den gesetzlichen Vorschriften feststellen, ob und in welcher Höhe Leistungen zu erbringen sind. Je nach Fallgestaltung kann es sein, dass Ansprüche auf Mietzahlungen ganz oder teilweise entfallen. Dies ist z. B. der Fall, wenn Einkommen auf die Höhe der vom Jobcenter zu erbringenden Geldleistungen anzurechnen sind oder sich der Auszahlungsbetrag wegen des Eintritts von Sanktionen mindert. Leben alle Haushaltsangehörigen nicht in einer Bedarfsgemeinschaft (z.B. Eltern mit ihrem 30-jährigen Sohn – nach dem Gesetz handelt es sich dann um zwei Bedarfsgemeinschaften) können die Kosten für die Wohnung nur anteilmäßig als Leistungsanspruch anerkannt werden. Eine Direktzahlung der Miete an den Vermieter bewirkt dann also auch nur eine teilweise Tilgung der Mietforderung.

Die Direktzahlung ist einzustellen, wenn die Voraussetzungen für den Leistungsanspruch entfallen (z. B. nach einer Arbeitsaufnahme, Rentengewährung, Aufnahme eines Studiums o. ä.). Dies macht den Vergleich mit einem Dauerauftrag bei einer Hausbank deutlich: Ist ein ausreichendes Guthaben (oder ein ausreichender Leistungsanspruch nach dem Gesetz) vorhanden, kann dem Zahlungsauftrag gefolgt werden. Bei Ausbleiben der Direktzahlung wenden Sie sich bitte an Ihre Mieterin bzw. Ihren Mieter. Das Jobcenter darf Ihnen Gründe für das Ausbleiben der Direktzahlung nicht benennen (das dürfte die Hausbank auch nicht).

Ist eine Zustimmung des Jobcenters bei einem Wohnungswechsel erforderlich?

Auch für Bezieher von Leistungen nach dem SGB II gilt die Vertragsfreiheit nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). D.h. der Abschluss eines Mietvertrages bedarf nicht der Zustimmung des Jobcenters. Das Jobcenter kann damit auch nicht verhindern, dass eine neue Wohnung angemietet wird, während der bisherige Mietvertrag noch nicht gekündigt wurde oder zwar gekündigt, die Kündigungsfrist aber nicht eingehalten wurde.

Der Gesetzgeber hat lediglich formuliert, dass ein Leistungsberechtigter vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zusicherung des Jobcenters für die Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Wohnung einholen soll. Zu dieser Zusicherung ist das Jobcenter verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Wohnung angemessen sind.

Das Jobcenter berät die Leistungsberechtigten dahin gehend, sich die Übernahme der zukünftigen Kosten für die Wohnung zuvor zusichern zu lassen, da nur so sichergestellt werden kann, dass sie für erhöhte Kosten nicht selbst aufkommen müssen. In einem solchen Fall wird der zukünftige Vermieter gebeten, das Formular „Mietangebot“, das dem Umzugswilligen vom Jobcenter ausgehändigt wird, auszufüllen. Anhand des Formulars prüft das Jobcenter, ob die zukünftig anfallenden Aufwendungen für die neue Wohnung angemessen sind.

Das Jobcenter weist die Leistungsberechtigten auch darauf hin, an die Kündigung und die Einhaltung der Kündigungsfristen ihres Miet- und Energieversorgungsvertrages zu denken. Bei Nichteinhaltung stehen dem Jobcenter keine Sanktionsmöglichkeiten zu. Als Bedarf kann das Jobcenter auch nur die aktuellen Kosten der vom Leistungsberechtigten tatsächlich bewohnten Unterkunft berücksichtigen. Auf die Schuldverhältnisse aus anderen bestehenden Verträgen kommt es daher nicht an.

Was geschieht mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung?

Erteilen Sie eine Zwischen- oder Jahresabrechnung über die Betriebs-/Heizkostenabrechnung und ergeben sich dadurch Nachforderungen, sind diese nur vom Leistungsberechtigten beim Jobcenter geltend zu machen. Der sich ergebende Nachzahlungsbetrag wird dann mit der Erteilung eines Bescheides an den Leistungsberechtigten, bei Direktzahlung an den Vermieter, überwiesen.

Bestehen Ansprüche auf Übernahme der Kautionszahlungen?

Ja.

Mit der Anmietung einer neuen Wohnung können Zahlungen für eine Kaution anfallen. Der Bedarf kann nur berücksichtigt werden, wenn sich die Leistungsberechtigten die grundsätzliche Berücksichtigung vom Jobcenter rechtzeitig vorher zusichern lassen. Die Kaution ist ausnahmslos als Darlehen zu gewähren. Darlehen sind regelmäßig monatlich zurückzuzahlen. Dies erfolgt dadurch, dass die Leistungsberechtigten in den folgenden Monaten weniger Leistungen vom Jobcenter erhalten.

Beachtung des Sozialdatenschutzes

Das Jobcenter ist gesetzlich gehalten, das Sozialgeheimnis zu wahren. Ein Rechtsverhältnis zwischen Vermietern und dem Jobcenter entsteht nicht. Gesetzlich erlaubte Offenbarungstatbestände liegen regelmäßig nicht vor. Aus diesem Grund darf Ihnen das Jobcenter z.B. Gründe für die Nichtzahlung der Miete trotz vom Leistungsberechtigten beantragter Direktzahlung nicht nennen. **Ausnahme:** *Auskünfte zu Einzelheiten der Leistungsgewährung können erteilt werden, wenn eine schriftliche Einverständniserklärung des Mieters vorgelegt wird.* Liegen Unstimmigkeiten hinsichtlich Ihres Mietverhältnisses vor, müssen Sie diese mit Ihren Mietern klären. Auch können Auskünfte zu Fragen des Vermieters nach dem Aufenthaltsort eines (ehemaligen) Mieters nicht gegeben werden. Sie haben jedoch die Möglichkeit, Auskünfte aus der Meldedatei beim Einwohnermeldeamt zu erhalten.



Impressum

Herausgeber



Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Ahstraße 22, 45879 Gelsenkirchen
jobcenter-gelsenkirchen@jobcenter-ge.de

Gestaltung
cub-artwork, Gelsenkirchen

Stand Juli 2014

www.iag-gelsenkirchen.de

