



Foto: Margot Kessler/pixelio

Informationen für Vermieter und Hausverwaltungen

Inhaltsverzeichnis

Besteht ein Rechtsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Jobcenter?	1
Ist ein Vermieter antragsberechtigt?	2
Kann die Miete vom Jobcenter auch ohne Einwilligung des Mieters direkt auf das Vermieter- oder Hausverwalterkonto gezahlt werden?	2
Was ist bei der Direktzahlung zu beachten?	3
Ist eine Zustimmung des Jobcenters bei einem Wohnungswechsel erforderlich?	4
Was geschieht mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung?	5
Bestehen Ansprüche auf Übernahme der Kautionszahlungen?	5
Was muss hinsichtlich des Datenschutzes beachtet werden?	6

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 Sozialgesetzbuches Zweites Buch (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 die gesetzlich formulierten 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 auszuzahlen. 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.

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.

Ist ein 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 sollte sich der Vermieter direkt an das Jobcenter wenden. Dabei sollte auch angegeben werden, seit wann keine Miete mehr gezahlt wurde. Das Jobcenter wird sich dann mit dem Mieter in Verbindung setzen. Soweit dem keine anderen Gründe entgegenstehen, wird zukünftig die Miete vom Jobcenter direkt an den Vermieter überwiesen.

Was ist bei der Direktzahlung zu beachten?

Liegen die Voraussetzungen für eine Direktzahlung vor (s.o.), 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 ist oder sich der Auszahlungsbetrag wegen des Eintritts von Sanktionen mindert. Leben nicht alle Haushaltsangehörigen 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 anteilig 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 muss sich der Vermieter an den Mieter wenden. Das Jobcenter darf dem Vermieter Gründe für das Ausbleiben der Direktzahlung nicht benennen.

Ist eine Zustimmung des Jobcenter bei einem Wohnungswechsel erforderlich?

Auch für Bezieher von Leistungen nach dem SGB II gilt die Vertragsfreiheit nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, d.h., der Abschluss eines Mietvertrages bedarf nicht der Zustimmung des Jobcenters.

Der Gesetzgeber hat lediglich formuliert, dass ein Leistungsberechtigter vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zusicherung des Jobcenters für die Berücksichtigung der Aufwendungen einer neuen 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 dahingehend, 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 ist es erforderlich, dass der Leistungsbeneficiäre die Konditionen für eine neu anzumietende Wohnung exakt benennen kann. Die Vorlage eines vom Vermieter schriftlich bestätigten Mietangebotes wäre hilfreich; kann aber vom Jobcenter aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zwingend verlangt werden.

Das Jobcenter weist die Leistungsberechtigten auch darauf hin, an die Kündigung und die Einhaltung der Kündigungsfristen ihres Miet- und Energieversorungsvertrages 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?

Ergeben sich aus der Zwischen- oder Jahresabrechnung über die Betriebs-/Heizkosten Nachforderungen, sind diese nur vom Leistungsberechtigten beim Jobcenter geltend zu machen. Der sich ergebende Nachzahlungsbetrag wird dann an den Leistungsberechtigten, bei Direktzahlung an den Vermieter, überwiesen. Hierüber erhält der Leistungsberechtigte einen Bescheid. Sollte der Mieter bei Fälligkeit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung nicht mehr im Leistungsbezug sein, ist die Übernahme eines Nachzahlungsbetrages grundsätzlich ausgeschlossen. Ein Direktanspruch des Vermieters gegenüber dem Jobcenter besteht nicht.

Bestehen Ansprüche auf Übernahme der Kautionszahlungen?

Ja.

Mit der Anmietung einer neuen Wohnung können Zahlungen für eine Kautionszahlung anfallen. Der Bedarf kann nur berücksichtigt werden, wenn sich die Leistungsberechtigten die grundsätzliche Berücksichtigung vom Jobcenter rechtzeitig vorher zusichern lassen. Die Kautionszahlung ist ausnahmslos als Darlehen zu gewähren. Darlehen sind regelmäßig monatlich zurückzuzahlen. Dies erfolgt dadurch, dass die Leistungsberechtigten in den folgenden Monaten geringere Leistungen vom Jobcenter erhalten. Ist die Kautionszahlung durch den Mieter beim Jobcenter getilgt worden, kann die Rückzahlung der Kautionszahlung bei Auszug an den Mieter erfolgen.

Was muss hinsichtlich des Datenschutzes beachtet werden?

Das Jobcenter ist gesetzlich verpflichtet, das Sozialgeheimnis zu wahren. Ein Rechtsverhältnis zwischen Vermietern und dem Jobcenter besteht nicht. Gesetzlich erlaubte Offenbarungstatbestände liegen regelmäßig nicht vor. Aus diesem Grund darf das Jobcenter z. B. die Gründe für die Nichtzahlung der Miete, trotz der vom Leistungsberechtigten ggf. beantragten Direktzahlung, dem Vermieter gegenüber nicht nennen.

Ausnahme: Auskünfte zu Einzelheiten der Leistungsgewährung können erteilt werden, wenn eine schriftliche Einverständniserklärung des Mieters vorgelegt wird.

Liegen Unstimmigkeiten hinsichtlich des Mietverhältnisses vor, muss der Vermieter diese mit dem Mieter klären. Auch können Auskünfte bezüglich des Aufenthaltsorts eines (ehemaligen) Mieters nicht erteilt werden. Der Vermieter hat jedoch die Möglichkeit, ggf. Auskünfte aus der Meldedatei beim Einwohnermeldeamt zu erhalten.