

Informationen für Vermieter und Hausverwaltungen

Inhaltsverzeichnis

1. Besteht ein Rechtsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Jobcenter?
2. Sind Vermieter antragsberechtigt?
3. Kann die Miete vom Jobcenter direkt an mich als Vermieter gezahlt werden?
4. Ist die Direktzahlung die Garantie für pünktliche und vollständige Mietzahlung?
5. Welche Auskünfte erhalte ich als Vermieter vom Jobcenter?
6. Bestehen Ansprüche auf Übernahme der Kautionszahlungen?
7. Was kann ich als Vermieter bei Mietrückständen tun?
8. Was geschieht mit den Heiz- und Betriebskostenabrechnungen?
9. Warum benötigt das Jobcenter eine Kopie des Energieausweises bei Neuvermietung einer Wohnung?

1. Besteht ein Rechtsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Jobcenter?

Nein.

Vertragspartner bei der Wohnungsanmietung sind nach dem Privatrecht Mieter und Vermieter. Werden die Mietkosten direkt auf das Konto des Vermieters überwiesen, begründet dies keine Zahlungsansprüche gegenüber dem Jobcenter. Bei einer solchen Zahlung handelt es sich um eine abweichende Empfangsberechtigung. Die Direktzahlung durch das Jobcenter ist mit der Einrichtung eines Dauerauftrags bei einer Hausbank vergleichbar.

Die Vermieter hat keinen Anspruch auf Informationen über die Direktzahlung von Leistungsberechtigten. Leitet der Mieter die Unterkunftskosten nicht weiter, so ist der Vermieter auf den Zivilrechtsweg gegenüber seinen Vertragsparteien zu verweisen.

2. Sind Vermieter gegenüber dem Jobcenter antragsberechtigt?

Nein.

Antragsberechtigt sind ausschließlich die leistungsberechtigten Personen. Ansprüche aus dem Mietvertrag (Miete, Nebenkostenabrechnungen etc.) können daher vom Vermieter nur den Mietern gegenüber geltend gemacht werden.

3. Kann die Miete vom Jobcenter direkt an mich als Vermieter gezahlt werden?

Ja.

Grundsätzlich sind die Mieter zur eigenverantwortlichen Zahlung der Miete angehalten. Auf Antrag der leistungsberechtigten Personen, sind die Kosten für Unterkunft jedoch direkt durch das Jobcenter auf das Mietkonto zu überweisen.

Ist die zweckentsprechende Verwendung z.B. aufgrund von Mietrückständen nicht sichergestellt, kann die Direktzahlung auch durch das Jobcenter veranlasst werden.

An bestehende Vertragsbestandteile des Mietvertrages, dass die Miete durch das Jobcenter direkt an den Vermieter zu überweisen sei, ist das Jobcenter mangels Vertragspartnerschaft nicht gebunden.

4. Ist die Direktzahlung die Garantie für pünktliche und vollständige Mietzahlung?

Nein.

Das Jobcenter kann die Direktzahlung an Vermieter nur durchführen, wenn ein Anspruch auf Leistungen besteht.

Ansprüche auf Kosten der Unterkunft können ganz oder teilweise entfallen, wenn der Mieter z.B. Einkommen erzielt, welches auf die Grundsicherungsleistung anzurechnen ist. Das kann dazu führen, dass nur ein anteiliger oder gar kein Anspruch besteht.

Auch können Mietzahlungen ganz oder teilweise nicht erfolgen, wenn Anträge nicht oder zu spät gestellt werden, wenn Sanktionen wegen Pflichtverletzungen eintreten oder wenn Haushaltsangehörige, die keinen Anspruch auf Leistungen nach dem SGBII haben, Ihren Mietanteil selbst tragen müssen (z.B. der 30-jährige Sohn im Haushalt, Miete wird kopfanteilig berechnet und berücksichtigt).

Eine Direktzahlung der Miete kann nur dann vollständig und pünktlich erfolgen, wenn ein ausreichender Leistungsanspruch nach dem SGBII besteht, der rechtzeitig durch die mietenden Personen beim Jobcenter geltend gemacht wird.

5. Welche Auskünfte erhalte ich als Vermieter vom Jobcenter?

Keine.

Aus Datenschutzgründen sind gegenüber Vermietern keinerlei Auskünfte durch das Jobcenter gestattet. Anfragen können daher leider nicht beantwortet werden.

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

Wenden Sie sich bitte ausschließlich an ihre Mieter und Mieterinnen. Diese sind über die Einzelheiten der Leistungsgewährung durch Bescheide und Mitteilungen informiert.

6. Bestehen Ansprüche auf Übernahme der Kautionszahlungen?

Ja.

Bei Anmietung einer neuen Wohnung können Kautionen bzw. Genossenschaftsanteile fällig werden. Sofern die leistungsberechtigten Personen den Antrag auf Übernahme rechtzeitig beim Jobcenter gestellt haben und die Wohnung angemessen ist, wird die Kaution/Genossenschaftsanteile als Darlehen übernommen. Die Überweisung der Kaution oder der Genossenschaftsanteile, erfolgt immer direkt an den Vermieter.

7. Was kann ich als Vermieter bei Mietrückständen tun?

Als Vermieter können Sie Ihre berechtigten Ansprüche nur gegenüber Ihrem Vertragspartner und nur nach dem Zivilrecht geltend machen. Bei Mietrückständen wenden Sie sich daher ausschließlich an die betroffene Mietpartei.

Ihre Mieter können sich, sofern diese den Grund für die fehlenden Mietzahlungen nicht kennen, an das Jobcenter wenden.

8. Was geschieht mit der Heiz- und Betriebskostenabrechnung?

Werden Nachzahlungen aus den jährlichen Heiz- und Betriebskostenabrechnungen fällig, so können diese als einmalige Kosten der Unterkunft durch den Mieter geltend gemacht werden. Voraussetzung dafür ist, dass Ihr Mieter die Abrechnung zeitnah beim Jobcenter einreicht. Des Weiteren kann aus verschiedenen Gründen nicht immer die volle Abrechnung übernommen werden.

Guthabenabrechnungen sind ebenfalls einzureichen, da diese bei der nächsten Mietzahlung mindernd zu berücksichtigen sind. Hier ist es jedoch auch möglich, dass nicht das volle Guthaben berücksichtigt wird, z.B. wenn Ihr Mieter höhere Zahlungen geleistet hat als das Jobcenter bewilligt hat.

Ihr Mieter erhält außerdem nach Abschluss der Prüfung einen Bescheid über die Teil-/Bewilligung bzw. Ablehnung oder Berücksichtigung des Guthabens mit Begründung.

9. Warum benötigt das Jobcenter eine Kopie des Energieausweises bei Neuanmietung einer Wohnung?

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten sind neben der Kaltmiete auch die Höhe der Heizkosten zu betrachten. Das Jobcenter benötigt daher den Energieausweis um bei der Leistungsfestsetzung die angemessenen Unterkunftskosten (Kaltmiete und Heizkosten) feststellen zu können.