

Müssen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen dem Jobcenter vorgelegt werden?

Ja

Erteilen Sie eine Zwischen- oder Jahresabrechnung über die Betriebs-/Heizkostenabrechnung und ergeben sich dadurch Erstattungen oder Nachforderungen, sind diese vom Leistungsberechtigten dem Jobcenter vorzulegen. Sofern sich Nachzahlungsbeträge ergeben, werden diese nach Erteilung eines Bescheides an den Leistungsberechtigten, bei Direktzahlung an den Vermieter, überwiesen. Guthaben mindern den Anspruch auf Unterkunftskosten und werden bei Direktzahlungen an den Vermieter entsprechend verrechnet.

Werden Zwischen- oder Jahresabrechnungen vom Vermieter direkt dem Jobcenter zugesandt, ist eine Bearbeitung erst nach Zustimmung des leistungsberechtigten Mieters möglich.

Bestehen Ansprüche auf Übernahme der Kautionszahlungen?

Ja

Mit der Anmietung einer neuen Wohnung können Zahlungen für eine Kautions anfallen. Der Bedarf kann nur berücksichtigt werden, wenn sich die Leistungsberechtigten die grundsätzliche Berücksichtigung vom Jobcenter rechtzeitig vorher zusichern lassen und die weiteren Voraussetzungen (z.B. keine Ersparnisse) erfüllt sind. Die Kautions 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.

Liegen die Voraussetzungen für die Darlehenszahlung vor, wird die Kautions vom Jobcenter direkt an den Vermieter gezahlt.

Vom Vermieter ist zu bestätigen, dass der Betrag eingegangen ist, dieser auf einem Sparbuch verzinslich angelegt ist, die anfallenden Zinsen dem Jobcenter Rhein-Berg zustehen und die Auszahlung nur nach Rücksprache mit dem Jobcenter Rhein-Berg erfolgen darf.

Darf das Jobcenter dem Vermieter Auskünfte im konkreten Einzelfall ohne Zustimmung des leistungsberechtigten Mieters erteilen?

Nein.

Das Jobcenter ist gesetzlich gehalten, das Sozialgeheimnis zu wahren. Sozialdaten dürfen nur dann offenbart werden, wenn dies gesetzlich ausdrücklich erlaubt ist oder eine Zustimmung des leistungsberechtigten Mieters vorliegt. 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. Liegen Unstimmigkeiten hinsichtlich Ihres Mietverhältnisses vor, sind diese mit den Mietern zu klären.

Besuchen Sie auch unsere Internetseite:

www.jobcenter-rhein-berg.de



Informationen

für Vermieter und Hausverwaltungen

Herausgeber

Jobcenter Rhein-Berg
Bensberger Str. 85
51465 Bergisch Gladbach

03/2015

www.jobcenter-rhein-berg.de

Jobcenter
Rhein-Berg

Jobcenter
Rhein-Berg

Das Jobcenter Rhein-Berg hat diese Broschüre entwickelt, um Vermietern von Leistungsberechtigten nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) allgemeine Informationen zukommen zu lassen. Damit sollen häufig auftretende Fragen von Vermietern oder Hausverwaltungen beantwortet und Missverständnisse vermieden werden.

Sofern darüber hinaus weitere Fragen bestehen, ist das Jobcenter Rhein-Berg gerne zu weiteren Erläuterungen bereit.

Besteht ein Rechtsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Jobcenter?

Nein.

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 gesetzliche 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.

Können Mietzahlungen durch das Jobcenter direkt an den Vermieter geleistet werden?

Ja.

Werden Leistungen für die Unterkunft erbracht, können diese auf Antrag der Leistungsberechtigten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden. 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. Die Behebung von Störungen des Mietvertragsverhältnisses obliegt damit allein den Mietvertragsparteien.

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 entgegenstehen, wird zukünftig die Miete vom Jobcenter direkt an Sie überwiesen.

Werden bei einer Direktzahlung die Unterkunftskosten immer in voller Höhe überwiesen?

Nein.

Liegen die Voraussetzungen für eine Direktzahlung vor, werden die Leistungsansprüche bis zur Höhe der tatsächlichen Mietkosten an den Vermieter überwiesen.

Je nach Fallgestaltungen kann es jedoch 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 insgesamt mindert.

Kosten für die Wohnung können nur anteilmäßig als Leistungsanspruch anerkannt werden, wenn nicht alle Haushaltsangehörige einen Leistungsanspruch haben oder die Mietkosten nicht in voller Höhe durch das Jobcenter anerkannt werden können.

Eine Direktzahlung der Miete an den Vermieter bewirkt in diesen Fallkonstellationen nur eine teilweise Tilgung der Mietforderung.

Können die Voraussetzungen für eine Direktzahlung entfallen?

Ja.

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: Nur wenn ein ausreichendes Guthaben (oder ein ausreichender Leistungsanspruch nach dem Gesetz) vorhanden ist, kann dem Zahlungsauftrag gefolgt werden.

Bei Ausbleiben der Direktzahlung wenden Sie sich bitte an Ihre Vertragspartei. 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?

Nein.

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 festgelegt, 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 dann 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. Schuldverhältnisse aus anderen bestehenden Mietverträgen können keine Berücksichtigung finden.