

Hinweise für Vermieter von Leistungsbeziehern nach dem SGB II

1. Wann wird die Miete gezahlt?
2. In welcher Höhe wird die Miete gezahlt?
3. Kann die Miete vom Jobcenter direkt an mich als Vermieter gezahlt werden?
4. Was kann ich als Vermieter bei Mietrückständen tun?
5. Ausscheiden aus dem Leistungsbezug
6. Erfolgt die Mietzahlung immer in gleicher Höhe?
7. Welche Auskünfte erhalte ich als Vermieter vom Jobcenter?
8. Was kann sich nach einem Auszug verändern?
9. Wie und in welcher Form kann eine Mietsicherheit für die Wohnung gestellt werden?
10. Welche Daten werden vom Jobcenter verarbeitet bzw. gespeichert?

1. Wann wird die Miete gezahlt?

Die Auszahlung der Leistungen des Jobcenters an den Mieter erfolgt grundsätzlich jeweils zum 1. des Monats. Die Weiterleitung an den Vermieter soll durch den Mieter selbst erfolgen.

2. In welcher Höhe wird die Miete gezahlt

Die Berücksichtigung der Miete erfolgt grundsätzlich in Höhe der tatsächlichen Mietkosten. Voraussetzung hierfür ist, dass die Kosten angemessen sind. Die Angemessenheit der Miete soll vor Abschluss des Mietvertrages durch den Mieter mit dem Jobcenter abgeklärt werden. Nicht angemessene Mietanteile können durch das Jobcenter in der Regel nicht übernommen werden. Die angemessenen Kosten der Unterkunft werden durch die StädteRegion regelmäßig neu ermittelt und an die tatsächlichen Marktgegebenheiten angepasst.

Soweit im Haushalt Personen leben, die nicht leistungsberechtigt sind, wird deren Mietanteil nicht durch das Jobcenter übernommen. Die Zahlung muss daher durch den Mieter selbst sichergestellt werden.

Zudem kann es vorkommen, dass der SGB II-Bedarf des Mieters geringer ist als die Miethöhe (z.B. durch eigenes Einkommen, etc.). Auch in diesem Fall ist die Zahlung der Gesamtmiete durch den Mieter sicherzustellen.

Weitere Erläuterungen entnehmen Sie bitte Punkt 6 dieses Hinweisschreibens.

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

Grundsätzlich ist der Mieter zur eigenverantwortlichen Zahlung der Miete an den Vermieter angehalten.

In § 22 Abs. 7 SGB II sind die direkten Zahlungen an den Vermieter geregelt. Danach ist Arbeitslosengeld II, soweit es für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, auf **Antrag der leistungsberechtigten Person** an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen.

Die Kosten der Miete sollen an den Vermieter oder an andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist.

Dies ist insbesondere in folgenden Fällen angezeigt:

- Bei **Mietrückständen**, die eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben kann.
- Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Leistungsempfänger die Miete nicht an den Vermieter überweist, sie also nicht zweckentsprechend verwendet. Ob ein solcher Anhaltspunkt vorliegt, wird durch das Jobcenter im Einzelfall geprüft und entsprechend beschieden.

Die existenziellen Leistungen nach dem SGB II sind weder pfänd- noch abtretbar. An etwaige Vertragsbestandteile des Mietvertrages, dass die Miete durch das Jobcenter direkt an den Vermieter zu überweisen sei, ist das Jobcenter mangels Vertragspartnerschaft nicht gebunden.

4. Was kann ich als Vermieter bei Mietrückständen tun?

Bei Mietrückständen können Sie das zuständige Jobcenter darüber informieren.

Aus Datenschutzgründen werden Sie bei Änderung der Höhe der Mietzahlung oder bei Wegfall des Leistungsanspruchs nicht informiert.

Nur der Berechtigte selbst, nicht jedoch der Vermieter, kann Leistungsanträge stellen.

Zwischen einem Vermieter und dem Jobcenter besteht weder ein privat- noch eine öffentlich-rechtliches Verhältnis. Das Jobcenter ist keine Vertragspartei und tritt nie in die vertraglichen Verpflichtungen des Mieters ein. Als Vermieter können Sie Ihre berechtigten Ansprüche nur gegenüber Ihrem Vertragspartner und nur nach dem Zivilrecht geltend machen.

5. Ausscheiden aus dem Leistungsbezug

Endet der Leistungsbezug, erfolgen auch keine weiteren Mietzahlungen mehr durch das Jobcenter an den Vermieter. Grund für die Beendigung des Leistungsbezugs können entweder

bedarfsdeckendes Erwerbseinkommen, Umzug in einen anderen Ort oder weitere Sachverhalte sein.

6. Erfolgt die Mietzahlung immer in gleicher Höhe?

Bei der Berechnung der Leistungen sind insbesondere Einkommen, Vermögen und vorrangige Ansprüche zu berücksichtigen. Diese können zu einer Minderung oder dem Wegfall des SGB II-Anspruchs führen. Die Leistungsgewährung ist zudem von der Mitwirkung des Leistungsbeziehers abhängig.

Daher kann es vorkommen, dass nicht die tatsächliche Miethöhe, sondern lediglich Anteile ausgezahlt werden. Die Zahlung eines Differenzbetrages hat in diesem Fall vom Mieter zu erfolgen.

7. Welche Auskünfte erhalte ich als Vermieter vom Jobcenter?

Aus Datenschutzgründen besteht gegenüber dem Vermieter keine Auskunftsbefugnis. Sehen sie bitte daher von Anfragen an das Jobcenter ab.

Ausnahme: Liegt eine schriftliche Einverständniserklärung des Betroffenen gem. Artikel 7 EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 67b Absatz 2 SGB X vor, so können Auskünfte zu Einzelheiten der Leistungsgewährung erteilt werden.

Wenden sie sich bitte ausschließlich an ihren Vertragspartner. Er ist über die Einzelheiten der Leistungsgewährung durch Bescheide und Mitteilungen informiert.

8. Was kann sich nach einem Auszug verändern?

Die Zuständigkeit des Jobcenters der Städteregion Aachen endet mit Umzug aus der Städteregion Aachen. Erfolgte Zahlungen für die Zeit nach dem Umzug sind unrechtmäßig und müssen zurückgezahlt werden, auch wenn diese an den Vermieter gezahlt wurden.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann das Jobcenter am neuen Wohnort für eine noch erstellte Nebenkostenabrechnung Leistungen an den Mieter gewähren.

Schäden, die der Mieter in der Wohnung verursacht, können nur im Rahmen einer Mietsicherheit geltend gemacht werden.

9. Wie und in welcher Form kann eine Mietsicherheit für die Wohnung gestellt werden?

Mit Abschluss des Mietvertrages wird häufig die Entrichtung einer Mietsicherheit auf Grundlage des § 551 BGB vereinbart. Die Gewährung einer Mietsicherheit durch das Jobcenter ist grundsätzlich möglich, soweit diese vor Unterzeichnung des Mietvertrages vom

Leistungsempfänger beantragt wurde. Die Gewährung der Mietsicherheit erfolgt nur für den Fall, dass der Umzug in die neue Wohnung erforderlich ist.

Die Mietsicherheit wird grundsätzlich in Form einer Garantieerklärung gestellt. Diese ist in der Regel auf zwei Jahre ab Beginn des Mietverhältnisses befristet und kann **auf Antrag des Mieters** jeweils um zwei weitere Jahre verlängert werden, soweit zum Zeitpunkt der Beantragung ein Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II besteht.

10. Welche Daten werden vom Jobcenter verarbeitet bzw. gespeichert?

Grundsätzlich werden zur zahlungsreifen Entscheidung über die Bedarfe an Kosten der Unterkunft und Heizung nur Angaben zur Wohnung – insbesondere zur Wohnfläche, den Kosten sowie der Anschrift – benötigt. Darüber hinaus ist eine entsprechende Mietbescheinigung bzw. der für die Wohnung geschlossene Mietvertrag zu unterzeichnen. Hieraus ergeben sich für das Jobcenter Erkenntnisse über Ihren Namen und ggf. Ihre private Anschrift. Weiterhin ist die Angabe Ihrer Bankverbindung notwendig, sofern die Kosten der Unterkunft im Einzelfall an Sie abgezweigt werden sollen.

Die sich für Sie ergebenden Rechte entnehmen Sie bitte den Vorschriften der Artikel 15 ff sowie dem Artikel 77 DSGVO.

Herausgeber: Jobcenter StädteRegion Aachen, Gut-Dämme-Str. 14, 52070 Aachen

Stand: 06/2018

Hinweis: Alle Angaben wurden sorgfältig erstellt. Wir übernehmen jedoch keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben. Die Inhalte dieses Hinweisblattes dienen lediglich der Information, sie stellen keine Rechtsberatung dar.