

Vermietung an „ALG II“-Bezieher

Im Folgenden geben wir Tipps, wie Vermieter ihre Mieteinkünfte bei der Vermietung an „ALGII“-Bezieher (also Bezieher von Arbeitslosengeld II) sichern können:

1. Sofern Ihr Mieter Arbeitslosengeld II (im Folgenden: ALG II) bezieht, ist dies keine Garantie für eine zuverlässige Zahlung. Bleibt die Miete aus, darf das Jobcenter dem Vermieter aus Datenschutzgründen keine Auskunft zu möglichen Gründen geben. In der Praxis erfolgt allenfalls der Hinweis, dass ein „Kunde“ des Jobcenters als solcher nicht mehr geführt wird, dieser also kein ALG II (mehr) bezieht.

Das Jobcenter informiert den Vermieter also nicht darüber, aus welchen Gründen die Miete nicht gezahlt wird (Abtretungserklärung widerrufen, Mieter hat wieder Arbeit gefunden und ist deshalb kein Leistungsbezieher mehr usw.). Es kann Auskünfte an den Vermieter nur erteilen, wenn der „ALGII“-Bezieher das Jobcenter dazu ausdrücklich schriftlich bevollmächtigt hat, so die aktuelle Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes. Diese Einverständniserklärung mit der Weitergabe von Informationen kann jederzeit widerrufen werden.

2. Grundsätzlich zahlt das Jobcenter das Geld an den „ALGII“-Bezieher. Dieser muss die Miete (genauer im Amtsdeutsch: „Leistungen für Unterkunft und Heizung“) an den Vermieter weiterleiten. Nur wenn der Leistungsempfänger dieser Pflicht nicht regelmäßig nachkommt, „soll“ die Miete an den Vermieter gezahlt werden. Darauf hat der Vermieter aber keinen Anspruch gegen das Jobcenter.

Der „ALGII“-Bezieher kann aber beantragen, dass die Miete an den Vermieter direkt überwiesen wird (geregelt in § 22 Abs. 7 SGB II).

Der Vermieter muss jedoch wissen, dass dies jederzeit vom Mieter rückgängig gemacht werden kann. Das Jobcenter muss den Vermieter davon nicht unterrichten.

3. Eine Mietkaution wird dem „ALGII“-Bezieher als Darlehen vom Jobcenter gewährt, wenn die Voraussetzungen von § 22 Abs. 6 SGB II vorliegen, u. a. dem Leistungsbezieher der Bedarf vor der Anmietung der Wohnung zugesichert wurde. Gegenüber dem Vermieter erfolgt die Sicherheitsleistung (in Chemnitz) in Form einer „Sicherungsgarantie“, also einer Bürgschaft. Aber: Das Jobcenter Chemnitz verlangt vom Vermieter, dass spätestens ein Monat nach Auszug des Mieters aus seiner Wohnung über die Kautionsabrechnung gerechnet wird.

Außerdem muss der Vermieter beachten, dass das Jobcenter Chemnitz davon ausgeht, dass die „Sicherungsgarantie“ nach Ablauf eines Bewilligungsabschnittes (von zumeist 6 Monaten) ebenfalls endet. Demnach muss sich der Vermieter vom Mieter in Abständen von

jeweils 6 Monaten vom Mieter belegen lassen, dass dieser weiterhin ALG II (bzw. HARTZ IV) bezieht. Diese „Kautionspraxis“ des Jobcenters birgt für den Vermieter Risiken. Nur ein gutes Fristenmanagement wird hier vor möglichem Schaden bewahren.

4. Bleibt die Miete des „ALGII“-Mieters aus, wird (und darf) das Jobcenter den Vermieter nicht unterstützen. Der Vermieter sollte unverzüglich mahnen und das Mahnschreiben dem

Jobcenter in Kopie übersenden (sogenanntes „Vermieterpostfach“ beim Jobcenter). Liegen die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses vor (zwei Mieten stehen zur Zahlung aus), sollte umgehend die Kündigung ausgesprochen werden und ggf., bei fehlendem Auszug des Mieters, Räumungsklage erhoben werden (Kopie der fristlosen Kündigung und der Räumungsklage an das Jobcenter schicken!). Das Jobcenter wird auch vom Gericht darüber informiert, dass eine Räumungsklage eingegangen ist.

Telefonische Anfragen beim Jobcenter machen keinen Sinn. Die Behörde wird keine Auskünfte über fehlende Mietzahlungen bzw. den Leistungsbezieher geben, es sei denn, hierfür liegt eine schriftliche Einverständniserklärung des „ALGII“-Mieters vor.

5. Selbstverständlich ist es für den Vermieter von großem Nutzen, wenn der „ALGII“-Bezieher beim Jobcenter beantragt, dass die Miete direkt an den Vermieter gezahlt wird. Der „ALGII“-Leistungsbezieher sollte sich einen solchen Antrag als Formular beim Jobcenter besorgen. Das Antragsformular kann dann dem Vermieter zur direkten Einreichung ausgehändigt werden. Eine „Garantie“ für fortwährende Zahlungen durch das Jobcenter erhält der Vermieter damit aber nicht, da er keinen Anspruch gegenüber dem Jobcenter erwirbt. Wenn die Zahlungen also - aus welchen Gründen auch immer - im Verlaufe eines Mietverhältnisses ausbleiben, unterrichtet das Jobcenter den Vermieter davon nicht und der Vermieter hat keinen Anspruch gegen das Jobcenter sondern nur gegen seinen Mieter.
6. Ein Mietvertrag wird der Vermieter mit dem „ALGII“-Mieter nur abschließen wollen, wenn das Jobcenter „grünes Licht“ zu den Konditionen des Mietvertrages im sozialhilferechtlichen Sinne („Angemessenheit“) gegeben hat. Dies sollte der Mieter dem Vermieter vor Mietvertragsabschluss nachweisen. Bei „ALGII“-Beziehern, die unter 25 Jahre alt sind, gelten Sonderregelungen, darüber sollten Sie sich unbedingt vor der Vermietung beim Jobcenter erkundigen.
7. Die Übernahme von Renovierungskosten kommt dann in Betracht, wenn es sich um Kosten für Schönheitsreparaturen handelt, die vom Mieter einzugsbedingt, turnusmäßig oder auszugsbedingt zu übernehmen sind und die dem Grunde und der Höhe nach erforderlich und angemessen sind. Das Bundessozialgericht (vgl. Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R) sieht Kosten für Schönheitsreparaturen als Teil der Unterkunftskosten, die nicht bereits im Regelsatz enthalten sind. Auf die Möglichkeit der Übernahme der Schönheitsreparaturen sollten Sie als Vermieter Ihren Mieter in Ihrem eigenen Interesse aufmerksam machen.

Dr. Westerhausen, Bauer & Kollegen
Heinrich-Beck-Straße 57, 09112 Chemnitz
Telefon: 0371/383660
Fax: 0371/38366-22
zentrale@wb-anwaltskanzlei.de