

Kann ich als Vermieter beim Jobcenter Auskünfte über meinen Mieter bekommen?

Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen untersagen dem Jobcenter Auskünfte gegenüber Vermietern. Auskünfte dürfen nur mit Zustimmung des Mieters erteilt werden. Auch Auskünfte über den Aufenthaltsort eines (ehemaligen) Mieters sind nicht erlaubt.

Bin ich als Vermieter antragsberechtigt beim Jobcenter?

Antragsberechtigt gegenüber dem Jobcenter ist ausschließlich der Leistungsempfänger, also der Mieter. Ansprüche aus einem Mietvertrag (Miete, Nebenkostenabrechnungen etc.) können vom Vermieter nur gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden.

Was ist bei Umzügen zu beachten?

Wer Arbeitslosengeld II erhält sollte vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zustimmung des Jobcenters zu einem Umzug einholen. Dabei geht es:

- um die Notwendigkeit des Umzugs, also um einen stichhaltigen Umzugsgrund,
- darum, ob die Miete der neuen Wohnung im Rahmen der Angemessenheitsgrenze liegt
- und - in Abhängigkeit davon - ob darlehensweise eine Kautions-/Genossenschaftsanteile und evtl. Renovierungs- und Umzugskosten vom Jobcenter übernommen werden können.

Ohne Zustimmung besteht gegebenenfalls kein Anspruch auf Übernahme der (vollständigen) Miete für die neue Wohnung. Und auch der Anspruch auf Umzugskosten oder die evtl. Übernahme einer Kautions-/Genossenschaftsanteile können entfallen.

Übernimmt das Jobcenter durch den Mieter verursachte Schäden?

Nein. Der Vermieter muss evtl. Schäden gegenüber seinem Mieter geltend machen und kann dazu nach Vertragsende die hinterlegte Kautions-/Genossenschaftsanteile in Anspruch nehmen.

Wann erhält der Vermieter eine Mietkaution oder Genossenschaftsanteile?

Stimmt das Jobcenter einem Umzug zu, kann es dem Mieter darlehensweise eine Mietkaution oder Genossenschaftsanteile gewähren. Die Zahlung wird in der Regel auf das vom Vermieter dafür angegebene Konto vorgenommen. Die Aufrechnung des Darlehens erfolgt mit den laufenden Leistungsansprüchen des Mieters. Bei kompletter Tilgung des Darlehens geht der Rückwicklungsanspruch auf den Mieter über, bei teilweiser Tilgung verbleibt dieser beim Jobcenter.

Haben Sie noch weitere Fragen?

Senden Sie uns eine E-Mail unter jc-gt@kreis-guetersloh.de.

Oder wählen Sie die zentrale Jobcenter-Rufnummer 05241/85-4300.

Herausgeber: Kreis Gütersloh
Der Landrat
Jobcenter Kreis Gütersloh
Abteilung Materielle Hilfen

Stand: August 2019

<https://www.kreis-guetersloh.de/themen/jobcenter-kreis-guetersloh/>

Wir danken dem Jobcenter Köln und dem JobCenter Essen für die Anregung und Vorlage zu diesem Flyer.

Arbeitslosengeld II und Wohnen

Hinweise für Vermieter



Wohnungsvermieter, die Arbeitslosengeld II-Bezieher/innen zu ihren Mietern zählen, wenden sich bei Fragen oft auch an das Jobcenter.

Antworten auf vermierterseitig häufig gestellte allgemeine Fragen haben wir in diesem Hinweisblatt zusammengestellt.

Grundsätzlich aber gilt: Eine Vermietung ist ein **privatrechtliches** Vertragsverhältnis zwischen zwei Parteien – nämlich dem Vermieter und dem Mieter.

Das Jobcenter hat daran keinerlei Anteil. Es darf aus Gründen des Datenschutzes gegenüber dem Vermieter in der Regel auch keine Aussagen zu den Verhältnissen des Leistungsempfängers treffen.

Wer verantwortet die Höhe der übernahmefähigen Mieten?

Arbeitslosengeld II, im Volksmund Hartz IV genannt, ist eine Leistung, die Einzelnen oder Familien, die nicht alleine für ihren Lebensunterhalt sorgen können, eine Grundsicherung gibt. Neben den allgemeinen Aufwendungen fürs Leben wie Essen und Trinken werden auch die Miete sowie die Neben- und Heizkosten übernommen.

Der Gesetzgeber hat bestimmt, dass im Wesentlichen die Kommunen für die Mieten aufkommen. Dies aber nur in angemessenem Umfang. Die Angemessenheitsgrenzen sind dem jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt angepasst.

Welche Mieten sind im Kreis Gütersloh angemessen?

Die Angemessenheit richtet sich nach der Kaltmiete (einschließlich eventueller Nutzungsentgelte für Möblierung) sowie den Heizkosten. Die Heizkosten orientieren sich am bundesweiten Heizspiegel.

Im Kreis Gütersloh gelten für jede Stadt und Gemeinde einzelne angemessene Richtwerte. Die Wohnungsgrößen richten sich nach der Anzahl der Mieter.

Zu hohe Kaltmieten können mit günstigen Heiz- und Nebenkosten ausgeglichen werden und umgekehrt. So gibt es einen größeren Spielraum bei der Auswahl angemessenen Wohnraums. Entscheidend ist die ermittelte Gesamtsumme, da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Jobcenters ankommt.

Die Werte werden regelmäßig überprüft und angepasst. Die aktuellen Angemessenheitsgrenzen im Kreis Gütersloh finden Sie im Internet auf der Homepage des Kreises Gütersloh unter Jobcenter – Bedarfe für Unterkunft und Heizung – Angemessenheitsgrenzen.

Was passiert, wenn die Miete zu hoch ist?

Das Jobcenter übernimmt die Mieten bis zur Höhe der Angemessenheitsgrenzen. Sind die Kosten zu hoch, werden die Mieter aufgefordert, die Kosten innerhalb einer Frist von bis zu sechs Monaten zu senken. Kommen sie dieser Aufforderung nicht nach, werden danach nur noch die angemessenen Mieten berücksichtigt.

Erhöhen sich die Mietaufwendungen durch einen mutwilligen Umzug, so wird vom Jobcenter weiterhin nur die Miete der vorherigen Wohnung berücksichtigt.

In beiden Fällen muss der Mieter den Differenzbetrag selbst aufbringen.

An wen zahlt das Jobcenter die Miete?

Die Miete wird grundsätzlich an den Mieter überwiesen. Eine Direktzahlung der Miete an den Vermieter ist nur möglich, wenn der Mieter dies ausdrücklich gegenüber dem Jobcenter erklärt. Eine solche Erklärung kann vom Mieter aber jederzeit widerrufen werden. Die Zahlungen dürfen dann nicht mehr direkt auf das Konto des Vermieters gehen.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen erhält der Vermieter über die Einstellung der Direktzahlung hinaus keine näheren Informationen.

Wird immer die volle Miete ausgezahlt?

Nein, Zahlungen können grundsätzlich nur in Höhe des Hilfeanspruchs erbracht werden.

Verfügen die Mieter über eigene Einkünfte sind diese einzusetzen. Bei wechselndem Monatseinkommen kommt es daher auch zu monatlich wechselnden Auszahlungsbeträgen durch das Jobcenter. Andere Gegebenheiten können ebenfalls zu einer Verringerung der Zahlung führen oder eine verzögerte oder spätere Auszahlung bedingen. Jeder kennt außerdem zeitliche Verschiebungen auf dem Überweisungsweg.

WICHTIG: Vermieter, die Schwankungen beim Mieteingang feststellen, wenden sich bitte direkt an ihren Mieter.

Das Jobcenter darf aus Datenschutzgründen Dritten gegenüber keine Aussagen in Bezug auf seine Leistungsberechtigten treffen.

Ein Mieter zahlt seine Miete nicht. Hat der Vermieter einen Anspruch gegenüber dem Jobcenter?

Nein, diesen Anspruch gibt es nicht. Erhält das Jobcenter allerdings Kenntnis davon, dass die Miete nicht zweckentprechend verwendet wurde, kann zur Erhaltung der Wohnung die Miete, wenn der Leistungsanspruch hoch genug ist, direkt an den Vermieter überwiesen werden. Der Mieter kann der Direktzahlung an den Vermieter widersprechen. Der Vermieter hat keinen Anspruch über die Entscheidung informiert zu werden oder darauf Einfluss zu nehmen. Leitet der Mieter die Unterkunfts-kosten dauerhaft nicht weiter, bleibt dem Vermieter nur der Zivilrechtsweg gegenüber seinem Mieter.

