

Informationen für Vermieter/-innen und Hausverwaltungen

Inhaltsverzeichnis

1. **Besteht ein Rechtsverhältnis zwischen dem/der Vermieter/-in und dem Jobcenter?**
2. **Sind Vermieter/-innen antragsberechtigt?**
3. **Kann die Miete vom Jobcenter direkt an mich als Vermieter/-in gezahlt werden?**
4. **Ist die Direktzahlung die Garantie für pünktliche und vollständige Mietzahlung?**
5. **Welche Auskünfte erhalte ich als Vermieter/-in vom Jobcenter?**
6. **Bestehen Ansprüche auf Übernahme der Kautionszahlungen?**
7. **Was kann ich als Vermieter/-in bei Mietrückständen tun?**
8. **Was geschieht mit den Heiz- und Betriebskostenabrechnungen?**

1. Besteht ein Rechtsverhältnis zwischen dem/der Vermieter/-in und dem Jobcenter?

Nein.

Vertragspartner/in bei der Wohnungsanmietung sind nach dem Privatrecht Mieter/-in und Vermieter/-in.

Werden die Mietkosten direkt auf das Konto der vermietenden Person 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. Ein Rechtsverhältnis zu den Empfänger/-innen der Geldleistung wird damit also nicht begründet.

Die vermietende Person hat keinen Anspruch auf Informationen über die Direktzahlung von Leistungsberechtigten. Leitet der Mieter oder die Mieterin die Unterkunftskosten nicht weiter, so sind die Vermieter/-innen, auf den Zivilrechtsweg gegenüber seinen Vertragsparteien zu verweisen.

2. Sind Vermieter/-innen gegenüber dem Jobcenter antragsberechtigt?

Nein.

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

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

Ja.

Grundsätzlich sind die Mieter und Mieterinnen 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 die Vermieter/-in 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/innen nur durchführen, wenn ein Anspruch auf Leistungen besteht.

Ansprüche auf Kosten der Unterkunft können ganz oder teilweise entfallen, wenn der Mieter oder die Mieterin 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/-in vom Jobcenter?

Keine.

Aus Datenschutzgründen sind gegenüber vermietenden Personen 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 oder der Mieterin 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 laut dem Frankfurter Mietspiegel angemessen ist, wird die Kauti/Genossenschaftsanteile als Darlehen übernommen. Die Überweisung der Kauti/Genossenschaftsanteile, erfolgt immer direkt an den Vermieter oder die Vermieterin.

7. Was kann ich als Vermieter/-in bei Mietrückständen tun?

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

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

Sie können Ihren Mietern und Mieterinnen auch unverbindlich auf das Sozialrathaus Gallus verweisen, dieses kann, unter bestimmten Umständen, Mietrückstände übernehmen.

Hilfen zur Wohnungssicherung
Rebstöcker Straße 8
60326 Frankfurt

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/die Mieter/-in geltend gemacht werden. Voraussetzung dafür ist, dass Ihr/e Mieter/-in die Abrechnung zeitnah beim Jobcenter einreicht.

Des Weiteren kann aus verschiedenen Gründen nicht immer die volle Abrechnung übernommen werden. Das Jobcenter überprüft vor der Übernahme die Angemessenheit und leitet die Abrechnung möglicherweise auch an das Amt für Wohnungswesen weiter. Über die Schritte sind die leistungsberechtigten Personen durch Schreiben vom Jobcenter immer informiert.

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/e Mieter/-in höhere Zahlungen geleistet hat als das Jobcenter bewilligt hat.

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