

Informationen für Vermieter und Hausverwaltungen
Vermietung an Leistungsbezieher nach dem SGB II
(Bürgergeld)



FD 5300 - Zentraler Fachbereichsservice

Das Wichtigste in Kürze...

- Zwischen Ihnen als Vermieter und dem Kreisjobcenter Fulda besteht kein Rechtsverhältnis.
- Sie als Vermieter sind beim Kreisjobcenter Fulda nicht antragsberechtigt.
- Das Kreisjobcenter Fulda muss auch gegenüber Ihnen als Vermieter das Sozialgeheimnis wahren.
- Auf Antrag des Leistungsempfängers (Mieter) zahlt das Kreisjobcenter Fulda die Miete direkt an Sie als Vermieter.
- Nur in gesetzlich bestimmten Fällen kann die Miete auch ohne Einwilligung des Leistungsempfängers (Mieter) direkt an Sie als Vermieter gezahlt werden.
- Kautionsleistung können in bestimmten Fällen auf Antrag Ihres zukünftigen Mieters vom Kreisjobcenter Fulda als Darlehen übernommen werden.
- Das Bürgergeld wird in der Regel monatlich im Voraus bezahlt. Das bedeutet bei einer Direktzahlung an Sie, dass Mietzahlungen, die Sie durch das Kreisjobcenter am Monatsende erhalten, im Normalfall für den darauffolgenden Monat bestimmt sind.

Fragen und Antworten

Mein Mieter erhält Leistungen nach dem SGB II durch das Kreisjobcenter Fulda. Was bedeutet das für mich als Vermieter?

Grundsätzlich ist ein Mietvertrag mit einem Leistungsempfänger als Mieter nichts Anderes als ein Mietvertrag mit Personen, die keine staatliche Unterstützung erhalten. Ihr Mieter hat während des Bezugs von Leistungen die gleichen Rechte und Pflichten, wie jeder andere Mieter. Das Kreisjobcenter Fulda ist nicht Vertragspartei in dem Mietvertrag. **Deshalb sollten Sie sich als Vermieter bei Unstimmigkeiten an Ihren Mieter wenden und nicht an das Kreisjobcenter Fulda.**

Auf einzelne, sich ergebende Besonderheiten wird in den folgenden Fragen und Antworten noch eingegangen.

Besteht zwischen Ihnen als Vermieter und dem Kreisjobcenter Fulda ein Rechtsverhältnis und muss das Kreisjobcenter Fulda Ihnen Auskünfte erteilen?

Nein.

Vertragspartner bei einem Mietvertrag sind nur Ihr Mieter und Sie als Vermieter.

Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung (Mietzahlungen) werden vom Kreisjobcenter Fulda grundsätzlich an die Leistungsempfänger (Mieter) ausgezahlt. Die Leistungsempfänger müssen selbstständig ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen, z. B. gegenüber Ihnen als Vermieter.

Sie als Vermieter haben keinen Anspruch auf Informationen über die Leistungsempfänger. Zahlt Ihr Mieter die Miete nicht, müssen Sie sich mit dem Mieter in Verbindung setzen.

**Kann die Miete vom Kreisjobcenter
Fulda direkt an Sie als Vermieter
gezahlt werden?**

Ja.

Soweit Bürgergeld für Miet-, Neben- und Heizungskosten geleistet wird, zahlt das Kreisjobcenter Fulda **auf Antrag des Leistungsempfängers, also Ihres Mieters**, direkt an Sie als Vermieter oder einen anderen Empfangsberechtigten.

Gegen den Willen des Leistungsempfängers (Ihres Mieters), können die Miet-, Neben- und Heizkosten nur unter bestimmten Voraussetzungen direkt an Sie als Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

Laut Gesetz soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Mieter nicht sichergestellt ist. Sollten Mietzahlungen nicht oder nicht vollständig eingehen, können Sie dies dem Kreisjobcenter Fulda mitteilen. Das Kreisjobcenter prüft sodann, ob die Voraussetzungen dafür vorliegen, dass die Miete künftig direkt an Sie gezahlt wird. Dies ist jedoch immer vom vorliegenden Einzelfall abhängig.

**Wird die Miete bei einer Direktzahlung
durch das Kreisjobcenter Fulda,
garantiert immer in voller Höhe
gezahlt?**

Nein.

Es kann Gründe geben, warum die Miete nicht in voller Höhe gezahlt wird. Beispielsweise, wenn der Bürgergeldanspruch aufgrund von vorhandenem eigenen Einkommen des Leistungsbeziehers, also Ihres Mieters, geringer ist, als die Miethöhe. Bitte erkundigen Sie sich in diesen Fällen, direkt bei Ihrem Mieter. Das Kreisjobcenter Fulda kann Ihnen aufgrund des Datenschutzes in der Regel keine Auskunft erteilen.

Was kann ich als Vermieter bei Mietrückständen tun?

Bei Mietrückständen sollten Sie sich zunächst mit Ihrem Mieter in Verbindung setzen. Sie können auch das Kreisjobcenter Fulda über Mietrückstände informieren. Da allerdings zwischen dem Kreisjobcenter Fulda und Ihnen als Vermieter kein Rechtsverhältnis besteht (Vertragspartner sind Sie als Vermieter und Ihr Mieter), können Sie Ihre Ansprüche nur gegenüber Ihrem Mieter geltend machen. Sie sind als Vermieter auch nicht berechtigt Anträge auf Zahlung der Miete durch das Kreisjobcenter Fulda zu stellen.

Bestehen Ansprüche auf Übernahme der Kautionszahlung/Geschäftsanteile?

Ja.

Die Übernahme erfolgt auf Antrag des Mieters als Darlehen. Die Auszahlung erfolgt an Sie als Vermieter. Sie werden hierüber informiert und erhalten eine Abtretungserklärung. Voraussetzung für die Übernahme der Kautionszahlung/Geschäftsanteile als Darlehen ist, dass die Wohnung angemessen ist. Die Kriterien der Angemessenheit finden Sie im Internet unter:

https://www.job-fulda.de/images/Bilder/Info_Suchende/Wohnungskriterien.pdf

Bei Auszug ist individuell zu klären, ob die Kautionszahlung/Geschäftsanteile an das Kreisjobcenter Fulda oder den Mieter ausgezahlt werden können.

Was muss ich bei der Heiz- und Nebenkostenabrechnung beachten?

Wenn Sie von Ihrem Vermieter die Heiz- und Nebenkosten als Vorauszahlungen verlangen, sind sie verpflichtet, diese abzurechnen. Hierfür gelten die gesetzlichen Fristen und Vorgaben aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

Daraus ergibt sich, dass die Abrechnung schriftlich erfolgen und Ihrem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes vorliegen muss. Wann der Abrechnungszeitraum beginnt, muss im Mietvertrag festgelegt sein. Der Abrechnungszeitraum beträgt ein Jahr.

Die gesamte Betriebskostenabrechnung muss nachvollziehbar und verständlich sein. Dabei müssen alle geleisteten Vorauszahlungen den entstandenen Kosten gegenübergestellt werden.

Sie haben als Vermieter keinen Anspruch auf Zahlung gegen das Kreisjobcenter Fulda, sondern nur gegen Ihren Mieter. Bei Unstimmigkeiten wenden Sie sich bitte an Ihren Mieter.

Kommt das Kreisjobcenter Fulda für Schäden des Mieters in der Wohnung auf?

Grundsätzlich müssen Reparaturen in der Mietwohnung von Ihnen als Vermieter übernommen werden. Schäden die Ihr Mieter in der Wohnung verursacht, können nur im Rahmen der Mietsicherheit (Kautions) geltend gemacht werden. Bei Schönheitsreparaturen kommt es darauf an, was im Mietvertrag hierzu festgehalten ist. Wenden Sie sich mit Forderungen bitte stets an Ihren Mieter.