

## Hinweise für Vermieter von Leistungsbeziehern nach dem SGB II

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

Die direkten Zahlungen an Vermieter sind in § 22 Abs. 7 SGB II 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.

Es **soll** an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist.

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

### Was kann ich als Vermieter bei Mietrückständen tun?

Sie können das Jobcenter über entstandene Mietrückstände informieren. Nach Anhörung des Leistungsberechtigten entscheidet das Jobcenter nach pflichtgemäßem Ermessen, ob die Unterkunftskosten an den Vermieter gezahlt werden. Über Änderungen bei der Mietzahlung oder den Wegfall des Leistungsanspruchs werden Sie aus Datenschutzgründen nicht informiert.

Leistungsanträge kann nur der Berechtigte selbst, nicht jedoch der Vermieter stellen. Durch den Bundesgerichtshof wurde am 21.10.2009 klargestellt, dass das Jobcenter auch bei direkter Mietzahlung kein Erfüllungsgehilfe des Vermieters ist.

Zwischen einem Vermieter und dem Jobcenter besteht weder eine privat- noch eine öffentlich-rechtliche Rechtsbeziehung. 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.

### Erfolgt die Mietzahlung immer in gleicher Höhe?

Die Leistungsgewährung für die Unterkunft ist stets vom höchstpersönlichen Leistungsanspruch eines jeden Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft abhängig. Einkommen, Vermögen und vorrangige Ansprüche sind zu berücksichtigen und können zu einer Minderung oder dem Wegfall des individuellen Anspruchs nach dem SGB II führen. Möglicherweise konnten aber auch einzelne Vertragsbestandteile (z.B. Stellplatz oder Garage) nicht berücksichtigt werden. Außerdem ist die Leistungsgewährung von der vollständigen Mitwirkung des Berechtigten abhängig.

Unter diesen Umständen ist es daher möglich, dass nicht die tatsächliche Miethöhe, sondern lediglich Anteile ausgezahlt werden können. Den Differenzbetrag müssen Sie von Ihrem Vertragspartner, dem Mieter, anfordern.

### **Welche Auskünfte erhalte ich als Vermieter vom Jobcenter?**

Gegenüber Vermietern besteht keine gesetzliche Offenbarungsbefugnis. Das Jobcenter darf Ihnen daher keinerlei Auskünfte erteilen (Datenschutz). Bitte sehen Sie von Anfragen an das Jobcenter ab.

Ausnahme: Auskünfte zu Einzelheiten der Leistungsgewährung können erteilt werden, wenn eine schriftliche Einverständniserklärung des Betroffenen gem. § 67b Satz 1 SGB X vorgelegt wird.

Bitte wenden Sie sich ausschließlich an Ihren Vertragspartner. Er ist über die Einzelheiten der Leistungsgewährung durch Bescheide und Mitteilungen informiert.

### **Was kann sich nach einem Auszug verändern?**

Mit dem Umzug außerhalb des Rhein-Neckar-Kreises endet die Zuständigkeit des Jobcenters Rhein-Neckar-Kreis. Bereits erfolgte Leistungsgewährungen für die Zeit nach dem Umzug sind zu Unrecht erfolgt und müssen zurückgezahlt werden.

Für eine noch zu erstellende Nebenkostenabrechnung wäre ggf. das Jobcenter am neuen Wohnort zuständig. Wie das Bundesverwaltungsgericht schon am 04.02.1988 entschieden hat, kommt es dabei nicht auf den Zeitraum an, über den die Nebenkosten abgerechnet werden. Maßgeblich ist der Fälligkeitszeitpunkt des Abrechnungsbetrages und die Frage, ob zu diesem Zeitpunkt Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II besteht.

Leistungsgewährungen nach dem SGB II sind nur bei einem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache möglich. Deshalb scheidet auch die Übernahme entstandener Schäden durch das Jobcenter aus.