

Michael Baczko

# Mietverhältnisse mit Sozialleistungs- empfängern und Behörden

Inklusive  
**Arbeits-  
hilfen**  
online

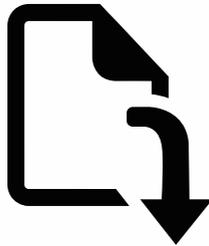


**HAUFE.**

## **Urheberrechtsinfo**

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Die Herstellung und Verbreitung von Kopien ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages gestattet.



## **Ihre Arbeitshilfen zum Download:**

Die folgenden Arbeitshilfen stehen für Sie zum Download bereit:

### **Muster**

- Abtretungserklärung
- Antrag auf einstweilige Anordnung
- Vollmacht
- Widerspruch bei Einkommensanrechnung bei einer Haushaltsgemeinschaft
- Widerspruch gegen einen Bescheid, in dem Unterkunftskosten nicht in voller Höhe anerkannt werden
- Widerspruch zur Fristwahrung

### **Gesetze**

- Asylgesetz
- Aufnahmegesetz
- SGB II
- SGB XII

Den Link sowie Ihren Zugangscode finden Sie am Buchende.



Mietverhältnisse mit Sozialleistungsempfängern  
und Behörden



Michael Baczko

# Mietverhältnisse mit Sozialleistungsempfängern und Behörden

1. Auflage

Haufe Gruppe  
Freiburg · München · Stuttgart

---

### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

---

**Print:** ISBN 978-3-648-08309-3 Bestell-Nr. 16034-0001

**ePub:** ISBN 978-3-648-08310-9 Bestell-Nr. 16034-0100

**ePDF:** ISBN 978-3-648-08311-6 Bestell-Nr. 16034-0150

Michael Baczko

### **Mietverhältnisse mit Sozialleistungsempfängern und Behörden**

1. Auflage 2016

© 2016 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

[www.haufe.de](http://www.haufe.de)

[info@haufe.de](mailto:info@haufe.de)

Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Cornelia Rüping

Satz: Content Labs GmbH, Bad Krozingen

Umschlag: RED GmbH, Krailling

Druck: BELTZ Bad Langensalza GmbH, Bad Langensalza

Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.  
Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

---

# Inhaltsverzeichnis

|  |     |
|--|-----|
| <b>Einleitung</b> .....  | 9   |
| <b>1 Grundsätzliche Problemlage</b> .....  | 33  |
| 1.1 Leistungen und Leistungsträger .....   | 33  |
| 1.1.1 Sozialhilfe (SGB XII) .....  | 35  |
| 1.1.2 Änderungen bei der Satzungsbefugnis .....  | 37  |
| 1.1.3 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung .....                                 | 43  |
| 1.1.4 Leistung der Grundsicherung für Arbeitssuchende<br>(SGB II, Hartz IV) .....            | 45  |
| 1.1.5 Leistungen an Flüchtlinge/Asylbewerber .....   | 46  |
| 1.2 Flüchtlingsunterkünfte und Nachbarrecht .....  | 51  |
| 1.3 Wohnstandards in Flüchtlingsunterkünften .....   | 55  |
| 1.3.1 Einschlägigkeit von Obdachlosensatzungen .....   | 55  |
| 1.3.2 Wohnstandards der Unterbringung von Flüchtlingen .....                                 | 57  |
| 1.4 Typische Probleme mit den Behörden bei der Leistungsgewährung ..                         | 58  |
| 1.4.1 Restriktive Praxis der Behörden .....  | 65  |
| 1.4.2 Handlungsspielräume der Behörden .....   | 66  |
| 1.5 Durchsetzung der Übernahme von Unterkunftskosten .....                                   | 67  |
| 1.5.1 Rechtsverhältnis: Mieter zu Vermieter und Mieter<br>zu Behörde .....                   | 78  |
| 1.5.2 Vertretung des Mieters .....   | 80  |
| 1.5.3 Beratung und Unterstützung des Mieters .....   | 81  |
| 1.5.4 Abtretung von Forderungen des Mieters gegenüber dem<br>Leistungsträger .....           | 83  |
| <b>2 Ausgesuchte Probleme und Rechtsprechung der Zivil- und<br/>    Sozialgerichte</b> ..... | 87  |
| 2.1 Spannungsverhältnis Mieter – Vermieter und Mieter – Behörde .....                        | 88  |
| 2.1.1 Abschluss des Mietvertrags .....   | 89  |
| 2.1.2 Sonstige Unterkunfts-/Mietkosten .....   | 100 |
| 2.2 Erhöhung von Miete und Betriebskosten .....  | 119 |
| 2.3 Mietschulden .....   | 122 |

|          |  |     |
|----------|--|-----|
| <b>3</b> | <b>Datenschutz in Bezug auf ALG-II-Empfänger</b> .....       | 127 |
| <b>4</b> | <b>Der verstorbene oder verschwundene Mieter</b> .....       | 133 |
| 4.1      | Sonderrechtsnachfolge/Sonderkündigungsrechte .....           | 135 |
| 4.2      | Haftung für Schulden des Mieters .....                       | 138 |
| 4.3      | Erbenermittlung/Zusammenarbeit mit dem Nachlassgericht ..... | 139 |
| 4.4      | Rechte und Pflichten des Vermieters .....                    | 139 |
| 4.5      | Ansprüche an das Sozialamt/Fiskus-Erbschaft .....            | 140 |
|          | <b>Anhang</b> .....  | 143 |
|          | AV-Wohnen Berlin .....                                       | 144 |
|          | Verwaltungsanweisung der Hansestadt Bremen .....             | 203 |
|          | <b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....                           | 225 |
|          | <b>Stichwortverzeichnis</b> .....                            | 227 |
|          | <b>Der Autor</b> .....                                       | 229 |

---

# Einleitung

Immer mehr Menschen in Deutschland sind auf staatliche Hilfe angewiesen, um ihre Miete zu zahlen. Leider verwehren Jobcenter und Sozialhilfeträger den Mietern oft zu Unrecht die dem Vermieter geschuldeten Unterkunftskosten ganz oder teilweise. Manchmal fordern die Behörden die Vermieter sogar auf, von ihren Mietern zu verlangen, auf berechnete Forderungen ganz oder teilweise zu verzichten. Zum Nachteil der Vermieter setzen die Behörden (Jobcenter und Sozialhilfeträger) dabei auf das schwächste Glied, den Mieter, der Arbeitslosengeld II (ALG II, Hartz IV) oder Sozialhilfe bezieht. Da der Staat denjenigen, die keine Unterkunft haben oder nicht genug Geld für die Miete haben, eine Unterkunft garantiert, ist es nicht verwunderlich, dass sozial schwache Mieter, die sich keinen Anwalt leisten können, ihre Rechte gegenüber den Behörden kaum wahrnehmen. In dieser Situation haben die Vermieter dann das Nachsehen.

In Deutschland lebende Menschen, die nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügen, haben gegenüber dem Staat Anspruch auf Unterstützung zum menschenwürdigen Leben. Hierzu gehören neben der Sicherung zum Lebensunterhalt auch die Kosten für Unterkunft und Heizung. Bedeutsam ist insofern das Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 9.2.2010 (1 BvL 1/09; 1 BvL 3/09; 1 BvL 4/09), in dem erstmalig das Grundrecht des Einzelnen auf ein menschenwürdiges Existenzminimum festgelegt wurde. Leider werden die Grundsätze dieses Urteils von den Behörden bzw. Sozialhilfeträgern oftmals (immer noch nicht) ausreichend beachtet.

Die Leitsätze des Urteils lauten wie folgt:

1. *Das Grundrecht auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums aus Art. 1 Abs. 1 GG in Verbindung mit dem Sozialstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 1 GG sichert jedem Hilfebedürftigen diejenigen materiellen Voraussetzungen zu, die für seine physische Existenz und für ein Mindestmaß an Teilhabe am gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Leben unerlässlich sind.*
2. *Dieses Grundrecht aus Art. 1 Abs. 1 GG hat als Gewährleistungsrecht in seiner Verbindung mit Art. 20 Abs. 1 GG neben dem absolut wir-*

*kenden Anspruch aus Art. 1 Abs. 1 GG auf Achtung der Würde jedes Einzelnen eigenständige Bedeutung. Es ist dem Grunde nach unverfügbar und muss eingelöst werden, bedarf aber der Konkretisierung und stetigen Aktualisierung durch den Gesetzgeber, der die zu erbringenden Leistungen an dem jeweiligen Entwicklungsstand des Gemeinwesens und den bestehenden Lebensbedingungen auszurichten hat. Dabei steht ihm ein Gestaltungsspielraum zu.*

3. *Zur Ermittlung des Anspruchsumfangs hat der Gesetzgeber alle existenznotwendigen Aufwendungen in einem transparenten und sachgerechten Verfahren realitätsgerecht sowie nachvollziehbar auf der Grundlage verlässlicher Zahlen und schlüssiger Berechnungsverfahren zu bemessen.*
4. *Der Gesetzgeber kann den typischen Bedarf zur Sicherung des menschenwürdigen Existenzminimums durch einen monatlichen Festbetrag decken, muss aber für einen darüber hinausgehenden unabweisbaren, laufenden, nicht nur einmaligen, besonderen Bedarf einen zusätzlichen Leistungsanspruch einräumen.«*

Das Grundrecht auf die Sicherung des Existenzminimums steht nicht nur deutschen Staatsbürgern zu, sondern grundsätzlich allen in Deutschland lebenden Personen. Jedoch bestehen bei Ausländern Einschränkungen, wobei zwischen EU- und Nicht-EU-Bürgern unterschieden wird. Zudem existieren Sonderregelungen für Asylbewerber und Flüchtlinge.



#### **Hinweis**

An dieser Stelle sei erwähnt, dass – wie vielfach in den Medien dargestellt – zwischen Asylbewerbern und (Kriegs)Flüchtlingen unterschieden werden muss. Während Asylbewerber in der Regel bei Anerkennung ihrer Asylberechtigung ein dauerndes Aufenthaltsrecht in Deutschland genießen, wird Flüchtlingen nur ein vorübergehender Schutz gewährt, bis sich die Verhältnisse in ihrem Heimatland soweit gebessert haben, dass sie dort wieder leben können. Die Anzahl derjenigen unter den derzeitigen Flüchtlingen (Stand Mai 2016), die möglicherweise Anspruch auf Asyl haben, dürfte im einstelligen Prozentbereich liegen.

Der Hauptteil der Flüchtlinge wird also wieder in das jeweilige Heimatland zurückkehren müssen. Damit sind zusätzliche mietrechtliche Probleme verbunden, die Deutsche oder EU-Bürger, die in der BRD ein Aufenthaltsrecht haben, nicht betreffen.

Nach derzeitiger Rechtslage (Mai 2016) haben Flüchtlinge oder Asylbewerber spätestens nach 18 Monaten Anspruch auf Sozialhilfe oder Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II (Hartz IV). Somit besteht bei diesem Personenkreis zunächst kein Unterschied gegenüber anderen Leistungsempfänger nach dem SGB II (Hartz IV) oder Empfängern von Sozialhilfe.

Aufgrund der aktuellen Vorschläge von Bundesministerin für Arbeit und Soziales Andrea Nahles (April 2016) könnte sich die Situation jedoch ändern. Da aufgrund der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des Bundessozialgerichts derzeit alle Ausländer (nach sechs Monaten Aufenthalt) dem Grunde nach Anspruch auf Sozialhilfe bzw. ALG II haben, ist eine Gesetzesänderung geplant, wonach eine solches Recht frühestens nach fünf Jahren bestehen soll. In Folge einer solchen Änderung könnte sich auch die Rechtslage von noch nicht anerkannten Flüchtlingen und Asylbewerbern ändern, zumindest für diejenigen, die nicht in einem Arbeitsverhältnis stehen.

Da mittlerweile eine Reihe von Flüchtlingsunterkünften, die langfristig von den Behörden angemietet wurden, leer stehen, ist zu vermuten, dass noch nicht anerkannte Flüchtlinge und Asylbewerber auch nach 18 Monaten Aufenthalt noch in diesen Unterkünften verbleiben. Immerhin fehlt es zumindest in Bayern an ausreichendem Wohnraum im unteren Segment für deutsche Sozialhilfe- und ALG-II-Empfänger.

Flüchtlinge und Asylbewerber, die noch nicht als solche anerkannt sind und noch keine 18 Monate in Deutschland leben, haben nur Anspruch auf Unterkunft in entsprechenden Einrichtungen, auf die die Bestimmungen des Mietrechts und teilweise des Baurechts keine Anwendung finden. Bei Unterbringung in von den Behörden privat angemieteten Unterkünften handelt es sich auch nicht um ein Mietverhältnis nach herkömmlichem Recht, sondern zivilrechtlich (nicht gewerberechtlich) um gewerberechtliche Ver-

träge. Sie werden direkt mit den Landkreisen oder, soweit dies delegiert wurde, mit den Städten geschlossen (siehe hierzu Kapitel 1.1.5).

Sozial schwache Mieter, die ihre Unterkunftskosten nicht (mehr) bezahlen können, da sie nicht über ausreichende Einnahmen oder genug Vermögen verfügen, das das vom Staat garantierte Existenzminimum deckt, haben grundsätzlich gegenüber dem Staat, genauer gesagt, gegenüber den Kommunen, Anspruch auf finanzielle Leistungen. Neben den Kosten zum Lebensunterhalt (nach Regelsätzen) werden (angemessene) Unterkunftskosten bezahlt. Abhängig von der Situation im Einzelfall besteht also ein Anspruch auf Übernahme der gesamten Unterkunftskosten oder eines Teils der Unterkunftskosten. Anders als bei den durch die Regelsätze gedeckten Kosten des Lebensunterhalts müssen die tatsächlichen Unterkunftskosten übernommen werden, soweit sie angemessen sind. Dabei besteht nur Anspruch auf einen einfachen (untersten) Wohnstandard.



#### Hinweis

Wegen der unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten müssen die sogenannten angemessenen Unterkunftskosten individuell festgestellt werden. Die hierzu vorliegenden Richtlinien, Tabellen und anderen Vorgaben sind jedoch nicht verbindlich. Einen Überblick finden Sie im Internet: <http://www.harald-thome.de/oertliche-richtlinien.html>. Diese Richtlinien unterliegen jeweils voll der richterlichen Überprüfung.

Während jemand, der Leistungen nach dem SGB II (Hartz IV) beanspruchen will, einen schriftlichen oder mündlichen (zu Protokoll erklärten) Antrag an das Jobcenter stellen muss, ist dies im Bereich der Sozialhilfe (nach SGB XII) nicht der Fall. Sozialhilfe ist bereits dann zu erbringen, wenn der Sozialhilfebehörde bekannt wird, dass Sozialhilfebedürftigkeit besteht. In der Regel sollte aber ein Sozialhilfeantrag auch schriftlich oder mündlich (zu Protokoll erklärt) gestellt werden.

#### **§ 18 SGB XII Einsetzen der Sozialhilfe**

*(1) Die Sozialhilfe, mit Ausnahme der Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, setzt ein, sobald dem Träger der Sozialhilfe oder den von ihm beauftragten Stellen bekannt wird, dass die Voraussetzungen für die Leistung vorliegen.*

*(2) Wird einem nicht zuständigen Träger der Sozialhilfe oder einer nicht zuständigen Gemeinde im Einzelfall bekannt, dass Sozialhilfe bean-sprucht wird, so sind die darüber bekannten Umstände dem zuständigen Träger der Sozialhilfe oder der von ihm beauftragten Stelle unverzüglich mitzuteilen und vorhandene Unterlagen zu übersenden. Ergeben sich daraus die Voraussetzungen für die Leistung, setzt die Sozialhilfe zu dem nach Satz 1 maßgebenden Zeitpunkt ein.*

Häufig läuft das so ab: Ein Mieter gerät mit seiner Miete in Rückstand. Der Vermieter kann mit dem Mieter dann oftmals keinen Kontakt aufnehmen oder sich mit ihm verständigen, weil dieser zum Beispiel Alkoholiker oder krank ist. Der Mieter stellt aufgrund der gegebenen Situation keinen Antrag auf Leistungen nach dem SGB II (Hartz IV) oder auf Sozialhilfe (SGB XII). Um doch noch seine Miete zu erhalten kann der Vermieter selbst einen »Antrag« auf Sozialhilfe beim Sozialamt für seinen Mieter stellen. Gleichzeitig sollte sich der Vermieter an die Betreuungsstelle bei der Stadt, der Gemeinde oder dem Landratsamt wenden und darum bitten, dass sich jemand um den betreffenden Mieter kümmert. Es ist auch sinnvoll, ggf. das Gesundheitsamt hinzuzuziehen. Gerade wenn sich der Mieter in einer misslichen Lage befindet, kann dann die Anordnung einer Betreuung durch das Betreuungsgericht angezeigt sein.

### **Wichtig**

**Kommt das Sozialamt zur Erkenntnis, dass trotz Bedürftigkeit kein Anspruch auf Sozialhilfe besteht, wird das Jobcenter mit eingeschaltet.**



Durch diesen »Antrag« des Vermieters auf Sozialhilfe für seinen Mieter kann in den meisten Fällen der Mietausfall verringert oder eventuell sogar erreicht werden, dass das Sozialamt bzw. Jobcenter die Mietschulden übernimmt. Aus verschiedensten Gründen machen Mieter berechnete Ansprüche auf Übernahme von Unterkunftskosten durch den Sozialhilfeträger oder das Jobcenter, auch zum Nachteil des Vermieters, oft nicht geltend oder sie akzeptieren unrichtige Bescheide. Entweder werden Anträge aus Unkenntnis erst gar nicht gestellt oder rechtswidrige Bescheide werden hingenommen, ohne dass dagegen Widerspruch und Klage erhoben wird.

Immer wieder wird auch berichtet, dass – wenn Betroffene persönlich bei den Behörden vorsprechen – Anträge und insbesondere Widersprüche gar nicht protokolliert werden oder den Betroffenen gesagt wird, ihr Antrag oder Widerspruch müsse abgelehnt werden. Die Betroffenen versäumen dann, ihren Antrag oder Widerspruch schriftlich einzureichen, und ermöglichen es so den Behörden, eventuell rechtswidrige Entscheidungen aufrechtzuerhalten.

In meiner bisherigen 30-jährigen Berufstätigkeit musste ich – wie meine im Sozialrecht tätigen Kollegen – häufig die Erfahrung machen, dass entgegen dem Gesetz Betroffene, die Anspruch auf Sozialleistungen haben, nicht nur falsch, sondern überhaupt nicht beraten werden. Sie werden davon abgehalten, Anträge zu stellen und Widersprüche einzulegen, und erhalten unter Hinweis auf rechtlich nicht verbindliche Verwaltungsvorschriften die ihnen zustehenden Leistungen nicht oder nicht vollständig. Mir gegenüber hat ein Behördenmitarbeiter einmal geäußert: »Wenn wir den Leuten sagen, auf was sie alles Anspruch hätten, würden sie das alles beantragen.« Nach verbreiteter Meinung, was mir auch von einem Vertreter einer Sozialbehörde bestätigt wurde, handeln wohl manche Behördenmitarbeiter auf dem Gebiet des Sozialrechts oft nach folgendem Motto: Wenn von zehn berechtigten Anträgen, die wir ablehnen, nur gegen einen kein Widerspruch, keine Klage eingereicht wird, hat der Sozialhilfeträger, die Kommune, der Staat, schon Geld gespart. Dies geht dann auch zulasten der Vermieter.

Dieses Fachbuch klärt Vermieter und Mieter darüber auf, welche Leistungen Mietern im Bereich des SGB II (Hartz IV) und der Sozialhilfe (SGB XII) zustehen und wie sie diese Ansprüche möglichst erfolgreich durchsetzen können. Aufgezeigt wird, wie Vermieter ihre Mieter unterstützen können, um berechnete Ansprüche zu realisieren. Denn es liegt ja im Interesse des Vermieters, dass die Mieter und am Ende sie selbst ihre Miet- und Nebenkosten erhalten, auf die sie Anspruch haben. Weiterhin wird dargestellt, wie Vermieter erreichen können, dass das Jobcenter oder der Sozialhilfeträger die Unterkunftskosten ohne Umwege über den Mieter direkt an sie zahlt.

Dazu wird die aktuelle Rechtslage dargestellt. Hinzu kommen praktische Tipps und konkrete Hinweise zur Durchsetzung der berechtigten Ansprü-

che von Mietern sowie Musterbriefe für die Kommunikation mit den Behörden, zum Beispiel bei Anträgen und Widersprüchen.

Aus verschiedensten Gründen verweigern die Mitarbeiter der Jobcenter und bei den Sozialhilfeträgern immer wieder zu Unrecht sozialbedürftigen Mietern zulasten der Vermieter die Übernahme der Unterkunftskosten bzw. eines Teil davon. Die betroffenen Mieter sind vielfach – zum Schaden des Vermieters – nicht in der Lage, ihre berechtigten Ansprüche durchzusetzen.

Zu den Unterkunftskosten gehört nicht nur die Kaltmiete, sondern mit Ausnahme der Energiekosten grundsätzlich alles, was der Mieter dem Vermieter schuldet, also beispielsweise auch Heiz- und Nebenkosten, Kosten der Einzugs- und Auszugsrenovierung oder der Ersteinrichtung.

Häufig stehen den Mietern Leistungen zu, sie erhalten sie aber (teilweise rechtswidrig) nicht, was letztlich dem Vermieter Nachteile bringt. Wenn hier die rechtlichen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie der Mieter erreichen kann, die ihm (eigentlich dem Vermieter) zustehenden Leistungen zu erhalten, muss natürlich auch immer ein Blick auf die Kosten-Nutzen-Relation geworfen werden. Es gilt, den vorhandenen gesetzlichen Rahmen zu nutzen und dabei bis an alle rechtlich möglichen Grenzen zu gehen, wenn es sich lohnt.

Gerade auf dem Gebiet der Sozialhilfe und des SGB II besteht eine sehr große Rechtsunsicherheit, da das Gesetz »schwammige« Begriffe verwendet. Dies nutzen vielfach die Behörden aus, um zu Lasten der oft hilflosen und von der Behörde abhängigen Sozialhilfebedürftigen »eigene« rechtlich nicht verbindliche Verwaltungsvorschriften oder -verfahren anzuwenden. Im Streitfall dürfen aber nur die Gerichte über die Richtigkeit der Gesetzesauslegung entscheiden.

Unter dieser Prämisse werden nachfolgend vorhandene Strukturen und Handlungsweisen der Behörden auf den Prüfstand gestellt und Vorschläge aufgeworfen, wie ein sinnvolles Miteinander gestaltet werden kann.

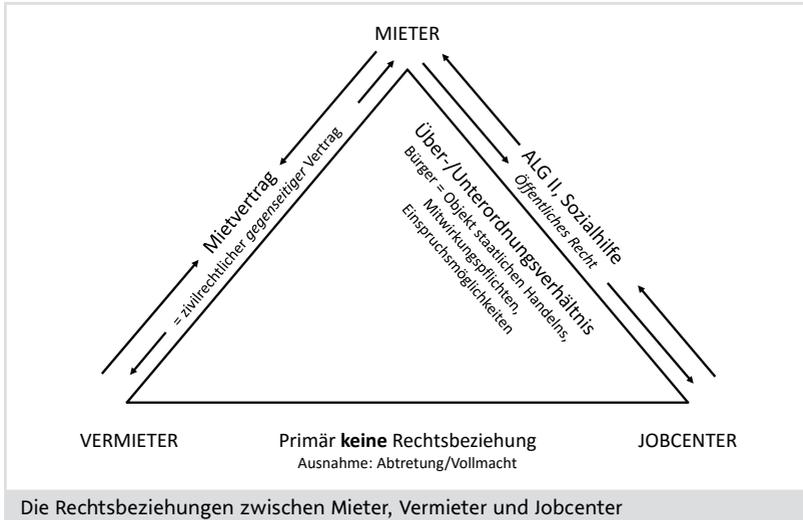
Die Grundproblematik, die bei der Durchsetzung berechtigter Ansprüche auf Übernahme der Unterkunftskosten besteht, beruht auf einer Fehlkon-

struktion des Gesetzes. Der Vermieter selbst hat grundsätzlich gegenüber dem Jobcenter oder dem Sozialhilfeträger keinen Anspruch auf Übernahme der Unterkunftskosten. Diese nachfolgend geschilderte derzeitige Rechtslage erweist sich als eher umständlich:

1. Der Vermieter schließt mit dem Mieter einen Mietvertrag.
2. Der Mieter (mit Bezug von ALG II oder Sozialhilfe) stellt an den Sozialhilfeträger oder das Jobcenter einen Antrag auf Übernahme der ungedeckten Unterkunftskosten.
3. Der Mieter erhält, wenn er Glück hat, die gesamten ihm zustehenden Unterkunftskosten.
4. Der Mieter zahlt diesen Betrag an den Vermieter (oder auch nicht).

Der vierte Punkt verweist bereits auf ein Problem. Zwischen Vermieter und dem Jobcenter oder dem Sozialhilfeträger besteht keinerlei Rechtsbeziehung. Somit erhält der Vermieter die Miete und die Nebenkosten nur im Ausnahmefall direkt von der Behörde (wie sich dies machen lässt, wird später ausgeführt). Um sonstige Zahlungen, zum Beispiel für Nebenkosten, Kosten für »Renovierung«, Heizkosten und bei Mieterhöhung, muss sich zunächst der Hartz-IV- oder Sozialhilfeempfänger kümmern. Dabei bleibt der eigentliche berechnete Gläubiger – der Vermieter – zunächst außen vor. Sarkastisch könnte man sagen: Dadurch, dass der Staat (rechtswidrig?) so vorgeht, spart er Geld und bürdet den Vermietern zusätzliche Belastungen auf. Die folgende Abbildung zeigt die Problematik bei den Rechtsbeziehungen auf.

Unglücklich an dieser Situation ist, dass keine vertraglichen Beziehungen zwischen dem Jobcenter/Sozialamt und dem Vermieter bestehen. Somit kann sich der Vermieter (scheinbar) nicht direkt an das Jobcenter wenden. Diese Situation kann jedoch geändert werden und eine Rechtsbeziehung zwischen Jobcenter/Sozialhilfebehörde und Vermieter geschaffen werden. Es besteht die Möglichkeit, dass der Vermieter sich eine Vollmacht vom Mieter ausstellen lässt und sich dadurch die Ansprüche des Mieters gegen das Jobcenter/Sozialamt sichert. Dann kann der Vermieter direkt mit der Behörde verhandeln.



Grundsätzlich sollte der Vermieter deshalb bei Abschluss eines Mietvertrags mit einem ALG-II- oder Sozialhilfeempfänger eine Vereinbarung wie die folgende abschließen.

**MUSTER: Abtretungserklärung**



**Abtretungserklärung**

Hiermit entbinde ich das Jobcenter/ Sozialamt gegenüber meinem Vermieter [Vorname, Name, Anschrift] vom Sozialgeheimnis und trete sämtliche Ansprüche auf Unterkunftskosten sowie Neben- und Heizkosten, eventuelle Ansprüche auf Übernahme von Einzugs- und Renovierungskosten, Schönheitsreparaturen, und eventueller Guthaben aus Abrechnung von Heiz- und Nebenkosten an meinen Vermieter ab.

Mein Vermieter ist berechtigt, diese Kosten in eigenem Namen geltend zu machen.

[Unterschrift des Mieters, Ort, Datum]

Eine Abtretungserklärung beseitigt das Dilemma, dass der Vermieter sich nicht direkt an den Leistungsträger wenden kann. Liegt eine solche Abtretungserklärung mit Entbindung vom Sozialgeheimnis vor, muss der

Leistungsträger dem Vermieter Auskünfte erteilen, etwa warum die Miete nicht (mehr) in voller Höhe gezahlt wird. So kann es zum Beispiel sein, dass der Mieter notwendige Angaben nicht gemacht oder keinen Weiterbewilligungsantrag gestellt hat. Erfährt der Vermieter hiervon, kann er in beiderseitigem Interesse (seines und des Mieters) den Mieter ggf. bei der Antragstellung auf (Weiter)Bewilligung der Leistung unterstützen. Gelingt es dem Vermieter, seinem Mieter in geeigneter Art und Weise verständlich zu machen, dass er in beiderseitigem Interesse handelt, dürfte es unproblematisch sein, eine solche Abtretungserklärung zu erhalten.



#### **Achtung**

Eine solche Abtretungserklärung darf nicht im Mietvertrag enthalten sein. Dies wäre ein Verstoß gegen das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Vereinbarung (Abtretungserklärung) wäre damit unwirksam.

Das Wichtigste ist, dass bei Vorliegen einer Abtretungserklärung das Jobcenter/der Sozialhilfeträger die Miete direkt an den Vermieter zahlen muss. Eine solche Abtretungserklärung ist nicht widerrufbar.

Soweit Mitarbeiter der Behörden sich weigern, eine solche Abtretungserklärung zu akzeptieren, oder den Leistungsempfänger dazu drängen oder anweisen, er solle diese (nicht widerrufliche) Abtretungserklärung widerrufen, handeln sie rechtswidrig. Sollte der Leistungsträger trotz Vorliegens einer Abtretungserklärung die Miete nicht direkt an den Vermieter zahlen, kann dieser direkt seine Miete über das Sozialgericht einklagen.

Verfügt der Vermieter über eine entsprechende Vollmacht, kann er mit der Behörde im Namen seines Mieters zum Beispiel auch verhandeln oder Schriftverkehr führen.

**MUSTER: Vollmacht****Vollmacht**

Hiermit entbinde ich das Jobcenter/Sozialamt gegenüber meinem Vermieter [Vorname, Name, Anschrift] vom Sozialgeheimnis und erteile Vollmacht, mich zu vertreten, insbesondere Erklärungen in meinem Namen anzunehmen und abzugeben.

[Unterschrift des Mieters, Ort, Datum]

Ohne juristische Hilfe ist es vielen heutzutage nicht möglich, ihre Ansprüche durchzusetzen. Die Honorierung von Rechtsanwälten auf dem Gebiet des Sozialrechts ist im Bereich der Beratung bzw. der außergerichtlichen Tätigkeit allerdings nicht nur niedrig, sondern sie deckt nicht einmal die Kosten.

Durch das zum 1.7.2008 eingeführte Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG), welches das bis dahin geltende Rechtsberatungsgesetz abgelöst hat, sind Unterstützung und Beratung zumindest an dieser Stelle vereinfacht worden.

**§ 5 RDG Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit**

*(1) Erlaubt sind Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören. Ob eine Nebenleistung vorliegt, ist nach ihrem Inhalt, Umfang und sachlichen Zusammenhang mit der Haupttätigkeit unter Berücksichtigung der Rechtskenntnisse zu beurteilen, die für die Haupttätigkeit erforderlich sind.*

*(2) Als erlaubte Nebenleistungen gelten Rechtsdienstleistungen, die im Zusammenhang mit einer der folgenden Tätigkeiten erbracht werden:*

- 1. Testamentsvollstreckung,*
- 2. Haus- und Wohnungsverwaltung,*
- 3. Fördermittelberatung.*

Bei den ersten Zahlungsrückständen kann der Vermieter vorsichtig erkunden, ob die Ursache im nicht ausreichenden Einkommen oder Vermögen des Mieters liegt und ob zum Beispiel ein Anspruch des Mieters auf Leis-

tungen nach dem SGB II oder SGB XII bestehen könnte. Sollte dies der Fall sein, kann der Mieter – soweit er dazu bereit ist – bei der Wahrnehmung seiner Rechte vom Vermieter beraten und unterstützt werden, was im Sinne beider beteiligten Seiten ist. Bei der »Beratung« zur Minimierung des Haftungsrisikos ist zu beachten: Vermieden werden sollte der Anschein einer Rechtsberatung in dem Sinne, dass der Vermieter dem Mieter die Verantwortung abnimmt.



#### **Hinweis**

Sinnvoll wären Beratungsstellen für Mieter, die zum Beispiel in den Stadtteilen oder als Büros in der jeweiligen Wohnanlage eingerichtet werden. Dabei könnten sich die Vermieter Hilfe bei externen bestehenden Vereinen oder Initiativen holen. Unterstützung des Mieters ist nicht nur in Form von Beratung, sondern auch aktiv bei der Durchführung von Widersprüchen, Klagen und Anträgen bei Gericht denkbar.

Der Vermieter sollte vor Gericht nicht direkt den Mieter vertreten. Neben dem Haftungsrisiko kann sich hier eine Interessenkollision ergeben.

Genossenschaften haben einen Sonderstatus.

### **§ 7 RDG Berufs- und Interessenvereinigungen, Genossenschaften**

*(1) Erlaubt sind Rechtsdienstleistungen, die*

- 1. berufliche oder andere zur Wahrung gemeinschaftlicher Interessen gegründete Vereinigungen und deren Zusammenschlüsse,*
- 2. Genossenschaften, genossenschaftliche Prüfungsverbände und deren Spitzenverbände sowie genossenschaftliche Treuhandstellen und ähnliche genossenschaftliche Einrichtungen*

*im Rahmen ihres satzungsmäßigen Aufgabenbereichs für ihre Mitglieder oder für die Mitglieder der ihnen angehörenden Vereinigungen oder Einrichtungen erbringen, soweit sie gegenüber der Erfüllung ihrer übrigen satzungsmäßigen Aufgaben nicht von übergeordneter Bedeutung sind. Die Rechtsdienstleistungen können durch eine im alleinigen wirtschaftlichen Eigentum der in Satz 1 genannten Vereinigungen oder Zusammenschlüsse stehende juristische Person erbracht werden.*

*(2) Wer Rechtsdienstleistungen nach Absatz 1 erbringt, muss über die zur sachgerechten Erbringung dieser Rechtsdienstleistungen erforder-*

*liche personelle, sachliche und finanzielle Ausstattung verfügen und sicherstellen, dass die Rechtsdienstleistung durch eine Person, der die entgeltliche Erbringung dieser Rechtsdienstleistung erlaubt ist, durch eine Person mit Befähigung zum Richteramt oder unter Anleitung einer solchen Person erfolgt. § 6 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend.*

Es empfiehlt sich ggf. eine Zusammenarbeit mit Rechtsanwälten, die die Mieter gegenüber den Behörden vertreten. Erste Wahl sind Fachanwälte für Sozialrecht.

Der Staat und die Kommunen können es sich angesichts knapper Kassen nicht leisten, großzügig zu sein. Der einzelne Beamte oder Angestellte muss sogar befürchten, dass er dienstrechtliche Konsequenzen zu tragen hat, wenn er bei unklarer Rechtslage eine bürgerfreundliche Entscheidung fällt (siehe zum Beispiel im Internet unter [https://de.wikipedia.org/wiki/Inge\\_Hannemann](https://de.wikipedia.org/wiki/Inge_Hannemann)).

Dies führt dazu, dass immer mehr Entscheidungen, bei denen die Behörde einen Ermessensspielraum hat, der gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden (müssen, können oder sollten). Der Staat/die Kommune wird wegen der gesetzlichen Vorgabe zur sparsamen Haushaltsführung im Zweifelsfall gegen den Bürger entscheiden. Andernfalls riskiert er/sie eine Rüge des jeweiligen Rechnungshofs. Es ist daher im System angelegt, dass Ermessensspielräume zugunsten der Bürger von den Sozialleistungsträgern nicht ausgenutzt werden, sondern sich berechnete Ansprüche oft nur mithilfe des Sozialgerichts durchsetzen lassen.

Da die Festlegungen im Gesetz zur Bestimmung und Übernahme von Unterkunftskosten nur allgemeine Regelungen treffen, ist der freien Auslegung je nach Standpunkt, entweder dem der Behörde zulasten des Hilfesuchenden oder dem des Hilfesuchenden, Tor und Tür geöffnet. Vor allem in Deutschland sind bei den Hilfesuchenden Obrigkeitgläubigkeit und zu großes Vertrauen in die Richtigkeit der Entscheidungen der Behörden verbreitet. Betroffene sollten sich aber nicht scheuen, ggf. eine gerichtliche Klärung des Verwaltungshandelns herbeizuführen, auf jeden Fall aber Widerspruch gegen einen nicht nachvollziehbaren ALG-II- oder Sozialhilfebescheid einlegen. Da die Antragsformulare schwer zu verstehen und deshalb