

Michael Baczko

Mietverhältnisse mit Sozialleistungs- empfängern und Behörden

Inklusive
**Arbeits-
hilfen**
online

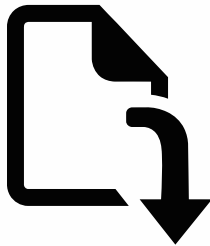


HAUFE.

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

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

Einleitung	9
1 Grundsätzliche Problemlage	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 (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 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 Leistungsträger	83
2 Ausgesuchte Probleme und Rechtsprechung der Zivil- und Sozialgerichte	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

3	Datenschutz in Bezug auf ALG-II-Empfänger	127
4	Der verstorbene oder verschwundene Mieter	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
	Anhang	143
	AV-Wohnen Berlin	144
	Verwaltungsanweisung der Hansestadt Bremen	203
	Abkürzungsverzeichnis	225
	Stichwortverzeichnis	227
	Der Autor	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 beantragt 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.