

zu § 22 Abs. 5 SGB II (Übernahme von Mietschulden) Stand: 02/2008

1. Die Neufassung des § 22 Abs. 5 u. 6 ist zu beachten:

Gesetzestext des § 22 SGB II ab 01.04.2006:

(5) Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(6) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 5 bestimmten Aufgaben unverzüglich

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist,

mit. Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.

Somit können nach § 22 Abs. 5 SGB II Mietschulden nur dann übernommen werden, wenn Leistungen für Unterkunft oder Heizung erbracht werden. Dies hat zur Folge, dass nur SGB II Bezieher Hilfen nach § 22 Abs. 5 SGB II erhalten können. Personen, die keine Leistungen erhalten (aber trotzdem erwerbsfähig sind) sogen. nicht laufende Fälle, haben keinen Anspruch nach dem SGB II.

Diesem Personenkreis ist grundsätzlich das SGB XII eröffnet. Die Bearbeitung dieser Anträge obliegt der Obdachlosenfachstelle, Betroffene sind daher an das Wohnungsförderungsamt zu verweisen. Die Entscheidungsgrundlage dort basiert auf dem SGB XII i.V.m. der Obdachlosenkonzeption der Stadt Hamm.

2. Örtliche Besonderheiten

Für alle Rückstände von lfd. SGB II Empfängern, die gegenüber einem Vermieter bestehen und bei denen eine Wohnungskündigung droht, ist ab dem 01.06.2007 das SG 501-4 in Heessen zuständig. Personen, die sich im laufenden Leistungsbezug befinden und aufgrund eines derartigen Anliegens versprechen, sind daher nach dorthin zu verweisen.

Für SGB II Kunden, die Heizkostenrückstände bei den Stadtwerken haben, ist weiterhin der SB Transfer zuständig. Regelungen hierzu erfolgen in einer gesonderten Anweisung zusammen mit der Übernahme von Stromrückständen.

Bei Vorsprache bezüglich eines Mietrückstandes im Kommunalen JobCenter oder im StA 64 ist der Kunde an die zuständige Stelle zu verweisen. Damit keine unnötigen Wege entstehen, erhält der Kunde bei der Vorsprache im KJC ein Merkblatt mit Hinweisen unter welchen Voraussetzungen die Übernahme eines Mietrückstandes regelmäßig nur in Betracht kommt (insbesondere müssen die festgesetzten Richtwerte für Miete und Belastungen eingehalten sein). Des Weiteren benennt das Merkblatt ihm die notwendigen Unterlagen und gibt Informationen zu den Öffnungszeiten. Der Ausdruck des Merkblattes erfolgt in laufenden SGB II Fällen aus der Datenbank.

Zu der persönlichen Vorsprache (bei Partnern –beide) im Sozialamt ist danach folgendes mitzubringen:

- ✚ Personalausweis
- ✚ Mietvertrag
- ✚ Grüne Vermieterbescheinigung
- ✚ Nachweis über die Höhe des Mietrückstandes
- ✚ Kündigung bzw. Räumungsklage
- ✚ Zusicherung des Vermieters über die Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Übernahme der Rückstände
- ✚ Nachweis über Leistungsbezug nach dem SGB II
- ✚ Bei nicht laufenden Fällen sind für die Vorsprache bei der Obdachlosenfachstelle zusätzlich sämtliche Einkommens- und Vermögensunterlagen mitzubringen

3. Entscheidungshilfen für die Übernahme von Mietrückständen nach § 22 Abs. 5

- ✚ Die Übernahme liegt im pflichtgemäßen Ermessen. Durch Beratungsleistung durch den Mitarbeiter der Abteilung 501-4 soll daher zunächst darauf hingewirkt werden, dass die Kunden im Sinne der Förderung der Eigenverantwortung auftretende Probleme, direkt mit dem Vermieter oder den Stadtwerken klären.
- ✚ Die Übernahme von Mietrückständen ist nur möglich, wenn der Vermieter bei einer Begleichung bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen und die Unterkunftskosten für die zu erhaltende Wohnung angemessen sind.
- ✚ Der Antragsteller muss SGB II Leistungen beziehen, da § 22 Abs. 5 nur für Personen anzuwenden ist, denen Leistungen für Unterkunft und Heizung gewährt werden.
- ✚ Der Kunde verfügt nicht über geschütztes Vermögen nach § 12 II Nr. 1, mit dem er die Rückstände begleichen könnte. Ein Verweis auf das Vermögen der Kinder unterhalb des Freibetrages nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 a oder der Anschaffungsfreibetrag von 750,- € je Person ist nicht zulässig.
- ✚ Die Übernahme muss zur Sicherung der Unterkunft notwendig sein. Die Voraussetzung ist erfüllt, wenn der Verlust der Wohnung droht. Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist nach § 543 BGB bereits zulässig, wenn der Mieter mit 1 Monatsmiete und 1,- € in Verzug geraten ist (dies entspricht einem nicht unerheblichen Teil der Miete). Bei geringeren Rückständen ist der Kunde auf eine Ratenvereinbarung mit dem Vermieter zu verweisen. Die Kündigung wird nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam, wenn der Rückstand innerhalb von 2 Monaten nach Rechtshängigkeit (= Eingang der Räumungsklage beim Gericht) gezahlt wird oder sich der SGB II-Träger innerhalb dieser Frist gegenüber dem Vermieter schriftlich dazu bereit erklärt hat. In Wiederholungsfällen wirkt diese Schutzvorschrift nicht mehr. Hier muss der Vermieter ausdrücklich bereit sein, das Mietverhältnis fortzusetzen.
Im Falle einer Übernahme von Rückständen ist dem Vermieter zur Wahrung der Frist oder zur Vermeidung weiterer Kosten immer eine Zusage zur Rückstandsübernahme zuzusenden.
- ✚ Die Übernahme muss gerechtfertigt sein. Ablehnungsgründe können dabei sein:
 1. Miete wurde mutwillig nicht gezahlt, weil der Antragsteller sich darauf verlassen hat, dass der Leistungsträger die Rückstände schon übernehmen wird (Plausible Gründe für den entstandenen Rückstand fehlen).
 2. Es kommt wiederholt zu Rückständen.

3. Der Kunde ist nicht bereit, die Mietzahlung zukünftig direkt durch das KJC oder eine andere Stelle (z.B. Abtretung aus ALG I oder Rente) oder durch Kontoverwaltung vornehmen zu lassen.
4. Die Unterkunft kann trotz Übernahme der Mietschulden nicht gehalten werden, z.B. weil zusätzlich andere Kündigungsgründe (mietwidriges Verhalten) hinzukommen.
5. Die Mietschulden sind unverhältnismäßig hoch und es ist ein anderes alternatives Wohnungsangebot vorhanden.

Eingefügt am 18.02.2008:

Eine Übernahme von Mietrückständen ist ausgeschlossen, wenn diese durch 100% Sanktionierungen entstanden sind. Andernfalls würde die Sanktion ins Leere laufen. Die Eingliederungsvereinbarung und Belehrung werden entsprechend um einen Hinweis auf drohende Obdachlosigkeit bei Mehrfachverfehlungen ergänzt.

3. Antragsaufnahme und -bearbeitung, Verfahren

Der Klient bringt alle für die Entscheidung notwendigen Unterlagen bei, soweit er hierzu in der Lage ist. Ist der Klient aus in der Person liegenden Gründen nicht dazu in der Lage die notwendigen Unterlagen vorzulegen, wird er durch den zuständigen Mitarbeiter 501-4 bei der Beschaffung der Nachweise unterstützt. Im Antrag (s. zentrale Texte) erfolgt bereits ein Vorschlag über die Höhe der monatlichen Rückzahlungen. Der Mitarbeiter 501-4 informiert den Transfersachbearbeiter und den zuständigen Fallmanager über die entstandenen Rückstände und auch über seine Entscheidung, ob die Rückstände übernommen werden. Der Mitarbeiter 501-4 erstellt bei positiver Bewilligung den Darlehensbewilligungsbescheid (s. zentrale Texte) und erteilt eine schriftliche Zusage an den Vermieter oder fertigt den Ablehnungsbescheid. Die Überweisung der vereinbarten Raten erfolgt bei weiterem Leistungsbezug aus dem Anspruch des Kunden auf ein von 501-4 mitgeteiltes Kassenzeichen (Bescheidkopie). Die Überwachung der Zahlungseingänge und der letzten Rate obliegt der Abteilung 501-4. Sollte kein Leistungsanspruch mehr bestehen, ist dem Sachgebiet 501-4 umgehend Mitteilung zu geben.

Im weiteren Beratungsprozess soll darauf hingewirkt werden, dass die Kunden im Sinne der Förderung der Eigenverantwortung künftig auftretenden Probleme, wenn erforderlich mit Hilfestellung durch den Fallmanager, direkt mit dem Vermieter klären. Hierzu soll den Kunden über die Vermittlung in eine Arbeitsgelegenheit die Möglichkeit gegeben werden, aktiv daran mitzuarbeiten, dass **künftig** seine Wohnung erhalten bleibt, indem er die Mehraufwandsentschädigung für Ratenzahlungen verwenden kann.

Bei Übernahme von Mietrückständen erfolgt eine direkte Überweisung des Unterkunftskostenanspruches an den Vermieter. Ist insgesamt zu erwarten, dass der Kunde seine Geldangelegenheiten nicht selbst regeln kann, wird vom Fallmanagement ggf. eine Betreuung zur Regelung finanzieller Angelegenheiten in die Wege geleitet.

4. Haushaltsrechtliches Verfahren

Die Übernahme von Mietrückständen erfolgt als Darlehen. Die Zahlung erfolgt per Einmalzahlung mit PKS 85 und dem HAS 322 durch das JobCenter. Mit Erstellen des Darlehensbewilligungsbescheides richtet 501-4 ein Kassenzeichen (EA 6091, Fall Nr. des JobCenters) ein und stellt den Rückforderungsbetrag zum Soll. Die monatlichen Raten sind aus dem Verfahren SOZ des KJC heraus auf das Kassenzeichen zu überweisen.

5. Mitteilungen des Amtsgerichts

Mitteilungen des Amtsgerichts gem. § 22 Abs. 6 SGB II oder § 34 Abs. 2 SGB XII werden zunächst an das StA 64 gesandt. Von dort erfolgt per Fax die Weiterleitung an das StA 50 (Fax-Nr. 2954,

Vorzimmer). Das StA 50 überprüft, ob die betroffenen Haushalte lfd. Leistungen nach SGB II oder SGB XII beziehen. Liegt kein SGB II oder SGB XII –Fall vor, wird dies dem StA 64 per Fax (Fax-Nr. 2929, Vorzimmer) mitgeteilt.

50-501