

50
502/0

11.12.2006
Herr Kaufmann
☎ 24980
RL05022e

Richtlinie Nr. 63

50 05 022e

Richtlinie über die Maßnahmen zur Wohnungserhaltung (Mietrückstandsübernahme) nach dem SGB II

Die nachfolgende Richtlinie beinhaltet Arbeitshinweise zur Übernahme von Mietrückständen auf der Rechtsgrundlage des § 22 Abs. 5 und Abs. 6 SGB II.

gez. Nußbaum
ausgefertigt:

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Personenkreis
3. Zuständigkeit
 - 3.1 - der Standorte der ArGe
 - 3.2 - der Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziales und Senioren der Stadt Köln
4. Voraussetzungen
5. Fallkonstellationen
6. Feststellung des Umfangs der Hilfe
7. Verfahren und Form der Hilfestellung
 - 7.1 - in den ArGe-Standorten
 - 7.2 - bei der Fachstelle Wohnen

Richtlinie über die Maßnahmen zur Wohnungserhaltung nach dem SGB II

1. Allgemeines

Mit Artikel 1 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch erfolgte eine Änderung des § 22 Absatz 5 SGB II sowie eine Hinzufügung des Absatzes 6 zum § 22 SGB II, mit der Folge, dass ab dem 01.04.2006 die Übernahme von Schulden (Mietschulden und/oder Energieschulden), die für die Sicherung der Unterkunft unabweisbar sind, nun unmittelbar im SGB II (und nicht wie zuvor durch Verweis auf Leistungen des SGB XII) geregelt ist.

Die nachfolgende Richtlinie beinhaltet ausschließlich Regelungen zur Mietschuldenübernahme; hinsichtlich der Übernahme von Energieschulden i.R.d. § 22 Abs. 5 SGB II wird auf die RL 50 05 022f verwiesen.

Gem. § 22 Abs. 5 SGB II können Schulden übernommen werden, sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht 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 SGB II ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

Durch die „Soll-Bestimmung“ in Satz 2 hat der Sozialhilfeträger ein gebundenes Ermessen, welches in jedem Fall eine dezidierte Einzelfallprüfung erforderlich macht; die Hintergründe und Kriterien, die zum Ergebnis der Einzelfallentscheidung führen, sind per Verfügung in der Akte zu dokumentieren.

2. Personenkreis

Gemäß § 22 Abs. 5 SGB II können Schulden übernommen werden, sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung **erbracht werden**, d.h., dass sich die Möglichkeit der Schuldenübernahme nach dem SGB II ausschließlich auf tatsächliche Leistungsbezieher erstreckt.

Für den Personenkreis im laufenden Leistungsbezug nach SGB II ist eine Mehrfachübernahme von Mietrückständen möglich.

Eine Übernahme von mehr als 2 Monatsmieten sollte jedoch nur unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte erfolgen.

Diese Bedingung ist in der Regel dann erfüllt, wenn die Kostenübernahme von mehr als 2 Monatsmieten für den Leistungsträger in der Prognose günstiger ist als die mit einem Wohnungswechsel oder zwecks Vermeidung einer kostenintensiveren öffentlichen Unterbringung verbundenen Kosten.

Personen, die lediglich dem Grunde nach leistungsberechtigt sind, aber keine Leistungen aufgrund zu hohen Einkommens *erhalten* (sogen. nicht laufend Unterstützte), sind von der Möglichkeit der Schuldenübernahme nach dem SGB II ausgeschlossen.

Sie sind jedoch zwecks Beratung und Prüfung einer Übernahme der Mietschulden nach dem SGB XII ebenfalls zentral an die Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziales und Senioren der Stadt Köln zu verweisen.

3. Zuständigkeit

3.1 - der Standorte der ArGe

In allen Fällen des laufenden Leistungsbezugs SGB II mit bis zu 2 Monatsmieten Rückstand sowie in Neuanträgen auf SGB II-Leistungen, bei denen ein Mietrückstand von bis zu 2 Monatsmieten bei Antragstellung der SGB II-Leistung besteht, sind die Standorte der ArGe für die Aufnahme und Bearbeitung des Antrags zuständig, wenn **sämtliche** Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft Leistungen nach dem SGB II beziehen/werden.

3.2 - der Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziales und Senioren der Stadt Koeln (502/0)

In allen Fällen des laufenden Leistungsbezugs SGB II mit mehr als 2 Monatsmieten Rückstand ist aufgrund der gültigen Leistungsvereinbarung gem. §§ 88 ff SGB X zwischen der ArGe Köln und der Stadt Köln, Amt für Soziales und Senioren, die Fachstelle Wohnen (-502/0-) für die Aufnahme und Bearbeitung des Antrages zuständig.

In Mietrückstandsfällen, in denen nicht alle Personen der Haushaltsgemeinschaft Leistungen nach dem SGB II beziehen, ist ebenfalls, unabhängig von der Höhe des Mietrückstands, die Fachstelle Wohnen für die Aufnahme und Bearbeitung des Antrages zuständig.

Sofern in den Standorten der ArGe ein entsprechender Mietrückstand bekannt wird, ist 502/0 von dort unmittelbar über den Mietrückstand schriftlich zu informieren.

Die jeweils zuständigen Standorte der Arge werden unverzüglich nach Falleingang per Mail durch die Sachbearbeiter 502/0 (Wohnungserhaltung bzw. Mitarbeiter des Krisendienstes) über die Mietrückstandsfälle informiert, die Leistungen nach dem SGB II beziehen. Um eine zügige Weiterleitung zu erleichtern, ist im Betreff der Mail immer "Mietrückstände im Fall xxxx" anzugeben, darüber hinaus sollte die Mail alle vorhandenen Infos wie BG-Nr., Adresse, Name, Vorname und Geburtsdatum enthalten.

Die Meldung auf dem Postweg erfolgt wie bisher.

Die Information ist so abzufassen, dass sie in der ArGe als rechtlich fundierte Aussage genutzt werden kann, die Leistungen für KDU sofort nicht mehr dem Leistungsempfänger ausbezahlen, sondern direkt an den Vermieter oder den von ihm benanntem Beauftragten zu zahlen (wenn Mietrückstände entstehen, weil der Leistungsberechtigte die Überweisung nicht vorgenommen hat, ist dies immer ein eindeutiges Indiz für unwirtschaftliches Verhalten).

Die Arge stellt sicher, dass die Rückmeldung Angaben darüber enthält, ab wann in welcher Höhe die Miete an den Vermieter unmittelbar überwiesen wird. Sollte innerhalb von 5 Arbeitstagen keine Rückmeldung aus dem Standort vorliegen, ist bei der Arge nachzufragen (per mail oder telefonisch).

4. Voraussetzungen

Eine Mietrückstandsübernahme kommt nur in Betracht, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- künftige Mietzahlungen müssen gesichert sein,
- die Miete muss sozialhilferechtlich angemessen sein sowohl bzgl.
 - a) der Wohnraumgröße (hierbei ist von einer dauerhaft richtigen Wohnraumversorgung auszugehen)

und

- b) der Miethöhe

(hierbei sind die Kriterien entsprechend Ziffer 4 i.V.m. Ziffer 5.1 der Richtlinie zu den Kosten der Unterkunft 50 05 022a im Einzelfall unter sozialen und wirtschaftlichen Aspekten zu prüfen),

- die Wohnung bleibt bei Übernahme des Mietrückstandes auch tatsächlich erhalten (Bereitschaft des Vermieters zur Fortsetzung bzw. Erneuerung des Mietverhältnisses ist durch schriftliche Erklärung des Vermieters in der Akte zu dokumentieren).

5. Fallkonstellationen

Gemäß § 19 SGB II gehören die Kosten der Unterkunft zum notwendigen Lebensunterhalt.

Grundsätzlich sind sie mit der übrigen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes an die leistungsberechtigte Person auszuführen (vgl. Ziffer 12.2 der Richtlinie zur Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft 50 05 022a, Ziffer 12), sodass bei zweckentsprechender Weiterleitung der Miete durch die/den Leistungsempfänger/in an den Vermieter kein Mietrückstand entstehen dürfte.

Dennoch sind auch bei Personen im laufenden Leistungsbezug Konstellationen denkbar, die zu einem Antrag auf Mietrückstandsübernahme führen:

- Neuantrag auf SGB II-Leistungen mit bestehendem Mietrückstand (müsste in der Regel auf der Mietbescheinigung Vordruck Nr. 50-01-005 ausgewiesen sein),
- Mietrückstand entsteht während laufendem Leistungsbezug (zweckentfremdete Verwendung bei Mietselbstzahlern),
- Leistungsanspruch SGB II deckt die Miethöhe nicht ab; Eigen-/Anteilszahlung ist nicht erfolgt.

Darüber hinaus kann ein Mietrückstand dadurch entstehen, dass

- nicht alle Personen der Haushaltsgemeinschaft SGB II-Leistungen beziehen und die nicht unterstützte/n Person/en ihren Mietanteil nicht gezahlt hat / haben.

Die einkommensmäßigen Voraussetzungen für die Übernahme eines Mietrückstandes sind bei Personen im laufenden SGB II-Bezug grundsätzlich erfüllt und bedürfen keiner weiteren Prüfung.

6. Feststellung des Umfangs der Hilfe

Eine der wesentlichen Grundlagen für die zu treffende Entscheidung ist der Nachweis über die Höhe des Mietrückstandes. Auf eine schriftliche Unterlage hierüber kann nicht verzichtet werden.

Der Tatbestand, dass ein Mietrückstand besteht und ggffls. ein Wohnungsverlust droht, kann bekannt werden durch

- die vom Amtsgericht übersandte Zweitschrift der Zahlungs- und Räumungsklage,
- Mitteilung des Vermieters,
- Antrag des säumigen Mietschuldners.

Das Ziel der Maßnahme, nämlich die Erhaltung der Wohnung, kann in vielen Fällen nur erreicht werden, wenn neben dem Mietrückstand auch die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten (Rechtsanwalts- und Gerichtskosten, Vollstreckungs- und Nebenkosten, die gem. § 569 Abs. 3 BGB alle nur außerhalb der gesetzlich vorgegebenen Schonfrist von 8 Wochen nach Klageanhängigkeit anfallen können) übernommen werden. Hierfür ist ebenfalls ein eindeutiger Nachweis in den Akten erforderlich.

Der Grundsatz der sparsamen Verwaltung öffentlicher Mittel gebietet es, sofort nach Bekanntwerden eines Mietrückstandes die notwendigen Schritte im Sinne frühestmöglicher Prävention einzuleiten und nicht erst die Einreichung einer Klage abzuwarten, da ein solches Verfahren hohe Kosten erzeugt.

7. Verfahren und Form der Hilfestellung

Wie bereits unter Ziffer 1 angeführt, handelt es sich bei den Mietrückstandsübernahmen um Einzelfallentscheidungen, die auch eine Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte des Mietrückstandes erfordern.

Dies ist insbesondere bei der Antragsaufnahme und der Antragsbegründung zu beachten.

Nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 5 SGB II sollen Geldleistungen als Darlehen erbracht werden. Die Darlehensbewilligung und -rückforderung erfolgt je nach Zuständigkeit unter Ziffer 3 entweder in den Standorten der ArGe oder bei der Fachstelle Wohnen.

7.1 - in den Standorten der ArGe

Bei Bekanntwerden des Mietrückstandes ist die/der Mietschuldner/in einzuladen; die Höhe des Mietrückstandes ist in der Akte zu dokumentieren.

Mit der leistungsberechtigten Person ist eine Abtretungserklärung aufzunehmen, in der festgelegt wird, in welchen Raten die bewilligte Mietschuld mit ihrem Geldleistungsanspruch nach dem SGB II zu verrechnen ist, bis die Gesamtsumme erreicht ist.

Sofern die Voraussetzungen entsprechend Ziffern 2 – 5 erfüllt sind bzw. vorliegen, ist der Mietrückstand aus der entsprechenden Buchungsstelle des kommunalen Trägers als Darlehen gem. § 22 Abs. 5 SGB II zu übernehmen und an den Vermieter anzuweisen.

Gleichzeitig ist die künftige, regelmäßige Mietzahlung durch monatliche Abtretung der Miete aus dem laufenden SGB II-Anspruch direkt an den Vermieter sicherzustellen.

Das gewährte Darlehen ist in Höhe der auf der Abtretungserklärung vereinbarten Rate monatlich zugunsten des kommunalen Trägers (entsprechende Buchungsstelle zum § 22 Abs. 5) aufzurechnen. Bei Leistungsbeendigung/-einstellung ist ein evtl. noch ausstehender Betrag umgehend der Forderungseinzugsstelle mitzuteilen, damit von dort eine Vereinnahmung zugunsten der Buchungsstelle des kommunalen Trägers erfolgen kann.

7.2 - bei der Fachstelle Wohnen

Bei Bekanntwerden des Mietrückstandes (vgl. Ziffer 5) ist die/der Mietschuldner/-in durch 502/0 einzuladen. Sofern innerhalb von 14 Tagen keine Reaktion erfolgt, werden die entsprechenden Mitarbeiter/-innen bei 502/0 zwecks Durchführung eines Hausbesuches bei der/beim Mietschuldner/-in eingeschaltet. Wird die/der Mietschuldner/-in angetroffen, erfolgt direkt vor Ort eine Beratung sowie ggfls. die Antragsaufnahme, bei Bedarf werden Fachdienste anderer Ämter und Institutionen eingeschaltet und, wenn erforderlich, wird ein Vorschlag für evtl. erforderliche persönliche Hilfen erarbeitet.

Bei Vorsprache der/des Mietschuldnerin/Mietschuldners oder beim Hausbesuch erfolgt eine Prüfung des Hilfeumfangs und des aktuellen Verfahrensstandes. Um sämtliche, für die spätere Entscheidung wesentlichen Punkte zu erfassen, ist bei Mietrückständen gemeinsam mit der/dem Antragsteller/-in der Vordruck 50-01-151 zusätzlich zum SGB II- Antrag aufzunehmen.

Sollten sich Hinweise auf eine allgemeine Schuldenproblematik über den Mietrückstand hinaus ergeben, ist die/der Mietschuldner/-in an die Schuldnerberatung zu verweisen (vgl. hierzu auch RL 50-01-011a); ein Nachweis über die Vorsprache bei der Schuldnerberatung ist im Rahmen der allgemeinen Mitwirkungspflichten zu fordern. Hierdurch kann ggfls. eine weitere Verschuldung vermieden und das Mietverhältnis / die künftigen Mietzahlungen dauerhaft gesichert werden.

In diesem Fall ergeht eine Mitteilung an den zuständigen Standort.

Mit der leistungsberechtigten Person ist eine Abtretungserklärung aufzunehmen, in der festgelegt wird, in welchen Raten die bewilligte Mietschuld mit ihrem Geldleistungsanspruch nach dem SGB II zu verrechnen ist, bis die Gesamtsumme erreicht ist.

Soweit sämtliche Voraussetzungen gemäß Ziffer 4 vorliegen, erfolgt eine Verpflichtungserklärung zur Schuldübernahme durch die Fachstelle Wohnen (vgl. hierzu VD-Nr. 50-01-156 und 50-01-157).

Im Falle eines Übernahmeangebotes ist vom Vermieter die Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigung des Original-Räumungstitels zu verlangen.

Die anschließende Anweisung des Mietrückstandes erfolgt direkt an den Vermieter bzw. an die/den bevollmächtigte/n Rechtsanwalt/-anwältin.

Sowohl Vermieter als auch Mietschuldner erhalten jeweils eine Mitteilung über die erfolgte Zahlung.

Die Abtretungserklärung ist, unter Benennung der Personenkontonummer, auf die die Abtretung erfolgen soll, dem zuständigen ArGe-Standort zuzuleiten mit der Bitte, die Aufnahme der monatlichen Abtretung an 502/0 auf einem beigefügten Vordruck zu bestätigen sowie dafür Sorge zu tragen, dass die künftige, regelmäßige Mietzahlung durch monatliche Zahlung der Miete aus dem laufenden SGB II-Anspruch direkt an den Vermieter sichergestellt wird.

Ferner ist von dort jede Einstellung des Leistungsbezugs anzuzeigen, damit von 502/0 die Darlehensregulierung unmittelbar gegenüber der leistungsberechtigten Person nach öffentlichen Kriterien eingeleitet werden kann.

Die Mitteilung an die leistungsberechtigte Person über die Bewilligung der Mietrückstandsübernahme als Darlehen und dessen Tilgung (unter Hinweis auf die Abtretungserklärung) erfolgt dann per Verwaltungsakt durch 502/0, wobei die gesetzliche Grundlage bzgl. der Darlehensgewährung im Bescheid zum Ausdruck zu bringen ist.

Nach Bestandskraft des Bescheides wird durch 502/02 eine entsprechende Sollstellung gefertigt. Detaillierte Hinweise zur Einnahmeverwaltung und zum Umgang mit Personenkonten sind der Richtlinie 50 00 003c zu entnehmen.

502/0-Rückforderung überwacht den Zahlungseingang über sozEiMa.

Sofern eine Mietrückstandsübernahme mangels vorliegender Voraussetzungen nicht möglich ist, erfolgt eine weitergehende Beratung des Mietschuldners sowohl hinsichtlich Beschaffung einer neuen Wohnung als auch bzgl. Einbindung der Schuldnerberatung im Hinblick auf die bestehenden Verbindlichkeiten.