



POSITION

Berlin, Juli 2019

Sozial- und Datenschutzrecht müssen vor Wohnungsverlust schützen

Bezieht der Mieter Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II, zahlen die Kommunen die Miete als „Kosten der Unterkunft“. Im Regelfall erhält der Mieter diesen Betrag auf sein Konto und leitet ihn an den Vermieter weiter. Gleiches gilt für die Inanspruchnahme von Wohngeld. Verschiedene Gründe können dazu führen, dass der Mieter trotz Bedürftigkeit die Sozialleistungen nicht beantragt oder das erhaltene Geld nicht an den Vermieter weiterleitet. So kann der Mieter sanktionsbedingt einen geringeren Betrag erhalten und den Mietbetrag deshalb für seinen sonstigen Lebensunterhalt verwenden. Oder ihm fehlt aufgrund psychischer oder sonstiger gesundheitlicher Probleme die Organisationsfähigkeit, die Mietzahlungen zu beantragen oder ordnungsgemäß weiterzuleiten. Sind mit dem Zahlungsverzug die Kündigungsvoraussetzungen erfüllt, kann der Mieter seine Wohnung und der private Vermieter seinen langjährigen Mieter verlieren. Wünschenswert ist dies für alle Beteiligten nicht.

Derzeit steht das Sozial- und Datenschutzrecht einem effektiven Schutz vor Wohnungsverlust entgegen. Zwar kann im Wege sogenannter „Direktzahlungen“ die monatliche Miete vom Sozialträger unmittelbar an den Vermieter ausgezahlt werden, um die Weiterleitung der Unterkunftskosten an den Vermieter und den rechtzeitigen Eingang sicherzustellen. Dies setzt aber entweder einen Antrag des Mieters voraus (§ 22 Abs. 7 S. 1 SGB II, § 35 Abs. 1 S. 2 SGB XII und § 26 Abs. 2 S. 2 WoGG) oder für die Sozialhilfe und Arbeitslosengeld II eine Ermessensentscheidung der Behörde (§ 22 Abs. 7 S. 2 SGB II und § 35 Abs. 1 S. 3 SGB XII). Die Praxis zeigt, dass nur wenige der Leistungsbezieher von Anbeginn eine Direktzahlung beantragen. Ist es dem Mieter später nicht mehr möglich, rechtzeitig oder überhaupt die Zahlung an den Vermieter weiterzuleiten, scheidet regelmäßig auch ein nachträglicher Antrag. Die Behörde wiederum kann eigenständig Direktzahlungen im Rahmen der Sozialhilfe und des Arbeitslosengeldes II veranlassen, wenn die zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist und Mietrückstände aufgelaufen sind, die zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn zwei Monate in Folge die Miete unbezahlt blieb. Von diesen Mietrückständen erfährt der Sozialträger allerdings meist zu spät. Denn das Datenschutzrecht verhindert, dass sich der Vermieter an die Behörden und die örtlichen Träger der Wohnungslosenhilfe mit der Bitte wendet, seinem Mieter Unterstützung zukommen zu lassen. Darüber hinaus verhindert das Sozialdatengeheimnis bereits, dass der Vermieter überhaupt Kenntnis von der Übernahme der Mietkosten durch einen Sozialträger besitzt. Damit erfahren die Sozialträger erst von der dringlichen Lage durch das Gericht, wenn eine Räumungsklage eingereicht ist (§ 22 Abs. 9 SGB). Vielfach ist dieser Zeitpunkt aber zu spät, um das Mietverhältnis noch zu retten. Um den Mieter vor einem drohenden Wohnungsverlust zu bewahren, ist vielmehr wesentlich früher und umfassender anzusetzen.

Hierfür sollte die Behörde bereits anlässlich einer ersten rückständigen Miete zu einer Direktzahlung befähigt werden. Dies gilt insbesondere für die zweckwidrige Verwendung von Wohngeld. Denn nach der derzeitigen Rechtslage fällt mit einer zweckwidrigen Verwendung des Wohngelds der Anspruch weg und ist der Bewilligungsbescheid aufzuheben (§ 28 Abs. 2 WoGG). Als verhältnismäßig milderer Mittel wäre es hingegen sinnvoll, auch hier der Behörde bei ersten Mietrückständen eine Direktzahlung an den Vermieter zu ermöglichen.

Zur Umsetzung dessen muss der gegenseitige Informationsaustausch ermöglicht werden: Der Vermieter sollte von einer Übernahme der Unterkunftskosten durch den jeweiligen Sozialträger Kenntnis erlangen. Umgekehrt sollte der Vermieter die Sozialträger über einen aufgelaufenen Mietrückstand informieren dürfen, damit diese eigeninitiativ an den Mieter mit einem Unterstützungsangebot herantreten können. Darüber hinaus ist anzudenken, dass die Sozialträger den Antragssteller proaktiv zu der Möglichkeit, Direktzahlungen zu beantragen, beraten müssen und dem Vermieter seinerseits eine entsprechende Antragsbefugnis gesetzlich einzuräumen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.