

## **Mietschuldenübernahme im SGB II und SGB XII: Ein wichtiges Instrument zur Vermeidung von Wohnungsverlust**

Die Gründe dafür, dass Menschen ihre Wohnung verlieren, sind vielfältig. Und oft ist es auch nicht ein Grund allein, der zu einem Wohnungsverlust führt. Mietschulden spielen aber fast immer eine wichtige Rolle, wenn es zur Kündigung eines Mietverhältnisses und zum Verlust einer Wohnung kommt. Und gleichzeitig stellt ein negativer Schufa-Eintrag aufgrund etwa von Mietschulden eine fast schon unüberbrückbare Hürde dar bei der Suche nach einer neuen Wohnung. Umso wichtiger ist es daher, dass Jobcenter oder Sozialämter Mietschulden im Rahmen ihrer Unterstützung arbeitsloser und einkommensarmer Haushalte übernehmen, um einen drohenden Wohnungsverlust zu vermeiden und Wohnungslosigkeit zu verhindern. Gesetzlich verankert ist dies sowohl im SGB II, das Leistungen des Bürgergeldes und der Grundsicherung für Arbeitssuchende regelt, und den Bestimmungen zur Sozialhilfe im SGB XII.

Für Personen, die Leistungen des Jobcenters zur Deckung ihrer Miet- und Heizkosten (sogenannte Bedarfe für Unterkunft und Heizung) erhalten, besteht nach § 22 Abs. 8 SGB II unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit der Übernahme von Mietrückständen durch das Jobcenter. Hierzu hält der Paragraph fest, dass Mietschulden übernommen werden sollen, „wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht“. Gerade bei einem drohenden Wohnungsverlust kann also für das Jobcenter eine Reduzierung des Ermessens „auf null“ vorliegen. Für eine solche Übernahme von Mietschulden durch das Jobcenter ist auch nicht entscheidend, ob bereits tatsächlich Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende erbracht werden. Der grundsätzliche Anspruch auf entsprechende Leistungen genügt bereits.

Auch für Personen, die keine Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende beziehen, sondern vielmehr Hilfe zum Lebensunterhalt oder auch Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung durch das Sozialamt erhalten, besteht nach § 36 Abs. 1 SGB XII die Möglichkeit der Übernahme bestehender Mietschulden. Auch hier gilt, dass Mietschulden übernommen werden sollen, „wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht“. Das Ermessen der Übernahme der Mietschulden ist für das Sozialamt „auf null“ reduziert, wenn ein Wohnraumverlust konkret zu erwarten ist.

Im SGB II sollen die entsprechenden Geldleistungen in Form eines Darlehens erbracht werden, während die Leistungen zur Übernahme von Mietrückständen im SGB XII auch als Beihilfe erbracht werden können, die nicht zurückgezahlt werden müssen. Hierzu ist die persönliche Situation der Leistungsberechtigten zu prüfen. Gerade die regelhafte Mietschuldenübernahme in Form von Darlehen, wie sie das SGB II vorsieht, kann eine bereits bestehende Überschuldung verschärfen und dadurch eine nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Gesamtsituation erschweren.

Voraussetzung für eine Übernahme von Mietschulden, sowohl im SGB II als auch im SGB XII ist es, dass dadurch die Wohnung erhalten werden kann. Und im Gegenzug schließt die Tilgung von Mietrückständen in der Regel eine darauf begründete Kündigung aus und eine fristlose Kündigung wird auch ohne Zustimmung des Vermieters oder der Vermieterin unwirksam. Ein Problem ist allerdings die nicht selten anzutreffende Praxis, dass die außerordentliche Kündigung (nach §543 BGB) aufgrund von Mietrückständen mit einer ordentlichen Kündigung (nach §573 BGB) aufgrund anderer Gründe verknüpft und damit die angestrebte Sicherung der Wohnung erschwert wird. Bis eine Neuregelung der gesetzlichen Bestimmungen zur ordentlichen Kündigung, die von vielen gefordert wird, noch nicht erfolgt ist, empfiehlt es sich in solchen Fällen, mit Vermieterinnen und Vermietern darüber zu verhandeln, wie das Mietverhältnis nach Begleichung der Mietrückstände bestehen bleiben kann.