

Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration

Fachanweisung über die Förderung der Wohnraumversorgung von wohnungslosen Haushalten durch Absicherung mietrechtlicher Risiken für Vermieterinnen und Vermieter (Gewährleistungspaket)

Gz.: SI 321/122.10-21-3-7-5, Stand: 06.07.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Zielsetzung

2. Verfahren der Wohnungsvermittlung und Erteilung der
Gewährleistungsbestätigung
 - 2.1 Wohnungsangebot
 - 2.2 Wohnungsvergabe
 - 2.3 Erteilung der Gewährleistungsbestätigung

3. Ergänzende Maßnahmen bzw. Leistungen
 - 3.1 Direktüberweisung
 - 3.2 Mietschuldenübernahme
 - 3.3 Wohnungssicherung von Familien

4. Finanzielle Absicherung mietrechtlicher Risiken
 - 4.1 Gegenstand und Voraussetzungen der Absicherung
 - 4.2 Verfahren bei der Inanspruchnahme der Absicherung

5. Berichtswesen

6. Schlussbestimmungen

1. Allgemeines

Das Ziel ist die Förderung der Wohnraumversorgung von wohnungslosen Haushalten, indem der Zugang zu Wohnraum durch die Übernahme von Gewährleistungen für Vermieterinnen und Vermieter erleichtert wird. Das Gewährleistungspaket der Stufe 2 der Kooperationsverträge nach § 11 HmbWoFG i.V.m. § 7 HmbWoBindG¹ soll deshalb durch diese Fachanweisung grundsätzlich allen Vermieterinnen und Vermietern mit den sich aus dieser Fachanweisung ergebenden Abweichungen offen stehen. Dies geschieht insbesondere durch die Übernahme von Sicherheitsleistungen auf der Grundlage des jeweils geltenden Haushaltsbeschlusses der Bürgerschaft. Diese Fachanweisung präzisiert insbesondere Voraussetzungen und Verfahren für die Inanspruchnahme der Sicherheitsleistungen. Die Wohnungsvermittlung und die Gewährung von Leistungen des Gewährleistungspakets erfolgt durch die bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle (Fachstellen). Begünstigte sind wohnungslose Haushalte, die über eine Dringlichkeitsbestätigung (Stufe 1 bis 3) verfügen. Die Vermieterin bzw. der Vermieter kann sich durch einen sozialen Träger vertreten lassen, dem sie bzw. er die Belegung einer oder mehrerer Wohnungen übertragen hat. Wendet sich ein sozialer Träger mit einem Wohnungsangebot an die Fachstelle und teilt gleichzeitig mit, dass die Wohnung an einen bestimmten Haushalt, der über eine Dringlichkeitsbestätigung verfügt, vermietet werden soll, geht die Fachstelle davon aus, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter den sozialen Träger wirksam mit der Vertretung zur Inanspruchnahme des Gewährleistungspakets beauftragt hat.

2. Verfahren der Wohnungsvermittlung und Erteilung der Gewährleistungsbestätigung

2.1 Wohnungsangebot

2.1.1 Die Vergabe einer Wohnung an einen wohnungslosen Haushalt setzt zunächst voraus, dass seitens einer Vermieterin bzw. eines Vermieters der für die Belegenheit der Wohnung örtlich zuständigen Fachstelle eine Wohnung angeboten wird (Formular Anlage 1).

2.1.2 Das möglichst elektronisch zu übermittelnde Wohnungsangebot muss folgende Angaben, Unterlagen und wahrheitsgemäße Bestätigungen, Erklärungen und Zusagen enthalten:

¹ Ein Muster-Kooperationsvertrag findet sich unter:
http://daten.transparenz.hamburg.de/Dataport.HmbTG.ZS.Webservice.GetRessource100/GetRessource100.svc/a92f088b-41b3-457a-9b91-f63ecf9e4d01/Akte_BWSB675.500-200.pdf

a) Angaben

- Angaben zu den Wohnungen (Belegenheit, Stockwerk, Größe, Anzahl der Zimmer, Vorhandensein eines Fahrstuhls, Vorliegen von Barrierefreiheit),
- Angabe über die Höhe und genaue Zusammensetzung der Miete,
- frühestmögliches Einzugsdatum,
- Im Falle, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter die Wohnung an einen bestimmten Haushalt vermieten möchte, sind Angaben über die Mieterin bzw. Mieter erforderlich (Name, Vorname, Geburtsdatum)

b) Unterlagen

- Eigentumsnachweis (z.B. Auszug aus dem Grundbuch),
- Ansprechperson für die Vermietung,
- Grundrisse,
- Fotos

c) Bestätigungen, Erklärungen und Zusagen

- Bestätigung, dass es sich um abgeschlossenen Wohnraum handelt,
- Bestätigung, dass der Mietvertrag unbefristet geschlossen werden soll,
- Erklärung, dass für das betreffende Mietverhältnis das Gewährleistungspaket in Anspruch genommen werden soll, verbunden mit der Mitteilung, dass der Abschluss eines Mietvertrags beabsichtigt ist (vor Vertragsabschluss und unabhängig vom Beginn des Mietverhältnisses und dem Tag des Einzugs),
- Erklärung, dass sie bzw. er nicht auf andere Weise (z.B. Kaufvertrag) verpflichtet ist, die betreffende Wohnung nur einem wohnungslosen Haushalt zu überlassen und für die betreffende Wohnung keine im Wesentlichen vergleichbare Absicherung auf Grund eines Vertrages oder einer anderweitigen Zusage unmittelbar oder mittelbar aus dem Haushalt der Freien und Hansestadt Hamburg erhalten kann (z.B. Kooperationsvertrag nach § 11 HmbWoFG i.V.m. § 7 HmbWoBindG, Absicherungsvertrag für Schäden mit einem sozialen Träger); die Inanspruchnahme einer Förderung nach einer Förderrichtlinie über den „Ankauf von Belegungsbindungen“ schließt die Inanspruchnahme des Gewährleistungspakets nicht aus,
- Zusage, dass eine Datenschutzerklärung (Einwilligung) der Mieterin bzw. des Mieters für den erforderlichen Datenaustausch (einschließlich der Ausstellung der Gewährleistungsbestätigung für die Vermieterin bzw. den Vermieter) mit der Fachstelle und dem bei F&W Fördern und Wohnen AöR eingerichteten Einzugs- und Begleitteam (EBT) nachgereicht wird.

2.1.3 Bei unvollständigen Wohnungsangeboten ist die Vermieterin bzw. der Vermieter unter Nennung der fehlenden bzw. unvollständigen Angaben, Unterlagen und wahrheitsgemäßen Bestätigungen, Erklärungen und Zusagen unter Fristsetzung zur Vervollständigung aufzufordern. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass das Wohnungsangebot ohne Vervollständigung nicht berücksichtigt werden kann.

2.1.4 In folgenden Fällen ist ein Wohnungsangebot abzulehnen:

- a) Die vereinbarte monatliche Miete (Brutto-Kalt, einschließlich Wasser- und ohne Heizkosten) überschreitet den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang des Bedarfes für Unterkunft gemäß den Fachanweisungen der Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Sozialbehörde)
- b) Der Fachstelle sind tatsächliche Anhaltspunkte dafür bekannt, dass durch den Wohnraum oder die Gestaltung des Mietvertrags prekären Wohnverhältnissen Vorschub geleistet wird.

2.2 Wohnungsvergabe

2.2.1 Sofern das Wohnungsangebot akzeptiert werden kann, wählt die Fachstelle mehrere geeignete wohnungslose Haushalte aus, es sei denn die Vermieterin bzw. der Vermieter hat bereits mit dem Angebot selbst eine Mieterin oder einen Mieter benannt. Bei Haushalten, die noch nicht über eine Dringlichkeitsbestätigung verfügen, die aber die Voraussetzung für deren Ausstellung erfüllen, stellt die Fachstelle eine Dringlichkeitsbestätigung aus. Die Fachstelle schlägt der Vermieterin bzw. dem Vermieter die ausgewählten Haushalte vor. In Einzelfällen kann die Fachstelle erforderlichenfalls das EBT hinzuziehen, z.B. wenn eine persönliche Begleitung zur Wohnungsbesichtigung zweckmäßig ist.

2.2.2 Die Wohnungsvergabe gilt als abgeschlossen, sobald der Fachstelle bekannt wird, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter an einen der vorgeschlagenen Haushalte die Wohnung vermieten möchte oder die Vermieterin bzw. der Vermieter bereits mit dem Wohnungsangebot mitteilt, dass die Wohnung an einen bestimmten Haushalt, der über eine Dringlichkeitsbestätigung verfügt, vermietet werden soll.

2.3. Erteilung der Gewährleistungsbestätigung

2.3.1 Vermietet eine Vermieterin oder ein Vermieter eine Wohnung, nachdem das Wohnungsangebot von der Fachstelle akzeptiert worden ist, an einen wohnungslosen Haushalt mit Dringlichkeitsbestätigung, sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer Gewährleistungsbestätigung (Formular Anlage 2) erfüllt.

2.3.2 Die Gewährleistungsbestätigung ist der Vermieterin bzw. dem Vermieter erst zu übergeben, wenn der Mietvertrag und die Datenschutzerklärung der Mieterin bzw. des Mieters vorliegen sowie die Zahlung der Mietkaution erfolgte. Die Vermieterin bzw. der Vermieter soll möglichst ein von der Mieterin bzw. vom Mieter unterzeichnetes Wohnungsübergabeprotokoll vorlegen.

3. Ergänzende Maßnahmen bzw. Leistungen

Während des Mietverhältnisses können folgende ergänzende Leistungen insbesondere nach Maßgabe der jeweils einschlägigen gesetzlichen Vorschriften erbracht werden. Die Fachstelle kann das EBT einbinden, insbesondere, wenn mietvertragliche Pflichten nicht eingehalten werden. Dies erfasst auch Nebenpflichten und verhaltensbedingte Probleme.

3.1 Direktüberweisung

Bei laufendem Bezug von Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II – Bürgergeld, Grundsicherung für Arbeitsuchende) bzw. dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII - Sozialhilfe), die mindestens in Höhe der Miete erbracht werden, wird die Miete vom zuständigen Träger der Grundsicherung bzw. vom Sozialhilfeträger auf Veranlassung der Mieterin bzw. des Mieters direkt an die Vermieterin bzw. den Vermieter überwiesen.

3.2 Mietschuldenübernahme

Entstandene Schulden aus einem Mietverhältnis werden zur Wohnungssicherung durch die Fachstellen übernommen soweit dies nach den gesetzlichen Bestimmungen des SGB II bzw. des SGB XII zulässig ist.

3.3 Wohnungssicherung von Familien

Werden der Fachstelle über einen Haushalt mit Kindern Sachverhalte bekannt, die Maßnahmen zur Beendigung eines Mietverhältnisses bzw. den Verlust der Wohnung zur Folge haben können (Kündigung, Räumungsklage, Räumungsvollstreckung), gilt das gleiche Verfahren, das in den Kooperationsverträgen nach § 11 HmbWoFG i.V.m. § 7 HmbWoBindG mit Wohnungsunternehmen geregelt ist.

4. Finanzielle Absicherung mietrechtlicher Risiken

4.1 Gegenstand und Voraussetzungen der Absicherung

4.1.1 In Fällen, in denen eine Mieterin bzw. ein Mieter ihren bzw. seinen gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen zur Erhaltung der Mietsache während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht nachkommt und die Vermieterin bzw. der Vermieter deshalb gezwungen ist, Ersatzleistungen vorzunehmen, die von den geleisteten Mietkautionen nicht gedeckt sind, werden die darüber hinaus gehenden und nachgewiesenen Kosten in Höhe von bis zu 90 €/qm-Wohnfläche grundsätzlich übernommen.

4.1.2 Die Übernahme von Schäden oder Rückbauverpflichtungen aus vorherigen Mietverhältnissen für die betreffende Wohnung wird auch dann ausgeschlossen, wenn sie von der Mieterin bzw. dem Mieter vertraglich übernommen wurde.

4.1.3 Die Ersatzleistungen werden nach Abschluss des Mietvertrags bis zu zehn Jahren nach Beginn des Mietverhältnisses erbracht.

4.2 Verfahren bei Inanspruchnahme der Absicherung

4.2.1 Die Gewährung von Ersatzleistungen erfolgt nur auf vollständigen Antrag der Vermieterin bzw. des Vermieters. Der Antrag ist nur vollständig, wenn folgende Unterlagen vorliegen:

- a) von der Mieterin bzw. vom Mieter unterzeichnetes Wohnungsübergabeprotokoll, aus dem hervorgeht, dass die geltend gemachten Schäden bei Mietvertragsbeginn nicht vorlagen,
- b) der Nachweis der vergeblichen Geltendmachung des Anspruchs bei der Mieterin bzw. beim Mieter (eine Mahnung mit Fristsetzung),
- c) der Nachweis der durch Mietkautionen oder andere Sicherheitsleistungen ungedeckten Kosten im Einzelnen,
- d) die Gewährleistungsbestätigung.

4.2.2 Die Auszahlung der Ersatzleistungen erfolgt nur unter den Voraussetzungen, dass,

- a) die Vermieterin bzw. der Vermieter den Antrag innerhalb einer Frist von drei Monaten nach der vergeblichen Geltendmachung des Anspruchs bei der Mieterin bzw. beim Mieter stellt und
- b) die Vermieterin bzw. der Vermieter seine Forderung gegenüber der Mieterin bzw. dem Mieter an die Freie und Hansestadt Hamburg (Sozialbehörde) schriftlich abgetreten hat.

5. Berichtswesen

Für die Evaluation des Gewährleistungspakets sind folgende Angaben notwendig:

Wohnungen und Mietverhältnisse

- Zahl der Mietverhältnisse,
- Zahl der durch die Mietverhältnisse mit Wohnraum versorgten Haushalte, differenziert nach Haushaltsgrößen.

Inanspruchnahme der Ersatzleistungen

- Zahl der Fälle, in denen Ersatzleistungen erbracht wurden
- Summe der erbrachten Ersatzleistungen.

Die Daten werden zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres erhoben. Die Datenerhebung erfolgt automatisiert.

6. Schlussbestimmungen

6.1 Diese Fachanweisung tritt am 1. Juli 2023 in Kraft und mit Ablauf des 30. Juni 2033 außer Kraft.

6.2 Die Fachanweisung über die Förderung der Wohnraumversorgung von wohnungslosen Haushalten durch Absicherung mietrechtlicher Risiken für Vermieterinnen und Vermieter mit kleinem Wohnungsbestand (Gewährleistungspaket), Gz.: SI 321/122.10-21-3-7-5, Stand: 06.07.2021, tritt mit Ablauf des 30. Juni 2023 außer Kraft.

6.3 Leistungsansprüche nach Nr. 4.1.3 dieser Fachanweisung werden unabhängig vom Außerkrafttreten innerhalb des dort genannten Zeitraums erbracht.

Anlage 1 (ausfüllbares digitales Dokument)

Wohnungsangebot

Vermieterin / Vermieter

Firma:

Rechtsform:

Name:

Vorname:

Anschrift:

Weitere Kontaktdaten:

Telefon:

E-Mail:

Angaben zur Wohnung:

Anschrift (mit Stockwerk):

Größe (qm):

Anzahl der Zimmer:

Fahrstuhl vorhanden: Ja Nein

Barrierefreiheit: Ja Nein

Es handelt sich um abgeschlossenen Wohnraum: Ja Nein

Frühestmögliches Einzugsdatum:

Ansprechperson für die Vermietung:

Grundrisse / Fotos sind beigefügt: Ja Nein

Eigentumsnachweis ist beigefügt: Ja Nein

Angaben zur Miete:

Nettokaltmiete (Euro):

Staffelmiete: Ja Nein

Wenn ja: Welche Erhöhung ist in welchem Zeitraum vorgesehen?

Betriebskosten (ohne Wasser) (Euro):

Wasserkosten (Euro):

Heizkosten (Euro):

Gesamtbetrag (Euro):

Es soll ein unbefristeter Mietvertrag geschlossen werden: Ja Nein

Ich bin bereit, die o.g. Wohnung zu vermieten und bitte um Bestätigung der Gewährleistung gemäß der Fachanweisung über die Förderung der Wohnraumversorgung von wohnungslosen Haushalten durch Absicherung mietrechtlicher Risiken für Vermieterinnen und Vermieter (Gewährleistungspaket). Es besteht für die Wohnung keine im Wesentlichen vergleichbare Absicherung auf Grund eines Vertrages oder einer anderweitige Zusage unmittelbar oder mittelbar aus dem Haushalt der Freien und Hansestadt Hamburg (z.B. Kooperationsvertrag, Absicherungsvertrag mit einem sozialen Träger).

Es besteht keine rechtliche oder vertragliche Verpflichtung, die betreffende Wohnung nur einem wohnungslosen Haushalt mit Dringlichkeitsbestätigung zu überlassen.

- Belegungsvorschläge sind nicht erforderlich, weil die Wohnung an**
(NAME, VORNAME, GEBURTSDATUM)
(NAME, VORNAME, GEBURTSDATUM)
(NAME, VORNAME, GEBURTSDATUM)
vermietet werden soll.

Mietvertragsentwurf ist beigefügt:

Mietvertrag wird nachgereicht:

Eine Datenschutzerklärung der Mieterin bzw. des Mieters für den erforderlichen Informationsaustausch (einschließlich der Ausstellung der Gewährleistungsbestätigung für die Vermieterin bzw. den Vermieter) mit der bezirklichen Fachstelle für Wohnungsnotfälle und dem Einzugs- und Begleiteteam von F&W Fördern und Wohnen AöR sowie ggf. eine Einverständniserklärung der Mieterin bzw. des Mieters über die Direktüberweisung der Miete durch den Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende bzw. durch den Träger der Sozialhilfe an die Vermieterin bzw. den Vermieter wird nachgereicht.

Ich versichere mit nachfolgender Unterschrift die Richtigkeit und Vollständigkeit meiner obigen Angaben.

Ort, Datum, Unterschrift

Anlage 2

Briefkopf der örtlich zuständigen bezirklichen Fachstelle für Wohnungsnotfälle

Vermieterin / Vermieter

Datum

Name, Vorname / Firma

Anschrift

**Bestätigung über die Absicherung mietrechtlicher Risiken für Vermieterinnen und Vermieter bei Wohnungsvermietung an wohnungslose Haushalte nach der Fachanweisung über die Förderung der Wohnraumversorgung von wohnungslosen Haushalten durch Absicherung mietrechtlicher Risiken für Vermieterinnen und Vermieter (Gewährleistungspaket)
(Gz.: SI 321/122.10-21-3-7-5, Stand: 06.07.2023)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird Ihnen bestätigt, dass für das nachfolgend bezeichnetes Mietverhältnis die Gewährleistungen für Vermieterinnen und Vermieter nach Maßgabe oben genannter Fachanweisung übernommen werden können.

Wohnung: (Anschrift, Stockwerk, Wohnungslage, ggf. Wohnungsnummer)

Mieterin bzw. Mieter: (Name, Vorname, Geburtsdatum)

Beginn des Mietverhältnisses:

Wichtige Hinweise:

Bei F&W Fördern und Wohnen AöR ist ein Einzugs- und Begleitem eingrichtet, das Ihnen bis zu zehn Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses bei Schwierigkeiten im Mietverhältnis zur Verfügung steht. Näheres siehe:

www.foerdernundwohnen.de/unterkuenfte/beratung/einzugs-und-begleitem

Bitte informieren Sie die o.g. Fachstelle über einen etwaigen Mietrückstand der Mieterin bzw. des Mieters vor Ablauf des Monats, in dem dieser Mietrückstand eintritt, damit sie auf einen Ausgleich der Mietrückstände hinwirken und für die Zukunft eine regelhafte Zahlung sichern kann. Achten Sie dabei auf die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Bitte schalten Sie die o.g. Fachstelle ein, bevor oder wenn ein Mietverhältnis in Gefahr gerät und ergreifen Sie Maßnahmen zur Geltendmachung und Durchsetzung gesetzlicher oder vertraglicher Ansprüche erst, nachdem die Fachstelle eingeschaltet wurde.

Die Auszahlung von Ersatzleistungen erfolgt nur auf Antrag und bei Vorlage folgender Dokumente:

- ein von der Mieterin bzw. vom Mieter unterzeichnetes Wohnungsübergabeprotokoll, aus dem hervorgeht, dass die geltend gemachten Schäden bei Mietvertragsbeginn nicht vorlagen,
- Nachweis der vergeblichen Geltendmachung des Anspruchs bei der Mieterin bzw. beim Mieter (eine Mahnung mit Fristsetzung),
- Nachweis der durch Mietkautionen oder andere Sicherheitsleistungen ungedeckten Kosten im Einzelnen,
- dieser Gewährleistungsbestätigung.

Der Antrag muss innerhalb einer Frist von drei Monaten nach der vergeblichen Geltendmachung des Anspruchs bei der Mieterin bzw. beim Mieter gestellt werden. Eine Auszahlung erfolgt nur, soweit Sie Ihre Forderung gegenüber der Mieterin bzw. dem Mieter an die Freie und Hansestadt Hamburg (Sozialbehörde) schriftlich abgetreten haben.

Mit freundlichen Grüßen