

# Im Spannungsdreieck

## Vermieter zwischen Sozialamt und Mieter



**Karin Koch Wick**

Rechtsanwältin und Mediatorin  
SAV, Fricker Seiler Rechtsanwälte,  
Muri

Die Bundes- und Kantonsverfassung sowie die schweizerische Gesetzgebung basieren auf den Grundsätzen der Menschenwürde, der Eigenverantwortung, der Selbsthilfe und der Solidarität. Menschen, die nicht über genügend eigene Mittel zur Sicherung ihrer Existenz verfügen und nicht in der Lage sind, andere Hilfeleistungen rechtzeitig erhältlich zu machen, haben deshalb gemäss § 5 Abs. 1 SPG (Sozialhilfe- und Präventionsgesetz des Kantons Aargau) die Möglichkeit, Sozialhilfe zu beantragen. Die damit sicherzustellende Existenz beinhaltet gemäss § 3 Abs. 1 SPV (Sozialhilfe- und Präventionsverordnung des Kantons Aargau) Ernährung, Kleidung, Obdach und medizinische Grundversorgung. Der anspruchsberechtigten Person wird in der Regel monatlich ein

gemäss den Richtlinien der SKOS (Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe) berechneter Betrag durch die Wohnsitzgemeinde ausbezahlt. Die Empfängerin bzw. der Empfänger der materiellen Hilfe ist sodann verpflichtet, dieselbe zweckgebunden und entsprechend der von der Gemeinde erlassenen Auflagen und Weisungen zu verwenden. Ein Verstoß gegen diese Verpflichtungen kann eine Kürzung der Sozialhilfe auslösen (vgl. § 13b Abs. 1 SPG).

Überschreitet die Wohnungsmiete die von der Wohnsitzgemeinde (vgl. § 15b SPV) und der SKOS definierte Richthöhe nicht, so kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass dieselbe dem Mieter vollumfänglich über die materielle Hilfe von der Gemeinde vergütet wird. Die Vermieterin bzw. der Vermieter hat somit – bei Vorliegen einer entsprechenden Verfügung des kommunalen Sozialamtes – die Gewähr, dass auch eine auf Sozialhilfe angewiesene Person sich den vereinbarten Mietzins leisten und ihn regelmässig überweisen kann.

Probleme entstehen jedoch dann, wenn die Mieterin oder der Mieter gegen Auflagen oder Weisungen der Sozialbehörde verstösst und/oder den zur Sicherung des Obdachs zugesprochenen Betrag zweckentfremdet. Die materielle Hilfe kann diesfalls von der

Gemeinde um bis zu 30 Prozent, in schwerwiegenden Fällen sogar unter die Existenz, gekürzt werden (vgl. § 13b SPG). Die Folge ist, dass die oder der Betroffene die Miete ab sofort nicht mehr bezahlen können. Eine entsprechende Vorinformation der Vermieterschaft durch die Sozialbehörden wäre hilfreich, aber gesetzlich unzulässig (es gilt das strikte Amtsgeheimnis gemäss § 45 SPG). Kommt die Mieterin oder der Mieter in solchen Fällen nicht von sich aus auf die Vermieterin zu, so wird eine ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 257d OR wegen Zahlungsverzug unumgänglich und es droht ein Ausfall von erfahrungsgemäss ca. drei Monatsmieten. Hat der säumige Mieter zudem noch für Mängel an der Mietsache gemäss Art. 267ff. OR einzustehen, so verschärft dies die Situation für die Vermieterschaft zusätzlich.

Um derart – für alle Beteiligten – belastenden Situationen möglichst vorzubeugen, empfiehlt es sich, beim Abschluss des Mietvertrages eine oder mehrere der folgenden Lösungsmöglichkeiten mit den künftigen Mietern zusammen anzuschauen:

1. Ist aufgrund des vom Mietinteressenten auszufüllenden Bewerbungsformulars anzunehmen, dass dessen Einkommen zur Bezahlung der Miete nicht ausreicht und/

oder ein Anspruch auf Sozialhilfe besteht, so ist sie oder er darauf anzusprechen und zu bitten, eine Bestätigung des Sozialamtes über die Höhe der verfügbaren materiellen Hilfe vorzulegen. Dieselbe kann als Indikator für die aktuelle finanzielle Leistungsfähigkeit des künftigen Mieters dienen. Die Bestätigung ist aber kein Zahlungsverprechen der Sozialbehörde und kann im Bedarfsfall auch nicht als Hilfsmittel zur Durchsetzung allfälliger Mietausstände herangezogen werden.

2. Noch mehr Sicherheit erhalte die Vermieterschaft, wenn die Sozialbehörde den Wohnraum für den oder die Bedürftigen selbst anmietet oder der Vermieterin oder dem Vermieter den Mietzins direkt überweist. Diese Konstellationen sind jedoch in der Praxis eher selten anzutreffen, da sie den im Sozialhilfegesetz geltenden Grundsätzen der Förderung der Eigenverantwortung und der finan-

ziellen und persönlichen Selbständigkeit der Betroffenen widersprechen.

3. Etwas weniger weit geht die sogenannte Kostengutsprache. Dieselbe kommt insbesondere gegenüber medizinischen Leistungserbringern und Heimen zur Anwendung (vgl. § 9 SPV) und muss vom Mietinteressenten selbst und direkt bei der Sozialbehörde beantragt werden. Darin verpflichtet sich die zuständige Gemeinde, der Vermieterin oder dem Vermieter gegenüber während einer gewissen Zeit für einen bestimmten finanziellen Ausfall – in der Regel eine Monatsmiete – subsidiär zum Mieter zu haften.

4. Zu empfehlen ist in jedem Fall die Vereinbarung einer Mietkaution bzw. eines Mietzinsdepots in maximaler Höhe von drei Monatsmieten (vgl. Art. 257e OR), welche zur Abdeckung allfälliger Mietausstände und vom Mieter oder der Mieterin

zu verantwortenden Mängeln am Mietobjekt herangezogen werden kann. Denkbar wäre auch hier, dass die Gemeinde dem Betroffenen den Betrag vorschiesst oder – anstelle der Mietkaution – eine Garantieerklärung gemäss Art. 111 OR leistet. Da das Mietzinsdepot auf den Namen des Mieters oder der Mieterin lautet, sind die Gemeinden mit Leistungen in diesem Bereich ebenfalls eher zurückhalten.

Sind Vermieter und Mieter gleichermaßen bereit, einen offenen, fairen und ehrlichen Austausch zu pflegen, steht somit auch im Falle knapper finanzieller Verhältnisse einem spannungsfreien Mietverhältnis grundsätzlich nichts im Wege. Das zuständige Gemeinwesen, welches zur Erfüllung seiner gesetzlichen Fürsorgepflicht auf Wohnraum für unterstützte Personen angewiesen ist, kann und soll – im Sinne einer zusätzlichen Ressource – möglichst frühzeitig in den Vertrags- und Verhandlungsprozess miteinbezogen werden.