

**zur Kooperationsvereinbarung
zwischen dem Jobcenter StädteRegion Aachen
und dem
Mieterschutzverein Aachen e.V.**

**zwecks Überprüfung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen,
Mängeln an der Mietsache und Mieterhöhungen**

1. Einleitung

Das Jobcenter hat zum 01.07.2012 mit dem Mieterschutzverein eine Kooperationsvereinbarung zwecks Überprüfung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, Mängeln an der Mietsache und Mieterhöhungen für Kunden abgeschlossen.

Zur Überprüfung vorgenannter Forderungen finanziert das Jobcenter im Einzelfall Empfängern von Leistungen nach dem SGB II eine auf 1 Jahr befristete Sondermitgliedschaft im Mieterschutzverein.

Der Beitrag beträgt 78,00 €/Jahr. Weitere Kosten fallen nicht an.

Zur Prüfung der Rechtmäßigkeit der o. a. Forderungen führt der Mieterschutzverein die erforderlichen Verhandlungen mit dem Vermieter bzw. dessen Beauftragten und empfiehlt ggf. einen Rechtsbeistand für ein durchzuführendes Gerichtsverfahren einschließlich Antrag auf Prozesskostenbeihilfe. Die Durchführung evtl. erforderlicher Gerichtsverfahren ist mit dem Beitrag nicht abgegolten.

2. Verfahrensablauf

Die eingereichte Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung, die Bekanntgabe von Mängeln an der Mietsache und/oder das Mieterhöhungsersuchen begründet ein Einsparpotential mindestens in Höhe des Beitrages.

Der Kunde wird je nach Sachverhalt (unterschiedliche Vorlagen) schriftlich über die Kooperation mit dem Mieterschutzverein und das entsprechende Verfahren informiert und das im Fall seines Einverständnisses eine Überprüfung der Angelegenheit durch den Mieterschutzverein erfolgt. Als Anlage wird dem Kunden das Formular „Einverständniserklärung“ übersandt.

Nach Rücklauf der unterschriebenen Einverständniserklärung wird dem Kunden der Beratungsgutschein zugeschickt, den dieser bei der Erstberatung dem Mieterschutzverein vorlegt.

Das o. a. Verfahren kann auch persönlich mit dem Kunden im Rahmen eines Beratungstermins durchgeführt werden.

Wurde die Sondermitgliedschaft begründet, teilt der Mieterschutzverein dies schriftlich der Jobcenter-Zentrale mit. Der Beitrag wird von dort aus an den Mieterschutzverein angewiesen.

Der Mieterschutzverein teilt der Jobcenter-Zentrale das Ergebnis der Überprüfung schriftlich mit und beziffert die im Einzelfall ersparten Aufwendungen. Die Jobcenter-Zentrale leitet das Ergebnis zeitnah an die zuständige Geschäftsstelle weiter.

Auf Grundlage des Prüfergebnisses des Mieterschutzvereins erlässt die Geschäftsstelle einen Bescheid an den Kunden.

3. Entscheidungsprozess

Die Vorprüfung, ob eine Sondermitgliedschaft finanziert werden soll, obliegt dem zuständigen Leistungssachbearbeiter. Die Entscheidung trifft der Teamleiter bzw. die/der Sachbearbeiter/in.

Der Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit ist zu beachten. Der Mieterschutzverein ist nur dann in die Prüfung der Rechtmäßigkeit von Forderungen einzubeziehen, wenn mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass Leistungen mindestens in Höhe des Beitrages eingespart werden können.

Bei Mietmängeln steht die Behebung des Mangelzustandes im Vordergrund, nicht die Reduzierung der Miete.

Auf die Einschaltung des Mieterschutzvereins ist zu verzichten, wenn die Rechtslage eindeutig ist. Dies ist z.B. der Fall, wenn der Vermieter die Forderung aus der Betriebskostenabrechnung zu spät geltend macht oder bei Mieterhöhungsersuchen die Kaltmiete bereits auf die angemessene Höhe reduziert wurde.

Entscheidungshilfen für die Finanzierung einer Mitgliedschaft:


- Die angerechnete Vorauszahlung stimmt offensichtlich nicht mit der tatsächlichen überein.
- Die Abrechnung ist nicht transparent und leicht verständlich.
- Nebenkostenabrechnungen, die mit einem Guthaben schließen, können ebenfalls Mängel aufweisen.
- Der Umlageschlüssel bei Mehrparteienhäuser ist offenkundig fehlerhaft oder nicht erkennbar.
- Der Leistungsempfänger zeigt konkret und begründet an, dass er Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung hat.

Hinweis: Um Fehler von Nebenkostenabrechnungen, Mieterhöhungen und Mietmängeln besser erkennen zu können, werden noch entsprechende Checklisten durch den Mieterschutzverein erstellt, die der Entscheidungshilfe dienen.

Anlagen

Anschreiben Kunde (mit Mustertext BK-Abrechnung, Mieterhöhung und Mietmängel)
Einverständniserklärung
Beratungsgutschein

Eschweiler, 28.06.2012



Stefan Graaf
Geschäftsführer