

Garantieerklärung für die Übernahme von ausgewiesenen Forderungen der Vermieterschaft

Richtlinien betreffend die Ausrichtung von Mietkautionen

Grundsatz

Die SKOS empfiehlt den Sozialhilfeorganen grundsätzlich die Hinterlegung einer Kautions- oder einer Mietzinsgutsprache zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, zählt dieser Beitrag als Unterstützungsleistung im Rahmen der Wohnungskosten. Die Sozialhilfeorgane müssen die Rückerstattung sicherstellen (Kapitel B.3. der SKOS-Richtlinien).

Es bestehen heute verschiedene Praxen, um die Hinterlegung einer Kautions- oder einer Mietzinsgutsprache zu vermeiden und dem Sozialhilfebeziehenden trotzdem den Umzug in eine andere Wohnung zu garantieren.

Ausgangslage

Vielerorts galt als übliche Praxis, dass die Mietkaution vom zuständigen Sozialhilfeorgan vorgeschossen wurde, um der sozialhilfebeziehenden Person einen Umzug überhaupt zu ermöglichen. Gemäss Mietrecht wird die Mietkaution bei Auflösung des Mietverhältnisses zugunsten des Mieters/der Mieterin freigegeben, wenn die Vermieterschaft keine Forderungen aus dem Mietverhältnis geltend macht. Wenn das Sozialhilfeorgan die Kautions- oder Mietzinsgutsprache vorgeschossen hat, musste die Vermieterschaft diese der zuständigen Stelle zurückerstatten. Dieses Verfahren ist mit grossem administrativen Aufwand verbunden, die Überwachung und die Kommunikation mit Vermietern bzw. Banken ist kompliziert, die Rücklaufquote sehr gering.

Garantieerklärung

Anstelle einer Mietzinskaution kann eine Garantieerklärung ausgestellt werden. Auf diese Art können die administrativen Abläufe vereinfacht und der Zahlungsverkehr minimiert werden. Das heisst, das Sozialhilfeorgan stellt der Vermieterschaft eine Garantieerklärung aus, welche für die Übernahme von ausgewiesenen Forderungen der Vermieterschaft aus dem Mietverhältnis bis zur Höhe von max. drei Monatszinsen (gemäss OR) durch die zuständige Stelle garantiert. Die Vermieterschaft hat bei der Einforderung der Garantieleistung ihre Forderungen detailliert zu belegen.

Hat die Vermieterschaft innert eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber der zuständigen Stelle rechtlich geltend gemacht, erlischt die Garantieverpflichtung des Sozialhilfeorganes ohne weiteres.

Sollte die Vermieterschaft auf der Leistung einer Kautions- oder Mietzinsgutsprache beharren, wird eine Finanzierung derselben durch das zuständige Sozialhilfeorgan auf einem auf den Namen des Mieters/der Mieterin lautenden Konto bewilligt.

Das Sozialhilfeorgan zieht die Rückzahlungsverpflichtung des Klienten / der Klientin in Fällen schuldhafter Schadensverursachung in Erwägung.

Wird der Klient / die Klientin während der Dauer des Mietverhältnisses von der Sozialhilfe abgelöst und besteht aus der Abrechnung ein genügend hoher Saldo zu seinen / ihren Gunsten, wird die Garantieerklärung durch ein von ihm / ihr finanziertes und auf seinen / ihren

Namen lautendes Mietkautionskonto ersetzt. Die Garantieerklärung wird annulliert. Damit ist das Sozialhilfeorgan aus der aufwändigen Kontroll- und Abrechnungsfunktion entlassen. Die Verwaltung des Kontos liegt dann voll beim Mieter oder bei der Mieterin.