

Merkblatt für Vermieterinnen und Vermieter von Wohnungen an Klientinnen und Klienten der Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen

Allgemeines

Gestützt auf die §§ 53 und 54 Sozialhilfegesetz in Verbindung mit § 2 der kantonalen Asylverordnung unterstützt die Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen (DAF) Asylsuchende, vorläufig aufgenommene Personen und Flüchtlinge während den ersten zehn Jahren ihres Aufenthalts in der Schweiz mit wirtschaftlicher Sozialhilfe. Danach geht die Zuständigkeit für die Ausrichtung der wirtschaftlichen Sozialhilfe auf die Einwohnergemeinde der jeweiligen Klientin resp. des jeweiligen Klienten über.

Was gehört zu den Aufgaben der DAF?

Mietzins

Die DAF kommt im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe für den Mietzins ihrer Klientinnen und Klienten auf. Es gibt zwei verschiedene Arten, wie die DAF den Mietzins an ihre Klientel ausrichtet:

1. Die DAF überweist den Mietzins an die jeweilige Klientin oder den jeweiligen Klienten und diese leiten den Mietzins die Vermieterin oder den Vermieter weiter.
2. Die DAF richtet den Mietzins direkt an die Vermieterin oder den Vermieter aus.

Für den Fall, dass Sie den Mietzins direkt von der DAF erhalten, ist anzumerken, dass dies zugunsten der jeweiligen Klientin/des jeweiligen Klienten geschieht. Die direkte Überweisung des Mietzinses an Sie als Vermieterin oder Vermieter begründet folglich kein Vertragsverhältnis zwischen Ihnen und der DAF. Ausstehende Mietzinse müssen deshalb weiterhin gegenüber der

jeweiligen Mieterin/dem jeweiligen Mieter eingefordert werden.

Höhe des Mietzinses

Damit ein Mietzins vollumfänglich von der DAF übernommen werden kann, muss er innerhalb der kommunalen Mietzinsrichtlinien liegen. Diese sind in der Regel öffentlich und können auf der Website der entsprechenden Gemeindeverwaltung abgerufen oder direkt bei der jeweiligen Gemeindeverwaltung erfragt werden.

Mietzins bei mehreren Mieterinnen und Mietern

Sollten Sie Ihre Wohnung an mehrere von der DAF unabhängig voneinander unterstützte Personen vermieten, so erhalten Sie den Mietzins von der jeweiligen Klientin bzw. vom jeweiligen Klienten oder der DAF anteilmässig überwiesen. Gestützt auf die sozialhilferechtlichen Bestimmungen ist die ungeteilte Überweisung des gesamten Mietzinses leider nicht möglich. Wir bitten hierfür um Verständnis.

Mietzinskaution

Im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe leistet die DAF für ihre Klientinnen und Klienten Mietzinskautionen. Damit eine Mietzinskaution durch die DAF übernommen werden kann, sollte die Höhe der Mietzinskaution maximal zwei Monatsmieten inkl. Nebenkostenpauschale oder entsprechende Akontozahlungen nicht überschritten werden. Die Kaution wird auf ein Mietzinskautionskonto einbezahlt, dass ausschliesslich auf den Namen der Mieterin, des Mieters, lautet.

Haftpflichtversicherung

Bei unterstützten Personen, welche in einem eigenen Haushalt leben, werden die Prämien für die Hausrat- und Haftpflichtversicherung über die Sozialhilfe finanziert. Für den Fall, dass die unterstützte Person ausnahmsweise keine Haftpflichtversicherung abgeschlossen haben sollte, kann die DAF hierfür nicht verantwortlich gemacht werden. Sollten Sie eine Haftpflichtversicherung für zwingend erforderlich halten, empfehlen wir Ihnen, die Gültigkeit des Mietvertrages vom Abschluss einer Haftpflichtversicherung abhängig zu machen.

Was gehört nicht zu den Aufgaben der DAF?

Mietvertrag

Der Mietvertrag wird zwischen Ihnen als Vermieterin oder Vermieter und der jeweiligen Klientin/dem jeweiligen Klienten der DAF als Mieterin oder Mieter geschlossen. Es bestehen daher ausschliesslich Rechtsbeziehungen zwischen Ihnen als Vermieterin/ Vermieter und der jeweiligen Klientin/dem jeweiligen Klienten als Mieterin oder Mieter.

Sämtliche Ihnen als Vermieterin/Vermieter gegenüber der Mieterschaft zustehenden Rechtsansprüche sind daher gegenüber der jeweiligen Klientin oder dem jeweiligen Klienten als Mieterin oder Mieter geltend zu machen. Ebenso wenig ist die DAF in der Lage, bei Streitigkeiten aus einem Mietvertrag zu vermitteln. Vielmehr haben Sie sich bei strittigen Fragen hinsichtlich eines Mietvertrages direkt an die hierfür zuständigen Behörden zu wenden. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie bei der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht (Schlichtungsbehörde Miete und Pacht - Kanton Luzern).

Ausstehende Mietzinse

Aufgrund der Tatsache, dass zwischen der DAF und Ihnen als Vermieterin/Vermieter keine Rechtsbeziehung besteht, kann die

DAF nicht für ausstehende Mietzinse haftbar gemacht werden. Vielmehr haben Sie sich hierfür weiterhin an die jeweilige Mieterin oder den jeweiligen Mieter, d.h. die Klientin oder den Klienten der DAF, zu halten.

Sollte zwischen Ihnen und der Mieterin/dem Mieter keine einvernehmliche Lösung möglich sein, empfehlen wir Ihnen, sich beim zuständigen Betreibungsamt über das weitere Vorgehen zu informieren. Um zu klären, welches Betreibungsamt im konkreten Fall zuständig ist, raten wir Ihnen, sich bei der aktuellen Einwohnergemeinde der jeweiligen Mieterin oder des jeweiligen Mieters zu erkundigen.

Mieterausweisung

Für den Fall, dass der Mietvertrag rechtsgültig beendet ist und die Mieterschaft weiterhin in der Wohnung verweilt, kann die DAF weder für Sie als ehemalige Vermieterin oder ehemaliger Vermieter noch für die ehemalige Mieterin oder den ehemaligen Mieter helfend eingreifen. Vielmehr empfehlen wir Ihnen, sich für Unterstützung an eine im Mietrecht versierte Rechtsanwältin oder einen im Mietrecht versierten Rechtsanwalt oder an eine andere spezialisierte Stelle zu wenden.

Wohnungsreinigung

Sollte die Wohnung nach dem Auszug der jeweiligen Mieterin respektive des jeweiligen Mieters nicht entsprechend den Bestimmungen des Mietvertrages gereinigt sein, so kann die DAF nicht als die die Mieterin oder den Mieter unterstützende Sozialhilfebehörde zur Nachreinigung herangezogen werden. Grund dafür ist, dass die Wohnungsreinigungskosten bei einem Umzug grundsätzlich nicht von der wirtschaftlichen Sozialhilfe gedeckt sind. Stattdessen sind die zusätzlichen Reinigungskosten von der Mietzinskaution in Abzug zu bringen. Sollte die Mietzinskaution zur Deckung der Reinigungskosten nicht

ausreichen, so sind die darüberhinausgehenden Reinigungskosten direkt Ihrer ehemaligen Mieterin respektive Ihrem ehemaligen Mieter in Rechnung zu stellen.

Mieterschäden

Die nach einem Auszug aus der Wohnung bestehenden Mieterschäden werden im Regelfall von der im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe abgeschlossene Haftpflichtversicherung übernommen. Ist dies nicht der Fall, kann die Mietzinskaution zur Deckung der jeweiligen Mieterschäden herangezogen werden. Reicht die jeweilige Mietzinskaution nicht zur vollständigen Deckung der jeweiligen Mieterschäden aus, so haben Sie sich hierfür an Ihre ehemalige Mieterschaft zu halten. Für die Schäden nicht verantwortlich gemacht werden kann hingegen die DAF als die die Mieterin oder den Mieter unterstützende Sozialhilfebehörde, da von der Haftpflichtversicherung nicht gedeckte Mieterschäden grundsätzlich nicht von der wirtschaftlichen Sozialhilfe übernommen werden.