



## SGB II-Richtlinien

### 22 Bedarf für Unterkunft und Heizung Mietkautionen

#### Allgemeines

Nach § 22 Abs. 6 SGB II kann eine Mietkaution bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

#### Zusicherung

Die Berücksichtigung einer Mietkaution setzt die vorherige Zusicherung voraus, bei fehlender Zusicherung entfällt die Anerkennung des Bedarfs.<sup>1</sup>

Eine Zusicherung ist im Regelfall zu erteilen, wenn die folgenden Voraussetzungen des § 22 Abs. 6 S. 2 SGB II vorliegen:

- Der Umzug muss durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig sein.

Ein Umzug ist durch den kommunalen Träger veranlasst, wenn dieser auf den Umzug hingewirkt hat, er den Umzug also verursacht hat, beispielsweise um eine Arbeitsaufnahme am zukünftigen Wohnort zu ermöglichen.

Ein Umzug ist notwendig, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichthilfeempfänger leiten lassen würde.<sup>2</sup> Dies ist beispielsweise der Fall,

- wenn der Umzug der Senkung unangemessener Unterkunftskosten dient,
- wenn der Unterkuftsbedarf aktuell nicht ausreichend gedeckt ist,
- oder wenn andere wesentliche soziale oder gesundheitliche Gründe vorliegen.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> LSG NRW, Beschluss vom 03.07.2009, L 19 B 138/09 AS ER - Bei der vorherigen Zustimmung handelt es sich um eine Anspruchsvoraussetzung; sie ist vor Abschluss des Vertrages zu erteilen.

<sup>2</sup> LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 17.07.2008, L 7 AS 1300/08, unter Hinweis auf OVG Lüneburg, Beschluss vom 10.02.1987, FEVS 36, 291

vgl. auch Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW, Arbeitshilfe: Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II, Stand 01.10.2010, S. 59 unter Hinweis auf SG Lüneburg, Beschluss vom 19.08.2005, S 24 AS 472/05 ER

<sup>3</sup> vgl. Bundestags-Drucksache 16/1410, S. 23

- Ohne die Übernahme der Kautionsleistung kann eine Wohnung in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Hierbei kommt es entscheidend auf den örtlichen Wohnungsmarkt an.

Liegen die Voraussetzungen vor, ist die Zusicherung im Regelfall zu erteilen, und kann nur in atypischen Fällen verweigert werden.<sup>4</sup> Die Zusicherung ist dabei auf die konkret erforderlichen Kosten zu beschränken.

Sind die Voraussetzungen nicht erfüllt, ist die Zusicherung zu versagen, also regelmäßig

- bei einem nicht notwendigen Umzug,
- bei einem notwendigen Umzug, wenn den Bedürfnissen des Leistungsberechtigten gleichermaßen gerecht werdender, aber günstigerer Wohnraum verfügbar ist sowie
- bei unangemessenen Kosten für die anzumietende Wohnung.

### **Höhe und Zweck der Mietkaution**

Die Bereitstellung einer Sicherheitsleistung kann zwischen Vermieter und Mieter vertraglich vereinbart werden. Die Kautionsleistung darf nach § 551 Abs. 1 BGB das Dreifache einer Monatsmiete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten nicht überschreiten.

Die Kautionsleistung dient der Sicherung von Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Der Umfang der abgesicherten Forderungen ist abhängig davon, ob der Wohnraum frei finanziert oder öffentlich gefördert ist. Im frei finanzierten Wohnungsbau dient die Kautionsleistung zur Sicherung aller künftigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis, beispielsweise aus Mieten, Nebenkosten, Reparaturleistungen oder Schadensersatz. Im preisgebundenen Wohnraum ist die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung nach § 9 Abs. 5 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) nur zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Zur Abdeckung von Mietrückständen o.ä. darf die Kautionsleistung bei preisgebundenem Wohnraum nicht verwendet werden. Die Zweckbeschränkung ist im Mietvertrag zu formulieren. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Kautionsvereinbarung unwirksam (§ 9 Abs. 6 WoBindG).

### **Form der Kautionsleistung**

§ 551 BGB enthält keine Regelung zur Form der Sicherheitsleistung, so dass u.a. sowohl eine Geldleistung als auch eine Bürgschaftserklärung in Frage kommen.<sup>5</sup>

Da der kommunale Träger nur bei einer vorherigen Zusicherung zur Kautionsübernahme verpflichtet ist, kann er vor Abschluss der Kautionsvereinbarung Einfluss nehmen und über die Form der Sicherheitsleistung entscheiden. Im Bereich der StädteRegion Aachen werden Kautionsleistungen grundsätzlich in Form einer Bürgschaftserklärung erbracht.

Mit dieser Erklärung verpflichtet sich der kommunale Träger, bei Beendigung des Mietverhältnisses vertragsgemäße Forderungen des Vermieters gegenüber dem Mieter bis zur Höhe der vereinbarten Kautionsleistung zu erfüllen.

Da die Grundsicherung für Arbeitsuchende dazu dient, die Bedürftigkeit der Leistungsberechtigten insbesondere durch Aufnahme einer Erwerbstätigkeit zu beseitigen, und die Leistung somit

<sup>4</sup> LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 05.06.2007, L 13 SO 7/06 ER, FEVS 58, 523

<sup>5</sup> zu den Arten der Sicherheitsleistung vgl. § 232 BGB. Andere Formen als die Geldleistung oder die Bürgschaftserklärung wie die Verpfändung einer Forderung oder eines Vermögenswertes kommen bei einer Kautionsübernahme durch den kommunalen SGB II-Träger nicht in Betracht.

nicht als Dauerleistung konzipiert ist, ist es gerechtfertigt, die Bürgschaftserklärung zeitlich zu befristen. Ist die Dauer der Bedürftigkeit, beispielsweise in Fällen einer bevorstehenden Arbeitsaufnahme absehbar, ist die Gültigkeit der Bürgschaftserklärung auf die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezugs zu beschränken, ansonsten zunächst auf maximal zwei Jahre. Eine Verlängerung ist möglich, wenn der Leistungsberechtigte dies beantragt, und solange Bedürftigkeit besteht.

Darüber hinaus endet die Geltung der Bürgschaftserklärung 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses. Diese Frist ist ausreichend, um dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, evtl. Forderungen aus dem beendeten Mietverhältnis zu prüfen und geltend zu machen.

Die Übernahme einer Kautionsleistung in Form einer Geldleistung ist in Ausnahmefällen möglich, insbesondere dann, wenn der Vermieter eine Bürgschaftserklärung nicht akzeptiert und andere angemessene Wohnungen, die ohne Entrichtung einer Kautionsleistung in Geldform angemietet werden können, nicht verfügbar sind.

Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter nach § 551 Abs. 2 BGB zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter hat die Kautionsleistung im Regelfall bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen (§ 551 Abs. 3 BGB). Die Erträge stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind nach § 551 Abs. 4 BGB unwirksam.

Die Kautionsübernahme ist davon abhängig zu machen, dass der Leistungsberechtigte seinen Anspruch auf Kautionserstattung gegenüber dem Vermieter zur Sicherung der Rückzahlungsansprüche an den kommunalen Träger abtritt (§ 398 BGB). Der Vermieter ist über die Abtretung zu informieren. Die Auszahlung der Kautionsleistung erfolgt erst, wenn der Vermieter bestätigt, von der Abtretung der Rückzahlungsansprüche Kenntnis genommen zu haben.

Wird ausnahmsweise eine Kautionsleistung in Form einer Geldleistung gewährt, ist die Leistung grundsätzlich als Darlehen zu erbringen.

Für die Gewährung von Darlehen gelten die allgemeinen Vorschriften des § 42a SGB II.<sup>6</sup> Nach § 42a Abs. 1 SGB II werden Darlehen nur erbracht, wenn der Bedarf weder durch Vermögen nach § 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, 1a und 4 SGB II noch auf andere Weise gedeckt werden kann. Das nach § 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, 1a und 4 SGB II geschützte Vermögen dient dazu, besondere Bedarfe zu decken und notwendige Anschaffungen zu tätigen, und ist daher vorrangig einzusetzen. Nur soweit die Bedarfsdeckung aus Vermögen oder auf andere Weise nicht möglich ist, ist ein Darlehen zu gewähren.

Die Tilgung des Darlehens erfolgt, solange Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts erbracht werden, ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch Aufrechnung in Höhe von 10% des Regelbedarfs der Darlehensnehmer (§ 42a Abs. 2 SGB II). Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären.

Bei einer Aufrechnung gegen die laufenden Leistungsansprüche der Darlehensnehmer ist sicherzustellen, dass die Leistungen des kommunalen Trägers vermindert werden.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> vgl. BT-Drucksache 17/3404, Begründung zu § 42a SGB II – hiernach gelten die Rahmenvorgaben des § 42a SGB II für alle Darlehen im SGB II

<sup>7</sup> Eine Aufrechnung durch Reduzierung der Regelleistung würde fälschlicherweise zu einer Begünstigung des Bundes führen.

Endet das Mietverhältnis während des Leistungsbezugs und bevor das Darlehen vollständig getilgt ist, ist der nicht getilgte Restbetrag bei Rückzahlung der Kautions durch den Vermieter sofort fällig. Deckt der vom Vermieter erstattete Betrag die offene Forderung nicht, soll eine Vereinbarung mit den Darlehensnehmern über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags getroffen werden. Hierbei sind die wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer zu berücksichtigen (§ 42a Abs. 3 SGB II).

Bei einer Beendigung des Leistungsbezugs ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. Auch in diesem Fall soll eine Vereinbarung über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden (§ 42a Abs. 4 SGB II).

Wird das Kautionsdarlehen vor Auszug aus der Wohnung getilgt, ist der Vermieter hierüber zu informieren.