

Richtlinien der Sozialhilfeverwaltung Bad Tölz-Wolfratshausen

Thema:	Mietkautionen (Genossenschaftsanteile)
Bereich:	Hilfe zum Lebensunterhalt/Unterkunftskosten
Rechtsgrundlagen:	§ 22 Abs. 3 SGB II § 29 Abs. 1 SGB XII
Gültig ab:	sofort

Im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt **können** (Ermessensentscheidung erforderlich) zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft auch Mietkautionen und Genossenschaftsanteile übernommen werden.

Voraussetzung:

- ✚ **Vorherige** (schriftliche) Zusicherung (=VA; vgl. § 34 SGB X) der ARGE oder des Sozialamtes
- ✚ der Umzug ist **notwendig**

Eine Übernahme der Kosten nach Unterzeichnung des Mietvertrages oder erfolgtem Wohnungswechsel scheidet aus, es sei denn, es liegen die Voraussetzungen nach § 34 SGB XII vor (vgl. § 5 Abs. 2 SGB II).

Kautionen oder Genossenschaftsanteile sind grundsätzlich als **Darlehen** zu gewähren, obwohl dies im Gesetz nicht explizit genannt ist (vgl. hierzu auch Nr. 29.02 SHR). Entsprechender Darlehensbescheid ist zu fertigen und mit PZU dem Mieter zuzustellen. Bei mehreren Mietern (siehe Unterschriften auf dem Mietvertrag) ist das Darlehen entsprechend aufzuteilen.

Die Kautionsleistung ist eine **Sicherheitsleistung** für den Vermieter nach § 551 BGB zur Aufrechnung evtl. Ansprüche gegen den Mieter wegen Schäden an der Wohnung, fehlender Schönheitsreparaturen, fehlender Mietzahlungen, ggf. ausstehender Betriebskostenabrechnungen.

§ 551 BGB Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.

(2) ¹Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. ²Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

(3) ¹Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. ²Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. ³In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. ⁴Sie erhöhen die Sicherheit. ⁵Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Die Kautionsleistung darf **höchstens das dreifache der Kaltmiete** betragen und kann zumindest theoretisch in drei gleichen Raten an den Vermieter bezahlt werden. Auf Grund der hohen

Nachfrage nach günstigem Wohnraum wird in der Praxis ohne vollständige Zahlung der Kautions vor Übergabe der Wohnungsschlüssel die Wohnung nicht zu bekommen sein. Die Kautions wird grundsätzlich direkt an den Vermieter gezahlt. Dieser hat den Betrag getrennt von seinem Vermögen verzinslich anzulegen (siehe § 551 Abs. 2 BGB).

Nach **Rückgabe der Wohnung** in vertragsgemäßem Zustand hat der Vermieter die Kautions ausschließlich an den Sozialleistungsträger einschließlich der bis dahin angefallenen Verzinsung zurückzuzahlen. **Hierüber ist der Vermieter bei Überweisung der Kautions schriftlich zu unterrichten** (auf eine Abtretung der Ansprüche wird grundsätzlich verzichtet, siehe unten). Jedoch steht dem Vermieter eine sog. **Überlegensfrist** von bis zu 6 Monaten zu.

Anders verhält es sich bei den **Genossenschaftsanteilen**. Durch Einzahlung der Genossenschaftsanteile erwirbt der/die Betreffende die Mitgliedschaft bei einer Bau-Genossenschaft. Durch Auszug aus der genossenschaftlichen Wohnung wird nicht automatisch die Mitgliedschaft beendet. Diese muss separat (unter Einhaltung der Kündigungsfrist) vom Mitglied gekündigt werden. Erst nach der Kündigung können die Genossenschaftsanteile einschließlich der Gewinnanteile eingefordert werden. Nach den Satzungen der Genossenschaften können die Genossenschaftsanteile bei Schadensersatzansprüchen gegen den Mieter wie Kautions verwendet werden.

Entgegen der im Schreiben vom 06.07.2005 geäußerten Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen können Kautions und Genossenschaftsanteile auch für Personen übernommen werden, die **nicht in laufendem Leistungsbezug** stehen.

Die Auffassung des Ministeriums wird sonst nirgendwo in der weiterführenden Literatur unterstützt und würde auch dem bewährten Verfahren nach dem BSHG und damit der Intention des Gesetzgebers zuwiderlaufen, der trotz etwas anderer Wortwahl keine inhaltlichen Änderungen herbeiführen wollte.

Bei **Personen, die keine laufenden Leistungen erhalten**, ist eine Bedarfsberechnung durchzuführen. Die Kosten der Kautions sind im Monat der Unterzeichnung des Mietvertrages dem Bedarf für den Lebensunterhalt (ggf. unter Einrechnung der anderen Wohnungsbeschaffungskosten) hinzuzurechnen. Ergibt sich danach ein Bedarf, ist dieser maximal in Höhe der Kautions als Darlehen zu bewilligen, falls keine entsprechenden Vermögenswerte vorhanden und die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Rückzahlung des Darlehens ist in Raten entsprechend dem künftigen, über dem Bedarf liegenden Einkommen festzulegen.

In der täglichen Praxis werden Kautions oftmals nicht oder nur teilweise vom Vermieter an den Sozialleistungsträger rückerstattet, weil der Mieter Schäden oder Mietrückstände hinterlassen hat. Um nicht in Rückzahlungsstreitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter verwickelt zu werden, sollte man auf einer **Abtretung der Kautionsansprüche** an das Amt nach § 398 BGB nicht bestehen. Es ist dem Vermieter und dem Mieter zu empfehlen bei Wohnungsübergabe ein schriftliches, von beiden Teilen unterschriebenes **Übergabeprotokoll** zu erstellen, in dem evtl. Schäden aufgeführt sind.

Wird die Kautions (Genossenschaftsanteile) nach dem Auszug nicht oder nicht vollständig an den Sozialleistungsträger zurückgeführt, sind die (Rest-) Forderungen vom Hilfeempfänger gem. Darlehensbescheid, ggf. über Pfändungsmaßnahmen zu begleichen.

Nur für Sozialhilfe: Darlehensforderungen bitte in AFOS aufnehmen.

Bad Tölz, 07.08.2006

Renner