

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen
Geschäftsführung
Herrn Dirk Sußmann
Ahstr. 22
45879 Gelsenkirchen

Referat
50 - Soziales

Verwaltungsgebäude
Zeppellinallee 4

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Datum
12.02.2016

Mein Zeichen
50/1.1

Ansprechpartner/in

■■■■■■■■■■

Zimmer Nr.

■■

Telefon

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

Telefax

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

E-Mail

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

Arbeitshinweise zu den angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung; Erstausrüstung der Wohnung einschl. Haushaltsgeräte für Leistungsbezieher nach dem SGB II / SGB XII mit Anmerkungen für Leistungsbezieher nach dem AsylbLG; hier: Änderung der Regelung in Textziffer 6.9 (Mietkautionen)

Sehr geehrter Herr Sußmann,

aus aktuellem Anlass ist eine Anpassung der Regelungen in Ziffer 6.9 (Mietkautionen) erforderlich, die die Abwicklung des Verfahrens „Rücknahme der Garantieerklärung Mietkaution“ regelt.

In Einzelfällen ist es dazu gekommen, dass ausgestellte Garantieerklärungen bei Beendigung des Leistungsbezuges widerrufen wurden, obwohl anschließend ein Anspruch auf Leistungen nach dem SGB XII bzw. AsylbLG bestand und die berechtigten Personen nahtlos entsprechende Anträge gestellt haben.

Die maßgebliche Textziffer 6.9 (Mietkautionen) wurde daher überarbeitet und regelt jetzt auch das Verfahren zur Rücknahme der Garantieerklärung Mietkaution:

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE62420500010101000774
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:
319/5922/5021
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125 018 225

6.9 Mietkautionen

Hat der Leistungsberechtigte zur Erlangung einer neuen Wohnung eine Mietkaution zu zahlen, kann diese **nach vorheriger Zusicherung** als Bedarf anerkannt werden.

[§ 551 BGB](#) trifft ausführliche Regelungen zur Begrenzung und Anlage der sogenannten Mietsicherheiten. Demnach darf die Höhe der Mietkaution maximal drei Monatsmieten ohne die ausgewiesenen Betriebskosten, also die sogenannte Nettokaltmiete, betragen. Soweit durch den Mieter eine Geldsumme als Sicherheit zu stellen ist, ist dieser zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die Kautions muss vom Vermieter auf einem getrennten Konto zu der für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Verzinsung insolvenzsicher angelegt werden.

Die Kautions ist nicht vor Beginn des Mietverhältnisses fällig. Zu zahlen ist die erste Rate (bei Ratenzahlung) mit Beginn des Mietverhältnisses, die weiteren Raten mit den nächsten beiden Mietzahlungen.

- Zu beachten ist, dass der Vermieter **während eines lfd. Mietverhältnisses** nur in Ausnahmefällen berechtigt ist, die Kautions zum Ausgleich von Forderungen aus dem Mietverhältnis in Anspruch zu nehmen. Auch eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag ist unwirksam. Der BGH hat mit Urteil vom 07.05.2014 (AZ: [VIII ZR 234/13](#), Rn 11) entschieden, dass ein solches Vorgehen des Vermieters dem in § 551 Abs. 3 BGB zum Ausdruck gekommenen Treuhandcharakter der Mietkaution widerspricht. Gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB hat der Vermieter die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Damit wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der Mieter die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Vermieters ungeschmälert zurückerhält, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen. Diese Zielsetzung würde unterlaufen, wenn der Vermieter die Mietkaution bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte. Deshalb ist eine hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag gemäß § 551 Abs. 4 BGB unwirksam.

Handelt es sich allerdings um rechtskräftig festgestellte oder unstreitige oder offensichtlich begründete Forderungen des Vermieters, darf der Vermieter auch **während der Mietzeit** auf die Kautions zugreifen (vgl. OLG Frankfurt, Urteil vom 15.04.2011, AZ: [2 U 192/10](#), Rn 28). Gleiches gilt, wenn die Verrechnung im Interesse des Mieters liegt.

Mietkautionen werden dem jeweiligen Mieter, also dem Unterzeichner oder ggf. auch mehreren Unterzeichnern des Mietvertrages gewährt.

Mietkautionen sind – wenn Sie anfallen – als Zugangsvoraussetzung zu einer Unterkunft regelmäßig zu übernehmen. **Eine Übernahme erfolgt in Darlehensform** (siehe hierzu [Ziffer 6.11](#)).

Wichtiger Hinweis: Wurde in Bestandsfällen dem Vermieter die Übernahme der Kautionsrückzahlung nach Beendigung des Mietverhältnisses durch eine **Garantieerklärung** zugesichert, ist diese Garantieerklärung nach Beendigung des Leistungsbezuges **unverzüglich zu widerrufen**. Ausnahme: Wechselt ein Leistungsberechtigter aus dem Rechtskreis des SGB II in den Leistungsbezug des SGB XII (AsylbLG) oder umgekehrt, behalten zuvor ausgestellte Garantieerklärungen ihre Gültigkeit. Die Originalausfertigung der Garantieerklärung ist in diesen Fällen an den neuen Leistungsträger zu übersenden.

Die Zuständigkeit für die Übernahme liegt – anders als bei Genossenschaftsanteilen (vgl. [Ziffer 6.8](#)) – beim dem am Ort der neuen Wohnung zuständigen kommunalen Träger (§ 22 Abs. 6, Satz 1, 2. Halbsatz SGB II).

Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters verjährt entsprechend der Regelverjährungsfrist, drei Jahre nach seiner Entstehung (vgl. [§ 195 BGB](#)). Sofern die Fälligkeit im Mietvertrag geregelt ist, sind Vermieter und Mieter daran gebunden (vgl. AG Erfurt, Urteil vom 09.06.2010, AZ: 5 C 30/10).

Findet während eines lfd. Mietverhältnisses ein **Vermieterwechsel** statt, sind die Regelungen in [Ziffer 3.3](#) zu beachten.

Da die Neufassung der Arbeitshinweise bereits mit Verfügung vom 07.12.2015 ab 01.01.2016 in Kraft gesetzt wurden, konnte die Änderung der Textziffer 6.9 nicht mehr berücksichtigt werden. Sie wird daher in die nächste Änderung der Arbeitshinweise eingearbeitet.

Dennoch treten die genannten Änderungen mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Ich bitte um Unterrichtung Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in meinem Hause wurden ebenfalls über diese Änderung der Arbeitshinweise in Kenntnis gesetzt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Graw