

Wohnungsbeschaffungskosten

Darlehenstilgung: noch weniger als das Existenzminimum

Zum Jahresanfang hat es eine gravierende Verschärfung zu Lasten der Leistungsempfänger gegeben. Bis März 2011 war es unzulässig, von Hartz IV- Leistungsbeziehern zu fordern, dass sie ein Darlehen, welches ihnen für eine Mietkaution gewährt wurde, noch im Leistungsbezug tilgen. Es musste lediglich der Rückzahlungsanspruch gegen den Vermieter nach Ende des Mietverhältnisses an die Jobcenter abgetreten werden. Durch den neuen § 42a SGB II muss das Jobcenter nun noch im laufenden Leistungsbezug die sofortige Tilgung des Darlehens mit 10% des Regelsatzes verlangen. Entsprechende Regelungen finden sich nun in der aktuellen Dienststanweisung des Jobcenters Hamburg vom 14.09.2011. Für diese Regelung gibt es keine zwingende Notwendigkeit. Für Leistungsbezieher geht es jedoch an die Substanz. Nun muss ein Ein-Personen-Haushalt, der eine Wohnung anmietet, über mehrere Jahre von 327,60 € im Monat leben anstatt von 364 €.

Unvermeidbare Maklerkosten sind Wohnungsbeschaffungskosten

Der Leistungsträger nach dem SGB II muss nur bei unvermeidbaren Maklerkosten eine Zusicherung zur Kostenübernahme geben. Gemäß § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II können Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkaution bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Nach Satz 2 dieser Vorschrift soll die Zusicherung 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. Der Begriff Wohnungsbeschaffungskosten ist weit auszulegen. Er umfasst nach der bisherigen sozialhilferechtlichen Praxis und Rechtsprechung auch Maklergebühren, jedoch nur, wenn sie unvermeidbar waren. Bei der Prüfung, ob eine Zusicherung erteilt werden kann, muss auch hier als ungeschriebene Gesetzesvoraussetzung die Angemessenheit der anfallenden Kosten vorliegen
Landessozialgericht NRW, Beschluss vom 02.04.09 - L 7 B 33/09 AS ER

Keine Tilgung von Darlehen für Mietkautionen

Es ist gängige Praxis bei den ARGEn, ALG II - Empfängern Mietkautionen als Darlehen zu gewähren, die diese im laufenden Leistungsbezug durch Ratenzahlungen aus dem Regelsatz tilgen müssen. Diese Praxis ist rechtswidrig hat das Hessische Landessozialgericht entschieden, denn dafür gibt es keine gesetzlichen Grundlage im SGB II oder im SGB XII. Soweit sich der Leistungsempfänger vertraglich mit solcher Darlehenstilgung einverstanden erklärt hat, kann diese Erklärung widerrufen werden. Die Behörde kann sich auch nicht auf die rechtswidrige Darlehensvereinbarung berufen.
(Hessisches Landessozialgericht, Beschluss vom 16.01.2008, L 9 SO 121/07 ER und vom 29.01.2008, L 9 AS 421/07 ER)

Maklerkosten

Wenn die Behörde den Antragsteller über die diesem zustehenden Ansprüche auf Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten (hier die Kosten für einen Makler) einerseits fehlerhaft belehrt, so darf sie ihm andererseits nicht entgegenhalten, er habe sich um die Senkung seiner Unterkunfts-kosten nicht ausreichend bemüht. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass es dem Antragsteller unter Einschaltung eines Maklers gelungen wäre, seine Unterkunfts-kosten zu senken. Dem Antragsteller ist bei seinem Bemühen um Kostensenkung ein nennenswerter Ausschnitt des örtlichen Wohnungsmarktes durch das rechtsfehlerhafte Zutun der Antragsgegnerin verschlossen geblieben. Wie allgemein anerkannt ist, sind Maklergebühren den Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne des § 22 III 3 SGB II zuzuordnen und - unter der Voraussetzung der Angemessenheit einer über einen Makler beschafften Wohnung - auch erstattungsfähig.
(Sozialgericht Frankfurt, Beschluss vom 31.03.2006, S 48 AS 123/06 ER)

Keine Rückzahlung der Mietkaution im laufenden Mietverhältnis

Die Unterschrift unter eine vom Leistungsträger vorgefertigte Erklärung, wonach der Leistungsempfänger sich verpflichtet, eine vom Träger auf Antrag gewährte Mietkaution noch im laufenden Mietverhältnis durch Zahlung von monatlichen Raten aus dem Regelsatz zu tilgen, kann der Leistungsempfänger jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Eine solche Erklärung stellt nämlich einen Verzicht auf Sozialleistungen gemäß § 46 Abs. 1 SGB I dar. Aus der Natur der Mietkaution ergibt sich, dass eine Rückzahlungsverpflichtung an den Leistungsträger erst zu dem Zeitpunkt bestehen kann, in dem der Leistungsempfänger selber gegen den Vermieter einen Auskehrungsanspruch auf die Kautions hat.
(Sozialgericht Lüneburg, rechtskräftiger Beschluss vom 16.05.05, S 25 AS 251/05 ER)

Genossenschaftsanteile

Geschäftsanteile bei Baugenossenschaften stellen Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne des § 22 Absatz 3 SGB II dar. Auch wenn es zwischen Genossenschaftsanteilen und Kautions, die ein Mieter in einem gewöhnlichen Mietverhältnis zu entrichten habe, gewisse Unterschiede gibt, dienen Genossenschaftsanteile gleichwohl vornehmlich der Sicherungsleistung im Sinne einer Kautions gemäß § 551 BGB. Gemäß § 22 Absatz 3 Satz 2 SGB II soll eine Zusicherung zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkaution erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig war. Die Möglichkeit, einen Geschäftsanteil in Raten zu zahlen, rechtfertigt kein Verweis des Hilfeempfängers auf eine Finanzierung dieser Raten aus der Regelleistung. Als Rückzahlungszeitpunkte kämen vielmehr die Schlussabrechnung nach dem Auszug des Mieters aus der Wohnung oder die Beendigung des Leistungsbezugs infrage. Wegen der möglicherweise nicht vollständigen Rückzahlung der Geschäftsanteile bei Auszug, reiche es als Sicherung des Darlehens nicht aus, den Rückübertragungsanspruch an die Verwaltung abzutreten. Ihr stehe es darüber hinaus frei, die jährlichen Dividenden der Geschäftsanteile von der Stundung auszunehmen.
(Sozialgericht Reutlingen, Urteil vom 23.11.2006, S 3 AS 3093/06)