

L 3 AS 1892/11

Land
Baden-Württemberg
Sozialgericht
LSG Baden-Württemberg
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung

3

1. Instanz
SG Freiburg (BWB)
Aktenzeichen
S 18 AS 344/09

Datum
05.11.2009

2. Instanz
LSG Baden-Württemberg
Aktenzeichen
L 3 AS 1892/11

Datum
18.04.2012

3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie
Urteil

Die Berufung der Kläger gegen den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Freiburg vom 05. November 2009 wird zurückgewiesen.

Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Tatbestand:

Zwischen den Beteiligten ist die Übernahme einer Mietkaution nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) streitig.

Die 1962 geborene Klägerin zu 1) und ihr 1995 geborener Sohn, der Kläger zu 2), bewohnten bis Oktober 2007 eine Wohnung in der W. 7 in Freiburg mit einer Wohnfläche von 125 m². Hierfür hatten sie eine Kaltmiete von monatlich 651,89 EUR, monatliche Vorauszahlungen auf Heizungs- und Warmwasserkosten i.H.v. 102,25 EUR sowie Vorauszahlungen auf sonstige Neben- und Betriebskosten i.H.v. 25,56 EUR zu entrichten (Bruttowarmmiete 779,72 EUR).

Im Oktober 2007 zogen die Kläger nach A. im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald um. Für die Kosten des Umzugs erhielten sie einen Zuschuss der damaligen ARGE Freiburg in Höhe von 1.696,94 EUR (Bescheid vom 13.02.2008). Für die dortige Wohnung mit einer Wohnfläche von 104 m² mussten die Kläger ab dem 01.10.2007 eine Bruttowarmmiete von monatlich 475,- EUR bezahlen (Kaltmiete i.H.v. 335,- EUR, Nebenkosten i.H.v. 140,- EUR). Von der ARGE Breisgau-Hochschwarzwald bezogen die Kläger Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II. Als Kosten der Unterkunft und Heizung wurden zunächst nur 437,27 EUR als angemessene Kosten anerkannt. Ab dem 01.11.2007 anerkannte die ARGE Breisgau-Hochschwarzwald monatliche Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von 446,44 EUR.

In der Mietbescheinigung vom 10.04.2008 teilte der Vermieter mit, die Klägerin habe bisher lediglich in den Monaten November und Dezember 2007 die vollständige Miete bezahlt, für Oktober 2007 sei keine Zahlung erfolgt, für die Zeit ab 01.01.2008 lediglich Zahlungen mit Mietminderungen. Die Wohnung sei zum 31.03.2008 gekündigt worden, es sei Räumungsklage erhoben.

Mit Schreiben vom 27.05.2008 teilte die ARGE Breisgau-Hochschwarzwald der Klägerin mit, die nach dem SGB II leistungspflichtig angemessene Kaltmiete im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald liege bei maximal 5,11 EUR/m², für einen Zwei-Personen-Haushalt somit bei maximal 306,60 EUR (60 m² zu 5,11 EUR) zuzüglich der auf diese Wohnfläche entfallenden angemessenen Nebenkosten.

Am 08.09.2008 und sodann am 01.10.2008 sprach die Klägerin bei der Beklagten vor und beantragte die Gewährung von Leistungen nach dem SGB II ab dem 15.10.2008. Hierzu legte sie eine Notwendigkeitsbescheinigung der ARGE Breisgau-Hochschwarzwald vom 08.09.2008 vor, in welcher die Notwendigkeit des Auszugs aus der bisherigen Wohnung bestätigt wurde, da wegen Eigenbedarfs gekündigt worden sei. Die Bescheinigung enthält weiter den Hinweis, vor Abschluss eines neuen Mietvertrags müsse bei dem für den neuen Wohnort zuständigen kommunalen Träger die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft eingeholt werden. Anderenfalls sei die Übernahme einer eventuell anfallenden Mietkaution durch den neuen kommunalen Träger ausgeschlossen. Weiter vorgelegt wurde ein am 05.09.2008 unterzeichneter Mietvertrag über eine Wohnung in der Merzhauser Straße 72, Freiburg, mit einer Wohnfläche von 78,62 qm. Danach betrug die Grund(kalt)miete monatlich 545,- EUR, für Heizungskosten waren 90,- EUR, für allgemeine Betriebskosten 70,- EUR sowie Wasserversorgung und Entwässerung 50,- EUR, insgesamt monatlich 755,- EUR zu bezahlen. Nach § 15 des Mietvertrages war der Mieter verpflichtet, zu Beginn des Mietverhältnisses an den Vermieter eine Kautions in Höhe von 1.635,- EUR zu bezahlen. Der Mieter war berechtigt, diesen Betrag in drei gleichen aufeinanderfolgenden monatlichen Raten zu zahlen, wobei die erste Rate zu Beginn des Mietverhältnisses fällig wurde. Alternativ konnte auch eine Bankbürgschaft gestellt werden.

Mit Schreiben vom 08.10.2008 ohne Eingangsvermerk des Beklagten stellte die Klägerin den Antrag auf Übernahme einer Mietkaution für die Wohnung in der M. 72. Die bisherige Wohnung sei kautionsfrei gewesen, die Wohnungsübergabe könne nur stattfinden, wenn die erste Rate der Kautions bis zum 15.10.2008 bezahlt sei.

Mit Bescheid vom 17.10.2008 lehnte der Beklagte den Antrag auf ein Mietkautionsdarlehen ab mit der Begründung, eine Mietkaution könne nur bei vorheriger Zusicherung durch den örtlich zuständigen Träger übernommen werden. Des weiteren liege die Kaltmiete über der angemessenen Kaltmiete für eine Zwei-Personen-Haushalt im Stadtgebiet Freiburg.

Hiergegen legten die Kläger am 06.11.2008 Widerspruch ein mit der Begründung, die tatsächlichen Kosten der Unterkunft seien angemessen, auch sei das Mietkautionsdarlehen rechtzeitig beantragt worden.

Mit Widerspruchsbescheid vom 19.12.2008 wies der Beklagte den Widerspruch zurück. Für die Übernahme der Mietkaution fehle es bereits an einer vorherigen Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Träger. Die Klägerin habe den Mietvertrag über die Wohnung in der Merzhauser Straße 72 am 05.09.2008 unterschrieben, aber erst am 08.10.2008 den Antrag auf Übernahme der Mietkaution gestellt. Zudem sei die Wohnung nicht angemessen.

Hiergegen haben die Kläger am 20.01.2009 Klage zum Sozialgericht Freiburg (SG) erhoben.

Mit Gerichtsbescheid vom 05.11.2009 hat das SG die Klage abgewiesen. Der Übernahme stehe bereits entgegen, dass die Kläger die erforderliche Zusicherung nicht vorher eingeholt hätten. Hierbei sei nicht auf den Zeitpunkt des Umzuges oder der Fälligkeit der Kautions abzustellen, sondern auf den Zeitpunkt, in dem sich die Kläger bezüglich der zu übernehmenden Kautions rechtlich binden würden. Dies diene sowohl dem Schutz des Leistungsempfängers als auch den Interessen des Grundsicherungsträgers. Eine rechtliche Bindung trete mit Unterzeichnung des Mietvertrages ein. Nach diesem Zeitpunkt könne der Hilfeempfänger die rechtliche Verpflichtung zur Zahlung der Kautions nicht mehr rückgängig machen. Der Leistungsempfänger solle gerade vor Eingehung einer Verpflichtung, die später nicht übernommen werden könne, gewarnt werden. Dieser Zweck der Zusicherung könne bei einer Beantragung nach Abschluss des Mietvertrages nicht mehr erfüllt werden. Darüber hinaus lägen auch die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung der Zusicherung nicht vor, da die neue Unterkunft der Kläger für zwei Personen zu groß und zu teuer sei.

Gegen den am 12.11.2009 zugestellten Gerichtsbescheid haben die Kläger am 07.12.2009 Berufung zum Landessozialgericht Baden-Württemberg eingelegt. Sie tragen vor, die Wohnung sei angemessen, deshalb bestehe auch ein Anspruch auf darlehensweise Übernahme der Mietkaution.

Die Kläger beantragen,

den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Freiburg vom 05. November 2009 aufzuheben und den Beklagten zu verurteilen, unter Aufhebung des Bescheides vom 17. Oktober 2008 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 19. Dezember 2008 ihnen ein Darlehen in Höhe von 1.635,- EUR zur Stellung der Mietkaution zu bewilligen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er hält die angefochtene Entscheidung für zutreffend.

Zur weiteren Darstellung des Sachverhalts wird auf den Inhalt der Beklagtenakten sowie der Gerichtsakten beider Rechtszüge, welche Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren, ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung der Kläger ist zulässig. Berufungsausschließungsgründe nach [§ 144 SGG](#) liegen nicht vor. Insbesondere ist - da eine Mietkaution in Höhe von 1.635,- EUR geltend gemacht wird - die Berufungssumme erreicht.

Die Berufung ist jedoch nicht begründet. Die Kläger haben keinen Anspruch auf darlehensweise Übernahme der Mietkaution für die Wohnung in der M. 72 in Freiburg.

Nach [§ 22 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 SGB II](#) in der bis zu 31.12.2010 geltenden Fassung kann eine Mietkaution bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Nach Satz 2 der 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. Nach Satz 3 der Norm soll eine Mietkaution als Darlehen erbracht werden.

Das Zusicherungserfordernis gebietet über das Antragsprinzip hinaus grundsätzlich eine positive Übernahmeentscheidung vor vertraglicher Begründung der zu übernehmenden Aufwendungen (Berlit in LPK-SGB II, 4. Aufl., § 22 Rn. 156 m.w.N.). Hiervon sind Ausnahmen nur dann möglich, wenn die fristgerecht mögliche Entscheidung vom Leistungsträger treuwidrig verzögert worden ist (BSG, Urteil vom 06.05.2010 - [B 14 AS 7/09 R](#) - juris). Dies setzt jedoch gleichfalls eine vorherige Antragstellung voraus.

Wie das SG zutreffend entschieden hat, muss auch die Beantragung der Übernahme der Mietkaution vor Abschluss des Mietvertrages und nicht erst vor dem Einzugstermin erfolgen. Denn mit Abschluss des Mietvertrages ist bereits eine rechtliche Bindung eingetreten. Dem zuständigen Leistungsträger soll durch das Erfordernis der vorherigen Zustimmung die Möglichkeit gegeben werden, die Leistungsvoraussetzungen zu überprüfen, insbesondere hinsichtlich der Angemessenheit der Wohnungskosten.

Zwar kann nach [§ 22 Abs. 2a Satz 3 SGB II](#) bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, unter bestimmten Voraussetzungen vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Diese Möglichkeit besteht jedoch lediglich für unter 25 jährige, die alleine einen eigenen Hausstand begründen wollen. Sie gilt nicht für Minderjährige wie den Kläger, die zusammen mit ihren Eltern umziehen.

Es liegen darüber hinaus auch keine Gründe vor, welche die vorherige Einholung der Zusicherung als nicht zumutbar erscheinen ließen.

Die Klägerin hat den Mietvertrag über die Wohnung in der M. 72 am 05.09.2008 abgeschlossen. Nach dem Wegzug der Kläger aus dem Zuständigkeitsbereich des Beklagten im Oktober 2007 bestand vor Abschluss des Vertrages kein Kontakt mehr zwischen den Klägern und dem Beklagten. Bei der erstmals dokumentierten Vorsprache am 08.09.2008 ist die Klägerin dahingehend belehrt worden, der Alg II Antrag sei zu früh gestellt, sie solle Ende September erneut vorstellig werden zur Neuansatzstellung. Selbst wenn bei dieser Vorsprache auch ein Antrag auf Übernahme der Mietkaution gestellt worden wäre, wofür keine Anhaltspunkte vorliegen, wäre dies bereits nach Abschluss des Mietvertrages gewesen. Mit Schreiben vom 12.09.2008, beim Beklagten am 16.09.2008 eingegangen, hat die Klägerin Arbeitslosengeld II ab dem 15.10.2008 beantragt. Erst mit Schreiben vom 08.10.2008 hat sie den Antrag auf Übernahme der Mietkaution gestellt. Damit fehlt es an einer vorherigen Beantragung.

Lediglich ergänzend wird darauf hingewiesen, dass einer Übernahme der Mietkaution durch den Beklagten auch entgegen steht, dass die Kosten für die Wohnung nicht angemessen sind.

Die abstrakt angemessene Leistung für die Unterkunft ist entsprechend der vom BSG entwickelten Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu ermitteln: Zunächst ist die angemessene Wohnungsgröße zu bestimmen, sodann der maßgebliche örtliche Vergleichsraum festzulegen und im nächsten Schritt unter Berücksichtigung des angemessenen einfachen Wohnungsstandards festzustellen, welche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche für die angemessene Wohnungsgröße auf dem Wohnungsmarkt des maßgeblichen Vergleichsraumes zu zahlen ist, um die nach der Produkttheorie angemessene Nettokaltmiete zu ermitteln. Schließlich sind zu der Nettokaltmiete noch die kalten Betriebskosten hinzuzurechnen.

Die angemessene Wohnungsgröße beträgt für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen in Baden-Württemberg 60 m² (vgl. Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Sicherung von Bindungen in der sozialen Wohnraumförderung vom 12.02.2002 [GABl. S. 240] in der Fassung vom 22.01.2004 [GABl. S. 248]).

Als maßgeblicher örtlicher Vergleichsraum ist die Stadt Freiburg zugrunde zu legen (BSG, Urteil vom 13.04.2011 - [B 14 AS 106/10 R](#) - juris Rn. 21).

Zur Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete ist ein sog. schlüssiges Konzept zugrunde zu legen. Das BSG hat in der angeführten Entscheidung ausgeführt (BSG, a.a.O., juris Rn. 24 ff.), zur Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete könne in Ermangelung eines anderen schlüssigen Konzepts auf die Freiburger Mietspiegel 2007 und 2009 zurückgegriffen werden. Qualifizierte Mietspiegel im Sinne des [§ 558 d](#) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - wie diese Mietspiegel - könnten Grundlage der Bestimmung der angemessenen Miete nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) sein (unter Verweis auf die Rechtsprechung des BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B [14/7b AS 44/06 R](#) - Rn. 16; BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/80 R - BSG, Urteil vom 17.12.2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) - BSG, Urteil vom 19.10.2007 - [B 14 AS 50/10 R](#) - jeweils in juris).

Hierbei kann in zulässiger Weise die in dem Mietspiegel angeführte Standardwohnung (errichtet in der Zeit zwischen 1961 und 1977, in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens fünf Wohnung pro Hauseingang, normale Art und Beschaffenheit, mit durchschnittlicher Wohnungsausstattung) zugrunde gelegt werden (BSG, a.a.O., juris Rn. 25). Dem entsprechend hat der Beklagte im Bewilligungsbescheid vom 27.01.2012 gemäß den Mietspiegeln der Stadt Freiburg für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 m² für die Zeit bis zum 31.12.2008 einen Quadratmeterpreis von 6,83 EUR und für die Zeit ab dem 01.01.2009 einen Quadratmeterpreis von 6,98 EUR zugrunde gelegt.

Weitere Abschläge von den Durchschnittsmietpreisen des Freiburger Mietspiegels hat der Beklagte bei der Bewilligung der Unterkunftskosten im Bescheid vom 27.01.2012 nicht mehr vorgenommen. Es bedarf deshalb keiner weiteren Ermittlungen, ob es Wohnungen zu diesen abstrakt angemessenen Quadratmeter-Nettokaltmieten im örtlichen Vergleichsraum Freiburg im streitigen Zeitraum in einer bestimmten Häufigkeit gegeben hat; dies steht vielmehr aufgrund des Mietspiegels fest. Die zuletzt vom Beklagten zugrunde gelegten Quadratmeterpreise umfassen damit auch die Wohnungen, für die wegen ausstattungs- oder lagebedingter Nachteile noch Abzüge vorgenommen werden und die deshalb zu einem niedrigeren Quadratmeterpreis vermietet werden.

Die Kosten der neuen Wohnung der Kläger in Freiburg sind nicht angemessen. Selbst wenn die Stadt Freiburg über kein schlüssiges Konzept zur Ermittlung angemessener Mieten für Bezieher von Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) verfügt hätte (vgl. BSG, Urteil v. 13.04.2011 - [B 14 AS 106/10 R](#) - juris), hat die Kaltmiete der von der Klägerin angemieteten Wohnung die Angemessenheitsgrenze überschritten. Das Fehlen eines schlüssigen Konzepts des Grundsicherungsträgers zur Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises kann im Ergebnis zwar dazu führen, dass der tatsächliche Quadratmeterpreis zu Grunde zu legen ist. Allerdings sind auch in diesem Fall die Unterkunftskosten nicht völlig unbegrenzt zu übernehmen, sondern nur bis zur Höhe der durch einen Zuschlag maßvoll erhöhten Tabellenwerte nach [§ 8 Wohngeldgesetz \(WoGG\)](#) a.F. bzw. nunmehr [§ 12 WoGG](#) (BSG, Urteil vom 18.02.2010 - [B 14 AS 73/08 R](#)). Nach [§ 12 WoGG](#) beträgt die Miete bei zwei zu berücksichtigenden Haushaltsmitgliedern in der für die Stadt Freiburg maßgeblichen Mietenstufe V monatlich 468,00 EUR. Auch unter Berücksichtigung eines "Sicherheitszuschlages" in Höhe von 10 % wird der dann maßgebliche Höchstbetrag von 514,80 EUR von der tatsächlichen Nettokaltmiete der Kläger, die monatlich 545,00 EUR und nicht - wie in der Berufungsbegründung vorgetragen - 454,00 EUR beträgt, deutlich überschritten. Auch dies steht einer darlehensweisen Übernahme der Mietkaution durch den Beklagten entgegen.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#).

Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor.
Rechtskraft

Aus
Login
BWB
Saved
2012-06-13