Arbeitslosenprojekt TuWas (Hrsg.)

Unterkunfts- und Heizkosten nach dem SGB II

Das Handbuch für Bürgergeldberechtigte

Fachhochschulverlag
DER VERLAG FÜR ANGEWANDTE WISSENSCHAFTEN

2023/24

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Arbeitslosenprojekt TuWas (Hrsg.)

Unterkunfts- und Heizkosten nach dem SGB II

Das Handbuch für Bürgergeldberechtigte

Fachhochschulverlag
DER VERLAG FÜR ANGEWANDTE WISSENSCHAFTEN

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Bibliografische Information Der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen National-bibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

Besuchen Sie uns im Internet: www.skvshop.de | www.fhverlag.de

9., unveränderte Auflage 2024, Stand September 2023
ISBN 978-3-947273-72-0 | eISBN 978-8248-9895-4
Alle Rechte vorbehalten
Fachhochschulverlag. Der Verlag für angewandte Wissenschaften. Ein Imprint der
© Schulz-Kirchner Verlag GmbH, 2024
Mollweg 2, D-65510 Idstein
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Dr. Ullrich Schulz-Kirchner, Martina Schulz-Kirchner
Lektorat: Prof. Ulrich Stascheit
Druck: TZ Verlag & Print GmbH, Bruchwiesenweg 19, 64380 Roßdorf
Printed in Germany

Die Informationen in diesem Buch sind von dem Verfasser und dem Verlag sorgfältig erwogen und geprüft, dennoch kann eine Garantie nicht übernommen werden. Eine Haftung des Verfassers bzw. des Verlages und seiner Beauftragten für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Dieses Werk, einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes (§ 53 UrhG) ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar (§§ 106 ff. UrhG). Das gilt insbesondere für die Verbreitung, Vervielfältigungen, Übersetzungen, Verwendung von Abbildungen und Tabellen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung oder Verarbeitung in elektronischen Systemen. Eine Nutzung über den privaten Gebrauch hinaus ist grundsätzlich kostenpflichtig. Anfrage über: info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Vorwort zu 8. Auflage

Zahlreiche Änderungen im Sozial- und Mietrecht seit 2021 haben eine Überarbeitung des Handbuchs nötig gemacht.
Berücksichtigt werden in der 8. Auflage:

- Das Bürgergeldgesetz
- Die Erreichbarkeitsverordnung
- Das Wohngeld-CO2-Bepreisungsentlastungsgesetz
- Das Wohngeld-Plus-Gesetz
- Das Mietspiegelreformgesetz
- Die Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel
- Das Gesetz zur Gewährung eines einmaligen Heizkostenzuschusses aufgrund stark gestiegener Energiekosten
- Das Gesetz zur Änderung des Heizkostenzuschussgesetzes und des Elften Buches Sozialgesetzbuch
- Die Verordnung zur Anpassung der Stromgrundversorgungsverordnung und der Gasgrundversorgungsverordnung an unionsrechtliche Vorgaben
- Das Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse und zur Änderung weiterer energierechtlicher Bestimmungen
- Das Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme
- Das Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme
- Das Gesetz zur Änderung des Energiewirtschaftsrechts im Zusammenhang mit dem Klimaschutz-Sofortprogramm und zu Anpassungen im Recht der Endkundenbelieferung.

Angesichts der Verknappung von Wohnraum in großen Städten und Ballungsgebieten werden die Probleme rund um die Bestimmung angemessener Mietpreise, Kündigungen, Mietschulden, Schutz vor der Räumungsvollstreckung und das Verhältnis des Sozialrechts zur ordnungsrechtlichen Unterbringung intensiv miet- und sozialrechtlich behandelt.
Neu sind das Kapitel B zum Karenzschutz (Aussetzung der Angemessenheitsprüfung bis zu einem Jahr) und das Kapitel S zu den Auswirkungen der Energiehilfen 2022/2023 auf die Unterkunfts- und Heizkostenbedarfe..
Die Rechtsprechung der Zivil- und Sozialgerichte zu den komplizierten Fragen rund um das Wohnen und Heizen einschließlich wichtiger aktueller Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts zum Schutz gegen Räumung und in der Räumungsvollstreckung ist mit Stand September 2023 eingearbeitet.
Bereits berücksichtigt ist die Diskussion um den Karenzschutz im Gesetzgebungsverfahren zum geplanten »Gesetz zur Anpassung des Zwölften und des Vierzehnten Buches Sozialgesetzbuch und weiterer Gesetze«.

Arbeitslosenprojekt TuWas
Oktober 2023

Inhalt

A	**Welcher Unterkunftsbedarf wird gedeckt?**	**7**
B	**Unterkunfts- und Heizkosten in der Karenzzeit**	**80**
C	**Unterkunftskosten für Mietwohnungen**	**104**
D	**Produkttheorie**	**165**
E	**Heizkosten für Mietwohnungen**	**182**
F	**Bedarf für die Warmwassererzeugung**	**207**
G	**Schönheitsreparaturen und Renovierungen**	**222**
H	**Unterkunftskosten bei selbst genutztem Wohneigentum**	**254**
I	**Heizkosten bei selbst genutztem Wohneigentum**	**276**
J	**Kostenübernahme für unangemessen teures Wohnen?**	**280**
K	**Spezielle Streitfälle**	**323**
L	**Leistungen für Unterkunft und Heizung für Auszubildende, Schüler und Studierende**	**351**
M	**Umzug – Rechte, Pflichten und Kosten**	**371**
N	**Miete direkt an den Vermieter?**	**490**
O	**Nachforderung von Betriebs- und Heizkosten**	**503**
P	**Anrechnung von Guthaben für Unterkunfts- und Heizkosten**	**542**
Q	**Übernahme von Mietschulden?**	**567**
R	**Übernahme von Energieschulden**	**612**
S	**Auswirkungen der Energiehilfen 2022/2023 auf die Unterkunfts- und Heizkostenbedarfe**	**639**
	Stichwortverzeichnis	**650**

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

A Welcher Unterkunftsbedarf wird gedeckt?

I Nur Finanzierung, nicht Beschaffung einer Unterkunft 8

II Welche Unterkunftskosten können übernommen werden? 12

1 Nur angemessene Kosten **12**
2 Nur bei Nutzung zum Wohnen **12**
2.1 Zusatzräume **15**
2.1.1 Arbeitszimmer/Gewerberaum **16**
2.1.2 Lagerraum **17**
2.1.3 Fahrradschuppen/-keller **18**
2.1.4 Kellerräume **19**
2.1.5 Garage, Stellplatz **20**
2.1.6 Garten **21**
3 Auch Zusatzkosten **21**
3.1 Wohnungsgebundene Zusatzkosten **21**
3.1.1 Möblierungszuschlag **22**
3.1.2 Kabelanschluss **25**
3.1.3 Internetzugang **27**
3.1.4 Modernisierungs-/Wertverbesserungszuschlag **27**
3.1.5 Zuschlag für Schönheitsreparaturen **39**
3.1.6 Instandhaltungspauschale **41**
3.1.7 Betreuungsleistungen **41**
3.1.8 Umlage Wohnungslosenunterbringung **42**
3.2 Versicherungsbeiträge **43**
3.3 Möbellagerkosten **43**
4 Nur bei tatsächlicher Nutzung zum Wohnen **44**
4.1 Grundsätzliches **44**
4.2 Besonderheiten beim Wohneigentum **52**
5 Nur für Leistungsberechtigte **58**
5.1 BG mit ausgeschlossenen Personen **58**
5.2 Kostenübernahme bei Ortsabwesenheit **64**
5.3 Kostenübernahme bei Versagung/Entziehung nach § 66 SGB I **66**
5.4 Zusammenwohnen mit nicht zur BG gehörenden Personen **66**
5.5 Kostenaufteilung bei auch von Dritten genutztem Wohnungseigentum **68**
6 Nur tatsächlich gezahlte oder zu zahlende Kosten **69**
7 Nur rechtmäßige Kosten **75**

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

I Nur Finanzierung, nicht Beschaffung einer Unterkunft

Verfassungsauftrag

Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis des Menschen. Das Sozialstaatsprinzip verlangt im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende, erwerbsfähigen Leistungsberechtigten und den mit ihnen in einer BG Lebenden eine **angemessene** Unterkunft zu finanzieren (s. dazu BVerfG vom 10.10.2017 – 1 BvR 617/14 und vom 5.11.2019 – 1 BvL 7/16).

Keine Wohnungsbeschaffung

Die Beschaffung einer Wohnung ist nicht Aufgabe der Jobcenter (BayLSG vom 27.6.2013 – L 7 AS 330/13 B ER). Können Menschen das Finden und Mieten einer Wohnung aufgrund psychosozialer Schwierigkeiten nicht bewältigen, sind hierfür entweder die Sozialämter nach §§ 67, 68 SGB XII (BSG vom 15.11.2012 – B 8 SO 22/10 R) oder spezielle soziale Dienste zuständig (LSG NRW vom 25.7.2007 – L 20 B 67/07 SO ER; HessLSG vom 9.11.2010 – L 7 SO 134/10 B ER und vom 2.8.2012 – L 4 SO 86/12 B ER: Hilfe nach Haftentlassung oder Ende der Sicherheitsverwahrung; VG München vom 20.5.2014 – M 22 E 14.977 und vom 21.5.2014 – M 22 E 14.1370: Hilfe bei Krankheit).

Keine Mitwirkungspflicht

Folgerichtig sind die Jobcenter auch nicht befugt, wohnungslose Leistungsbezieher über eine Eingliederungsvereinbarung zur Suche nach einer Wohnung zu verpflichten, auch wenn dies die Chancen auf Eingliederung in Arbeit verbessert (LSG Baden-Württemberg vom 8.11.2016 – L 9 AS 4164/15).

Erreichbarkeit

Bei Fehlen einer Wohn- und Postanschrift ist aber zu beachten, dass die **Erreichbarkeit** gewährleistet sein muss, die seit 1.7.2023 in § 7b SGB II geregelt wurde und mit der am 8.8.2023 in Kraft getretenen Erreichbarkeits-Verordnung (ErrV) näher ausgestaltet ist. Zur Rechtslage bis Juni 2023 s. LSG Hamburg vom 29.9.2022 – L 4 AS 342/20). Die Erreichbarkeit kann nach § 2 Abs. 1 ErrV auf elektronischem Weg oder über eine Weiterleitung von Mitteilungen des Jobcenters über Dritte, die nicht unbedingt offizielle Betreuungseinrichtungen sein müssen, hergestellt werden. Wohnungslose Personen sind nach § 2 Abs. 4 ErrV erreichbar, wenn sie das Jobcenter einmal pro Leistungsmonat persönlich aufsuchen und anlässlich der Vorsprache mitteilen, auf welchem Weg eine Kontaktaufnahme möglich ist.

BSG (Rechtslage bis 30.6.2023)

Leistungsberechtigte ohne festen Wohnsitz genügen den Anforderungen von § 7 Absatz 4a SGB II a.F. jedenfalls dann, wenn sie sich täglich zum Jobcenter begeben und dort nach für sie bestimmten Schriftstücken fragen. Die Möglichkeit der Einrichtung einer Postadresse bei einer Obdachlosenein richtung ist demgegenüber nicht vorrangig (Vergleich am 20.9.2023 im Revisionsverfahren – B 4 AS 12/22 R).

Hilfe aus einer Hand

Sofern eine Wohnungsunterbringung nach §§ 67, 68 SGB XII auch Hilfen zum Lebensunterhalt in der Wohneinrichtung umfasst (z. B. Kochen, Waschen), werden diese Leistungen auch Bürgergeld-Berechtigten vom SGB XII-Träger gewährt (LSG NRW vom 19.4.2018 – L 9 SO 1/17). Der SGB XII-Leistungsausschluss nach § 5 SGB II gilt nur für Bedarfe zum Lebensunterhalt, die **außerhalb** der Einrichtung entstehen (LSG Ba-

den-Württemberg vom 18.4.2012 – L 2 SO 5276/10 und vom 8.7.2015 – L 2 SO 4793/13). Diese müssen vom Jobcenter getragen werden.

Finanzielle Notlage

Für die Finanzierung einer Wohnung sind die Jobcenter zuständig (LSG Berlin-Brandenburg vom 4.5.2010 – L 23 SO 46/10 B ER). Sie müssen die im SGB II zur Verfügung stehenden Mittel und Spielräume nutzen, damit Leistungsberechtigte eine gefundene Wohnung anmieten oder eine bewohnte Wohnung erhalten können.

Abwehr der Gefahr von Obdachlosigkeit

Abzugrenzen hiervon ist die Verhinderung von Obdachlosigkeit als Aufgabe der Ordnungsbehörden. Sie kommt nur vorübergehend (VG Hannover vom 21.10.2014 – 10 B 12216/14; VG Berlin vom 18.10.2017 – 23 L 747.17) und erst zum Zug, wenn anderweitige Hilfen versagt haben oder zu spät kommen, und endet, sobald durch Dritte oder Eigeninitiative Wohnraum bezogen werden kann (vgl. BayVGH vom 21.9.2006 – 4 CE 06.2465 und vom 3.8.2012 – 4 CE 12.1509; OVG Mecklenburg-Vorpommern vom 23.7.2009 – 3 M 92/09; HessVGH vom 7.3.2011 – 8 B 217/11; OVG Schleswig-Holstein vom 10.8.2016 – 3 B 147/16). Ein Tätigwerden der Ordnungsbehörde setzt nicht eingetretene Obdachlosigkeit voraus, es genügt, wenn Obdachlosigkeit unmittelbar bevorsteht (VG München vom 27.8.2019 – M 22 E 19.3680).

Nur für das Wohnen

Die Ordnungsbehörden müssen nur die ganztägige Unterbringung von Personen in geschützten Räumen ermöglichen, wobei getrennt auch ein Übernachtungsplatz und ein Aufenthaltsraum zur Verfügung gestellt werden können (OVG Bautzen vom 27.2.2023 – 6 B 10/23). Die Bereitstellung von Lagerflächen zur Unterstellung von Hausrat ist keine Aufgabe der Gefahrenabwehr (VG München vom 30.7.2019 – M 22 E 19.3507; s. auch VG Köln vom 16.2.2021 – 22 L 182/21). Insoweit kann ein Anspruch gegen das Sozialamt nach §§ 67, 68 SGB XII (s. dazu LSG NRW vom 14.2.2019 – L 9 SO 354/18 B und vom 30.9.2020 – L 12 SO 174/20 B ER) oder gegen das Jobcenter (→ S. 17 f., → S. 43) gegeben sein. Die Ordnungsbehörden sind grundsätzlich auch nicht verpflichtet, die Aufnahme von Haustieren in einer Obdachlosenunterkunft zuzulassen (VG München vom 8.2.2018 – M 22 S 18.497; s. dazu auch VG Saarland vom 27.2.2019 – 6 L 165/19).

Freiwillige Obdachlosigkeit?

Ein Anspruch des Obdachlosen auf Unterbringung besteht nur, soweit und solange er die Gefahr der Obdachlosigkeit nicht aus eigenen Kräften oder mit Hilfe des Jobcenters rasch und auf zumutbare Weise beheben kann (VG München vom 26.5.2014 – M 22 E 14.1759; VG Bayreuth vom 16.9.2014 – B 1 E 14.572; s. auch VG Augsburg vom 21.8.2014 – Au 7 S 14.1124 und vom 20.7.2016 – Au 7 E 16.1013). Ob die Obdachlosigkeit freiwillig oder unfreiwillig ist, entscheidet sich nach subjektiven Gesichtspunkten (VGH Baden-Württemberg vom 23.9.2019 – 1 S 1698/19). Allein der fehlende Nachweis von Bemühungen, eine zumutbare Wohnung zu finden, bringt den Anspruch auf Unterbringung nicht zu Fall, wenn der Obdachlose erhebliche Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche hat (BayVGH vom 13.2.2014 – 4 CS 14.126 und vom 27.10.2017 – 4 CE 17.1661; VG München vom

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

10.5.2017 – M 22 E 17.1791; s. auch OVG Sachsen vom 30.7.2013 – 3 B 380/13; OVG NRW vom 17.2.2017 – 9 B 209/17) oder trotz Eilantrag bei einem Sozialgericht die Notlage fortbesteht (OVG Berlin-Brandenburg vom 13.7.2016 – OVG 1 M 21.16).

Unterbringungsunfähigkeit

Auch ein unangepasstes oder nicht sozialadäquates Verhalten der obdachlosen Person schließt deren Anspruch auf Unterbringung nicht aus (OVG NRW vom 10.7.2019 – 9 B 882/19; VG Augsburg vom 12.8.2019 – Au 8 S 19.1175; OVG Bremen vom 15.12.2020 – 1 B 432/20).

EU-Bürger

Ungeachtet der nach wie vor streitigen Frage, ob und ggf. wie lange nichterwerbstätigen EU-Bürgern, die sich ohne Entziehung des Freizügigkeitsrechts im Bundesgebiet aufhalten, SGB II oder SGB XII-Leistungen zustehen, müssen die Ordnungsbehörden bei Obdachlosigkeit helfen. Sie können die Betroffenen nicht auf eine über § 23 SGB XII finanzierte Rückreisemöglichkeit in ihr Herkunftsland verweisen, wenn dort keine menschenwürdige Versorgung gewährleistet ist (OVG Berlin vom 11.4.2016 – OVG 1 S 1.16; VG München vom 9.8.2017 – M 22 E 17.3587; s. auch VG Minden vom 1.8.2017 – 10 L 359/17.A; BVerfG vom 10.10.2019 – 2 BvR 1380/19). Haben die Betroffenen alle ihnen zumutbaren Verfahrensschritte zur Geltendmachung etwaiger sozialrechtlicher Ansprüche eingeleitet und befinden sie sich dennoch in einer anders nicht abwendbaren akuten Notlage, können sie jedenfalls bis zur abschließenden Klärung nicht auf die sog. Rückreiseoption bzw. Überbrückungsleistungen nach § 23 SGB XII verwiesen werden (OVG Berlin vom 11.12.2019 – OVG 1 S 101.19).

Benutzungsgebühr für Obdachlosenunterkunft

Die Benutzungsgebühr für eine Obdachlosenunterkunft ist bis zum Bezug einer regulären Wohnung als Bedarf nach § 22 SGB II zu übernehmen (BayLSG vom 14.8.2012 – L 16 AS 568/12 B ER). Einer förmlichen Zuweisung der Unterkunft durch die Obdachlosenbehörde bedarf es dazu nicht (VG München vom 26.10.2011 – M 22 E 11.5079). Zur Direktüberweisung des Nutzungsentgelts an den Träger der Einrichtung s. LSG NRW vom 28.10.2022 – L 21 AS 183/22.

Werden mittellosen Personen **nachträglich** Unterkunftsgebühren oder -kosten auferlegt, muss nach Art. 1 Abs. 1 i.V.m. Art. 20 Abs. 1 GG gewährleistet sein, dass die zum Bezug von Leistungen nach dem SGB II Berechtigten Befreiung über das Jobcenter erhalten. Im Fall einer Gebühren- oder Kostenfestsetzung können sie ihre Forderung auf Übernahme der Kosten der Unterkunft gegen das Jobcenter an den Kostengläubiger abtreten, wodurch die Gebühren- bzw. Kostenschuld erlischt (BayVGH vom 2.11.2020 – 12 C 20.32011; s. auch SG Freiburg vom 2.10.2020 – S 9 AY 2743/19). Dabei bestimmt die Fälligkeit der Gebührenforderung den Bedarf, nicht der Zeitraum des Wohnens, für den die Gebühr erhoben wird (BSG vom 19.5.2021 – B 14 AS 19/20 R).

Mietrechtliche Grundsätze gelten für die Gebührenerhebung nicht (VG Düsseldorf vom 7.11.2011 – 23 K 2961/09; KG Berlin vom 29.12.2017 – 21 U 82/17). Das gilt auch für die verbrauchsabhängigen Kosten; werden sie als Messwert wie im normalen Mietverhältnis in Rechnung gestellt, muss das Job-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

center dafür nicht aufkommen (s. dazu BayVGH vom 17.8.2011 – 4 BV 11.785 und vom 16.5.2018 – 12 N 18.9; VG Schleswig vom 7.3.2019 – 4 B 105/18). Zum Anspruch der Betreiber einer Unterkunft auf Übernahme der Kosten → S. 345.

Schadensersatzanspruch

Müssen Personen zur Vermeidung sonst drohender Obdachlosigkeit in einer öffentlichen »Notunterkunft« untergebracht werden, weil der Vermieter der zuvor gemieteten Wohnung schuldhaft nicht mehr in der Lage ist, den Mietern den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zu gewähren und übernimmt das Jobcenter die Unterbringungskosten, geht der Ersatzanspruch der Mieter nach §§ 536a Abs. 1, 536 Abs. 3 BGB auf das Jobcenter über (§ 33 SGB II); der Ersatzanspruch wegen des entgangenen Gebrauchs der Mietsache ist auf den Zeitraum begrenzt, in dem der Vermieter auch gegen seinen Willen am Mietvertrag hätte festgehalten werden können. Ansprüche auf Erstattung der Mietdifferenz wegen der Mehrkosten einer Ersatzwohnung könne daher nur für die Zeit bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer oder bis zur Wirksamkeit der ersten möglichen Kündigung durch den Vermieter geltend gemacht werden (BGH vom 21.6.2023 – VIII ZR 303/21).

Jugendhilferechtliche Maßnahmen

Birgt die Beendigung jugendhilferechtlicher Maßnahme die Gefahr, dass Jugendliche oder junge Erwachsene in der Obdachlosigkeit landen und verwahrlosen würden, kann der Jugendhilfeträger im Wege der einstweiligen Anordnung verpflichtet werden, unverzüglich den tatsächlichen aktuellen Hilfebedarf im Rahmen eines Hilfeplanverfahrens (§ 36 SGB VIII) auf der Grundlage von aktuellen fachlichen Stellungnahmen zu ermitteln und gezielt Hilfemaßnahmen, darunter die Unterbringung in einer geeigneten Einrichtung, festzulegen (VGH Baden-Württemberg vom 23.5.2023 – 12 S 457/23).

Mängelbeseitigung

Die Vorschriften über die Mängelgewährleistung des Mietrechts finden in Noteinrichtungen keine Anwendung (OVG NRW vom 27.10.2020 – 9 E 704/20). Der in die Obdachlosenunterkunft Eingewiesene kann – gegebenenfalls gerichtlich – von der Ordnungsbehörde, die für die Unterbringung zuständig ist, die Herstellung menschenwürdiger Zustände oder eine anderweitige Unterbringung verlangen (VGH Baden-Württemberg vom 19.9.2017 – 1 S 1975/17; OVG NRW vom 30.1.2023 – 9 B 1056/22).

Renovierung

Renovierungsarbeiten, die die Kommune direkt selbst in Auftrag gibt, ohne die Eingewiesenen vorher aufzufordern, die Renovierung vorzunehmen, können nicht per Kostenbescheid von den Eingewiesenen gefordert werden (VG Neustadt vom 17.11.2020 – 5 K 1359/19 NW).

Kosten für die Grundreinigung eines vom Bewohner verschmutzten Zimmers begründen einen Schadensersatzanspruch, für den der Bewohner aufkommen muss (VG Düsseldorf vom 7.5.2014 – 23 K 8388/12).
Die Zuweisung einer Unterkunft darf nach VG Osnabrück vom 16.7.2012 – 6 B 57/12 auch bei zahlungsunwilligen Obdachlosen nicht von der Zahlung der Benutzungsgebühr abhängig gemacht werden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Bleiben Personen nach rechtskräftigem Räumungstitel über eine Inanspruchnahmeverfügung der Ordnungsbehörde wegen sonst eintretender Obdachlosigkeit weiter in der Wohnung, trägt die Ordnungsbehörde die damit verbundenen Kosten (OVG Saarland vom 14.4.2014 – 1 B 213/14). Sie kann die Kosten aber per Bescheid auf den Wohnungsnutzer abwälzen (BayVGH vom 7.11.2016 – 4 ZB 15.2809). Grundsätzlich geht die Einweisung in eine Obdachlosenunterkunft vor (s. dazu VG Frankfurt vom 6.6.2011 – 8 L 1441/11.F; VG Mainz vom 18.9.2012 – 1 L 1051/12.MZ; VG Augsburg vom 21.8.2014 – Au 7 S 14.1124; VG München vom 8.2.2018 – M 22 S 18.497; VG Köln vom 14.12.2020 – 22 K 5739/20). Das gilt auch, wenn sich die Sachen der obdachlosen Person nach einer Räumungsvollstreckung noch in der zuvor genutzten Wohnung befinden (VG München vom 30.7.2019 – M 22 E 19.3507). Zu den Problemen bei drohender Zwangsräumung → S. 599 ff.

II Welche Unterkunftskosten können übernommen werden?

1 Nur angemessene Kosten[1]

Der Vielgestaltigkeit des Lebens entspricht eine Vielfalt des Wohnens. Solange die gewählte Form des Wohnens keine unangemessenen Kosten verursacht, hat der Leistungsberechtigte Anspruch auf Übernahme der anfallenden Kosten. Bei einer ungewöhnlichen Wohnform (z. B. Wohnwagen, Gartenlaube, Hausboot) ist Maßstab für die Angemessenheit ein Vergleich zu Kosten, die für regulären Wohnraum zu übernehmen wären (s. dazu SG Leipzig vom 16.12.2013 – S 20 AS 879/11: Räume in Vereinsheim; LSG Baden-Württemberg vom 21.1.2015 – L 1 AS 5292/14 ER-B: Als Wohnraum genutzter Geschäftsraum ohne Küche und Bad).

Im Rahmen des Angemessenen muss das Jobcenter die Kosten übernehmen:
- für die Nutzung zum Wohnen (→ unter 2);
- auch für untrennbare Zusatzkosten (→ unter 3);
- für die tatsächliche Nutzung zum Wohnen (→ unter 4);
- für leistungsberechtigte Personen (→ unter 5);
- nur, soweit sie tatsächlich gezahlt wurden oder zu zahlen sind (→ unter 6);
- nur, soweit sie rechtmäßig gefordert werden können (→ unter 7).

2 Nur bei Nutzung zum Wohnen

§ 22 SGB II umfasst nur Aufwendungen **für das Wohnen und die Beheizung von Wohnraum**. Das ist auch in der Karenzzeit so.
In welcher Größe und Form Wohnraumbedarf besteht, hängt von der individuellen Lebenslage der Leistungsberechtigten ab (s. dazu LSG Sachsen-Anhalt vom 20.9.2017 – L 4 AS 237/16; LSG NRW vom 8.9.2022 – L

[1] Zu Besonderheiten in der Karenzzeit s. Kapitel B.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

9 SO 281/21 und vom 8.9.2022 – L 9 SO 403/20; in beiden Fällen sind Revisionen anhängig – B 8 SO 21/22 R, 18/22 R).
Den individuellen Raumbedürfnissen muss auch bei Erlass einer Satzung angemessen Rechnung getragen werden (§ 22b Abs. 3 SGB II).
Näheres zur Bestimmung der Wohnungsgröße → S. 105 ff.

Bauwagen

Einen zum Wohnen genutzten Bauwagen hat das HessLSG vom 28.10.2009 – L 7 AS 326/09 B ER als Unterkunft i. S. v. § 22 SGB II anerkannt und Leistungen zur Reparatur einer defekten Solaranlage zur Stromversorgung zugesprochen; ebenso LSG Sachsen-Anhalt vom 14.11.2011 – L 5 AS 93/11 B ER (s. auch SG Düsseldorf vom 8.1.2020 – S 37 AS 3080/19). Wurde ein Bauwagen gewerblich vermietet und dann zum Wohnen untervermietet, gibt es keinen Räumungsschutz nach § 940a ZPO (LG Köln vom 12.6.2013 – 1 T 147/13). Zu Mobilheimen s. VG Schleswig-Holstein vom 11.10.2016 – 2 A 179/14; VG Düsseldorf vom 15.3.2017 – 11 K 5595/15. Zur Zulässigkeit eines Wagenplatzes für alternatives Wohnen s. VG Gera vom 14.1.2019 – 4 E 2354/18 Ge. Zum Erfordernis einer Baugenehmigung und zur Nutzungsuntersagung s. VG Lüneburg vom 20.6.2020 – 2 B 48/20.
Zu einem Wohnen im Bauwagen als Maßnahme der Jugendhilfe s. VG Karlsruhe vom 23.7.2021 – 8 K 1487/21.

Campingwagen

Bei dauerhafter Nutzung ist auch ein Campingwagen eine Unterkunft i.S.v. § 22 SGB II (s. zur Abgrenzung von einem Wohnmobil VGH Baden-Württemberg vom 11.10.2019 – 2 S 2087/19). Ein Campingwagen ist auch bei Abschluss eines Mietvertrages keine Unterkunft i. S. v. § 22 SGB II, wenn er nur für gelegentliche Wochenendbesuche genutzt wird (LSG NRW vom 1.12.2009 – L 6 AS 21/09). Wird ein Campingwagen zur Ausübung eines reisenden Gewerbes genutzt, hat der Reisende Anspruch auf Finanzierung einer regulären Wohnung (LSG Sachsen-Anhalt vom 9.7.2009 – L 2 AS 194/09 B ER und vom 17.12.2010 – L 2 AS 392/10 B ER).

Kleinbus

Bietet ein Fahrzeug ohne festen Stellplatz lediglich eine Übernachtungsmöglichkeit und Lagerraum für die Habe, soll es sich nach LSG Rheinland-Pfalz vom 7.3.2013 – L 3 AS 69/13 B ER nicht um eine »Unterkunft« i. S. von § 22 SGB II handeln (so auch LSG Baden-Württemberg vom 10.5.2016 – L 9 AS 5116/15 für einen VW-Pritschenwagen). Der Betreffende sei obdachlos. Selbst wenn man dem zustimmt, sind die Kosten, die das BSG im Wohnmobilfall (dazu gleich) anerkannt hat, als Kosten für die Lagerung der Habe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

Wohnmobil

Lebt der Leistungsberechtigte in einem Wohnmobil, sind die dazu notwendigen Kosten als Unterkunftskosten zu übernehmen (BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 79/09 R; SG Potsdam vom 21.2.2017 – S 51 AS 2256/16 ER) – jedenfalls so lange, wie die Nutzung von der Bauaufsichtsbehörde oder der Ordnungsbehörde nicht untersagt wird (SG Neuruppin vom 29.7.2010 – S 26 AS 1032/10 ER; zum unerlaubten Wohnen s. OLG Schleswig-Holstein vom 15.6.2020 – I OLG 209/19). Dient das Wohnmobil als dauerhafte Un-

terkunft, ist eine Versorgung mit Strom und Wasser keine Bedingung für die Anerkennung eines KdU-Bedarfs (a.A. SG Braunschweig vom 26.1.2015 – S 44 AS 3530/14). Zu einem Anspruch auf Stromversorgung s. BayVGH vom 4.2.2019 – 8 CS 19.173.
Zu den Unterkunftskosten zählen neben einer Stellplatzmiete auch die Kraftfahrzeugsteuer und die Beiträge für die Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung, nicht aber die Kosten für eine Vollkaskoversicherung (SG Potsdam vom 7.9.2017 – S 51 AS 1151/17 ER) oder von Pauschalen für die Wartung des Wohnmobils. Kosten für Kraftstoff sind nur soweit zu übernehmen, wie dies der Beheizung dient. Werden Propangasflaschen zum Heizen genutzt, sind die Kosten für die Befüllung zu übernehmen; eine Pauschale für Kochenergie kann abgezogen werden, wenn im Wohnmobil auch gekocht wird und die dafür anfallenden Kosten abgegrenzt werden können (vgl. dazu BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R).

Kein Wohngeld

Wohngeld soll es bei Wohnen im Wohnwagen nach VG Trier vom 14.4.2011 – 2 K 1082/10.TR nicht geben; die BSG-Rechtsprechung zum SGB II sei nicht auf das WoGG übertragbar.

Wird ein Seefrachtcontainer zum Wohnen genutzt, können die Kosten für das Abstellen des Containers auf einem Grundstück Unterkunftskosten i.S.v. § 22 SGB II sein (LSG NRW vom 30.9.2020 – L 12 SO 174/20 B ER).

Mini-Haus

Ein Mini-Haus ist eine Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II. Das Abstellen auf öffentlicher Straße ist nur mit einer Sondernutzungserlaubnis zulässig, die nach VG Hannover vom 7.10.2019 – 7 B 4377/19 auch dann benötigt wird, wenn das Haus einer obdachlosen Person zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit überlassen wurde.

Gartenlaube

Eine Gartenlaube ist nach LSG Berlin-Brandenburg vom 8.3.2006 – L 19 B 42/06 AS ER zwar eine Unterkunft i. S. von § 22 SGB II, das Gericht verneint aber einen Anspruch auf Kostenübernahme, weil der Mietvertrag unwirksam sei (Verstoß gegen § 3 BundeskleingartenG). Im konkreten Fall gab es überdies Hinweise, dass der vorgelegte Mietvertrag nur ein Scheingeschäft war.
Mit Blick auf die BSG-Entscheidung zum Wohnmobil wird das Jobcenter Wohnkosten, die der Eigentümer oder Pächter einer Gartenlaube hat, nicht ablehnen können, wenn er die Laube mangels anderweitiger Unterkunft zum Wohnen nutzt (SG Berlin vom 28.7.2010 – S 174 AS 21449/07).
Das zeitweilige Wohnen in einer Gartenlaube, z. B. in den Sommermonaten, schließt die Übernahme der Kosten für eine bestehende reguläre Wohnung nicht aus (LSG Sachsen-Anhalt vom 16.8.2016 – L 4 AS 225/16 B ER).

Boot

Auch ein Boot, das zum Wohnen genutzt wird, kann eine Unterkunft i.S.v. § 22 Abs. 1 SGB II sein. Nach LSG Niedersachsen-Bremen vom 12.3.2020 – L 15 AS 96/19 folgt daraus aber kein Anspruch auf Instandhaltungs- und Reparaturkosten nach § 22 Abs. 2 SGB II, wenn das Boot dem Nutzer gehört.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Zelt

Nach VGH Baden-Württemberg vom 16.12.1994 – 6 S 1323/93 ist das Wohnen in einem Zelt menschenunwürdig. Bedarfe für das Leben in einem Zelt seien daher nicht als Unterkunftskosten anzuerkennen. Im konkreten Fall ging es um ein wildes Zelten im Wald. Ein Zelt auf einem Campingplatz kann eine »Wohnung« i. S. von § 22 SGB II sein (SG Freiburg vom 13.1.2022 – S 9 AS 84/22 ER; LSG NRW vom 10.2.2022 – L 19 AS 1201/21).

2.1 Zusatzräume

Ist die Anmietung einer Wohnung untrennbar mit Zusatzräumen (Schuppen, Garage, Kfz-Stellplatz) verbunden und liegt die Miete dennoch im Rahmen des angemessenen Preises für Wohnraum, ist das Jobcenter nicht berechtigt, den Umzug in eine günstigere Wohnung zu verlangen. Es ist auch nicht berechtigt, die auf den Zusatzraum anfallenden Kosten von den Unterkunftskosten abzuziehen.
Dasselbe gilt für die Betriebs- und Heizkosten, wenn insoweit keine Eingrenzung auf die Wohnräume möglich ist.

Untrennbar mit dem Wohnungsmietvertrag verbunden sind Zusatz- oder Nebenräume, wenn sie im Rahmen eines einheitlichen Vertrages vermietet wurden. Eine Teilkündigung ist dann ausgeschlossen. Für den Mieter gilt für nicht zum Wohnen bestimmte Zusatzräume außerdem der Kündigungsschutz nach § 573b BGB. Auf diesen Schutz muss er zur Verringerung des Hilfebedarfs aber verzichten, wenn der Vermieter einer Teilkündigung zustimmt und dadurch die Unterkunftskosten nach § 22 SGB II gesenkt werden können.

Trennbare Kosten

Sind Zusatzräume rechtlich vom angemieteten Wohnraum abtrennbar und werden sie nicht für einen dem Wohnen zugeordneten Zweck (z. B. Lagerung von Hausrat) benötigt, sind nur die Wohnkosten zu übernehmen, soweit und sobald die Trennung vollzogen werden kann. Eine Kostensenkungsaufforderung mit einer sechsmonatigen Frist zur Senkung der Mietkosten entsprechend § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II ist nicht erforderlich (SG Stuttgart vom 30.11.2011 – S 20 AS 6617/10). Ob auch Nebenräume innerhalb einer Wohnung Gegenstand einer Teilkündigung nach § 573b BGB sein können, ist umstritten (s. dazu AG Bautzen vom 12.3.2020 – 21 C 540/19).

Untervermietung

Kann zumindest eine Untervermietung erreicht werden, sind die daraus erlangten Einkünfte ungekürzt von den Unterkunftskosten abzuziehen (BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 37/13 R). Eine Untervermietung kann zur Senkung des KdU-Bedarfs nur verlangt werden, wenn die Gesamtkosten unter Einbeziehung der nicht trennbaren Zusatzräume unangemessen sind. Auf § 2 Abs. 1 Satz 1 SGB II kann eine Obliegenheit zur Senkung angemessener Kosten durch Untervermietung der nicht zum Wohnen bestimmten Räume oder Flächen nicht gestützt werden (BSG vom 19.5.2021 – B 14 AS 39/20 R). Zum Nachweis fehlender Vermietungsmöglichkeit s. LSG Baden-Württemberg vom 10.12.2014 – L 2 SO 4042/14; BayLSG vom 25.4.2017 – L 11 AS 872/15.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

2.1.1 Arbeitszimmer/Gewerberaum

Kosten für Zusatzraum für die Ausübung einer selbstständigen Tätigkeit oder eines Gewerbes werden nicht von § 22 Abs. 1 SGB II gedeckt (BSG vom 6.4.2011 – B 4 AS 119/10 R; SG Berlin vom 11.5.2015 – S 87 AS 31430/13; LSG Hamburg vom 22.9.2016 – L 4 AS 119/15; BayLSG vom 15.11.2018 – L 16 AS 346/15). Das gilt auch, wenn Kosten für ein Arbeitszimmer zwar nicht als Betriebsausgaben i. S. v. § 3 Bürgergeld-VO abgesetzt werden, aber als vom Wohnen getrennte Kosten erfasst werden können (LSG Berlin-Brandenburg vom 20.3.2014 – L 25 AS 2038/10).

Förderleistung

Kosten für zusätzlichen Raumbedarf zur Vorbereitung/Ausübung einer selbstständigen Tätigkeit können nach BSG vom 23.11.2006 – B 11b AS 3/05 R aber gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 SGB II a. F. (jetzt § 16 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 45 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 SGB III) oder im Rahmen der Freien Förderung nach § 16f SGB II übernommen werden. Die Gewährung der Leistung liegt – anders als bei den Kosten für das Wohnen – im Ermessen des Jobcenters. Das Jobcenter kann die Kostenübernahme an eine Prognose zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der ausgeübten Tätigkeit knüpfen (LSG Berlin-Brandenburg vom 18.6.2007 – L 28 B 837/07 AS ER; LSG NRW vom 26.11.2007 – L 7 B 259/07 AS ER). Es ist nicht erforderlich, dass die Einnahmen aus der Erwerbstätigkeit die Hilfebedürftigkeit vollständig beseitigen (LSG Berlin-Brandenburg vom 30.6.2010 – L 14 AS 933/10 B ER).

Arbeiten und Wohnen

Nicht ausgeschlossen ist im Rahmen der Angemessenheitsprüfung (näher dazu → S. 115 f.) die Anerkennung eines zusätzlichen Wohnbedarfs bei **untrennbarer** Nutzung als Wohn- und Arbeitsraum, z. B. die Stellfläche für das Klavier eines Musikers, der Musikunterricht erteilt. Bejaht vom LSG Sachsen vom 29.5.2012 – L 7 AS 24/12 B ER: Raum für Tagespflege; verneint vom LSG NRW vom 14.05.2012 – L 19 AS 702/12 B ER: Keine Übernahme höherer Kosten, Trennbarkeit spiele keine Rolle.
Umgekehrt können Geschäftsräume, soweit sie privat zum Wohnen genutzt werden, insoweit einen Bedarf nach § 22 SGB II begründen (LSG Baden-Württemberg vom 26.1.2015 – L 1 AS 5292/14 ER-B).

Zur Erhöhung der vermögensgeschützten (§ 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II) Wohnflächengrenze wegen gewerblicher Nutzung s. BSG vom 18.9.2014 – B 14 AS 58/13 R.

Nach LSG Baden-Württemberg vom 17.11.2020 – L 9 AS 495/17 rechtfertigt die Ausübung einer selbständigen Tätigkeit in einem selbstgenutzten Eigenheim keine Erhöhung der angemessenen Wohnfläche, wenn diese ausschließlich in Räumen stattfindet, die von anderen Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft privat mitgenutzt und weder Kunden, Auftraggeber noch sonstige Personen im Zusammenhang mit der Ausübung der selbständigen Tätigkeit in diesen Räumen empfangen werden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Grundsätzlich ist die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in zum Wohnen vermieteten Räumen nur mit Erlaubnis des Vermieters gestattet. Das gilt auch für die Betreuung von Tageskindern (BGH vom 13.7.2012 – V ZR 204/11), wobei die Betreuung von bis zu drei Kindern in der Regel erlaubt werden muss (LG Berlin vom 24.10.2013 – 67 S 208/13; AG Bonn vom 24.1.2019 – 27 C 115/18). Zum Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zur gewerblichen Nutzung s. BGH vom 31.7.2013 – VIII ZR 149/13; LG Berlin vom 6.3.2015 – 65 S 366/14, vom 12.1.2018 – 67 S 270/17 und vom 4.3.2016 – 63 S 199/15.

Hobbyraum

Dient ein Proberaum für Musik nur der Freizeitgestaltung, sind die damit verbundenen Kosten (z. B. für Heizung) nicht über die Kosten für Unterkunft und Heizung zu bestreiten, sondern aus dem dafür vorgesehenen Anteil des Regelbedarfs (LSG Sachsen vom 26.2.2015 – L 3 AS 80/12).

Wohnflächenberechnung

Für die Berechnung der Wohnfläche in einem Mieterhöhungsverlangen ist auch ein bauordnungsrechtlich nicht als Wohnraum zugelassener Hobbyraum zu berücksichtigen (AG Wedding vom 13.12.2016 – 20 C 298/16; AG München vom 6.4.2018 – 411 C 19356/17; LG Berlin vom 29.4.2019 – 64 S 233/18 und vom 27.5.2020 – 65 S 233/19).

Nutzung zum Wohnen

Wird ein Hobbyraum nach Abrede der Mietvertragsparteien zum Wohnen genutzt, handelt es sich um eine Unterkunft i.S.v. § 22 SGB II. Ist die Nutzung als Wohnraum bauordnungsrechtlich unzulässig (s. dazu VG München vom 22.5.2017 – M 8 K 16.5956), kann die Forderung eines Mietzinses unwirksam sein; dann sind auch keine Kosten nach § 22 SGB II zu übernehmen. Aus der bauordnungsrechtlichen Unzulässigkeit folgt aber nicht zwingend die Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung (s. z. B. BayVGH vom 3.9.2018 – 1 CS 18.1305); diese ist dann für die Dauer der Nutzung vom Jobcenter zu übernehmen, sofern sie angemessen ist (LSG Baden-Württemberg vom 17.11.2020 – L 9 AS 495/17: Baurechtlich zu niedrige Raumhöhe).

2.1.2 Lagerraum

Nicht für aufgegebenes Gewerbe

Weder auf Übernahme von Mietkosten noch auf Fördermittel nach § 16 Abs. 1 SGB II besteht Anspruch, wenn Zusatzraum für die Zeit der bloßen Abwicklung einer Erwerbstätigkeit oder für ein ruhendes Gewerbe benötigt wird (LSG Sachsen vom 24.1.2008 – L 3 B 434/06 AS-ER: Zusatzraum für Aktenverwahrung zur Abwicklung einer Rechtsanwaltstätigkeit; LSG NRW vom 6.1.2011 – L 19 AS 1591/10 B: Lagerhalle zur Aufbewahrung von Werkzeug, Türen, Fenster, Rollläden).

Für Hausrat

Ein Anspruch auf Übernahme der Mietkosten kann aber für einen zusätzlichen Lagerraum bestehen, wenn die angemietete Wohnung so klein ist, dass der Lagerraum zur Unterbringung von persönlichen Gegenständen und üblichem Hausrat des Leistungsberechtigten erforderlich ist (BSG vom

16.12.2008 – B 4 AS 1/08 R und vom 13.2.2019 – B 14 AS 220/18 B; BayLSG vom 28.11.2012 – L 11 AS 79/09 ZVW und vom 16.6.2016 – L 11 AS 261/16 B ER; s. auch BayLSG vom 11.4.2019 – L 16 AS 627/17; LSG NRW vom 26.1.2017 – L 7 AS 2508/16 B ER; SG Aachen vom 10.5.2017 – S 14 AS 323/17 ER; HessLSG vom 24.1.2012 – L 9 AS 698/11 B ER: Keine Kostenübernahme für gewaltigen Bücherbestand). Werden persönliche Gegenstände und Hausrat in einer gesonderten Wohnung eingelagert und sind die Gesamtkosten für das Wohnen und die Lagerung angemessen, kann die Übernahme der Lagerkosten nicht damit verneint werden, dass ein Schuppen oder eine Garage ein günstigerer Aufbewahrungsort sei (SG Dortmund vom 10.12.2007 – S 38 (14) AS 364/05: zusätzlicher Raum in Obdachlosenunterkunft).

Als besonderer Mehrbedarf?

Nach SG Mainz vom 17.3.2016 – S 15 AS 708/14 sind Kosten für die Lagerung von Hausrat und sonstigen Dingen bei Obdachlosigkeit keine Unterkunftskosten, sondern ein zum Leben ohne Wohnung gehörender, atypischer Mehrbedarf nach § 21 Abs. 6 SGB II. Besteht nur eine vorübergehende Obdachlosigkeit, kann dem nicht zugestimmt werden. Lagerkosten bis zum Auffinden einer Wohnung sind dann Unterkunftskosten i. S. von § 22 SGB II (s. auch → S. 43 f.).

Für Entsorgung

Kosten für die Entsorgung nicht benötigter bzw. vom Jobcenter als unangemessen gewerteter Gegenstände können Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II sein (vgl. BSG vom 15.11.2012 – B 8 SO 25/11 R und vom 10.8.2016 – B 14 AS 58/15 R; LSG Niedersachsen-Bremen vom 6.10.2015 – L 6 AS 1349/13; LSG NRW vom 23.3.2017 – L 19 AS 2115/16).

Für Brennstoffe

Zu Hilfeleistungen für die Herrichtung/Instandhaltung eines Lagerraums für Brennstoffe → S. 272 f.

Wohngeld

Bei der Berechnung eines Wohngeldanspruchs bleibt ein separat angemieteter Lagerraum unberücksichtigt (VG Aachen 31.5.2017 – 6 K 1872/15).

2.1.3 Fahrradschuppen/-keller

Ist ein Fahrradschuppen/-keller ausdrücklich zusammen mit der Wohnung vermietet worden, hängt die Wirksamkeit einer Teilkündigung zur Senkung der Unterkunftskosten von der Zustimmung des Vermieters ab.

Bei gemeinschaftlich genutzten Fahrradräumen handelt es sich meist um Zubehör zu der gemieteten Wohnung ohne gesondert ausgewiesenen Mietzins. Das gilt auch, wenn dem Mieter ein Fahrradschuppen/-keller ohne ausdrückliche Erklärung über eine entgeltliche Nutzung überlassen wird (AG Köln vom 29.7.1996 – 213 C 9/96). Auswirkungen auf die Miete bzw. die Unterkunftskosten hat ein – ausreichend zugänglicher (LG Berlin vom 27.5.2016 – 63 S 335/15) – Fahrradschuppen/-keller in diesem Fall als wohn-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

werterhöhendes Merkmal (AG Dortmund vom 15.2.2006 – 125 C 12626/04; LG Berlin vom 1.4.2011 – 63 S 156/10 und vom 2.3.2017 – 67 S 375/16; AG Berlin-Mitte vom 4.6.2014 – 11 C 13/14; AG Berlin-Lichtenberg vom 2.2.2016 – 20 C 450/15; AG Berlin-Mitte vom 2.7.2020 – 10 C 5076/19).

Mietminderung

Der Entzug der Nutzung des Fahrradschuppens/-kellers durch den Vermieter kann ein Recht auf Mietminderung begründen (LG Berlin vom 4.2.1993 – 67 S 176/92; AG Menden vom 7.3.2007 – 4 C 407/06; AG Hamburg vom 22.8.2007 – 46 C 1/07). Das gilt auch, wenn der Gebrauch des gemieteten Fahrradraumes durch zu duldende Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters beeinträchtigt wird (BGH vom 12.10.2021 – VIII ZR 51/20). Kann dieses Recht ohne Risiko durchgesetzt werden, muss der Leistungsberechtigte es zur Senkung seines Hilfebedarfs nutzen.

Fahrradständer

Ein einfacher Fahrradständer im Hof eines Gebäudes gibt keinen wirksamen Diebstahlschutz und ist daher kein wohnwerterhöhendes Merkmal (LG Berlin vom 5.7.2018 – 66 S 35/18).

2.1.4 Kellerräume

Im Regelfall gehören Kellerräume zum untrennbaren Teil eines Mietvertrages über die Wohnung; eine Teilkündigung ist ausgeschlossen. Zur konkludenten Einbeziehung der Kellerraumnutzung in den Mietvertrag s. LG Berlin vom 13.3.2015 – 65 S 396/14; LG Bochum vom 22.2.2019 – 10 S 26/18. Ist im Mietvertrag vereinbart, dass neben dem Wohnraum ein Kellerraum »nur soweit vorhanden und verfügbar« bereitgestellt wird, berechtigt der Mangel eines dem Mieter überlassenen Kellerraums nicht zur Mietminderung (AG Wedding vom 9.8.2016 – 4 C 123/16).

Kellerraum als Wohnfläche

Haben die Mietvertrags-Parteien bei der Vermietung eines Einfamilienhauses im Mietvertrag einen beheizten Kellerraum gleichberechtigt im Rahmen der Aufzählung der typischen Wohnräume mit der Zweckbestimmung zur Wohnnutzung in der Liste der vermieteten Wohnräume aufgeführt, ist damit die Vereinbarung verbunden, dass die Fläche dieses Raums als Wohnfläche anzusehen ist; eine Verringerung des Mietzinses kann daher nicht mit der geringeren Wohnfläche der regulären Wohnräume begründet werden (LG Berlin vom 4.7.2017 – 63 S 289/16).
Zur Berücksichtigung von Kellerräumen beim Wohngeld s. OVG NRW vom 6.5.2020 – 12 A 1700/17.

Vertragswidriger Gebrauch

Ohne Abrede mit dem Vermieter ist die Nutzung eines Kellerraums zum Wohnen ein vertragswidriger Gebrauch, der zur Kündigung berechtigt (AG Bielefeld vom 28.3.2017 – 407 C 111/16).

Bauordnungsrecht

Ist ein Kellerraum bauordnungsrechtlich nicht zum Wohnen geeignet, gibt das kein Recht auf Mietminderung, wenn das Einschreiten der Behörde nicht

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

zu erwarten ist (AG Hamburg-Wandsbek vom 26.7.2016 – 715 C 109/16; AG Moers vom 15.11.2016 – 563 C 135/15).

Vermögensschutz

Zur Beurteilung des Vermögensschutzes eines selbst genutzten Hausgrundstücks i.S.v. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II, seit 1.1.2023 § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II, ist ein möblierter Kellerraum nach SG Neuruppin vom 25.1.2021 – S 26 AS 1127/19 nicht zu berücksichtigen, wenn die Nutzung zum Wohnen baurechtlich nicht genehmigt ist.

Mängel

Ist der Kellerraum feucht oder schimmelig und hat der Vermieter das zu vertreten, kann die Miete gemindert werden (AG Aachen vom 28.10.2016 – 121 C 73/15; AG Bremen vom 26.10.2017 – 9 C 476/15).

2.1.5 Garage, Stellplatz

Obwohl ein angemessenes Fahrzeug nach § 12 SGB II vor einer Vermögensverwertung geschützt ist, sind Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz im Rahmen des § 22 SGB II nur zu übernehmen, wenn eine Teilkündigung der Garage/des Stellplatzes nicht möglich ist (SG Stuttgart vom 30.11.2011 – S 20 AS 6617/10; BSG vom 16.6.2015 – B 4 AS 44/14 R und vom 19.5.2021 – B 14 AS 39/20 R; LSG Baden-Württemberg vom 6.12.2018 – L 7 AS 4457/16; SG Freiburg vom 8.2.2023 – S 20 AS 453/22; LSG NRW vom 15.12.2022 – L 2 AS 1144/22 NZB). Zu einer Teilkündigung, wenn der Vermieter eine Ersatzgarage anbietet, s. LG Bamberg vom 6.10.2017 – 3 S 56/16. Die Obliegenheit zur Kündigung besteht auch in der **Karenzzeit**, weil diese nur die Kosten für das Wohnen übergangsweise vor einer Absenkung schützt, sollten die Wohnkosten unangemessen hoch sein. Besteht ein gesonderter Vertrag über die Anmietung einer Garage/eines Stellplatzes, ist nach BGH vom 12.10.2011 – VIII ZR 251/10, vom 9.4.2013 – VIII ZR 245/12 und vom 8.10.2013 – VIII ZR 254/13 davon auszugehen, dass es sich bei dem Wohnungsmietvertrag und dem Garagen-/Stellplatzmietvertrag um zwei separate und somit auch getrennt kündbare Verträge handelt (LG Berlin vom 27.2.2020 – 67 S 192/19 (2); s. auch AG Köln vom 7.8.2014 – 220 C 39/14; AG Charlottenburg vom 22.2.2023 – 215 C 120/22; AG Schwelm vom 16.2.2017 – 27 C 228/16 zur Unzulässigkeit eines formularmäßig vereinbarten Teilkündigungsrechts). Sieht der Mietvertrag über die Garage/den Stellplatz für beide Vertragspartner – abweichend von den für Wohnraum geltenden Regelungen – eine ordentliche Kündigung mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende vor, können beide Parteien mit dieser kurzen Frist und unabhängig vom Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses kündigen (BGH vom 3.9.2013 – VIII ZR 165/13). Werden Garage/Stellplatz und Wohnung in der Betriebskostenabrechnung als Abrechnungseinheit behandelt, spricht das nach LG Frankfurt vom 3.7.2012 – 2-11 S 115/12 für einen einheitlichen Mietvertrag (s. auch LG Köln vom 11.5.2012 – 10 S 48/11). Die Garage/der Stellplatzes ist dann nur mit Zustimmung des Vermieters kündbar. Eine auf dem Mietgrundstück mit Erlaubnis des Vermie-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

ters errichtete Garage ist Teil des einheitlichen Wohnungsmietvertrages (AG Köpenick vom 25.9.2007 – 11 C 144/07).

Betriebskosten-abrechnung

Sind Wohnungen mit Garage vermietet worden und befinden sich auf dem Grundstück Stellplätze und Garagen, die nicht nur an Wohnraummieter vermietet sind, müssen die Betriebskosten auch auf die Mieter dieser Flächen verteilt werden (LG Köln vom 10.1.2017 – 9 S 82/13).

Untervermietung

Ist eine Teilkündigung ausgeschlossen, muss der Leistungsberechtigte versuchen, den Stellplatz/die Garage unterzuvermieten, um hierüber **unangemessene** Unterkunftskosten zu senken (weitergehend: LSG Baden-Württemberg vom 10.12.2014 – L 2 SO 4042/14). Eine Berechtigung zur eigentlich unzulässigen Untervermietung eines Stellplatzes kann sich bei Wohnungseigentum aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz ergeben (BGH vom 30.11.2012 – V ZR 234/11).

Keine isolierte Mieterhöhung

Mieterhöhungen können bei einheitlichem Mietvertrag nicht isoliert für die Nutzung der Garage/des Stellplatzes erklärt werden (AG Köln vom 27.1.2016 – 220 C 409/15).
Zur Bewertung eines Stellplatzes im Wohngeldrecht s. OVG NRW vom 8.10.2014 – 12 A 1507/14.

2.1.6 Garten

Ist ein Garten zusammen mit der Wohnung vermietet worden, was bei der Miete eines Hauses grundsätzlich anzunehmen ist (OLG Köln vom 5.11.1993 – 19 U 132/93; AG Stuttgart vom 12.3.2021 – 35 C 1278/20; AG Hanau vom 7.7.2023 – 34 C 126/22 (14)), kann die Gartennutzung nur mit Zustimmung des Vermieters gekündigt werden. Zur Gartennutzung als den Mietwert erhöhendes Merkmal s. LG Berlin vom 20.11.2020 – 63 S 52/20.
Zur Frage, wann und in welchem Umfang Gartenpflegekosten als Unterkunftskosten zu übernehmen sind, → S. 147 f.

3 Auch Zusatzkosten

3.1 Wohnungsgebundene Zusatzkosten

Zusatzleistungen zur Miete sind wie Zusatzraum nur dann zu übernehmen, wenn sie **untrennbar** mit dem Mietvertrag verbunden sind und die Miete dennoch im Rahmen des angemessenen Preises für regulären Wohnraum liegt oder die Zusatzleistung im besonderen Einzelfall für das Wohnen unverzichtbar ist.
Zu Betreuungsleistungen → S. 41.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

3.1.1 Möblierungszuschlag

Sind die Unterkunftskosten einer Wohnung unter Einbeziehung eines Entgelts für die Nutzung von Möbeln oder Haushaltsgeräten noch angemessen, ist das Nutzungsentgelt als Bestandteil der Unterkunftskosten zu übernehmen, wenn eine gesonderte Kündigung des auf solche Nutzungen bezogenen Mietvertrages nicht möglich ist. Lehnte das Jobcenter eine Kostenübernahme ab, entstünde für den Mieter die Situation, dass ihm einerseits wegen der Angemessenheit der Gesamtkosten ein über § 22 Abs. 6 SGB II finanzierter Umzug und dem folgend die in § 24 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II vorgesehenen Leistungen für die Erstausstattung einer Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten vorenthalten werden, er aber andererseits in der bisherigen Unterkunft mietvertraglich weiterhin zur Zahlung des Nutzungsentgelts verpflichtet bliebe. Das BSG vom 7.5.2009 – B 14 AS 14/08 R hat daher das Nutzungsentgelt für eine Kücheneinrichtung als Teil der Unterkunftskosten gewertet (ebenso LSG Hamburg vom 28.1.2010 – L 5 AS 9/07; SG Dresden vom 27.6.2012 – S 40 AS 3905/10; LSG Sachsen vom 17.3.2011 – L 3 AS 500/09: Kühlschrank).

Keine Regelbedarfskürzung

Wegen des pauschalen Charakters der Regelbedarfe ist das Jobcenter nicht berechtigt, im Gegenzug zur Übernahme des Nutzungsentgelts als Teil der Unterkunftskosten Bedarfe in den Leistungen nach § 20 SGB II zu kürzen (BSG vom 7.5.2009 – B 14 AS 14/08 R und vom 20.9.2012 – B 8 SO 4/11 R; s. auch LSG Baden-Württemberg vom 4.12.2014 – L 7 SO 2474/14).

Mietrecht

Weil es für die Beurteilung der Angemessenheit nach § 22 SGB II auf jeden Cent ankommen kann, ist es im Fall einer drohenden Kostensenkungsaufforderung wichtig, zu wissen, ob der Möblierungszuschlag gezahlt werden muss oder zumindest gesenkt werden kann. Dazu einige Hinweise:

- Zur zulässigen Höhe eines Möblierungszuschlags s. LG Detmold 1.4.1999 – 2 T 13/99; AG Tiergarten 6.8.2001 – 5 C 150/01; LG Berlin vom 21.3.2003 – 63 S 365/01 und vom 7.4.2003 – 61 S 168/02; AG Köln vom 22.6.2006 – 222 C 566/03; LG Hamburg vom 31.5.2016 – 316 S 81/15; AG Berlin-Mitte 24.1.2022 – 20 C 198/21; vgl. auch FG Niedersachsen vom 7.12.2010 – 3 K 251/08; FG München vom 25.5.2011 – 1 K 4079/09; s. auch BFH vom 6.2.2018 – IX R 14/17.
- Zur Erhebung einer Kaution für die Möbel s. KG Berlin vom 24.6.1983 – 8 W RE-Miet 3712/82.
- Ist die vom Vermieter gegen einen Mietzuschlag zu stellenden Kücheneinrichtung unbrauchbar, kann die Miete gemindert werden. Dabei kann der Mietminderungsbetrag die Höhe des Mietzuschlags für die Möblierung übertreffen (LG Dresden vom 5.5.1998 – 15 S 0603/97; s. auch BGH vom 13.4.2016 – VIII ZR 198/15).
- Ist die Vereinbarung des Möblierungszuschlags unwirksam, kann der darauf gezahlte Mietanteil zurückgefordert werden (s. dazu LG Hamburg vom 21.5.1992 – 307 S 415/91; AG Schöneberg vom 31.3.2010 – 103 C 384/07).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Möbel als Mietvertragsbestandteil

In einem Mietvertrag über Wohnraum führt die beispielhafte Erwähnung von Möbeln, die »sofern vorhanden« zum Inhalt des Mietgegenstandes zählen sollen, nicht dazu, dass der Mietvertrag über »möblierten Wohnraum« geschlossen ist. Bei dieser Vertragsgestaltung ist für die Ermittlung der höchstzulässigen Miete kein Möblierungszuschlag zu berücksichtigen (LG Berlin vom 12.4.2023 – 66 S 273/22).
Zum Abzug des Möblierungszuschlags im Wohngeldrecht s. VG Bayreuth vom 26.10.2016 – B 4 K 15.824.

Möblierungszuschlag als Schadensersatz

Verweigert ein Vermieter zu Unrecht eine Untervermietung (näher dazu → S. 324 f.), können die Mieter als Schadensersatz die entgangene Untermiete plus eines Möblierungszuschlags fordern (LG Berlin vom 22.9.2017 – 63 S 277/16).

Einbauküche

Wird eine Wohnung mit einer vom Vermieter gestellten Einbauküche vermietet, gehört ein für die Küchennutzung zu zahlendes Entgelt zum Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II (s. z. B. SG Heilbronn vom 13.2.2019 – S 7 AS 1912/17; so auch aus mietrechtlicher Sicht AG Berlin-Mitte vom 4.2.2020 – 5 C 28/19). Der Vermieter ist für die Beseitigung von Mängeln, die die Mieter nicht verschuldet haben, einstandspflichtig (s. zum Umfang der Mängelbeseitigungspflicht LG Berlin vom 8.5.2018 – 63 S 127/17). Bauen Mieter auf eigene Kosten eine Einbauküche in die Wohnung ein, ist ohne abweichende, ggf. stillschweigende Vereinbarung mit dem Vermieter grundsätzlich davon auszugehen, dass die Küche nicht zum dauerhaften Zubehör der Wohnung wird (BGH vom 20.11.2008 – IX ZR 180/07; OLG Brandenburg vom 9.3.2011 – 3 U 77/10; s. auch OLG Koblenz vom 18.1.2017 – 13 UF 477/16; OLG Bremen vom 27.10.2017 – 4 UF 86/17), bei einem Auszug also mitgenommen werden kann.

Mitnahmerecht

Im Fall eines Umzugs können Leistungsberechtigte von ihrem Eigentum an einer von ihnen eingebrachten Einbauküche auch zukünftig Gebrauch machen. Das Jobcenter kann sie zur Verringerung der Umzugskosten nicht darauf verweisen, die in der neuen Wohnung vom Vermieter gestellte Küchenzeile zu nutzen (LSG Hamburg vom 22.12.2022 – L 4 AS 202/22 D).

Erstausstattung

Ist die Einbauküche jedoch zum festen Bestandteil der früheren Wohnung geworden, begründet ein vom Jobcenter veranlasster Wohnungswechsel einen Anspruch auf Erstausstattung mit Küchenmöbeln nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II, soweit sie in der neuen Wohnung nicht vorhanden sind. Dieser Anspruch kann auch durch Zahlung der Kosten für die Übernahme einer Kücheneinrichtung vom Vormieter erfüllt werden (vgl. dazu SG Stade vom 14.7.2009 – S 19 SO 58/09 ER). Zur Darlegungs- und Beweislast, dass eine Einbauküche vom Vormieter als dessen Eigentum aus der Wohnung entfernt wurde, s. AG Wedding vom 19.6.2012 – 12b C 228/11.

Wohnwerterhöhendes Merkmal?

Das für einen Mietspiegel relevante, wohnwerterhöhende Merkmal »Einbauküche« besteht auch dann, wenn die Einbauküche vom Vormieter in der Mietsache zurückgelassen wurde. Anders ist der Fall zu beurteilen, wenn die zu Mietvertragsbeginn vorhandene Küche in das Eigentum des Nachmieters übergegangen ist (AG Charlottenburg vom 20.4.2011 – 212 C 17/11; LG Berlin vom 16.12.2011 – 63 S 170/11) oder der Mieter die Küche auf

eigene Kosten beschafft (AG Köpenick vom 3.6.2014 – 2 C 13/14). Eine vom Mieter auf eigene Kosten in die Mietwohnung eingebaute Küche bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch dann auf Dauer unberücksichtigt, wenn der Vermieter dem Mieter gestattet hatte, eine in der Wohnung vorhandene Küche durch eine auf eigene Kosten angeschaffte zu ersetzen (BGH vom 24.10.2018 – VIII ZR 52/18 und vom 29.4.2020 – VIII ZR 355/18; s. auch LG Berlin vom 30.7.2020 – 65 S 69/20).
Hat der Vermieter die von den Mietern beschaffte Einbauküche zum Teil bezuschusst, ist er nach AG Charlottenburg vom 3.6.2020 – 227 C 115/19 berechtigt, die Küche als wohnwerterhöhendes Merkmal zu werten. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter für eine bereitgestellte Einbauküche einen laufenden Zuschlag verlangt (LG Berlin vom 11.8.2020 – 67 S 140/20).

Instandhaltungskosten

Überlässt der Vermieter eine Einbauküche lediglich zur Nutzung, ohne dass diese zur Mietsache gehört, treffen den Vermieter weder Instandsetzungs- noch Instandhaltungspflichten für die eingebauten Geräte. Für Reparaturen muss der Mieter aufkommen (AG Neukölln vom 14.11.2017 – 18 C 182/17). Ggf. kann er dafür ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II erhalten. Wird ein überlassenes Gerät irreparabel, kann sich daraus ein Anspruch auf Erstausstattung ergeben, z. B. für einen neuen Herd.
Eine zur Nutzung überlassene Einbauküche ohne Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten darf nicht im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens berücksichtigt werden (AG Neukölln, a.a.O.).

Mietvertrag oder Kaufvertrag?

Eine Vereinbarung im Wohnungsmietvertrag, wonach der Vermieter eine Küche zur Verfügung stellt, die erst mit der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises in den Besitz des Mieters übergeht, ist eine entgeltliche Gebrauchsüberlassungsabrede und kein Kaufvertrag unter Eigentumsvorbehalt, wenn das vereinbarte Nutzungsentgelt nicht auf die Kaufsumme angerechnet wird und sich der Mieter zum pfleglichen Umgang verpflichtet und für Schäden durch unsachgemäße Nutzung bis zum Übergang in sein Eigentum durch Kauf haftet (LG Magdeburg vom 9.12.2014 – 11 O 1370/14). Insoweit begründet die Vereinbarung einen Bedarf nach § 22 SGB II.

Mietnachlass

Ist vereinbart, dass für den Einbau oder den Ersatz einer Küche durch den Mieter ein monatlicher Mietnachlass gewährt wird, muss dies dem Jobcenter mitgeteilt werden, weil nur die Zahlmiete die zu übernehmenden Unterkunftskosten bestimmt. Wertersatz für einen noch nicht durch den Mietnachlass abgegoltenen Restwert der Küche kann der Mieter bei Auszug nur verlangen, wenn die Mietvertragsparteien eine entsprechende Vereinbarung getroffen haben (LG Berlin vom 23.5.2014 – 65 S 524/13).

Fehlt im Mietvertrag eine Regelung dazu, wie lange der Mietnachlass für den Einbau der Einbauküche gewährt wird, ist eine solche Regelung nach § 552 BGB unwirksam; die Einbauküche gehört dem Mieter (LG Bonn vom 12.12.2016 – 6 S 60/16). Er kann im Fall eines Auszugs entscheiden, ob er die Küche mitnimmt oder sie dem Vermieter verkauft. Wählt er den Verkauf,

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

ist ein Anspruch auf eine Küchen-Erstausstattung für die neue Wohnung ausgeschlossen.
Zur Bewertung einer Einbauküche im Wohngeldrecht s. VG Bayreuth vom 26.10.2016 – B 4 K 15.824.

Kündigungsschutz?

Eine in Erwartung einer längerfristigen Nutzung des Mietobjekts vom Mieter eingebrachte Einbauküche kann ggf. eine Härte i. S. von § 574 BGB begründen (s. dazu BGH vom 20.3.2013 – VIII ZR 233/12).

Vermieterpfandrecht

Wird ein Vermieterpfandrecht an einer nicht zum Zubehör gewordenen Einbauküche geltend gemacht (s. dazu LG Heidelberg vom 20.5.2009 – 6 T 20/09b), geht dem Anspruch auf Erstausstattung mit Küchengeräten und -möbeln der Versuch vor, vom bisherigen Vermieter eine Herausgabe der unpfändbaren Teile (§ 811 ZPO) zu verlangen (LSG NRW 25.6.2008 – L 7 B 9/08 AS).

Gegen die Pfändung einer unter Eigentumsvorbehalt gelieferten Einbauküche kann sich der Mieter nicht wehren (AG Bad Neuenahr-Ahrweiler vom 16.8.2004 – 1 M 1630/04).

Kein Vermögen

Eine dem üblichen Standard entsprechende Einbauküche ist kein bei der Prüfung der Hilfebedürftigkeit anzurechnender Vermögensgegenstand; sie dient der allgemeinen Lebens- und Haushaltsführung (vgl. OVG Sachsen vom 24.1.2011 – 1 A 608/09: zum BAföG).

3.1.2 Kabelanschluss

Sozialrecht

Die zum Möblierungszuschlag dargelegten Voraussetzungen für eine Kostenübernahme nach § 22 SGB II gelten auch für das Nutzungsentgelt eines Kabelanschlusses (BSG vom 19.2.2009 – B 4 AS 48/08 R und vom 24.11.2011 – B 14 AS 107/10 R). Ist der Anschluss nicht an den Mietvertrag gebunden, sind die Kosten auch dann nicht zu übernehmen, wenn die Nutzung des Kabelanschlusses der einzige technische Zugang zum Fernsehempfang ist (LSG Sachsen vom 25.10.2010 – L 7 AS 346/09; LSG NRW vom 28.5.2018 – L 6 AS 170/17 NZB und vom 7.4.2011 – L 7 AS 267/11 NZB: Wahl zwischen einer Zimmerantenne und der Nutzung des Kabels; LSG Sachsen-Anhalt vom 24.6.2014 – L 4 AS 98/11). Ebenso für den Kinderzuschlag das LSG Sachsen vom 11.8.2016 – L 3 BK 14/13.

Neuregelung seit 1.12.2021

Die Umlage von Kabelgebühren auf die Betriebskosten (§ 2 Nr. 15 Betriebskosten-VO) entfällt mit Inkrafttreten des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes zum 1. Dezember 2021 (Art. 14 BT-Drs. 19/26108). Für Bestandsverträge gibt es eine Übergangsfrist bis zum 30.6.2024. Wird die Hausverkabelung erneuert, so entfällt der Bestandsschutz.
Mieter, die schon länger als 24 Monate in einer Wohnung wohnen, können ab 1. Juli 2024 den Kabelanschluss beim Vermieter kündigen und neue Anbieter frei wählen, ohne den Anschluss doppelt bezahlen zu müssen (s. dazu

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

BGH vom 18.11.2021 – I ZR 106/20). Die Kosten für den neuen Anbieter müssen dann aber aus dem Regelbedarf finanziert werden.

Gewährleistungsauftrag seit Juni 2024

Zur Sicherstellung des soziokulturellen Existenzminimums muss daher im Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis zum Inkrafttreten der neu ermittelten Regelbedarfe auf Grundlage der EVS 2023 der Bedarf in Form von Aufwendungen für Breitbandanschlüsse oder Gemeinschaftsantennenanlagen gedeckt werden. Bis diese Aufwendungen als regelbedarfsrelevant im Regelbedarf enthalten sind, kommt für die Zwischenzeit ein zusätzlicher Bedarf in Frage. Für die Höhe der Aufwendungen zur Deckung eines Bedarfs hat das Bundesverfassungsgericht Schätzungen »ins Blaue hinein« für unzulässig erklärt (BVerfG vom 9.2.2010 – 1 BvL 1/09, Rn. 171). Die erforderlichen Bedarfe für Breitbandanschlüsse oder Gemeinschaftsantennenanlagen müssen daher entweder mit einem pauschalierten Bedarf vorgesehen werden, dessen Höhe sich nach den durchschnittlichen Verbrauchsausgaben aus den Sonderauswertungen der EVS 2018 für Kabelgebühren von Haushalten bestimmt, in denen entsprechende Ausgaben angefallen sind, oder sich an den tatsächlichen Aufwendungen orientieren (s. dazu BT-Drs. 20/1654).

Betriebskosten

Soweit der Mieter den Anschluss als Modernisierung dulden musste (für Anlagen, die vor dem 1. Dezember 2021 errichtet wurden), muss er die anfallenden laufenden Kosten auch dann als Betriebskosten zahlen, wenn er den Anschluss nicht nutzt bzw. gar keinen Fernseher besitzt (AG Frankfurt am Main vom 27.6.2012 – 33 C 4614/11; AG Dresden vom 2.10.2015 – 141 C 1323/15; LG Berlin vom 17.6.2022 – 63 S 128/21). Hat der Vermieter die Kabelkosten versehentlich nicht in die Betriebskostenabrechnung einbezogen, kann er sie nicht nachfordern (AG Potsdam vom 6.7.2010 – 23 C 194/10). Die Kosten für den Kabelanschluss sind nicht nach Quadratmeter umzurechnen, sondern nach der Gesamtaufstellung nach Anteilen (AG Tempelhof-Kreuzberg vom 28.3.2012 – 10 C 214/11; BGH vom 27.6.2007 – VIII ZR 202/06).

Wohnwerterhöhendes Merkmal

Ein rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss ist nur dann wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, wenn die Kosten für dessen Bereitstellung vom Vermieter getragen werden, der Mieter insoweit also keinen Vertrag mit einem Dritten abschließen muss (AG Tempelhof-Kreuzberg vom 29.2.2012 – 5 C 406/11; AG Lichtenberg vom 18.10.2012 – 16 C 96/12; LG Berlin vom 5.4.2016 – 63 S 273/15). Nach AG Charlottenburg vom 28.6.2013 – 213 C 497/12 ist die Rückkanalfähigkeit (und die durch diese ermöglichten weiteren Dienste wie Internet- und Telefonnutzung) ohne zusätzliche vertragliche Bindung mit Dritten für das Vorliegen des wohnwerterhöhenden Merkmals »Breitbandkabelanschluss« nicht notwendig (so auch AG Tempelhof-Kreuzberg vom 22.7.2016 – 7 C 52/16, wenn der Fernsehempfang gewährleistet ist; a.A. LG Berlin vom 7.5.2015 – 18 S 63/14).

Mehrbedarf für Teilhabe am kulturellen Leben

Ist die Teilhabe am kulturellen Leben einem schwerstbehinderten Mieter nur durch Kabelanschluss oder Empfang von digitalem Fernsehen (via Satellitenschüssel) möglich, können die insoweit anfallenden laufenden Kosten

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

einen Mehrbedarf nach § 21 Abs. 6 SGB II begründen (a.A. BSG vom 24.3.2015 – B 8 SO 22/13 R; LSG NRW vom 8.2.2019 – L 21 AS 1881/18: aus dem Regelbedarf zu decken; s. dazu aus mietrechtlicher Sicht – Recht auf Anbringung einer Parabolantenne – AG Leipzig vom 14.5.2012 – 165 C 6339/11; AG Hamburg vom 9.7.2013 – 925 C 9/13; AG Köln vom 7.1.2020 – 224 C 248/19). Dasselbe gilt, wenn das Recht zur Ausübung des Glaubens nur mithilfe einer Parabolantenne gewährleistet ist (dazu LG Frankfurt vom 4.7.2011 – 2-11 S 86/11; LG Berlin vom 25.10.2011 – 65 S 38/11). Im Zuge der Technisierung (Fernsehen übers Internet) dürfte eine Parabolantenne in der Regel nicht mehr erforderlich sein (s. z. B. AG Frankenthal vom 21.7.2016 – 3a C 183/16 und vom 21.8.2018 – 3a C 156/18). Nutzen mehrere Personen in einer BG den Kabelanschluss, kann das Merkmal des »erheblich« abweichenden Mehrbedarfs wegen einer Verteilung der Kosten auf die Anzahl der Nutzer entfallen (LSG Sachsen vom 15.3.2012 – L 3 AS 588/10).

3.1.3 Internetzugang

Sozialrecht

Grundsätzlich haben Leistungsberechtigte keinen Anspruch auf Übernahme der Kosten für einen Internetanschluss. Diese Kosten sind aus dem Regelbedarf zu bestreiten (LSG Hamburg vom 27.6.2013 – L 4 AS 118/10). Etwas anderes kann gelten – Mehrbedarf nach § 21 Abs. 6 SGB II –, wenn nur darüber ein Informationsbedürfnis gedeckt werden kann und der Zugang zu digitalem Fernsehen via Satellit mit Verweis auf einen leistungsstarken Internetzugang verwehrt wird (dazu BGH vom 14.5.2013 – VIII ZR 268/12; aber auch AG Halle vom 13.11.2012 – 95 C 4392/11).

Ist der Internetzugang (ohne zusätzliche vertragliche Bindung mit Dritten) Teil des Mietvertrages und ist die Miete insgesamt angemessen, muss das Jobcenter die tatsächlichen Mietkosten inklusive Internetzugang übernehmen. Eine Kürzung des Regelbedarfs um entsprechende Anteile in der Bedarfsposition 8 (Nachrichtenübermittlung) oder 9 (Freizeit, Unterhaltung, Kultur) ist unzulässig. Zur Übernahme der Kosten für die Ummeldung eines Internetzugangs bei erforderlichem Umzug → S. 486.

Mietrecht

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter im Rahmen des Wohnwertmerkmals »rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss« auch Internet und/oder Telefon nutzbar zur Verfügung zu stellen (AG Charlottenburg vom 28.6.2013 – 213 C 497/12). Tut er dies, ist eine Kopplung des Mietvertrages mit einem Internetanbieter bei Anmietung der Wohnung unzulässig.

3.1.4 Modernisierungs-/Wertverbesserungszuschlag

Sozialrecht

Soweit der Vermieter die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 BGB auf den Mieter abwälzt, gehören diese Kosten, auch

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

wenn sie weiterhin gesondert ausgewiesen sind, zur vertraglich geschuldeten (Kalt-)Miete. Hält sich die Gesamtmiete im Rahmen des Angemessenen, ist der Modernisierungszuschlag als Bestandteil der Unterkunftskosten zu übernehmen (BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R).

Keine vorherige Zusicherung

Die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme durch den Vermieter verpflichtet den Leistungsberechtigten nicht, eine Zusicherung des Jobcenters für die im Ankündigungsschreiben nach § 555c Abs. 1 Nr. 3 BGB mitzuteilende, voraussichtliche Miethöheänderung (zu den Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung s. BGH vom 28.9.2012 – VIII ZR 242/10; vom 18.12.2019 – VIII ZR 322/18 und vom 20.5.2020 – VIII ZR 55/19 (energetische Modernisierungsmaßnahme)) einzuholen (BSG vom 23.8.2012 – B 4 AS 32/12 R). Die erhöhte Miete muss zunächst übernommen werden, kann dann aber ein Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II auslösen.

Liegt die bisherige Miete schon am oberen Ende des Angemessenheitswertes und ist abzusehen, dass die künftige Miete nur vorübergehend als Bedarf nach § 22 SGB II anerkannt wird, macht die Suche nach einer günstigeren Wohnung Sinn, um sich eine längere Suchfrist als die 6 Monate nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II offen zu halten oder ggf. nachweisen zu können, dass nach der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt keine zumutbare Wohnung zu dem abstrakt angemessenen Wert zu finden ist.

Keine vorgezogene Kostensenkung

Die Forderung in § 2 Abs. 1 SGB II, alle Möglichkeiten zur Verringerung der Hilfebedürftigkeit auszuschöpfen, verpflichtet den Leistungsberechtigten nicht, schon vor der Mieterhöhung unter Nutzung des außerordentlichen Kündigungsrechts nach § 555e Abs. 1 BGB (der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen) umzuziehen. Die gegenüber den allgemeinen Forderungsgeboten in § 2 SGB II speziellere Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II knüpft die Kostensenkungsforderung an tatsächlich anfallende, unangemessene Mietkosten.

Keine Abwehrobliegenheit

Es besteht auch keine Obliegenheit, eine angekündigte Modernisierungsmaßnahme oder eine daraus folgende Mieterhöhung abzuwehren, es sei denn, die Maßnahme oder eine später darauf gestützte Mieterhöhung ist offenkundig rechtswidrig.
Ist für die Dauer einer Modernisierungsmaßnahme ein Recht auf Mietminderung begründet und kann die Miete ohne Risiko gemindert werden, muss der Leistungsberechtigte diese Möglichkeit zur vorübergehenden Senkung der Unterkunftskosten nutzen.

Beispiel

Dem Leistungsberechtigten K. ist bekannt, dass Nachbarn nach rechtskundiger Beratung die Miete wegen der Einrüstung der Fassade und Sperrung der Balkone um 15% kürzen. Hier muss auch K. den Vermieter wegen einer Minderung anschreiben (Mängelanzeige nach § 536c BGB). Bestreitet der Vermieter ein Recht auf Minderung, kann das Jobcenter eine streitige

Durchsetzung nur verlangen, wenn es für die damit verbundenen Kosten aufkommt oder sich das Recht auf Minderung abtreten lässt.

Keine Kostendeckelung

Erhöht sich die Miete wegen einer von den Mietvertragsparteien nach § 555f BGB ohne Zustimmung des Jobcenters abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarung, ist § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II nicht analog anwendbar; es fehlt an einer von den Gerichten auszufüllenden Regelungslücke (BSG vom 23.8.2012 – B 4 AS 32/12 R).
Zu einem Anspruch auf Erteilung einer Zusicherung → S. 434.

Für Leistungsberechtigte hängt der Erhalt der Wohnung davon ab, dass der Mietzins nicht unangemessen steigt.

Mietrecht

Sie müssen daher genau darauf achten, ob eine vom Vermieter angekündigte Modernisierungsmaßnahme tatsächlich eine mieterhöhende Modernisierung ist und wenn ja, ob sie im konkreten Fall geduldet werden muss. Nur eine Modernisierung, die Energie oder Wasser spart oder eine **Verbesserung** der Mietsache darstellt, rechtfertigt eine Mieterhöhung.
Im Fall einer energetischen Modernisierung nach § 555b Abs. 1 Nr. 1 BGB muss eine Mindesteinsparung von Energie nachvollziehbar dargelegt (dazu LG Bremen vom 21.2.2019 – 2 S 159/18), aber nicht garantiert werden (AG Köpenick vom 18.12.2015 – 12 C 123/15). Einsparmaßnahmen von Primärenergie (§ 555b Abs. 1 Nr. 2 BGB) müssen geduldet werden, rechtfertigen aber keine Mieterhöhung. Auswirkungen auf den Mietzins können sich hier nur aus dem nicht eingeschränkten Recht auf Mietminderung ergeben.

Verbesserung der Mietsache?

Ob sich die Mietsache verbessert, richtet sich nach dem gegenwärtigen Zustand der Wohnung einschließlich der vom Mieter – mit Zustimmung des Vermieters – vorgenommenen vorangegangenen Verbesserung (BGH vom 20.6.2012 – VIII ZR 110/11). Die Verbesserung muss über eine nur geringfügige Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung hinausgehen, was nach objektiven Kriterien zu beurteilen ist (LG Frankfurt am Main vom 19.4.2012 – 2-11 S 348/11; LG Hamburg vom 14.2.2019 – 334 S 5/19: Keine Mieterhöhung wegen geringer Balkonvergrößerung mit zweiter Zugangstür, die Stellflächen wegnimmt; LG Berlin vom 1.7.2019 – 65 S 250/19: Keine Mieterhöhung wegen Verringerung des Küchenfensters). Einige praxisrelevante Fälle werden hier genannt. Im Zweifel sollte der Rat einer Mieterberatung eingeholt werden. Die Jobcenter sind nicht befugt, verbindliche Aussagen zu mietrechtlichen Fragen zu geben, können den Leistungsberechtigten aber auch nicht darauf verweisen, einen riskanten Rechtsstreit mit dem Vermieter zu führen.

Mieterhöhende Modernisierung

Modernisierungen, die eine Mieterhöhung oder einen Zuschlag zur Miete rechtfertigen:

- Anbau eines Balkons (LG Berlin vom 12.8.2016 – 65 S 108/16).
- Erstmaliger Anschluss der Mietsache mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Telekommunikationsgesetzes, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat (§ 559 Abs. 1 Satz 2 BGB).

- Anschluss an Warmwasserversorgung (LG Hamburg vom 13.7.2017 – 333 S 45/16).
- Austausch einfach verglaster Fenster gegen Isolierglasfenster (AG München vom 10.6.2015 – 424 C 19429/14). S. dazu auch LG Nürnberg-Fürth vom 8.8.2019 – 7 S 5718/18: Überhöhter Mietzuschlag.
- Austausch normaler durch bodentiefe Fenster, sofern ein Raum der Wohnung verbleibt, der ohne Anbringung eines bodentiefen Sichtschutzes als Schlafzimmer nutzbar wäre (LG Berlin vom 17.5.2018 – 64 S 145/17).
- Austausch Elektroherd gegen Induktionsherd. Für den Austausch von Töpfen und Pfannen muss der Vermieter einen angemessenen Betrag geben (AG Schöneberg vom 2.11.2016 – 103 C 196/16).
- Austausch Plattenherd gegen Herd mit Ceranfeld (AG Neukölln vom 19.12.2016 – 10 C 391/16).
- Einbau eines Fahrstuhls (LG Berlin vom 7.4.2015 – 63 S 362/14; AG Berlin-Mitte vom 14.6.2017 – 17 C 158/16; AG Brandenburg vom 31.8.2018 – 31 C 298/17). Das gilt nicht, wenn sich für den Mieter der Gebrauchswert nicht erhöht (LG Berlin vom 16.5.2017 – 67 S 81/17: Aufzug hält nicht auf der Etage des Mieters; LG Berlin vom 18.12.2017 – 64 S 73/17: Kein Nutzen für Mieter im Hochparterre). Eine Barrierefreiheit muss nicht erzielt werden (LG Berlin vom 18.3.2020 – 64 S 103/19).
- Einbau einer Dusche im Bad zusätzlich zu einer bereits vorhandenen Badewanne (LG Berlin vom 17.5.2018 – 64 S 145/17).
- Energieeinsparung, z. B. neue Heizung (BGH vom 24.9.2008 – VIII ZR 275/07), Wechsel von Gasetagen- zu Gaszentralheizung (BGH vom 10.10.2012 – VIII ZR 25/12), von Kohleöfen zu Gasetagenheizung (LG Berlin vom 29.7.2015 – 65 S 144/15) oder Austausch eines funktionierenden Systems gegen ein moderneres System zur Erfassung des Verbrauchs von Wärme und Warmwasser (LG Berlin vom 22.10.2010 – 63 S 451/10; LG Heidelberg vom 19.11.2010 – 5 S 34/10), von Gas auf Fernwärme (LG Berlin vom 10.11.2017 – 65 S 151/17 und vom 15.11.2016 – 63 S 86/15). Der Einbau einer Fußbodenheizung führt regelmäßig zu einer Verbesserung des Wohnwertes. Die Baumaßnahme ist einem Mieter gegen seinen Willen aber nicht zuzumuten, wenn die Wohnung für einen Zeitraum von drei Monaten vollständig geräumt werden müsste (LG Berlin vom 17.5.2018 – 64 S 145/17).
- Installation einer Doppelspüle in der Küche (LG Berlin vom 22.03.2011 – 65 S 321/10).

- Installation eines Handtuchheizkörpers anstelle eines alten Heizkörpers (LG Berlin vom 22.03.2011 – 65 S 321/10).
- Installation eines größeren Handwaschbeckens, eines Hänge-WC mit Spül-Stopp und von Einhebelmischbatterien (LG Berlin vom 22.03.2011 – 65 S 321/10).
- Installation von Rauchmeldern (AG Landshut vom 5.12.2019 – 3 C 1511/19). Das gilt auch, wenn der Mieter schon auf eigene Kosten Rauchmelder eingebaut hat (BGH vom 17.6.2015 – VIII ZR 216/14: Stets duldungspflichtig mit Berechtigung zur Umlage der Wartungskosten und der Gerätemiete auf die Betriebskosten). Die **Erneuerung** von Rauchwarnmeldern ohne technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung stellt – anders als der erstmaliger Einbau – grundsätzlich keine Modernisierung dar; der Vermieter ist aufgrund einer solchen Erneuerungsmaßnahme deshalb auch dann nicht zu einer Erhöhung der Miete nach §§ 559 ff. BGB berechtigt, wenn die zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte erstmalige Ausstattung mit Rauchwarnmeldern weder zu einer zusätzlichen Belastung des Mieters mit Betriebskosten noch zu einer Mieterhöhung geführt hatte (BGH vom 24.5.2023 – VIII ZR 213/21).
- Überdachung des Müllplatzes (LG Berlin vom 9.3.2017 – 65 S 459/16).
- Umtausch PVC-Bodenbelag gegen Laminat (AG München vom 25.3.2010 – 474 C 31317/09).
- Verstärkung der Haussteigeleitung von 35 A auf 65 A (AG Lichtenberg vom 15.12.2005 – 12 C 8/05).

Keine mieterhöhenden Maßnahmen

Keine Modernisierungen, sondern Instandhaltungen/-setzungen, die keine Mieterhöhung, keinen Zuschlag zur Miete rechtfertigen:

- Beseitigung nicht fachgerechter Instandsetzungen (LG Berlin vom 30.10.2019 – 65 S 142/19).
- Anbau einer Terrasse, die den Gebrauchswert einer (ohnehin schon dunklen) Erdgeschosswohnung nicht erhöht (AG Charlottenburg vom 20.7.2016 – 216 C 98/16).
- Austausch eines Gasherdes gegen einen Elektroherd (LG Berlin vom 14.7.2005 – 62 S 91/05).
- Austausch von Ventilen an den Heizkörpern (LG Hanau vom 19.1.2023 – 2 S 5/22).
- Austausch von Nachtspeicheröfen gegen Heizkörper und deren Anschluss an die Gasheizung (AG Hamburg-St. Georg vom 26.7.2012 – 913 C 21/12; a. A. AG Hamburg vom 15.11.2007 – 49 C 248/07; LG Berlin vom 27.8.2010 – 63 S 171/09: Bei dem Austausch von Nachtspeicheröfen gegen eine Gaszentralheizung handele es sich um eine duldungspflichtige Maßnahme zur Einsparung von Primärenergie).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

- Einbau einer neuen Wasserfilteranlage nach Austausch eines defekten Brunnens (AG Bielefeld vom 30.3.2011 – 17 C 288/11).
- Elektrifizierung der Wohnung auf einen Mindeststandard (BGH vom 26.7.2004 – VIII ZR 281/03).
- Erneuerung einer alten Badewanne, die erhebliche Gebrauchsspuren aufweist (AG Münster vom 1.8.2012 – 48 C 4169/10).
- Komplette Neuverfliesung des Bades (LG Hannover vom 2.2.2022 – 20 S 60-21).
- Erneuerung eines störanfälligen Heizkessels (LG Berlin vom 18.12.2017 – 64 S 73/17).
- Gesetzlich vorgeschriebene Nachrüstungen der Heizanlage, wenn diese bei Mietvertragsschluss schon hätten erledigt werden müssen.
- Vergrößerung eines Müllplatzes, der wegen Wegfalls einer Müllabwurfanlage keine Änderung bringt (AG Neukölln vom 7.6.2016 – 11 C 314/15).

Umbau statt Modernisierung

Vom Mieter zu duldende Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Nr. 4 oder Nr. 5 BGB liegen nicht vor, wenn die beabsichtigten Maßnahmen so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde (BGH vom 21.11.2017 – VIII ZR 28/17 und vom 11.11.2020 – VIII ZR 369/18; AG Göttingen vom 30.1.2023 – 26 C 93/21: Einbau eines Wintergartens).

Abzug fiktiver Instandhaltungs-/ Instandsetzungskosten

Wird im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme zugleich eine notwendige Instandhaltung/-setzung durchgeführt, sind die Kosten, die hierfür ohne die Modernisierungsmaßnahme angefallen wären, von den nach § 555e BGB umzulegenden Kosten abzuziehen (LG Berlin vom 14.12.2012 – 63 S 252/12; BGH vom 17.12.2014 – VIII ZR 88/13: Abzug der Kosten für die Sanierung einer maroden Fassade, die im Zuge einer energetischen Modernisierung effektiver gedämmt wird). An die Darstellung dieser Kostenrechnung stellt der BGH keine strengen Anforderungen. Es genüge, wenn der Vermieter in der Erhöhungserklärung die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweise und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich mache (BGH vom 20.7.2022 – VIII ZR 361/21; vom 28.9.2022 – VIII ZR 340/21 und vom 23.11.2022 – VIII ZR 59/21). Nach LG Berlin vom 20.3.2023 – 64 S 116/22 ist demgemäß eine auf Modernisierungsmaßnahmen gestützte Mieterhöhungserklärung nach §§ 559, 559b BGB nicht deswegen **formell unwirksam**, weil der Vermieter den erforderlichen Abzug fiktiver Aufwendungen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unterlässt. Abweichendes gelte nur dann, wenn der Erklärung gar nicht zu entnehmen sei, ob und in welcher Höhe überhaupt Aufwendungen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgesetzt wurden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Abnutzungsabzug

Nach BGH vom 17.6.2020 – VIII ZR 81/19 sind auch die Aufwendungen bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, die zwar noch (ausreichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind (im entschiedenen Fall: Austausch von etwa 60 Jahre alten Türen und Fenstern sowie einer ebenso alten Briefkastenanlage) von den umlegbaren Kosten abzuziehen. Im Zweifel hat der Vermieter zu beweisen, dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten für die Erneuerungsmaßnahmen nicht teilweise dem Austausch abgenutzter Bauteile dienten.

Vereinfachtes Verfahren

Seit 1.1.2019 kann der Vermieter im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB pauschal 30% von den für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, abziehen. Härtegründe gegen die Modernisierung kann der Mieter nicht geltend machen.

Umlagefähige Kosten

Der Vermieter kann die Miete bei einer Modernisierung der Wohnung – durch Aufschlag von 11%, seit 1.1.2019 von 8% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete – nur insoweit erhöhen, als die aufgewendeten Kosten notwendig waren. Die Kosten können schon bei Fälligkeit umgelegt werden (BGH vom 20.3.2012 – VIII ZR 294/11). Umlagefähig sind nur Kosten, die **für die Wohnung** aufgewendet wurden. Kosten für eine Ersatzunterkunft sowie Kosten für Packmaterial und Umzugshelfer zur Durchführung des Umzugs scheiden daher als Umlage im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung aus (LG Berlin vom 6.8.2019 – 67 S 342/18).

Unnötige, unzweckmäßige oder ansonsten überhöhte Modernisierungsaufwendungen hat der Mieter nicht zu tragen (BGH vom 17.12.2008 – VIII ZR 41/08; LG Berlin vom 6.8.2019 – 67 S 342/18). Zu den Kosten baulicher Modernisierungsarbeiten zählen auch Aufwendungen zur Wiederherstellung einer durch die Bauarbeiten beschädigten Dekoration. Diese Kosten können auch dann gemäß § 559 Abs. 1 BGB umgelegt werden, wenn der Mieter die Arbeiten selbst durchgeführt und der Vermieter ihm die Aufwendungen erstattet hat (BGH vom 30.3.2011 – VIII ZR 173/10).

Beispiel

Es müssen neue Wasseruhren eingebaut werden. Dies ist nur möglich, wenn ein Teil der Wand aufgestemmt wird. Dabei werden die Tapeten auch an sichtbaren Stellen beschädigt. Der Mieter vereinbart mit dem Vermieter, bei Erstattung der Materialkosten selber neu zu tapezieren. Der Vermieter ist damit einverstanden. Nach Abschluss der Maßnahmen legt er auch die Kosten für Tapeten und Kleister auf die Miete um.

Seit 1.1.2019 Kappungsgrenze

Seit 1.1.2019 gelten für Modernisierungsmieterhöhungen absolute Kappungsgrenzen für weitere Mieterhöhungen: Nach Erhöhungen wegen einer Modernisierung darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

3 € pro Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 € pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 € pro Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Damit sollen besonders schutzbedürftige Mieter entlastet werden (BT-Drs. 19/6153, S. 21).

Angemessene Kostenteilung

Betrifft die Modernisierung mehrere Wohnungen, müssen die Kosten entsprechend der Wertverbesserung aufgeteilt werden. Bei Einbau eines Fahrstuhls ist eine Aufteilung je nach Stockwerk sachgerecht; Mieter, die im Erdgeschoss wohnen, dürfen nicht belastet werden (LG Hamburg vom 30.5.2002 – 333 S 81/01; s. auch LG Berlin vom 16.5.2017 – 67 S 81/17; AG Hamburg vom 27.1.2022 – 48 C 115/21 gewährt dem Vermieter einen größeren Verteilungsspielraum).

Umlageschlüssel

Maßnahme der Wärmedämmung können grundsätzlich nach den jeweiligen Wohnungsgrößen, nach dem sog. Flächen-Maßstab, auf alle Mietwohnungen im Gebäude umgelegt werden. Diese Verteilung ist nach LG Münster vom 26.11.2009 – 8 S 131/09 nicht deshalb unbillig, weil die Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss von den Wärmedämm-Maßnahmen im zweiten Obergeschoss nicht bzw. nur ganz unwesentlich profitieren (s. aber AG Charlottenburg vom 22.3.2016 – 206 C 566/15). Die Kosten eines nachträglichen Balkonanbaus können nach der Fläche der mit einem Balkon versehenen Wohnungen festgelegt werden (AG Wedding vom 19.3.2014 – 6a C 281/13).

Wirksame Mieterhöhung

Eine Modernisierungsmieterhöhung ist wirksam, wenn

- dem Mieter in schriftlicher Form dargelegt wird, inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken (BGH vom 25.1.2023 – VIII ZR 29/22). Höhere Anforderungen gelten für Maßnahmen außerhalb der Wohnung und erst recht außerhalb des Hauses des jeweiligen Mieters, da bei diesen die Kontrolle durch den Mieter erschwert ist (LG Bremen vom 10.2.2020 – 1 S 1/19).
- die neue Miete unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter keine Härte bedeuten würde.

Keine Umgehung

Diese detaillierten Regelungen kann der Vermieter nicht dadurch umgehen, dass er eine – letztlich unwirksame – Mieterhöhung vereinbart und diese anschließend im Wege des Wertersatzes (für die Verbesserung der Mietsache) durchzusetzen versucht, zumal dann außerdem die Fristen des § 559b Abs. 2 BGB leerliefen (BGH vom 17.5.2017 – VIII ZR 29/16).

Ausnahme

Der Mieter muss eine wirksam erklärte Mieterhöhung trotz einer Härte hinnehmen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist oder es sich um eine Maßnahme handelt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. Umsetzung einer behördlichen Auflage, die nicht schon zu Beginn des Mietverhältnisses hätte erfüllt werden müssen). In einen

allgemein üblichen Zustand werden gemietete Räume versetzt, wenn dieser Zustand bei der überwiegenden Mehrzahl von Mieträumen – mindestens zwei Drittel – in Gebäuden gleichen Alters innerhalb der Region angetroffen wird (BGH vom 19.2.1992 – VIII ARZ 5/91; LG Berlin vom 15.3.2007 – 67 S 26/06 und vom 28.5.2021 – 64 S 223/19: Balkonanbau; AG Berlin-Mitte vom 6.8.2013 – 5 C 366/12). Nach BGH vom 9.10.2019 – VIII ZR 21/19 genügt für diese Beurteilung nicht allein der Verweis auf einen Mietspiegel.

Härtegründe

Im Fall einer wirksam angekündigten Modernisierungsmaßnahme (→ S. 27) können Härtegründe zum einen gegen die Duldung der Modernisierung vorgebracht werden. Die zu erwartende Mieterhöhung bleibt dabei außer Betracht (§ 555d Abs. 2 BGB). Ist der Mieter beispielsweise wegen seiner nächtlichen Arbeitszeiten am Tage auf ungestörten Schlaf angewiesen, muss er nur solche Bauarbeiten dulden, die ausreichende Ruhezeiten lassen (AG Bremen vom 23.6.2016 – 6 C 186/16; s. auch LG Berlin vom 12.8.2016 – 65 S 108/16 zum Problem der Zugangsgewährung von Handwerkern in die Wohnung während der Arbeitszeit; AG Görlitz vom 17.9.2021 – 4 C 454/19: Keine Duldungspflicht, wenn die Baumaßnahme die Barrierefreiheit bei rollstuhlabhängigem Mieter beseitigt). Zum anderen kann die auf eine duldungspflichtige Modernisierung folgende Mieterhöhung eine Härte bedeuten. Dann darf die Miete trotz Verbesserung der Wohnung/des Wohnumfeldes oder einer Einsparung von Energie oder Wasser nicht erhöht werden.

Der Mieter muss Härtegründe gegen die Modernisierung oder die künftige Miethöhe schriftlich bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang einer nach § 555c BGB wirksamen Modernisierungsankündigung folgt, geltend machen, gegen die Miethöhe spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme (noch später nur, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10% übersteigt – § 559 Abs. 5 Satz 2 BGB).

Modernisierungsmaßnahmen sind hart i. S. von § 555d Abs. 1 BGB, d.h., sie müssen nicht geduldet werden, wenn sie unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes für den betroffenen Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts nicht zu rechtfertigen sind – sei es, dass die geplante Verbesserung andere, erhebliche Nachteile bringt (der Einbau von Isolierglasfenstern erzwingt zur Abwehr von Schimmel ein unzumutbares Lüften), oder sei es, dass die Baumaßnahmen Investitionen zunichte macht, die der Mieter mit Zustimmung des Vermieters getätigt hat und die noch nicht »abgewohnt« sind.

Ersatzwohnung

Für Modernisierungsarbeiten innerhalb der Wohnung gilt: je länger sie andauern und je umfangreicher das entsprechende Vorhaben ist, desto eher ist eine Härte anzunehmen. Die vorübergehende Räumung einzelner Zimmer, ein Zwischenumzug oder ein Ausweichen in ein Hotel kommen in der Regel nur dann in Betracht, wenn besonders schwerwiegende, zwingende Gründe für die Modernisierung sprechen oder der Mieter durch den vorübergehenden Wohnungswechsel nicht wesentlich in seinen Lebensgewohnheiten beeinträchtigt wird (s. dazu LG Berlin vom 17.5.2018 – 64 S

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

145/17). Die Duldungspflicht kann ausgeschlossen sein, wenn der Vermieter in der Modernisierungsankündigung keinen konkreten Wohnraum anbietet (LG Berlin vom 17.2.2016 – 65 S 301/15; AG Tempelhof-Kreuzberg vom 19.4.2017 – 2 C 207/16). S. auch LG Berlin vom 6.8.2020 – 67 S 46/20: Das Angebot eines angemessenen Ausweichquartiers nach (angekündigter) Absprache zwecks Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse des Mieters ist ausreichend.

Aufwendungsersatz

Zahlt der Vermieter einen Ausgleich für Aufwendungen, die der Mieter wegen der Modernisierungsmaßnahmen hat (z.B. Kosten für Reinigungsarbeiten oder für Gaststättenverpflegung wegen Unbenutzbarkeit der Küche), handelt es sich um Einkommen i.S.v. § 11 SGB II, das dem Jobcenter mitzuteilen ist. Sofern nicht konkret entstandene Aufwendungen abgegolten werden, ist der (pauschale) Aufwendungsersatz auf den Regelbedarf anzurechnen; es handelt sich weder um eine freiwillige Leistung i.S.v. § 11a Abs. 5 SGB II (s. dazu AG Hamburg vom 6.3.2007 – 40 C 230/06) noch um Schadensersatzleistungen i.S.v. § 11a Abs. 2 SGB II. Kosten für die Neubeschaffung anstelle des Wiedereinbaus (konkret: neues WC und neue Fliesen) hat der Vermieter nicht zu ersetzen (AG Hamburg-Blankenese vom 15.4.2020 – 531 C 139/19).



Nach BGH vom 15.4.2015 – VIII ZR 281/13 kann der Vermieter wegen der Verletzung der Pflicht des Mieters, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zu dulden, das Mietverhältnis fristlos oder fristgemäß kündigen (s. dazu LG Berlin vom 28.5.2020 – 67 S 21/20; LG Hannover vom 2.2.2022 – 20 S 60-21; s. aber AG Berlin-Mitte vom 1.4.2022 – 104 C 183/21). Das unzureichende Angebot einer Ersatzwohnung macht die Kündigung nicht automatisch anfechtbar (LG Berlin vom 17.3.2016 – 65 S 289/15).

Wirtschaftliche Härte

Ob eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung hart ist, kann nur im Einzelfall aufgrund einer umfassenden Würdigung aller Umstände und der Interessen der Beteiligten entschieden werden (BGH vom 2.3.2011 – VIII ZR 164/10). Allein die Überschreitung einer prozentual zu bemessenden Grenze des Anteils der künftigen Miete am monatlichen Einkommen genügt zur Annahme einer Härte nicht (s. z. B. LG Berlin vom 19.1.2010 – 65 S 285/09, vom 9.7.2013 – 63 S 438/12, vom 24.1.2017 – 67 S 328/16: Einbeziehung von Pflegegeld und vom 23.3.2017 – 18 S 187/16: Einbeziehung des Einkommens des ausgezogenen Mitmieters bei Eheleuten; LG Freiburg vom 4.8.2011 – 3 S 98/11; AG Berlin-Mitte vom 6.8.2013 – 5 C 366/12). Nach LG Berlin vom 18.3.2020 – 64 S 103/19 sind auch solche Umstände zu berücksichtigen, die zwar im Zeitpunkt des Zugangs der Modernisierungsankündigung noch nicht vorliegen, deren Eintritt aber in naher Zukunft zu diesem Zeitpunkt bereits feststeht (im entschiedenen Fall: Berentung mit kleiner Rente). Ob dann zumindest bis zum Eintritt des künftigen Ereignisses, das die Härte begründet, die höhere Miete geschuldet ist, bleibt noch zu klären. Das LG Berlin vom 28.12.2021 – 67 S 279/21 schließt eine Härte aus, wenn einem alleinstehenden Mieter trotz der erhöhten Miete

noch mehr als die Hälfte des bundesweit durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens zum Leben bleibt.

Allein die Tatsache, dass sich der Vermieter bei einer Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB an die Werte des einschlägigen Mietspiegels hält, steht der Geltendmachung des Härteeinwandes durch den Mieter nicht entgegen (LG Berlin vom 18.2.2020 – 66 S 250/19).

Nicht bei Ausgleich mit SGB II-Leistungen

Bezieht der Mieter Alg II, liegt nach KG Berlin vom 10.5.2007 – 8 U 166/06 keine unzumutbare Härte vor, wenn davon auszugehen ist, dass die Wohnkosten auch nach einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung in voller Höhe durch das Alg II abgedeckt sein werden. Für die nicht volle Kostenübernahme der erhöhten Miete soll der Mieter beweispflichtig sein. Das Jobcenter kann in diesem Zusammenhang nicht einwenden, die geplante Modernisierungsmaßnahme sei nicht notwendig und könne daher keine höheren Unterkunftskosten auslösen (s. dazu auch LG Berlin vom 29.9.2021 – 64 S 111/20).

Karenzzeit

Die volle Kostenübernahme trotz Mieterhöhung in der Karenzzeit schließt den Härteeinwand aus § 559 Abs. 4 BGB jedenfalls dann nicht aus, wenn eine Überwindung der Hilfebedürftigkeit bis zum Ablauf der Karenzzeit nicht zu erwarten ist.

Auch für unangemessenes Wohnen

Der Härteeinwand geht einem Leistungsbezieher nicht verloren, der eine nach Maßstab von § 22 SGB II unangemessene Wohnung bewohnt. Denn während die Regelungen zur Kostensenkung bzw. zur Angemessenheit nach § 22 SGB II verhindern sollen, dass sich ein Mieter auf Kosten der Allgemeinheit eine zu große Wohnung leistet, ist im Rahmen des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB abzuwägen, ob der Mieter, der sich einer von ihm nicht beeinflussbaren Entscheidung des Vermieters zur Modernisierung ausgesetzt sieht, trotz des Refinanzierungsinteresses des Vermieters seinen bisherigen Lebensmittelpunkt beibehalten darf (BGH vom 9.10.2019 – VIII ZR 21/19). Die Gefahr, dass sich der kostengesenkte SGB II-Mieter die Wohnung auch ohne die Modernisierungsmieterhöhung allein wegen steigender Betriebskosten nicht mehr leisten kann, spielt für die Abwägung nach § 559 BGB keine Rolle (BGH, a.a.O.).

Kompensation durch mögliche Untervermietung?

Unter welchen Voraussetzungen eine mögliche Untervermietung im Rahmen des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB zu beachten ist, konnte der BGH, a.a.O. offenlassen. Er hat aber angedeutet, dass den Lebensvorstellungen des Mieters im Rahmen seines durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Besitzrechts »oberhalb« des Maßstabs der Selbsthilfeobliegenheit nach § 2 SGB II Rechnung zu tragen ist (Zumutbarkeit des Zusammenlebens mit einem Untermieter).

Beginn der Mieterhöhung

Die neue Miete ist ab dem dritten Monat nach Zugang einer korrekten Mieterhöhungserklärung zu zahlen. Die Frist verlängert sich auf sechs Monate, wenn die Modernisierungsmaßnahme nicht ordnungsgemäß angekündigt wurde oder die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10% übersteigt (§ 559b BGB).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Eine nachträgliche Heilung von Mängeln einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung ist nicht möglich. Erforderlich ist eine neue Mieterhöhungserklärung, die neue Fristen für den Beginn der Mieterhöhung setzt. Mietzahlungen auf eine unwirksam erklärte Mieterhöhung können zurückgefordert werden (BGH vom 21.3.2007 – XII ZR 176/04).

Mieterhöhung und Zuschlag

Die infolge der Modernisierung bewirkte Wertverbesserung berechtigt zu einer Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete (BGH vom 9.10.2019 – VIII ZR 21/19). Bleibt die erhöhte Miete hinter der ortsüblichen Vergleichsmiete für entsprechend modernisierten Wohnraum zurück, ist es dem Vermieter unbenommen, anschließend die Zustimmung des Mieters zu einer weiteren Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 BGB zu verlangen (BGH vom 16.12.2020 – VIII ZR 367/18). Wird die Miete zunächst auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete für den modernisierten Wohnraum nach §§ 558 ff. BGB erhöht, ist der nachfolgend geltend gemachte Modernisierungszuschlag der Höhe nach begrenzt auf die Differenz zwischen dem allein nach § 559 Abs. 1 BGB möglichen Erhöhungsbetrag und dem Betrag, um den die Miete bereits zuvor nach §§ 558 ff. BGB heraufgesetzt wurde, so dass die beiden Mieterhöhungen in der Summe den Betrag, den der Vermieter bei einer allein auf § 559 BGB gestützten Mieterhöhung verlangen könnte, nicht übersteigen (BGH vom 16.12.2020, a.a.O.). Eine kumulative Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsarbeiten liegt nicht vor, wenn im maßgeblichen Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens nach §§ 558 ff. BGB die Modernisierungsarbeiten gerade durchgeführt werden bzw. erst bevorstanden. Dann steht dem Mieterhöhungsverlangen wegen der Modernisierung eine vorangegangene Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB nicht entgegen (LG Berlin vom 9.3.2017 – 65 S 459/16).
Die Gegenzeichnung einer Modernisierungsankündigung oder die Unterzeichnung einer Modernisierungsvereinbarung, die im Fall des Verzichts auf eine Mietminderung eine reduzierte Modernisierungsmieterhöhung in Aussicht stellt, ist keine Zustimmung zur späteren Modernisierungsmieterhöhung (AG Görlitz vom 20.3.2015 – 5 C 439/14).

Mieterhöhungsvereinbarung und Mietpreisbremse

Die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) finden auf eine Mieterhöhungsvereinbarung während eines laufenden Mietverhältnisses keine Anwendung; der Vermieter kann einem Rückforderungsbegehren der Mieter nach § 556d Abs. 1, § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB die Mieterhöhungsvereinbarung entgegenhalten.

Seit 1.1.2019

§ 559 Abs. 3a BGB begrenzt die auf 8% beschränkte Umlage der Modernisierungskosten in einem Zeitraum von 6 Jahren ab Beginn der Modernisierungsmieterhöhung auf maximal 3 € pro qm Wohnfläche bzw. 2 €, wenn die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 € pro qm betrug. Noch nicht geklärt ist die Frage, ob bei einer gestaffelten Mieterhöhung, die im Rahmen der 8%-Umlage liegt, aber damit die 7 €/qm-Grenze erreicht, die Kappung auf maximal 3 € pro qm Wohnfläche gilt.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Kein Herausmodernisieren

Um zu verhindern, dass der Vermieter eine bauliche Veränderung in der Absicht ankündigt oder durchführt, den Mieter aus dem Mietverhältnis zu drängen, hat der Gesetzgeber zum 1.1.2019 in § 559d BGB eine Vermutungsregel für schadensersatzbegründende Pflichtverletzungen geschaffen. Flankiert wird diese Regelung mit der Ordnungswidrigkeitsvorschrift in § 6 WiStrG.

Schadensersatzanspruch

Ein Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen der rechtswidrigen Verweigerung von zulässigen Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter begründet keinen Bedarf nach § 22 SGB II oder sonst einen Anspruch auf Kostenübernahme durch das Jobcenter.
Wurden wegen der Weigerung Maßnahmen ohne Duldungstitel durchgeführt, muss der Mieter nur für solche Schäden haften, die auch dann angefallen wären, wenn der Vermieter die fehlende Duldung des Mieters beachtet und erst nach Erlangung eines Duldungstitels tätig geworden wäre (LG Berlin vom 13.9.2016 – 63 S 236/15).

3.1.5 Zuschlag für Schönheitsreparaturen

Sozialrecht

Nach BSG vom 19.3.2008 – B 11b AS 31/06 R fallen mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen unter die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmenden Kosten der Unterkunft. Der im Regelbedarf enthaltene Anteil für »Instandhaltung und Reparatur« darf im Gegenzug nicht in Abzug gebracht werden. Infolge solcher Zuschläge kann die Miete jedoch unangemessen hoch werden. Denn grundsätzlich werden Schönheitsreparaturen nur im Umfang der Kosten für das Material (Farbe, Pinsel etc.) übernommen, da eine fachhandwerkliche Ausführung der Schönheitsreparaturen vom Vermieter nicht verlangt werden kann (→ S. 224 ff.).

Wenn die Gesamtmiete einschließlich eines Zuschlags für Schönheitsreparaturen noch angemessen ist, muss sie übernommen werden. Das Jobcenter wird aber dem Neuabschluss eines Mietvertrages mit Zuschlagsklausel nur zustimmen müssen, wenn es sich um eine zulässige Vertragsgestaltung handelt.

Mietrecht

Wann und unter welchen Voraussetzungen ein Zuschlag für Schönheitsreparaturen verlangt werden kann, ist zur Prüfung einer Kostenübernahme als laufender Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II wichtig.

Kalkulatorischer Mietbestandteil

Ein Vermieter darf zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Mietvertrages einen in der Miete enthaltenen Kostenansatz für Schönheitsreparaturen verlangen, wenn er dem Mieter keine Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auferlegt (BGH vom 30.5.2017 – VIII ZR 31/17). Ohne besondere Vereinbarung besteht kein Anspruch des Mieters auf Eigenvornahme von Schönheitsreparaturen, um das angesammelte Schönheitsreparaturguthaben ausgezahlt zu bekommen (AG Wiesbaden vom 2.4.2014 – 91 C 5302/13).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Die Klausel

> »Sofern der Mieter Schönheitsreparaturen selbst ausführt oder durch entsprechende Fachfirmen ausführen lässt, werden ihm auf Antrag die Schönheitsreparaturanteile ausgezahlt, sofern die Ausführung sach- und fachgerecht erfolgt ist«

berechtigt den Mieter, die Schönheitsreparaturen selbst auszuführen und anschließend die Auszahlung der »angesparten« Beträge zu verlangen (BGH vom 3.12.2014 – VIII ZR 224/13).
Hat das Jobcenter die Miete inklusive Schönheitsreparaturzuschlag übernommen und ist dem Leistungsberechtigten die Durchführung von Schönheitsreparaturen möglich, ist er dem Jobcenter gegenüber dazu verpflichtet, sofern dieses die Kosten für die benötigten Materialien übernimmt. Auf diese Weise kann sich das Jobcenter einen Teil der von ihm getragenen Mietkosten über das Schönheitsreparaturguthaben zurückholen.

Nicht bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Der Vermieter ist nicht berechtigt, im Falle der Unwirksamkeit einer Klausel zur Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter von diesem eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlages zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen (BGH vom 9.7.2008 – VIII ZR 181/07 und vom 11.2.2009 – VIII ZR 118/07; s. auch LG Berlin vom 27.1.2015 – 16 O 442/14).).

Ausnahme Sozialwohnung

Bei öffentlich gefördertem, preisgebundenem Wohnraum ist der Vermieter aber berechtigt, die Miete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 Zweite BerechnungsVO zu erhöhen, wenn die im Mietvertrag enthaltene Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist (BGH vom 24.3.2010 – VIII ZR 177/09 und vom 12.1.2011 – VIII ZR 6/10).
Nach Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung darf die dann als »Marktmiete« geschuldete Grundmiete nicht über die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete hinaus um einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen erhöht werden (BGH vom 9.11.2011 – VIII ZR 87/11).

Abhilfe

Durch eine Änderung des Mietvertrages in Form der Vereinbarung einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel kann sich der Mieter das Recht sichern, die Schönheitsreparaturen kostengünstiger in Eigenregie auszuführen (s. dazu BGH vom 12.1.2011 – VIII ZR 6/10). Wegen der Pflicht, die Hilfebedürftigkeit zu verringern, kann das Jobcenter vom Leistungsberechtigten verlangen, auf eine Änderung des Mietvertrags zu drängen (s. für öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnraum auch LG Frankfurt am Main vom 24.10.2013 – 2-11 S 91/13).

Mieterhöhung und Zuschlag

Bei Vereinbarung eines Schönheitsreparaturzuschlags ist eine spätere Mieterhöhung unter Einbeziehung dieses Zuschlags zu rechtfertigen, d. h. der Zuschlag ist bei der Beurteilung zu berücksichtigen, ob die verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt (BGH vom 9.7.2008 – VIII ZR 181/07; AG Tempelhof-Kreuzberg vom 8.12.2010 – 2 C 209/10; AG Stuttgart vom 8.3.2016 – 35 C 5555/15).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

3.1.6 Instandhaltungspauschale

Für Sozialwohnungen darf eine Instandhaltungspauschale nach gesetzlich festgelegten Werten vereinbart werden. Sie muss dann nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II übernommen werden. Der im Regelbedarf enthaltene Anteil für »Instandhaltung und Reparatur« darf aus den vom BSG vom 19.3.2008 – B 11b AS 31/06 R zu Schönheitsreparaturen dargelegten Gründen nicht abgezogen werden (so auch LSG Baden-Württemberg vom 26.5.2009 – L 12 AS 575/09).

Instandhaltungsrücklage

Die von einem **Wohnungseigentümer** regelmäßig zu zahlende Instandhaltungsrücklage gehört zu den Kosten der Unterkunft, weil er sich der Zahlung nicht entziehen kann (LSG Sachsen vom 26.11.2009 – L 7 AS 219/08). Ist die geforderte Rücklage unangemessen hoch, kann die Kostenübernahme vom Jobcenter erst nach einer Kostensenkungsaufforderung auf die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft beschränkt werden (BSG vom 18.9.2014 – B 14 AS 48/13 R). Werden dem Nutzer einer Wohnung, die ihm nicht gehört, Instandhaltungskosten in Form einer regelmäßigen Zahlung abverlangt, muss das Jobcenter dafür nicht aufkommen (LSG Saarland vom 5.7.2018 – L 4 AS 28/17).

Zur Übernahme der Kosten für die Beseitigung von **Bagatellschäden** → S. 243 f.

3.1.7 Betreuungsleistungen

Benötigt der Leistungsberechtigte besondere Betreuungsleistungen (z. B. Haushaltshilfen wegen Behinderung), handelt es sich dem Grunde nach um Sonderbedarfe, die über § 21 Abs. 6 SGB II erbracht werden können. Sind solche Leistungen aber fest an die gemietete Wohnung gebunden, müssen sie den Unterkunftskosten zugerechnet werden (vgl. BSG vom 14.4.2011 – B 8 SO 19/09 R). An die Stelle der sehr engen Voraussetzungen, unter denen Sonderbedarfe nach § 21 Abs. 6 SGB II gewährt werden, tritt dann eine individuelle Angemessenheitsprüfung. Maßstab hierfür ist die Prüfung, ob der Umfang der gemieteten Leistungen erforderlich ist und die verlangten Preise vertretbar sind. Von den Sozialgerichten sind anerkannt worden:

Beispiele

- Grundserviceleistungen im Bereich des ambulant betreuten Wohnens (LSG Baden-Württemberg vom 17.4.2008 – L 7 SO 5988/07 und vom 25.11.2010 – L 12 AS 1520/09).
- Betreuungspauschale (LSG NRW vom 29.7.2009 – L 12 SO 51/08; SG Karlsruhe 27.1.2011 – S 4 SO 204/10).
- Notrufpauschale (SG Stuttgart 27.9.2006 – S 15 SO 6319/05).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Messie-Wohnung

Anspruchsgrundlage für die Reinigung und das Aufräumen einer Messie-Wohnung ist nach LSG Niedersachsen-Bremen vom 8.3.2012 – L 13 AS 22/12 B ER nicht § 21 Abs. 6 SGB II, sondern § 67 SGB XII. Unternimmt der Mieter Schritte zur Änderung des Wohnungszustands, darf der Vermieter nicht fristlos kündigen, um diesen Prozess abzubrechen (vgl. dazu AG Hamburg vom 3.8.2018 – 43b C 62/18). Ist bereits eine Gefährdung der Mietsache eingetreten, steht eine Erkrankung des Mieters, die Ursache der Vermüllung ist, einer fristlosen Kündigung nicht entgegen (LG Berlin vom 19.1.2018 – 66 S 230/17). Eine ordentliche Kündigung wegen Vermüllung ist nach LG Karlsruhe vom 22.5.2019 – 9 S 2/19 wirksam.

Schädlingsbekämpfung

Kosten für die Schädlingsbekämpfung in einer Wohnung sind Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II, weil die Wohnung damit in einen zumutbaren Zustand gebracht wird (SG Reutlingen vom 13.11.2019 – S 4 AS 2464/19 ER).
Zu Ansprüchen auf Ersatz von Mobiliar wegen Ungezieferbefalls oder wegen krankheitsbedingter Zerstörung s. Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Aufl. 2023, S. 274 f.

3.1.8 Umlage Wohnungslosenunterbringung

Wohnungslose Menschen haben in der Regel große Mühe, einen abschlussbereiten Vermieter zu finden; auf angespannten Wohnungsmärkten sind sie chancenlos. Ist die Wohnungslosigkeit auch Ausdruck persönlicher Probleme der Wohnungslosen, birgt die Vermietung besondere Risiken. Bieten auf die Hilfe für Wohnungslose spezialisierte Organisationen als (gewerblicher) Hauptmieter den Wohnungslosen Wohnungen über einen Untermietvertrag an, der neben den üblichen Wohnkosten auch unabdingbar eine Umlage, durch die Betreuungs- und Verwaltungskosten abgegolten werden, enthält, ist die Umlage, sofern sie angemessen ist, Bestandteil der Miete und vom Jobcenter als KdU-Bedarf zu übernehmen (LSG Berlin-Brandenburg vom 28.7.2016 – L 32 AS 288/14).

Mietrechtsschutz

Trotz des Vertragszwecks der Weitervermietung von Wohnraum an sozial Bedürftige sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das Hauptmietverhältnis – unabhängig von der Rechtsform des Hauptmieters – nach KG Berlin vom 8.12.2014 – 8 U 117/14 nicht anwendbar. Die Schutzbedürftigkeit der Endmieter vor einem Verlust des Wohnraums als Lebensmittelpunkt, der wegen der einschränkungslos möglichen Kündigung des Hauptmietverhältnisses und dem daraus folgenden Herausgabeanspruch des Hauptmieters aus § 546 Abs. 2 BGB drohe, ändere daran nichts. Hauptvermieter und Hauptmieter können aber, wenn Räume zur Weitervermietung zu Wohnzwecken überlassen werden sollen, die Anwendbarkeit von Wohnraummietrecht vereinbaren (KG Berlin vom 27.8.2015 – 8 U 192/14).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

3.2 Versicherungsbeiträge

Aufwendungen einer vom Vermieter verlangten Hausrat- und Haftpflichtversicherung des Mieters gehören zu den nach § 22 Abs. 1 SGB II anzuerkennenden Bedarfen für Unterkunft und Heizung (BSG vom 30.6.2021 – B 4 AS 76/20 R). Sofern die Verpflichtung zum Abschluss einer solchen Versicherung rechtswidrig ist, kann das Jobcenter den hilfebedürftigen Mieter erst nach einer Beratung über die Rechtslage auf die Einstellung der Zahlung der Beiträge verweisen (HessLSG vom 5.8.2020 – L 6 AS 581/18).

3.3 Möbellagerkosten

Obdachlosigkeit

Ist es wegen Obdachlosigkeit erforderlich, vorübergehend nicht benötigten angemessenen Hausrat und persönliche Gegenstände anderweitig unterzubringen, können die angemessenen Kosten einer Einlagerung von Wohnungsgut Teil der Unterkunftskosten gemäß § 22 SGB II sein (LSG NRW vom 15.4.2010 – L 7 AS 340/10 B ER und vom 26.1.2017 – L 7 AS 2508/16 B ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 6.5.2022 – L 34 AS 2279/18: zur Angemessenheit der Lagerkosten; SG Stade vom 8.10.2010 – S 28 AS 724/10 ER).

Zwangsräumung

Sind Möbel und Hausratsgegenstände infolge einer Zwangsräumung oder sonstigen Wohnungsaufgabe eingelagert worden, gehören die Lagerkosten und die Auslösegebühr zu den Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II (LSG NRW vom 26.1.2017 – L 7 AS 2508/16 B ER). Eine solch weite Auslegung des Begriffs der Unterkunftskosten ist geboten; andernfalls entstünde bei Verlust der Möbel ein Anspruch auf Erstausstattung nach § 24 Abs. 3 SGB II.

Erstausstattung statt Einlagerung

Ist eine Einlagerung, gemessen am Wert des Hausrats oder wegen einer nicht abschätzbaren Dauer der Einlagerung, unangemessen, kann der Hilfesuchende darauf verwiesen werden, seine Habe ganz oder zum Teil zu entsorgen. Das Jobcenter muss dann die Entsorgungskosten als Leistung nach § 22 Abs. 6 SGB II übernehmen und bei Einzug in eine Wohnung eine Erstausstattung nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II gewähren.

Vermieterpfandrecht

Geht durch den Vermieter eingelagerter Hausrat verloren, weil der Hilfesuchende eine Abholung trotz Herausgabebereitschaft versäumt, hat er nach LSG Baden-Württemberg vom 12.6.2017 – L 1 AS 1310/17 ER-B keinen Anspruch auf eine Erstausstattung als Zuschuss. So auch LSG Berlin-Brandenburg vom 12.3.2020 – L 19 AS 2151/16. Hat ein Vermieter die Wohnung in Abwesenheit der Mieter ohne einen gerichtlichen Titel durch verbotene Eigenmacht ausgeräumt, trifft ihn für die Sachen der Mieter eine Obhutspflicht. Er muss bei der Inbesitznahme ein aussagekräftiges Verzeichnis der verwahrten Gegenstände aufstellen. Kommen Sachen abhanden oder werden beschädigt, haben die Mieter Anspruch auf Schadensersatz (BGH vom 14.7.2010 – VIII ZR 45/09; s. auch OLG Hamm vom 21.12.2022 – 11 U 119/21).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Trennungsbedingte Lagerkosten

Ist ein Ehepartner zur Räumung seiner Möbel aus der gemeinsamen Wohnung verpflichtet worden, ohne schon eine neue Wohnung gefunden zu haben, sind die Kosten für die vorübergehende Einlagerung der Möbel vom Jobcenter nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen. Hat der andere Ehepartner die Möbel eigenmächtig aus der Wohnung entfernt und eingelagert, hat er keinen Anspruch auf Erstattung der Lagerkosten (KG Berlin vom 7.3.2017 – 18 UF 118/16). Anders, wenn der zur Abholung der Möbel unter Fristsetzung verpflichtete Ehepartner untätig bleibt. Dann muss er für die Kosten, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beseitigung der Möbel stehen (z. B. Transport-, Einlagerungs- und Versicherungskosten), aufkommen (AG Tempelhof-Kreuzberg vom 22.1.2016 – 135 F 2204/15). Beruht die Untätigkeit darauf, dass ein Antrag beim Jobcenter auf Kostenübernahme nicht oder nicht rechtzeitig bearbeitet wird, sind die Kosten zur Wegschaffung und Einlagerung der Möbel ohne Verweis auf günstigere Angebote als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen (LSG Baden-Württemberg vom 27.6.2017 – L 9 AS 1742/14).

Kosten für einen Möbeltransport, der im Rahmen der Haushaltsauseinandersetzung von Eheleuten unabhängig von einem Umzug erfolgt, begründen nach SG Nürnberg vom 11.9.2018 – S 22 AS 857/18 ER keinen Bedarf nach § 22 SGB II.

Haft/Sicherheitsverwahrung

Bei längerer Haft/Sicherheitsverwahrung (mehr als sechs Monate) entfällt der Anspruch auf Übernahme der Miete – durch den SGB XII-Träger, wenn der Inhaftierte allein gelebt hatte (s. dazu LSG NRW vom 20.6.2011 – L 20 SO 76/08; SG Duisburg vom 18.2.2013 – S 16 SO 204/11 und vom 12.12.2017 – S 49 AS 3784/15: zum Verschulden für eine rückwirkende Aufhebung; SG Detmold vom 8.7.2014 – S 8 SO 147/13). Der SGB XII-Träger muss dann aber die Kosten der Auflösung der Wohnung und der Einlagerung der persönlichen Sachen nach § 67 SGB XII übernehmen (LSG NRW vom 12.5.2011 – L 9 SO 105/10). Gehen die Sachen wegen der Haft verloren, entsteht mit Entlassung aus der Haft bzw. dem Ende des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II ein Anspruch auf Erstausstattung nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II; zum Umfang der Ausstattung s. BayLSG vom 7.3.2018 – L 11 AS 213/17).
Zum Erhalt einer Wohnung trotz Inhaftierung → S. 47 f.

4 Nur bei tatsächlicher Nutzung zum Wohnen

4.1 Grundsätzliches

Entscheidend für eine Kostenübernahme ist die **tatsächliche Nutzung** der Wohnung. Während auf der einen Seite allein die vertragliche Verpflichtung zur Mietzahlung oder sonstiger Nutzungsentgelte keinen Anspruch nach § 22 SGB II begründet, wenn die Wohnung nicht (mehr) zum Wohnen genutzt wird (LSG Sachsen-Anhalt vom 25.7.2014 – L 4

AS 233/14 B ER), sind andererseits Kosten für die Unterkunft auch dann zu übernehmen, wenn außerhalb eines Mietvertrages für die tatsächliche Nutzung der Wohnung Kosten zu entrichten sind (→ S. 69).
Zur Übernahme von Doppelmieten infolge eines Umzugs → S. 477 ff.

Ungeklärter Aufenthalt

Ist unklar, unter welcher Anschrift der Leistungsberechtigte wohnt, oder ob er die angegebene Wohnung noch überwiegend nutzt, dürfen die Leistungen nicht ohne weiter gehende Ermittlungen zur Aufgabe des Wohnsitzes oder zum Wegfall der postalischen Erreichbarkeit eingestellt werden (LSG Berlin-Brandenburg vom 26.3.2007 – L 26 B 388/07 AS ER; LSG NRW vom 13.9.2007 – L 20 B 103/07 AS ER und vom 6.12.2017 – L 7 AS 2132/17 B ER; LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 18.10.2011 – L 8 B 526/10 ER; LSG Sachsen vom 3.11.2011 – L 3 AS 268/11 B ER: Die Ermittlung geringer Strom- und Wasserverbrauchswerte genügt nicht, s. dazu auch LSG Sachsen-Anhalt vom 7.4.2011 – L 2 AS 10/11 B ER; LSG NRW vom 8.6.2011 – L 12 AS 201/11 B; SG Düsseldorf vom 28.1.2019 – S 35 AS 859/17). Ein extrem geringer ausgewiesener Energieverbrauch spricht aber gegen eine tatsächliche Nutzung der Wohnung und legt die Beweislast für eine tatsächliche Nutzung dem Leistungsbezieher auf (LSG Thüringen vom 12.5.2016 – L 9 AS 635/14; s. auch LSG Hamburg vom 4.5.2017 – L 4 AS 219/15). In einem laufenden Eilverfahren beim Sozialgericht genügen Indizien; Zweifel am Fortbestand der alten Wohnanschrift gehen zu Lasten des Antragstellers (SG Berlin vom 15.11.2007 – S 104 AS 20429/07 ER; LSG NRW vom 8.7.2009 – L 7 B 198/09 AS ER; BayLSG vom 19.4.2011 – L 7 AS 264/11 B ER). Ist der Aufenthaltsort nicht zu ermitteln, darf die Zahlung der Unterkunftskosten eingestellt werden (LSG NRW vom 22.6.2010 – L 6 AS 872/10 B ER).

Hausbesuch

Bestehen begründete Zweifel an der tatsächlichen Nutzung einer Wohnung, darf das Jobcenter zur Überprüfung der Voraussetzungen eines Anspruchs nach § 22 SGB II einen Hausbesuch durchführen (BayLSG vom 11.11.2016 – L 7 AS 704/16 B ER). Verweigert der Leistungsempfänger den Zutritt zur Wohnung, wozu er berechtigt ist, und kann die tatsächliche Nutzung nur im Wege der Amtsermittlung festgestellt werden, trägt der Leistungsempfänger die objektive Beweislast für die tatsächliche Nutzung der Räume zum Wohnen (LSG Rheinland-Pfalz vom 2.7.2014 – L 3 AS 315/14 B ER; s. auch SG Dortmund vom 25.7.2014 – S 32 AS 2343/14 ER; LSG Sachsen-Anhalt vom 27.12.2016 – L 4 AS 701/16 B ER; BayLSG vom 15.11.2018 – L 16 AS 346/15).

Observation

Nach BayLSG vom 25.1.2008 – L 7 AS 72/07; LSG NRW vom 8.6.2011 – L 12 AS 201/11 B ER und vom 13.5.2013 – L 12 AS 175/13 B sind die Ergebnisse einer Observation des Leistungsbeziehers trotz des Fehlens einer Rechtsgrundlage vor Gericht verwertbar, wenn ein damit verbundener Grundrechtseingriff von der Reichweite und Intensität her in einem ausgewogenen Verhältnis steht zu dem im überwiegenden öffentlichen Interesse liegenden Gebot, den Missbrauch von Sozialleistungen zu unterbinden (s. aber auch OVG Thüringen vom 25.11.2010 – 3 KO 527/08).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Postadresse reicht nicht

Dient die Wohnung im Wesentlichen nur noch zur Aufbewahrung von Möbeln und Hausrat, begründet das regelmäßige Abholen von Post keinen Anspruch auf Zahlung von Unterkunftskosten (BayLSG vom 16.12.2010 – L 7 AS 841/10 B ER und vom 17.2.2011 – L 7 AS 49/08).

Fehlende Zuständigkeit – § 36 SGB II

Gewährt das Jobcenter KdU-Leistungen für eine Wohnung, die tatsächlich nicht als Lebensmittelpunkt zum Wohnen genutzt wird, sind die für diese Wohnung erbrachten Leistungen zu Unrecht bewilligt worden und können nach §§ 48, 45 SGB X zurückgefordert werden. Ist der Leistungsbezieher unter Berücksichtigung der Wohnkosten und der Lebenssituation in der verschwiegenen Wohnung hilfebedürftig, kann er die Regelleistungen nach §§ 20, 21 SGB II beanspruchen, auch wenn unter der im Bürgergeld-Antrag angegebenen Anschrift ein anderes Jobcenter zuständig ist und die Erreichbarkeit gewährleistet war (§ 7 Abs. 4a SGB II bzw. § 7b SGB II seit 1.7.2023).

Beispiel

K. lebt mit der erwerbstätigen B. in Offenbach zusammen. Im Bürgergeld-Antrag gibt er als Wohnanschrift seine mietvertraglich aufrecht erhaltene Wohnung in Frankfurt am Main an. Er hatte dem Jobcenter für die Postzustellung die Adresse bei B. als c/o-Adresse wegen mehrfachen Postverlusts genannt. Nach anonymer Anzeige fordert das Jobcenter Frankfurt mangels Zuständigkeit gemäß § 36 SGB II alle Leistungen zurück.
Falsch: K. ist wegen des Aufenthalts unter der angegebenen Adresse erreichbar i. S. von § 7 Abs. 4a bzw. § 7b SGB II gewesen, hat allerdings nur dann Anspruch auf Leistungen nach §§ 20, 21 SGB II, soweit nach Anrechnung von Einkommen oder Vermögen der B. noch ein Hilfebedarf im Umfang des Regelbedarfs nach §§ 20, 21 SGB II besteht. Für anteilige Leistungen für die Wohnung in Offenbach fehlt ein Leistungsantrag. Das Jobcenter kann nach Durchführung von Ermittlungen die Aufhebung einer Leistungsbewilligung statt auf § 36 SGB II auf die fehlende Hilfebedürftigkeit stützen (LSG Baden-Württemberg vom 7.3.2016 – L 1 AS 296/15).

Nicht gemeldeter Umzug

Ein nicht gemeldeter Wohnortwechsel macht die Weiterzahlung von Unterkunfts- und Heizkosten für die frühere Wohnung zu einer Überzahlung, die das Jobcenter bei einem Verschulden des Leistungsbeziehers zur Aufhebung und Rückforderung der insoweit gezahlten Leistungen berechtigt (LSG Schleswig-Holstein vom 12.4.2011 – L 6 AS 45/10). Dass in der Wohnung noch renoviert wird, macht diese Nutzung nicht zu einem Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II. Als Wohnungsbeschaffungskosten kann die Weiterzahlung höchstens nach **vorheriger Zusicherung** des Jobcenters (§ 22 Abs. 6 SGB II) rechtmäßig sein. Das Urteil des BSG vom 30.10.2019 – B 14 AS 2/19 R hat daran nichts geändert.

Nicht genehmigte Ortsabwesenheit

Bei einer nicht genehmigten Ortsabwesenheit i. S. v. § 7 Abs. 4a SGB II bzw. § 7b SGB II seit 1.7.2023 entfällt der Auszahlungsanspruch. Die Leistungsberechtigung dem Grunde nach bleibt erhalten, d. h., der oder die Betroffene kann einem nicht erwerbsfähigen BG-Mitglied weiterhin Anspruch auf

Bürger-Sozialgeld vermitteln. Bestehen keine Zweifel daran, dass die Wohnung weiter der reguläre Aufenthaltsort ist, kann bei drohender Kündigung wegen der ausgefallenen Mietzahlung ein Antrag auf Mietschuldübernahme helfen (→ S. 567 ff.).

Zur Auswirkung einer Ortsabwesenheit auf Leistungen nach § 22 SGB II → S. 64.

Noch nicht/ nicht mehr genutzte Wohnung

Außerhalb einer Umzugssituation im laufenden Leistungsbezug begründet das bloße Vorbereiten eines Wohnsitzes oder sonstigen Aufenthalts (z. B. Anmietung und Einräumen einer Wohnung) noch keinen Anspruch auf Übernahme der Miete. Umgekehrt sind Verpflichtungen zur Mietzahlung für eine frühere, nicht mehr oder nur noch zur Renovierung betretene Wohnung keine Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II.

Zur Übernahme einer Betriebskostennachforderung für die früher bewohnte Wohnung → S. 508.

Zur Übernahme von **Doppelmieten** bei Umzug → S. 477.

Single-Wohnung während Haft

Nach § 7 Abs. 4 SGB II führt U-Haft oder Strafhaft zum Ausschluss der SGB II-Leistungen. Die Erhaltung von Wohnraum für Inhaftierte ist daher nicht Aufgabe des Jobcenters, sondern des Sozialhilfeträgers nach den §§ 67 ff. SGB XII; auf die Erwerbsfähigkeit des Inhaftierten oder die Dauer der Haft kommt es für die Zuständigkeit der Leistungsträger nicht an (LSG NRW vom 19.5.2005 – L 9 B 9/05 SO ER und vom 30.6.2005 – L 20 B 2/05 SO ER; BayLSG vom 20.8.2008 – L 7 B 605/08 AS ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 15.4.2011 – L 14 AS 218/11 B ER). Eine Hilfe nach dem SGB XII scheidet aber aus, wenn die Umstände nach Haftentlassung schon wegen der noch bevorstehenden Haftdauer nicht eingeschätzt werden können, um vorbeugend (§ 15 SGB XII) sachgerechte Hilfe erbringen zu können (BSG vom 12.12.2013 – B 8 SO 24/12 R; LSG NRW vom 30.9.2020 – L 12 SO 174/20 B ER; LSG Niedersachsen-Bremen vom 24.6.2021 – L 8 SO 50/18).

Ist die Wohnung schon gekündigt, sodass die Mietübernahme nur noch dazu dient, Schulden gegenüber dem Vermieter zu vermeiden, kommt eine Hilfe weder nach § 67 SGB XII noch nach § 22 SGB II in Betracht (SG Oldenburg vom 27.7.2005 – S 2 SO 127/05 ER; SG Karlsruhe vom 4.11.2014 – S 1 SO 2630/14).

Zur Auswirkung des Leistungsausschlusses auf Mehrpersonen-BGs → S. 64.

Folgenbeseitigungsanspruch

Hätte der SGB XII-Träger allerdings die Wohnung erhalten müssen, gehören zu den während einer Haft angefallenen Kosten der Unterkunft nicht allein der für diese Zeit fällige Mietzins, sondern auch die zur Abwendung des Wohnungsverlustes notwendigen Gerichts- und Anwaltskosten einer

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Räumungsklage, soweit diese unmittelbar auf die rechtswidrige Leistungsablehnung des Leistungsträgers zurückzuführen sind.

Freigänger

Für Freigänger muss das Jobcenter wegen § 7 Abs. 4 SGB II keine Unterkunftsleistungen übernehmen. Das gilt seit 1.8.2016 auch für mehr als kurzzeitig erwerbstätige Freigänger (LSG NRW vom 5.9.2017 – L 7 AS 1419/17 B ER). Dabei spielt es keine Rolle, wie lange die Haft noch andauert (siehe auch → S. 62).

Hafturlaub

Eine Langzeitbeurlaubung aus dem stationären Maßregelvollzug unter Auflagen und Weisungen, aber mit Nutzung einer eigenen Wohnung, beendet den Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 4 SGB II und gibt im Bedarfsfall einen Leistungsanspruch nach § 22 Abs. 1 SGB II (BSG vom 5.8.2021 – B 4 AS 26/20 R).

Aufenthalt in Frauenhaus

Ist eine leistungsberechtigte Frau unter Kostenübernahme des Jobcenters in einem Frauenhaus untergebracht und ist eine Rückkehr in die Wohnung absehbar, sind die Kosten für die Vorhaltung der Wohnung ein Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II; der Aufenthalt im Frauenhaus beendet – einem Krankenhausaufenthalt vergleichbar – nicht das Wohnen in der regulären Wohnung. Nach LSG Sachsen-Anhalt vom 7.2.2019 – L 5 AS 725/17 muss das Jobcenter auch dann noch die Miete für die bisherige Unterkunft bis zum Ablauf der Kündigungsfrist als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II übernehmen, wenn wegen der Bedrohung eine neue, geschützte Wohnung bezogen werden muss.
Zur Kostenübernahme bei Zuflucht in ein Frauenhaus → S. 345 f.

Nutzungsentschädigung nach Kündigung

Zu den nach § 22 SGB II übernahmefähigen Kosten der Unterkunft und Heizung zählen auch Nutzungsentschädigungen, die nach Kündigung des Mietvertrages bis zur Räumung oder Wiederaufnahme des Mietvertrages gemäß § 546a BGB zu entrichten sind (LSG NRW vom 18.1.2013 – L 6 AS 2124/11 B; SG Karlsruhe vom 13.10.2014 – S 1 SO 3291/14 ER). Das Jobcenter kann nicht einwenden, dass die Wohnung ohnehin verloren sei.

In Höhe der Neuvertragsmiete

Nach BGH vom 18.1.2017 – VIII ZR 17/16 ist die Höhe der Nutzungsentschädigung bei beendeten Wohnraummietverträgen nicht nach Maßgabe der auf laufende Mietverhältnisse zugeschnittenen Regelung über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB), sondern anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrages über die Wohnung ortsüblichen Miete (Marktmiete) zu bestimmen. Die dadurch bewirkten Mehrkosten hat das Jobcenter als konkret angemessene Unterkunftskosten nach § 22 SGB II zu übernehmen, wenn die Mieter die Kündigung des Mietvertrages nicht zu vertreten haben und solange sie keine neue Wohnung finden können.

Zur Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen als Nutzungsentschädigung s. AG Dortmund vom 9.10.2018 – 425 C 5213/18.

Marktmiete auch für die Dauer von Räumungsfristen?

Zum Schutz der Mieter ist mit LG Berlin vom 10.7.2019 – 66 S 7/19 zu erwägen, dass bei mehrfach gewährte Räumungsfristen eine weit oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angesiedelte Marktmiete nur auf der Grundlage einer **konkreten Schadensfeststellung** als ersatzfähige Position des Vermieters nach Maßgabe von § 546a Abs. 2 BGB anzuerkennen ist, also als ggf. eingetretener »weiterer Schaden«, der einen entsprechend konkreten Nachweis für die Haftung nach Grund und Höhe voraussetzt (s. dazu auch LG Berlin vom 31.3.2023 – 64 S 16/22: Verwirkung nachgeforderter Nutzungsentschädigung bei Zustimmung zur Räumungsfristverlängerung, ohne sich die Nachforderung weiterer Nutzungsentschädigung vorbehalten zu haben).

Schadensersatz

Macht der Vermieter einen Anspruch auf Schadenersatz geltend, hat das Jobcenter dafür nicht aufzukommen. Nach AG Bremen vom 8.1.2021 – 9 C 97/20 handelt der Mieter, der eine Eigenbedarfskündigung nicht akzeptiert und die Wohnung erst während eines laufenden Räumungsrechtsstreit an den Vermieter herausgibt, der deshalb Schadensersatz in Höhe eigener Mietzinsbelastungen geltend macht, nicht ohne Weiteres schuldhaft pflichtwidrig.

Untermieter

Wird dem Untermieter, der nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung und Räumung durch den Hauptmieter die untergemieteten Wohnräume an den Eigentümer nicht herausgibt, eine gerichtliche Räumungsfrist gewährt, kann der Eigentümer vom Untermieter Schadensersatz in Höhe der vom Hauptmieter bei Nichträumung geschuldeten Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung verlangen (BGH vom 11.12.2020 – V ZR 26/20). Für die Dauer der Räumungsfrist bestimmt dann die Marktmiete für die ganze Wohnung den konkret angemessenen Unterkunftsbedarf nach § 22 SGB II, wenn ein früherer Auszug nicht möglich war.

Mietpreisbremse

Die im Falle einer Neuvermietung erzielbare Marktmiete kann anhand einer Schätzung ermittelt werden. Auf einem angespannten Wohnungsmarkt sind die Vorschriften über die »Mietpreisbremse« (§ 556d BGB) zu berücksichtigen; dann darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10% übersteigen (LG Berlin vom 17.1.2018 – 18 S 381/16).

Kein Minderungsrecht

Ein zwar vor Beendigung des Mietverhältnisses bestehender, aber erst danach dem Vermieter angezeigter Mangel berechtigt nicht zu einer Minderung der von den Mietern geschuldeten Nutzungsentschädigung (LG Krefeld vom 20.12.2017 – 2 S 65/16).

Räumungs-Prozessvergleich

Im Fall eines Räumungs-Prozessvergleichs, wonach der Herausgabeanspruch des Vermieters nach Kündigung des Mietvertrages gehemmt ist, solange eine Nutzungsentschädigung in Höhe des Mietzinses gezahlt wird, ist auf pünktliche Zahlung zu achten. Nach LG Berlin vom 18.3.2013 – 67 S 498/12 kann der Vermieter bei unpünktlicher Zahlung ohne weiteres die Räumung erzwingen, auch wenn über drei Jahre seit dem Vergleichsschluss korrekt gezahlt wurde.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Nicht bei Annahmeverzug des Vermieters

Will der Mieter die Wohnung nach berechtigter Kündigung zurückgeben (§ 546 BGB) und verweigert der Vermieter ohne triftigen Grund die Schlüsselübergabe, verliert er seinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung. Bei einer unangekündigten Schlüsselübersendung ist die Wohnung erst dann gemäß § 546 Abs. 1 BGB zurückgegeben, wenn der Vermieter hiervon Kenntnis hat; ein Kennenmüssen reicht nicht aus (LG Krefeld vom 27.12.2018 – 2 T 27/18). Streitig ist, ob der Rückgabeanspruch auch vor Ablauf der Kündigungsfrist mit eventuellen Verzugsfolgen erfüllt werden kann (dazu LG Bonn vom 5.6.2014 – 6 S 173/13; OLG Köln vom 9.7.1997 – 25 U 5/97; KG Berlin vom 13.11.2006 – 8 U 51/06; LG Wuppertal vom 9.11.2015 – 9 S 69/15: Trotz Schlüsselübergabe keine vorzeitige Beendigung des noch nicht gekündigten Mietvertrags; ebenso AG Berlin-Mitte vom 5.1.2018 – 124 C 45/17).

Ein triftiger Grund für die Verweigerung der Schlüsselannahme bzw. Wohnungsübergabe ist der Verbleib von Einbauten oder Möbeln in der Wohnung (LG Gießen 21.11.2012 – 1 S 208/12; LG Kleve vom 29.1.2015 – 6 S 149/12; s. aber auch AG Köln vom 24.4.1995 – 207 C 587/94; OLG Düsseldorf vom 19.7.2011 – I-24 U 200/10; AG Düsseldorf vom 10.1.2019 – 47 C 128/17) oder in dem mitvermieteten Garten (AG Hanau vom 6.9.2011 – 35 C 306/10); kein Grund, die Rückgabe der Wohnung zu verweigern, sind nicht geputzte Fenster oder der Verlust eines Wohnungsschlüssels (LG Berlin vom 8.3.2016 – 63 S 213/15). Für die aus einer berechtigten Übergabeverweigerung folgenden Kosten (Nutzungsentschädigung und Schadensersatz für die Beseitigung der Sachen) muss das Jobcenter nur aufkommen, wenn es einen rechtzeitig gestellten Antrag auf Übernahme von Umzugskosten abgelehnt hat und deshalb (Kausalität) die Wohnung nicht geräumt werden konnte, wobei der Leistungsberechtigte alles in seiner Macht Stehende tun muss, den Umzug zunächst selbst zu bewältigen (durch Zugriff auf Sparvermögen, Überziehung des Girokontos oder Darlehen von Dritten), um den Schaden möglichst auf einen Ausfall der entstandenen Zusatzaufwendungen für den Umzug zu begrenzen.

Irrtum über Mietvertrag

Ein Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung gemäß § 546a Abs. 1 BGB besteht nicht, wenn der Vermieter keinen auf Übernahme der Mietsache vom Mieter gerichteten Willen hat, weil er irrtümlich von einem Fortbestehen des Mietvertrages ausging (AG Schöneberg vom 17.4.2012 – 15 C 384/11; BGH vom 12.7.2017 – VIII ZR 214/16).

Bereicherungsrechtlicher Nutzungsersatzanspruch

Hat der Vermieter keinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB, kann an ihn aber eine Nutzungsentschädigung nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung (§ 812 BGB) zu leisten sein, wenn die früheren Mieter die Wohnung weiterhin nutzen und auf diese Weise um den gezogenen Nutzungswert bereichert sind (BGH vom 12.7.2017 – VIII ZR 214/16). Ein Anspruch auf Übernahme der früheren Miete nach § 22 SGB II wandelt sich in einen Anspruch auf Übernahme des bereicherungsrechtlichen Nutzungsersatzanspruches, solange ein Umzug in eine neue Wohnung nicht möglich ist, d. h. die Weiternutzung der bisherigen Wohnung einen KdU-Bedarf begründet.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Vom Mieter überlassene Nutzung

Überlässt der Mieter die Wohnung nach Kündigung einem Dritten, kann dieser nur bei Kenntnis des fehlenden Gebrauchsrechts vom Vermieter auf Wertersatz in Höhe des objektiven Mietwerts (§§ 988, 990 BGB) in Anspruch genommen werden (dazu AG Neukölln vom 21.5.2013 – 8 C 304/12; LG Berlin vom 2.7.2013 – 63 S 467/12). Das Jobcenter ist zu einer Übernahme im Umfang angemessener Unterkunfts- und Heizkosten nicht verpflichtet. Es handelt sich um einen widerrechtlich erlangten Vorteil. Der Vermieter muss sich bei Unkenntnis des Untermieters an den früheren Mieter, der nach § 546a BGB haftet, halten (s. auch BGH vom 14.3.2014 – V ZR 218/13 und vom 12.7.2017 – VIII ZR 214/16).

Mehrere Wohnungen

Da nur die tatsächliche Nutzung einer Wohnung Kostenübernahmeansprüche nach § 22 SGB II auslöst, werden angemessene Unterkunftskosten nur für eine tatsächlich genutzte Unterkunft anerkannt, selbst wenn der Leistungsberechtigte über mehrere Unterkünfte verfügt (BSG vom 17.2.2016 – B 4 AS 2/15 R). Abzustellen ist dann auf die überwiegend genutzte Unterkunft (vgl. LSG Thüringen vom 15.4.2008 – L 9 AS 1438/07; BayLSG vom 1.7.2010 – L 11 AS 442/09; LSG Berlin-Brandenburg vom 16.3.2020 – L 32 AS 323/20 B ER). Nach HessLSG vom 8.10.2007 – L 7 AS 249/07 ER kann bei nicht nur vorübergehendem Wohnen bei einem Angehörigen, um dessen Pflege sicherzustellen, eine Übernahme der Kosten für die eigene Wohnung nicht verlangt werden (s. dazu auch LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 15.1.2019 – L 8 AS 251/18 B ER).

Zur abwechselnden Nutzung der bisherigen Familienwohnung zur Kinderbetreuung (Nest-Modell) → S. 118 ff.

Ersatzwohnung

Zieht der Mieter wegen einer umfassenden Modernisierung seiner Wohnung in eine vom Vermieter gestellte Ersatzwohnung, gilt grundsätzlich der Mietvertrag der regulären Wohnung weiter. Der Vermieter trägt daher die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Parteien mit dem Umzug des Mieters einen neuen, vom bisherigen Mietverhältnis unabhängigen Mietvertrag schließen wollten (BGH vom 21.11.2012 – VIII ZR 50/12).

Mitnutzung anderer Wohnung

Die Mitnutzung der Wohnung eines Lebensgefährten beseitigt für sich noch nicht den Anspruch auf Übernahme der Kosten für die eigene Wohnung, wenn diese tatsächlich noch als eigenständige Wohnung genutzt wird, die Partner also noch nicht in einer Einstands-BG zusammenleben bzw. die Wohnung nicht nur als Rückzugsort für den Fall des Scheiterns der Partnerschaft gehalten wird (LSG Niedersachsen-Bremen vom 9.1.2017 – L 11 AS 1138/16 B ER). Auf eine bestimmte Quote des tatsächlichen Nutzungsumfangs kommt es nicht an (LSG Berlin-Brandenburg vom 9.3.2012 – L 10 AS 123/12 B ER; SG Düsseldorf vom 28.1.2019 – S 35 AS 859/17).

Rückzugswohnung

Wird eine Wohnung nur dazu genutzt, wegen einer Krankheit oder einer Beziehungskrise temporär einen Rückzugsraum zu haben, löst dies keinen Wohnbedarf nach § 22 SGB II aus (LSG Berlin-Brandenburg vom

22.3.2018 – L 29 AS 1852/16). Im Ausnahmefall kann die Rückzugswohnung einen Mehrbedarf nach § 21 Abs. 6 SGB II begründen.
Zur Angemessenheit mehrerer, gleichzeitig genutzter Wohnungen → S. 169.
Zur Übernahme von Wohnkosten bei zeitweisem Wohnen in einer Gartenlaube s. LSG Sachsen-Anhalt vom 16.8.2016 – L 4 AS 225/16 B ER.

4.2 Besonderheiten beim Wohneigentum

Von Miete zu Eigentum

Wird der Mieter einer Wohnung im Wege der Erbfolge auch deren Eigentümer, so erlischt eine – bis dahin nicht erfüllte – Mietzinsforderung durch die Vereinigung von Gläubiger- und Schuldnerstellung in einer Person (Konfusion). Damit entfällt auch die Leistungspflicht des Jobcenters. Die Schmälerung des Erbes infolge der nicht erfüllten Mietzahlungen ist nicht über § 22 SGB II auszugleichen (LSG Baden-Württemberg vom 17.4.2018 – L 9 AS 2930/16).

Nutzungsentschädigung in der Zwangsverwaltung

Der Wohnungseigentümer muss als Entschädigung für die Nutzung von unerlässlichem Wohnraum in der Zwangsverwaltung nur ein Entgelt für die **verbrauchsabhängigen Kosten** zahlen (LG Berlin vom 24.9.2008 – 33 O 145/08; AG Schorndorf vom 27.1.2010 – 2 C 1214/08). Insoweit hat er Anspruch auf Kostenübernahme nach § 22 SGB II. Für die Nutzung der Räume, die für den Eigentümer nicht gemäß § 149 Abs. 1 ZVG unentbehrlich sind, muss er zwar dem Zwangsverwalter ein Nutzungsentgelt zahlen (AG Halle 21.1.2010 – 93 C 2365/09). Da es sich aber nicht um Wohnraum handelt, muss das Jobcenter dieses Entgelt nicht übernehmen (SG Berlin vom 19.12.2008 – S 37 AS 6919/05).

Umfasst die unter Zwangsverwaltung stehende Wohnung auch Räume, die für den Eigentümer entbehrlich sind, aber mangels baulicher Trennung nicht selbstständig vermietet werden können, kann der Zwangsverwalter verlangen, dass der Eigentümer in eine andere Wohnung umzieht, die ihm vom Zwangsverwalter mietfrei überlassen wird. Die Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die entbehrlichen Räume, die nach BGH vom 16.5.2013 – IX ZR 224/12 den Umzug abwendet, kann vom Jobcenter nicht verlangt werden.

Notwohnrecht des Erstehers

Bei Anordnung der Sicherungsverwaltung in der Zwangsversteigerung kann sich der Ersteher in gleicher Weise wie der Schuldner im Zwangsverwaltungsverfahren auf ein Notwohnrecht berufen; ihm ist das Wohnrecht in entsprechender Anwendung des § 149 ZVG zu belassen, soweit er bereits im Besitz des Grundstücks war. Ein abgeleitetes Wohnrecht steht dann auch den Kindern, dem Lebenspartner oder auch den Eltern des Erstehers zu (OLG Bremen vom 12.5.2017 – 2 U 1/17).

Beispiel

Die 26-jährige T. wohnt mit ihren Eltern in deren Zweifamilienhaus. Wegen Schulden der Eltern aus einer gescheiterten Selbständigkeit wird das Haus von der kreditgebenden Bank zwangsversteigert. T. erhält den Zuschlag.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wegen eines Streits über die Höhe der an die Bank zu zahlenden Summe wird eine Wiederversteigerung gem. § 133 ZVG angeordnet. T. und deren Eltern müssen die zum Wohnen unentbehrlichen Räume mietfrei überlassen werden. Beantragen die Eltern Bürgergeld, beschränkt sich der KdU-Bedarf auf die verbrauchsabhängigen Wohnkosten.

Nutzungsentschädigung bei verkaufter Immobilie

Eine Nutzungsentschädigung, die der Käufer eines Hauses, der vor Kaufpreiszahlung schon Eigentümer geworden ist, für die Nutzung des Eigentums an den Verkäufer zahlt, weil und solange er zur Zahlung des Kaufpreises nicht in der Lage ist, muss das Jobcenter nach § 22 Abs. 1 SGB II übernehmen (LSG Saarland vom 13.4.2010 – L 9 AS 18/09).

Nutzungsentschädigung bei Trennung vom Ehepartner

Haben Ehepartner Allein- oder Miteigentum an einer Wohnung und wird diese Wohnung wegen einer Trennung der Partner von dem Miteigentümer oder Nichteigentümer weiter genutzt, hat der ausziehende Mit- oder Alleineigentümer in der Trennungszeit bis zur Scheidung grundsätzlich Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 1361b Abs. 3 Satz 2 BGB. Der Anspruch besteht sowohl bei Zuweisung der Ehewohnung im gerichtlichen Verfahren als auch bei freiwilligem Auszug (BGH vom 15.2.2006 – XII ZR 202/03) und verdrängt als speziellere Regelung ein Vorgehen nach § 745 BGB (OLG Brandenburg vom 23.6.2020 – 15 UF 15/20). Die familienrechtliche Nutzungsentschädigung des § 1361b BGB ist nicht schematisch und allein nach dem Mietwert der Wohnung zu bemessen, sondern wird bestimmt durch die ehelichen Lebensverhältnisse und die über die Trennung der Ehepartner hinausgehende Pflicht zur ehelichen Solidarität. Letztlich ist die Höhe der Vergütung nach Billigkeitsgesichtspunkten in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des in der Wohnung verbliebenen Ehepartners, Belastungen durch gemeinschaftliche Kinder sowie Unterhaltspflichten zwischen den Ehepartnern festzulegen (s. z. B. KG Berlin vom 25.2.2015 – 3 UF 55/14; OLG Stuttgart vom 13.7.2023 – 18 UF 97/22). Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung kann ganz entfallen, wenn der in der Wohnung verbleibende Partner auf einen Unterhaltsanspruch verzichtet (OLG Frankfurt am Main vom 9.5.2012 – 4 UF 14/12), im Falle der Zahlung einer Nutzungsentschädigung ein Anspruch auf Ehegattenunterhalt zustünde, Unterhaltszahlungen aber verweigert werden (OLG Saarland vom 24.2.2014 – 6 WF 31/14) oder wenn sich die Partner die Wohnung teilen (OLG Brandenburg vom 8.12.2008 – 10 WF 226/08; zur Billigkeitsprüfung OLG Hamm vom 30.9.2010 – 3 UF 154/10; OLG Frankfurt am Main vom 1.11.2010 – 5 UF 300/10; OLG Brandenburg vom 17.3.2017 – 13 UF 181/14 und vom 24.2.2020 – 13 UF 5/20; OLG Zweibrücken vom 6.7.2021 – 2 UF 61/21).

Billigkeitsprüfung bei Bezug von Bürgergeld

Bezieht der nutzungsberechtigte Ehepartner Leistungen nach dem SGB II, ist seine Leistungsfähigkeit im Rahmen der Billigkeitsprüfung gemäß § 1361b Abs. 3 Satz 2 BGB nicht von Belang, soweit die von ihm zu entrichtende Nutzungsvergütung als KdUH-Bedarf nach § 22 SGB II (→ S. 54) zu berücksichtigen ist (OLG Frankfurt vom 13.12.2021 – 6 UF 174/21).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Nutzungsentschädigung nach Scheidung

Nach Rechtskraft der Scheidung bestimmt sich ein möglicher Vergütungsanspruch des Ehepartners, der als Mit- oder Alleineigentümer ausgezogen ist, nach § 745 Abs. 2 BGB. § 1568a BGB enthält keine Regelung für einen Anspruch auf Nutzungsvergütung (BGH vom 22.2.2017 – XII ZB 137/16). Anders als beim Nutzungsersatzanspruch während der Trennungszeit nach § 1361b Abs. 3 Satz 2 BGB handelt es sich nicht mehr um einen besonderen familienrechtlichen Anspruch. Ihm liegt vielmehr die Erwägung zugrunde, dass nach § 745 Abs. 2 BGB jeder Teil einer Bruchteilsgemeinschaft eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung und Benutzung verlangen kann.

Trennung von Tisch und Bett

Trennen sich Eheleute innerhalb der gemeinsamen Wohnung durch Aufteilung der Räume, entspricht eine Nutzungsvergütung in der Regel nicht der Billigkeit. Anders kann es sein, wenn sich infolge der Trennung die finanziellen Verhältnisse so ändern, dass die Kosten für die Nutzung der Wohnung entsprechend aufzuteilen sind (s. dazu OLG Hamburg vom 31.8.2021 – 12 WF 81/21).

Geltendmachung der Nutzungsentschädigung

Dem weichenden Ehepartner steht eine Nutzungsvergütung nur ab dem Zeitpunkt zu, ab dem er diese mit hinreichender Deutlichkeit auch verlangt. Der in der Ehewohnung verbliebene Ehepartner soll sich durch das rechtzeitige und deutliche Verlangen nach einer Vergütung auf die damit verbundene wirtschaftliche Belastung einstellen und die Entscheidung treffen können, ob er die Ehewohnung gegen Zahlung einer Vergütung weiter alleine nutzen will. Im Einzelnen ist streitig, welche Anforderungen an die Geltendmachung zu stellen sind (s. dazu etwa OLG Düsseldorf vom 7.11.2018 – 8 UF 35/18; OLG Frankfurt vom 13.12.2021 – 6 UF 174/21).

Nutzungsentschädigung als KdU-Bedarf

Eine wirksam geltend gemachte Nutzungsentschädigung nach § 1361b BGB bzw. nach § 745 BGB begründet einen Anspruch auf Kostenübernahme durch das Jobcenter, soweit die Entschädigung Kosten umfasst, die üblicherweise vertraglich auf einen Mieter umgelegt werden könnten (OLG Frankfurt vom 13.12.2021 – 6 UF 174/21), soweit diese nach sozialrechtlichen Maßstäben angemessen sind **und** den nach §§ 1361b, 745 BGB zu beachtenden Grundsätzen entsprechen (SG Potsdam vom 8.9.2009 – S 19 AS 2765/09 ER; vom 26.6.2012 – S 40 AS 1680/09; eine Revision mit ablehnender Vorinstanz (LSG Sachsen-Anhalt vom 26.9.2013 – L 2 AS 338/10) endete mit einem Vergleich: BSG vom 19.8.2015 – B 14 AS 14/14 R). Zum ernstlichen Zahlungsverlangen als Voraussetzung einer Kostenübernahme s. LSG Berlin-Brandenburg vom 30.9.2020 – L 18 AS 2032/18.

... nach Wohnungszuweisung

Hat der leistungsberechtigte Wohnungsnutzer die Wohnung zugewiesen bekommen (s. dazu OLG Bamberg vom 1.4.2022 – 2 UF 11/22; OLG Brandenburg vom 4.1.2023 – 13 UF 177/22) und ist die dafür zu zahlende Entschädigung gerichtlich festgelegt worden, kann die Entschädigung in der Regel als konkret angemessener Wohnbedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II anerkannt werden. Der Anspruch auf Zuweisung der früheren Ehewohnung

kann auf einen Teil der Wohnung beschränkt sein. Ggf. ist bei Bezug von Bürgergeld zu prüfen, ob eine Zuweisung mit hoher Entschädigung auf einen Teil der Wohnung begrenzt werden kann, um die übrigen Räume anderweitig zu nutzen oder zu vermieten (s. dazu OLG München vom 31.10.2022 – 16 UF 907/22).
Ist im Zivilprozess auf eine für die Vergangenheit zu zahlende monatliche Nutzungsentschädigung erkannt worden und hatte das Jobcenter keine laufenden KdU-Bedarfe übernommen, erfüllt die ausgeurteilte Leistung, auch wenn sie für die Vergangenheit in einer Summe gezahlt wird, die darin aufgestauten, monatlichen Leistungsansprüche nach § 22 SGB II (LSG Sachsen-Anhalt vom 24.8.2016 – L 5 AS 65/14).

... nach vermutetem Nutzungsverzicht

Ist nach der Trennung der Ehepartner einer der Partner aus der Ehewohnung ausgezogen und hat er binnen sechs Monaten nach dem Auszug eine ernstliche Rückkehrabsicht dem anderen Ehepartner gegenüber nicht bekundet, so wird nach § 1361b Abs. 4 BGB unwiderleglich vermutet, dass er dem in der Ehewohnung verbliebenen Partner – vorbehaltlich wesentlicher Änderungen der Lebenssituation (s. dazu BGH vom 28.9.2016 – XII ZB 487/15) – das alleinige Nutzungsrecht überlassen hat. Der bleibende Partner ist bei Mit- oder Alleineigentum des ausgezogenen Partners dann grundsätzlich zu einer Nutzungsentschädigung verpflichtet. Mehr als die Hälfte des objektiven Wohnwerts hat er in der Trennungszeit bis zur Scheidung nicht zu erstatten. Eine weitere Einschränkung der Nutzungsentschädigung kann bei Gefährdung des eigenen angemessenen bzw. notwendigen Unterhalts des verbleibenden Ehegatten gerechtfertigt sein (AG Kelheim vom 1.7.2012 – 1 F 24/12).
Für eine Kostenübernahme der Nutzungsentschädigung als KdU-Bedarf ist zunächst zu prüfen, ob und ggf. wann die Nutzungsentschädigung hinreichend deutlich verlangt wurde; wenn ja, ist zu prüfen, ob die geforderte Entschädigung nach Billigkeitsgesichtspunkten gerechtfertigt ist. Offenkundig unbillige oder nur im Hinblick auf eine erwartete Kostenübernahme gestellte Forderungen muss das Jobcenter nicht akzeptieren.

... nach freiwilliger Vereinbarung

Haben sich die Ehepartner gütlich auf einen Auszug und eine Abgeltung für die alleinige Weiternutzung der Ehewohnung verständigt, ist für die Übernahme als KdU-Bedarf zu prüfen, ob die Auszugsentscheidung nachvollziehbar ist und wenn ja, ob die vereinbarte Entschädigung nach Billigkeitsgesichtspunkten gerechtfertigt und nach Sozialrechtsmaßstäben angemessen ist.

Beispiel

Ehemann B. zieht in eine kleine 2-Raum-Wohnung. Ehefrau G. bleibt in der dem Ehemann gehörenden 4-Zimmer-Wohnung, die sie sich, wäre sie Mieterin, allein gar nicht leisten könnte. Obwohl B. wegen der Nutzungsüberlassung keinen Unterhalt zahlt, verlangt er noch 250 € Entschädigung. Hier ist weder die Abrede über die Weiternutzung der Ehewohnung, noch die vereinbarte Entschädigung plausibel, es sei denn, die Regelung spekuliert auf die Kostenübernahme durch das Jobcenter.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

… nach Scheidung

Nach Rechtskraft der Scheidung regelt § 1568a BGB die Weiternutzung der Ehewohnung. Dem Eigentum an der Wohnung kommt dann größeres Gewicht zu. Hatte der Eigentümer-Ehepartner dem anderen Ehepartner im Zuge der Trennung die Ehewohnung zunächst überlassen, kann er dies nach Rechtskraft der Scheidung ändern und die Überlassung an sich selbst verlangen. Der andere Ehepartner kann die Herausgabe nur bei Vorliegen einer unbilligen Härte verweigern. Der Bezug von Bürgergeld begründet nach OLG Düsseldorf vom 18.5.2018 – 8 UF 175/17 keine unbillige Härte. Im Fall eines Rechts auf Weiternutzung wegen einer unbilligen Härte richtet sich die ggf. zu zahlende Nutzungsentschädigung nach § 745 BGB und kann in der Regel nach dem objektiven Mietwert auf dem einschlägigen Wohnungsmarkt bemessen werden. Die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (wie z. B. Grundsteuer und Gebäudeversicherung) sind ganz oder anteilig zu berücksichtigen, da der ausgezogene Ehepartner als Allein- oder als hälftiger Miteigentümer ebenfalls Schuldner dieser Kosten ist (vgl. dazu OLG Karlsruhe vom 3.6.2005 – 1 U 231/04).

Die Nutzungsentschädigung für eine aus Härtegesichtspunkten weiter zu überlassene Wohnung wird häufig einen konkret angemessenen KdU-Bedarf begründen, wenn der angesetzte, objektive Mietwert über den abstrakten Angemessenheitswerten liegt.

Untervermietung

Der in der Immobilie verbleibende Ehepartner ist zur Untervermietung berechtigt, wenn diese die Verwertung der Immobilie nicht erschwert. Je nach Sachlage steht die Hälfte des Untermietzinses dem anderen, nicht im Haus wohnenden Ehepartner zu (s. dazu AG Schöneberg vom 10.10.2017 – 87 F 229/17).

Mietraum-überlassung

Hat der die Wohnung allein weiter nutzende Partner anderweitigen Wohnraum an den getrennt lebenden Partner vermietet, kann dem Antrag auf Kostenübernahme nicht entgegengehalten werden, dass die Miete gegen den Nutzungsentschädigungsanspruch aus dem Eigentum aufgerechnet werden könne (LSG Sachsen-Anhalt vom 23.12.2010 – L 5 AS 444/10 B ER).

Nur Zinsen

Die tatsächlich vom leistungsberechtigten Miteigentümer in voller Höhe getragenen Schuldzinsen für selbst genutztes Wohneigentum sind auch dann in voller Höhe Kosten der Unterkunft, wenn der Leistungsberechtigte (nur) hälftiger Miteigentümer ist, dem Gesamtschuldnerausgleich aber ein Nutzungsentschädigungsanspruch entgegengehalten werden kann (SG Dresden vom 30.5.2011 – S 3 AS 2611/09; s. dazu auch OLG Koblenz vom 11.6.2014 – 13 UF 159/14).

Keine Tilgung

Übernimmt der das Haus nutzende Partner die volle Schuldtilgung als Ausgleich für eine dem (früheren) Partner und Miteigentümer zu zahlende Nutzungsentschädigung, ändert das nach BSG vom 22.8.2012 – B 14 AS 1/12 R nichts daran, dass der Schuldendienst im Verhältnis zum Darlehensgeber eine Tilgung auf Darlehensschulden für den gemeinsamen Hauskauf ist. Die

Tilgung von Darlehensschulden ist grundsätzlich nicht als Bedarf nach § 22 SGB II zu berücksichtigen, → S. 258 f.

Vermögensverwertung

Miteigentum schließt die Verwertbarkeit einer Wohnung oder eines Hauses nicht generell aus. Nach OLG Brandenburg vom 15.6.2020 – 9 UF 154/18 könne vom Ehegatte, der nach der Trennung trotz geringer Einkommensverhältnisse in dem gemeinsamen Einfamilienhaus zur Alleinnutzung wohnen bleibt, erwartet werden, sich einen eigenen, angemessen bescheidenen Wohnraum zu suchen und die Immobilie anderweitig zu verwerten (z.B. Vermietung, Verkauf), um auf diese Weise beide Eheleute an dem Nutz-/Vermögenswert partizipieren zu lassen. Ein Teilungsversteigerungantrag während der Trennungszeit ist nicht generell ausgeschlossen (BGH vom 16.11.2022 – XII ZB 100/22). Ist das (ehemalige) Familienheim nicht nach § 12 SGB II geschützt, muss es vor Inanspruchnahme von Bürgergeld zu Geld gemacht werden. Bis zur Verwertung gibt es ggf. Leistungen als Darlehen nach § 24 Abs. 5 SGB II.

Nutzungsentschädigung auch bei unentgeltlichem Wohnrecht

Eine Nutzungsentschädigung für die alleinige Nutzung der Ehewohnung kann nach BGH vom 18.12.2013 – XII ZB 268/13 auch dann anfallen, wenn ein Ehegatte während des Getrenntlebens aus einer Ehewohnung auszieht, für die beiden Ehegatten gemeinsam ein unentgeltliches Wohnungsrecht eingeräumt ist. Ob der in der Ehewohnung verbleibende Ehegatte die ihm durch die ungeteilte Nutzung zuwachsenden Vorteile wirtschaftlich verwerten kann, ist im Rahmen der Billigkeitsprüfung zur Höhe der Entschädigung zu berücksichtigen. Der Anteil der Entschädigung, der für die ungeteilte Wohnungsnutzung zuerkannt wird, kann als Bedarf nach § 22 SGB II übernommen werden. Liegt keine ausdrückliche Regelung oder Gerichtsentscheidung über die Bemessung der Nutzungsentschädigung vor, muss das Jobcenter, ggf. das Sozialgericht, prüfen, in welchem Umfang die Nutzungsentschädigung wirtschaftliche Nachteile des ausgezogenen Ehegatten infolge des Verlustes des Wohnungsbesitzes ausgleichen soll; insoweit enthält die Entschädigung keine Kosten, die unter den Begriff »Unterkunftskosten« i. S. v. § 22 SGB II gefasst werden können.

Nutzungsentschädigung als Investitionsausgleich

Wurde die Ehewohnung von den Schwiegereltern mietfrei zur Verfügung gestellt, kann im Falle der Trennung das aus der Ehewohnung ausgezogene Schwiegerkind von dem in der Wohnung verbleibenden Ehepartner ausnahmsweise eine Nutzungsentschädigung verlangen, wenn es, das Schwiegerkind, zuvor erhebliche Geldmittel und Arbeitsleistungen in die mietfrei überlassene Ehewohnung der Schwiegereltern investiert hatte (OLG Brandenburg vom 6.10.2021 – 9 WF 238/21). Dieser Investitionsausgleich ist kein KdUH-Bedarf i.S.v. § 22 SGB II.

Hausratnutzung

Für die Nutzung von Hausrat kann bis zur Scheidung ebenfalls eine Entschädigung geschuldet sein. Diese fällt nicht unter § 22 SGB II, kann aber anstelle einer Erstausstattung nach § 24 Abs. 3 SGB II vom Jobcenter zu übernehmen sein. Vor der angemessenen und billigen Verteilung des Haus-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

rats besteht kein Anspruch auf Nutzungsentschädigung (OLG Düsseldorf vom 8.12.2015 – II-6 WF 256/15; s. auch OLG Frankfurt vom 6.7.2018 – 4 WF 73/18).

Leibrente

Ob eine Leibrentenzahlung als Bedarf nach § 22 SGB II anerkannt werden kann (so LSG Rheinland-Pfalz vom 2.10.2012 – L 6 AS 404/12 B ER) ist fraglich. Im Ergebnis sichert die Leibrente genau wie die Tilgungsrate das Eigentum an der Immobilie. Nach BSG vom 4.6.2014 – B 14 AS 42/13 R können Leibrenten daher nur dann einer Miete gleichgestellt und damit Kosten der Unterkunft i. S. v. § 22 SGB II sein, wenn es sich um Renten im engeren Sinne des § 759 BGB handelt (s. auch BSG vom 20.8.2009 – B 14 AS 34/08 R und vom 20.1.2020 – B 4 AS 9/20 B; LSG Sachsen-Anhalt vom 13.11.2014 – L 5 AS 585/13).

Erbfolgevertrag

Im Rahmen eines Erbfolgevertrages vereinbarte Zahlungen für die alleinige Verwaltung und Nutzung einer Eigentumswohnung an einen Angehörigen sind nach LSG Berlin-Brandenburg vom 4.12.2013 – L 14 AS 449/13 Unterkunftskosten i. S. v. § 22 SGB II.

5 Nur für Leistungsberechtigte

Kopfteilberechnung

Nutzen Leistungsberechtigte eine Unterkunft gleichberechtigt gemeinsam mit anderen Personen, so sind die Kosten der Unterkunft im Regelfall unabhängig von Alter (dazu schon BVerwG vom 21.1.1988 – 5 C 68/85) oder Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer BG sind (ständige BSG-Rechtsprechung, z. B. vom 24.2.2011 – B 14 AS 61/10 R). Leben Leistungsberechtigte mit Personen zusammen, die keine SGB II-Ansprüche haben, ist die Verteilung bzw. Bestimmung der angemessenen Kosten für die Leistungsberechtigten aber mitunter schwierig. Denn die grundsätzlich nach Köpfen vorzunehmende Aufteilung der Unterkunfts- und Heizkosten ist dann nicht immer sachgerecht. Da es sich bei dem Kopfteilprinzip nicht um eine gesetzlich festgelegte Regelung handelt (s. dazu SG Speyer vom 29.12.2017 – S 16 AS 1466/17 ER), muss je nach Einzelfallgestaltung nach einer angemessenen Lösung gesucht werden. Das zeigen die folgenden typische Streitfälle:

5.1 BG mit ausgeschlossenen Personen

Schüler/Student

Lebt ein nach § 7 Abs. 5 SGB II von Leistungen ausgeschlossener Schüler/Studierender (zum Leistungsausschluss → S. 352) in einer BG mit SGB II-Leistungsberechtigten, gilt für die Verteilung der Unterkunfts- und Heizkosten in der BG dennoch das Kopfteilprinzip (BSG vom 19.03.2008 – B 11b AS 13/06 R und vom 15.6.2016 – B 4 AS 27/15 R).

Kinderwohngeld

In manchen Fällen hilft hier das Wohngeldrecht. Nach § 11 Abs. 3 WoGG können die Angehörigen, obwohl als Bürgergeld-Bezieher selbst von An-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

sprüchen nach dem WoGG ausgeschlossen, für den Schüler/Studierenden Wohngeld beantragen (§ 3 Abs. 4 WoGG).
Das Kinderwohngeld ist grundsicherungsrechtlich Einkommen des Kindes und nicht des Elternteils, dem es gezahlt wird (BSG vom 14.6.2018 – B 14 AS 37/17 R). Somit kann der leistungsausgeschlossene Schüler/Studierende mit seinen Einkünften einen Teil der Miete tragen. Ist sein rechnerischer SGB II-Bedarf mit Einkommen und Kinderwohngeld gedeckt, gehört er nicht mehr zur BG. Dadurch verändert sich die Angemessenheitsgrenze für den KdU-Bedarf der BG-Mitglieder (→ S. 106 ff.).

Wegfall Vermögensschutz

Seit 1.1.2023 können Eltern den (rechnerischen) Vermögensschonbeträge von Kindern in der BG (15.000 € pro Kind) nutzen, soweit die Kinder den Schonbetrag nicht ausschöpfen. Ist nur durch diese Nutzung noch offener Kinderschonbeträge Vermögensschutz gegeben, entfällt der Leistungsanspruch, wenn die BG-Kinder über den Bezug bedarfsdeckender Einkünfte plus Wohngeld nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II nicht mehr zur BG gehören.

Wohngeld

Lebt der leistungsausgeschlossene Schüler/Studierende in Partnerschaft mit einem Bürgergeld-Bezieher zusammen, besteht ebenfalls ein Wohngeldanspruch, wenn der Schüler/Studierende über ein wohngeldrechtliches Mindesteinkommen verfügt (näher dazu → S. 352 und Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Auflage 2023, S. 201).

Haushaltszugehörigkeit bei auswärtiger Ausbildung

Seit 1.8.2016 sind Auszubildende nur noch von Leistungen ausgeschlossen, wenn sie die Ausbildung in Form einer internatsmäßigen Unterbringung absolvieren (näher dazu → S. 354). Es ist daher zu prüfen, ob sie dennoch zur BG gehören. Denn absolviert der von Leistungen ausgeschlossene Schüler/Studierende die Ausbildung an einem anderen Wohnort als dem seiner Eltern, verlässt er nicht automatisch die Eltern-Kind-BG. Es muss je nach den Umständen des Einzelfalls geprüft werden, ob er trotz Wohnens am Ausbildungsort noch dem Haushalt seiner Eltern »angehört«. Nach der Rechtsprechung des BSG zum SGB II können Feststellungen zur Haushaltszugehörigkeit im Kindergeldrecht (s. z. B. BFH vom 16.4.2008 – III B 36/07), im Wohngeldrecht (s. z. B. VG Düsseldorf vom 10.7.2014 – 21 K 71/12) oder im BAföG (s. OVG NRW vom 29.1.2016 – 12 A 202/15; BVerwG vom 8.11.2017 – 5 C 11/16) nur als Indizien für ein Weiterwohnen im Elternhaus herangezogen werden.

Dem BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 55/13 R lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Beispiel 1

Eine 18-Jährige mit Hörbehinderung absolviert in München eine Ausbildung mit Unterbringung in der Ausbildungsstätte und fährt an den Wochenenden, in den Ferien und während der Zeiten von Arbeitsunfähigkeit zu ihrer Mutter in Heilbronn. Das BSG hat eine Haushaltszugehörigkeit i. S. von § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II verneint. Eine zeitweise BG während der Aufenthalte im Elternhaus bestehe wegen des Leistungsausschlusses nicht.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel 2

Dagegen hat das BSG vom 19.10.2016 – B 14 AS 40/15 R bei einem 16-Jährigen, der wegen einer Lernbehinderung in einem Internat untergebracht war und sich an den Wochenenden und in den Ferien im 26 km entfernten Elternhaus aufhielt, eine Zugehörigkeit zum Haushalt der Mutter und damit zur Eltern-Kind-BG bejaht.

Zur Beurteilung der Haushaltszugehörigkeit eines Wehrdienstleistenden s. LSG Thüringen vom 18.8.2016 – L 9 AS 366/15.

Weder das Lebensalter noch die räumliche Entfernung vom Elternhaus dürften als Beurteilungskriterium geeignet sein. Es muss daher weiter geklärt werden, unter welchen Voraussetzungen eine Eltern-Kind-BG trotz einer auswärtigen Ausbildung/eines auswärtigen Studiums fortbesteht. Ein vom LSG Rheinland-Pfalz vom 15.8.2018 – L 6 AS 361/17 i.S. des BSG-Urteils vom 6.8.2014 (→ S. 59) entschiedener Fall eines Kindes, das zur Ausbildung in einem Rehabilitationszentrum mit auswärtiger Unterbringung lebt und die Mutter regelmäßig an Wochenenden und in Ferienzeiten besucht, ist vom BSG vom 27.1.2021 – B 14 AS 35/19 R zurückverwiesen worden. Das Kopfteilprinzip diene auch der Abgrenzung der Bedarfe von in einer Wohnung lebenden Leistungsberechtigten nach dem SGB II von den Bedarfen möglicher anderer Personen, die dieselbe Wohnung nutzen. Denn es sei nicht Sinn und Zweck des § 22 SGB II, wirtschaftlich ggf. leistungsfähigen Angehörigen einer Leistungen nach dem SGB II beziehenden Person ein kostenfreies Mitwohnen in deren Wohnung zu ermöglichen. Eine Abweichung vom Kopfteilprinzip setze bedarfsbezogene Gründe voraus; diesen könne insbesondere ein Anspruch der Auszubildenden nach § 27 SGB II entgegenstehen.
Bejaht man ein Fortbestehen der BG, bekommen hilfebedürftige Eltern nur anteilige Kosten für Unterkunft und Heizung. Im Härtefall kann dem Schüler/Studierenden ein Zuschuss nach § 27 Abs. 3 Satz 1 SGB II gewährt werden (BSG vom 19.10.2016, a.a.O.).
Verneint man ein Fortbestehen der BG – insoweit sind Entscheidungen zum Kindergeld, Wohngeld oder BAföG, die kein Wohnen im Elternhaus feststellen, auch für das SGB II beachtlich (s. dazu LSG Sachsen vom 18.12.2013 – L 3 AS 1570/12) – muss das Jobcenter die vollständig den Eltern zugeordneten Unterkunfts- und Heizkosten übernehmen. Eine Kostensenkung kann in der Regel nur verlangt werden, wenn sich der Schüler/Studierende nur noch selten im Elternhaus aufhält und voraussichtlich auch nicht wieder dorthin zurückkehrt.

Ansprüche gegen Agentur für Arbeit?

Fördert die Agentur für Arbeit eine Ausbildung mit internatsmäßiger Unterbringung, muss sie nach § 64 Abs. 3 SGB III/§ 127 Abs. 1 SGB III Kosten übernehmen, die wegen (Kausalität) der auswärtigen Unterbringung unvermeidbar entstehen. Dies können Kosten für Fahrten ins Elternhaus sein, weil das Wohnheim oder Internat geschlossen hat, oder Kosten für die Unterbringung in einer Pension während der Schließzeiten. Wohnte der Auszubildende schon vor Beginn der Ausbildung in einer eigenen Woh-

nung, muss die Agentur für Arbeit für die damit verbundenen Kosten nicht aufkommen; auch anteilige Wohnkosten im Elternhaus – wenn der Auszubildende dort weiter seinen Lebensmittelpunkt hat – fallen nach BSG vom 19.10.2016, a.a.O.; LSG Niedersachsen-Bremen vom 22.11.2016 – L 7 AL 34/15 nicht unter »sonstige Aufwendungen« i. S. v. §§ 64, 127 SGB III. S. dazu auch LSG Hamburg vom 29.6.2016 – L 2 AL 41/15; SG Detmold vom 19.9.2019 – S 12 AL 105/19. Ggf. muss das Jobcenter mit einem Darlehen nach § 27 SGB II helfen (BSG vom 19.10.2016, a.a.O.).

Krankheit/ Behinderung

Eine Ausnahme vom Kopfteilprinzip ist nach LSG NRW vom 8.9.2022 – L 9 SO 281/21 gerechtfertigt, wenn weitergehende Kosten lediglich aufgrund der fehlenden Fähigkeit einer Person entstehen, eine andere Wohnung anzumieten; diese Kosten seien dann ausschließlich als behinderungsbedingter Bedarf dieser Person zuzuordnen (Revision anhängig – B 8 SO 21/22 R). Ebenso LSG NRW vom 8.9.2022 – L 9 SO 403/20 für den spezifischen Unterkunftsbedarf einer auf einen Rollstuhl angewiesenen Person (Revision anhängig – B 8 SO 18/22 R). Folgt man diesen Urteilen, stünde einer Kostensenkung des nach Maßgabe der Kopfteilmethode unangemessenen Teils der Miete, die der nicht behinderten, nicht erkrankten Person zugeordnet ist, nichts entgegen, weil der nicht mehr übernommene Mietanteil dann auf die andere Person entfiele. Nach anderer Auffassung wäre die gesamte Miete weiter kopfteilig zu bemessen und **konkret angemessen**, solange wegen der Krankheit oder Behinderung eines der Wohnungsnutzer ein Wohnungswechsel nicht zumutbar ist.

Pflegeheim

Muss ein BG-Mitglied nicht nur vorübergehend (bis zu sechs Monate) in ein Pflegeheim aufgenommen werden mit der Folge eines Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II, besteht die BG zum leistungsberechtigten Partner dennoch weiter. Die fehlende gemeinsame Haushaltsführung ist in diesem Fall mit einer Erhöhung des Regelbedarfs auf den Bedarf für Alleinstehende auszugleichen. Für eine Anwendung der Kopfteilmethode gibt es mangels Nutzung der Wohnung durch den stationär untergebrachten Partner keine Grundlage (zur Bedarfsberechnung s. auch LSG Berlin-Brandenburg vom 30.4.2015 – L 32 AS 1844/13 ZVW).
Wann und inwieweit der in der Wohnung verbleibende, leistungsberechtigte Partner verpflichtet werden kann, die Gesamtkosten der Unterkunft zu mindern und die Wohnverhältnisse einer dauerhaften alleinigen Nutzung der Wohnung anzupassen, hat das BSG vom 16.4.2013 – B 14 AS 71/12 R offen gelassen. Ausschlaggebend dürfte die Prognose sein, ob der pflegebedürftige Partner wieder in die Wohnung zurückkehren kann.

Sozialhilfeleistungen

Mit dauerhafter Unterbringung in einem Pflegeheim hat der Untergebrachte bei Bedarf Anspruch auf Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII. Ist er Mieter der Wohnung, die infolge der dauerhaften Heimpflege aufgegeben werden muss, lösen die mit der Wohnungsaufgabe zusammenhängenden Kosten auch Ansprüche des Pflegebedürftigen nach §§ 35, 42a SGB XII aus. Das gilt nicht, wenn sich die in der Wohnung verbliebenen Personen

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

ungeachtet der Pflegeheimunterbringung für ein Behalten der Wohnung entschieden hatten und aus anderen Gründen als der Unterbringung die Wohnung später kündigen (s. dazu BSG vom 12.5.2017 – B 8 SO 23/15 R).

Haft

Nach BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R ist geklärt, dass eine nur vorübergehende Inhaftierung eines BG-Mitglieds (bis zu sechs Monaten) den übrigen BG-Mitgliedern einen Anspruch auf die vollen Unterkunftskosten gibt. Dauert die Inhaftierung länger als sechs Monate, hat das inhaftierte BG-Mitglied Anspruch auf Übernahme »seines« Teils der Unterkunftskosten durch den Sozialhilfeträger, der Bedarfe nach § 35 SGB XII noch für die Dauer von 12 Monaten nach der Inhaftierung übernimmt (LSG Berlin-Brandenburg vom 20.4.2018 – L 15 SO 213/17 B PKH).
Ist ein Ende der Haft nicht abzusehen oder dauert die Inhaftierung länger als zwölf Monate, kann die BG auf eine kleinere Wohnung verwiesen werden, wenn die Unterkunftskosten, gemessen an der Zahl der SGB II-Leistungsberechtigten, zu hoch geworden sind (vgl. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 5.11.2008 – L 20 B 1902/08 AS ER).

Freigänger

Freigänger bleiben von Leistungen nach dem SGB II ausgeschlossen; seit dem 1.8.2016 selbst dann, wenn sie auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt erwerbstätig sind (BSG vom 5.8.2021 – B 4 AS 26/20 R). Da sie die Wohnung tagsüber mit nutzen, gilt die Kopfteilmethode. Soweit Hilfebedürftigkeit besteht, muss das Sozialamt Leistungen gewähren; es besteht dann eine gemischte BG. Geht der Freigänger einer Erwerbstätigkeit nach, ist das Erwerbseinkommen zunächst nur auf seinen SGB XII-Bedarf (Regelbedarf + anteilige Unterkunftskosten) anzurechnen, der Rest wird auf die SGB II-leistungsberechtigten BG-Mitglieder horizontal (§ 9 Abs. 2 Satz 3 SGB II) verteilt.

Volljährige in wechselnder BG

Die Rechtsfigur der »temporären BG« (näher dazu → S. 118 ff.) gilt nur für minderjährige Kinder, die abwechselnd bei den jeweiligen Elternteilen leben. Halten sich volljährige unter 25-jährige, unverheiratete Kinder jeweils zur Hälfte bei einem der Elternteile auf, gehören sie beiden Haushalten an. Das Jobcenter muss dann dem volljährigen Kind u. a. anteilige KdU-Leistungen für den Zeitraum des Aufenthalts bei dem leistungsberechtigten Elternteil gewähren (SG Reutlingen vom 27.2.2017 – S 7 AS 1594/16).

Ausländer mit gesetzlichem Leistungsausschluss

Nehmen Leistungsberechtigte einen nach § 7 Abs. 1 SGB II von Leistungen ausgeschlossenen Ausländer in die BG auf, verlieren sie bei Anwendung der Kopfteilmethode einen Teil der Unterkunfts- und Heizkosten. Das ist nicht gerechtfertigt, wenn der Ausländer über keinerlei Mittel verfügt, von den übrigen BG-Mitgliedern unterstützt wird (mit anrechnungsfreien Einkommen und Schonvermögen) und sich angemessene Miete und Mietnebenkosten für das Jobcenter nicht erhöhen (LSG NRW vom 30.3.2011 – L 19 AS 230/11 B). Die in diesem Fall nicht zu Lasten der Allgemeinheit gehende Wohltätigkeit ist keine »wesentliche Änderung« der Verhältnisse (§ 48 SGB X) im Rahmen der Ansprüche nach § 22 SGB II (Rückschluss aus BSG vom 14.6.2018 – B 4 AS 23/17 R; s. auch SG Dresden vom 19.12.2018 – S 40

AS 2440/16). Für die Höhe des Regelbedarfs (Verringerung von Regelbedarfsstufe 1 auf Stufe 2 bei Einzug eines BG-Einstands-/Ehepartners) gilt das ebenfalls (BSG a.a.O.; LSG Berlin-Brandenburg vom 5.7.2018 – L 32 AS 1045/18 B ER; zum Umfang der Unterstützungsleistung, um Bürgergeld-Ansprüche zu erlangen, s. BSG vom 6.6.2023 – B 4 AS 4/22 R).

Ausländer mit gewillkürtem Leistungsausschluss

Hat der in der BG lebende Ausländer dem Grunde nach Anspruch auf Bürgergeld, das er aber wegen möglicher Auswirkungen auf seinen Aufenthaltstitel nicht beantragt, bleibt es nach BSG vom 14.6.2018 – B 4 AS 23/17 R für die KdU bei der Aufteilung nach Köpfen der BG-Mitglieder und bei der Bemessung des Regelbedarfs bei § 20 Abs. 4 SGB II bzw. Regelbedarfsstufe 2. Wurden von einem Mitglied der Bedarf- oder Haushaltsgemeinschaft beantragte Sozialleistungen zu Unrecht abgelehnt, ist das Absehen von einem Rechtsbehelf (Widerspruchsverfahren und ggf. Klage) kein Verzicht auf die Sozialleistung i.S. des BSG-Urteils vom 14.6.2018 – B 4 AS 23/17 R (a. A. LSG Berlin-Brandenburg vom 31.5.2018 – L 29 AS 939/16).

EU-Bürger

Die Überlassung einer kostenfreien Unterkunft in der Form, dass ein Leistungsberechtigter einen Familienangehörigen unter Inkaufnahme einer Kopfteil-Kürzung der Unterkunftskosten in seine Wohnung aufgenommen hat, ist eine Unterhaltsgewährung im Sinn des § 3 Abs. 2 Nr. 2 FreizügG/EU, die Leistungsansprüche begründet, wenn auch nach Übernahme der anteiligen Unterkunftskosten durch das Jobcenter Unterstützung geleistet wird, z. B. wegen Pflegebedürftigkeit des Angehörigen (s. dazu BayLSG vom 6.8.2019 – L 16 AS 450/19 B ER).

Kind mit ungeklärter Abstammung

Wird ein Kind mit ungeklärter Abstammung und deshalb verneintem SGB II-Anspruch in den Haushalt aufgenommen, müssen die Bedarfe nach § 22 SGB II bis zur Klärung der Leistungsberechtigung unverändert übernommen werden (LSG NRW vom 22.5.2012 – L 19 AS 1855/11 B).

Keine Aufstockung anderer Leistungen

Haben Personen in der BG oder im Haushalt eines Bürgergeld-Beziehers zwar keinen Leistungsanspruch nach dem SGB II, aber nach einem anderen Leistungssystem, kann über eine Veränderung der SGB II-Leistungen keine mittelbare Aufstockung dieser anderen, geringeren Leistung bewirkt werden. Für den geringeren Regelbedarf eines AsylbLG-Leistungen beziehenden BG-Mitglieds ist das vom BSG vom 12.10.2017 – B 4 AS 37/16 R und vom 15.2.2023 – B 4 AS 2/22 R entschieden worden. S. dazu auch LSG Berlin-Brandenburg vom 16.7.2020 – L 10 AS 886/19.
Ob Übergangsleistungen nach § 23 Abs. 3 SGB XII für EU-Bürger ohne Anspruch auf Bürgergeld – sofern diese Regelung überhaupt verfassungsgemäß ist – eine Abweichung vom Kopfteilprinzip ausschließen, ist noch ungeklärt.

Beispiel

Der aus Rumänien stammende Minijobber R. bezieht Bürgergeld. Seine mit ihm nicht verheiratete Partnerin E. ist nach § 7 SGB II von SGB II-Leistungen ausgeschlossen. Beide leben in einer Wohnung, deren Miete auch

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

für nur eine Person angemessen ist. E.s Antrag auf Sozialhilfe wurde nur im Umfang der einmonatigen Überbrückungshilfe in Höhe von 214 € erfüllt. Sie reist jedoch nicht aus, wozu sie nach dem Freizügigkeitsgesetz auch nicht verpflichtet ist. R. beantragt beim Jobcenter die Übernahme der vollen Mietkosten.

Ausführlich zum Problem der Nothilfe nach § 23 SGB XII bei einem SGB II-Leistungsausschluss Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Aufl. 2023, S. 227 ff.

5.2 Kostenübernahme bei Ortsabwesenheit

Rechtslage von Januar bis Juni 2023

Für **erwerbsfähige** Leistungsberechtigte galt nach Wegfall von § 77 Abs. 1 SGB II im Zeitraum Januar bis Juni 2023 § 7 Abs. 4a SGB II in der Fassung von März 2011:

> »Erwerbsfähige Leistungsberechtigte erhalten keine Leistungen, wenn sie sich ohne Zustimmung des zuständigen Trägers nach diesem Buch außerhalb des zeit- und ortsnahen Bereichs aufhalten und deshalb nicht für die Eingliederung in Arbeit zur Verfügung stehen. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn für den Aufenthalt außerhalb des zeit- und ortsnahen Bereichs ein wichtiger Grund vorliegt und die Eingliederung in Arbeit nicht beeinträchtigt wird. ...
> Die Zustimmung kann auch erteilt werden, wenn für den Aufenthalt außerhalb des zeit- und ortsnahen Bereichs kein wichtiger Grund vorliegt und die Eingliederung in Arbeit nicht beeinträchtigt wird. Die Dauer der Abwesenheiten nach Satz 4 soll in der Regel insgesamt drei Wochen im Kalenderjahr nicht überschreiten.«

Eine Rechtsverordnung ist bis zum Inkrafttreten von § 7b SGB II am 1.7.2023 zu § 7 Abs. 4a SGB II a. F. nicht erlassen worden. Die Einzelheiten zur »entsprechenden« Anwendung sind umstritten (näher dazu Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Aufl. 2023, S. 124 ff.).
§ 7 Abs. 4a SGB II a.F. ist restriktiv nach Sinn und Zweck der Norm, die Leistungsbezieher in das Erwerbsleben zu integrieren, anzuwenden. Das gilt insbesondere für den Ausschluss einer Kostenübernahme für das Wohnen und Heizen, sofern die Hilfebedürftigkeit trotz Ortsabwesenheit außer Zweifel steht und der gewöhnliche Aufenthalt nicht aufgegeben wird.

Beispiel

G. lebt in Berlin und bezieht laufend Bürgergeld. Er erfährt, dass seine in Köln lebende Mutter nach einem Sturz Hilfe zur Haushaltsführung benötigt. G. fährt daher nach Köln und stellt fest, dass seine Mutter auch nach der akuten Hilfe eine dauerhafte Unterstützung braucht. G. regelt die erforderlichen Schritte. Er benötigt dafür 5 Wochen. Nach Rückkehr in seine Wohnung findet G. eine versäumte Meldeaufforderung des Jobcenters. Er entschuldigt sich mit der Pflege seiner Mutter.

Hier war das Jobcenter durchgehend zur Leistungsgewährung verpflichtet: G. hatte einen wichtigen Grund für seine Ortsabwesenheit, die deshalb auch nachträglich genehmigt werden muss (SG Dortmund vom 16.12.2016 – S 19 AS 3947/16). Der wichtige Grund für den Aufenthalt in Köln schließt auch eine Meldesanktion nach § 32 SGB II aus. Da G. für die Dauer der geleisteten Hilfe von seiner Erwerbsobliegenheit befreit war (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 oder 5 SGB II), hat er den Bürgergeld-Anspruch nicht verloren (so zutreffend LSG Berlin-Brandenburg vom 15.8.2013 – L 34 AS 1030/11). Dass er seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Berlin beibehalten hat, steht außer Frage (dazu, wann eine anderenorts geleistete Pflege den Bürgergeld-Anspruch entfallen lässt, s. LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 15.1.2019 – L 8 AS 251/18 B ER).

Verhinderte Rückkehr

Ist ein Leistungsbezieher mit Zustimmung des Jobcenters ortsabwesend und kann er aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nicht innerhalb der genehmigten 3-Wochen-Frist zurückkehren, bleibt der Leistungsanspruch jedenfalls für die Unterkunfts- und Heizkosten erhalten (so zutreffend SG Berlin vom 21.8.2013 – S 205 AS 5324/11). Häufigster Fall ist hier eine Erkrankung während der Ortsabwesenheit (näher dazu Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Aufl. 2023, S. 130 f.).

Ortsabwesenheit bis zu 6 Monate

In einer Mehrpersonen-BG führt der Wegfall des Leistungsanspruchs des ortsabwesenden Mitbewohners zu Problemen, wenn weder der Ortsabwesende noch Dritte, bei denen er sich aufhält, die anteiligen Mietkosten tragen. Das BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R hat bei einer von vornherein auf bis zu sechs Monaten begrenzten Ortsabwesenheit den übrigen BG-Mitglieder einen Anspruch auf Übernahme der **vollen** Unterkunfts- und Heizkosten zuerkannt. Das gilt sowohl bei einer genehmigten als auch einer nicht genehmigten oder nach § 7 Abs. 4a SGB II nicht genehmigungsfähigen Ortsabwesenheit:

> »Es geht damit in solchen Konstellationen nicht darum, den verbliebenen Partner in die Lage zu versetzen, etwaigen Unterhalts- oder Unterstützungspflichten gegenüber seinem ortsabwesenden Partner nachzukommen, sondern es ihm selbst zu ermöglichen, den eigenen Wohnbedarf (zumindest für eine Übergangszeit) voll zu decken«.

Ortsabwesenheit über 6 Monate

Währt die Dauer der Ortsabwesenheit länger oder ist sie unbestimmt, ist zunächst zu prüfen, ob § 7 Abs. 4a SGB II überhaupt anwendbar ist. Zur Frage, ob die Ortsabwesenheit zur Pflege eines Angehörigen die Anwendung von § 7 Abs. 4a SGB II ausschließt oder die Pflege nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 SGB II ein wichtiger Grund für die Genehmigung einer längeren Ortsabwesenheit mit Leistungsanspruch ist, s. LSG Niedersachsen-Bremen vom 14.11.2017 – L 7 AS 934/17 B ER.
Greift ein Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 4a SGB II a.F., dürfen die Unterkunfts- und Heizkosten erst nach einer Kostensenkungsaufforderung auf die Zahl der leistungsberechtigten BG-Mitglieder begrenzt werden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wegfall gewöhnlichen Aufenthalts

Zur Frage, wann ein längerer Auslandsaufenthalt den »gewöhnlichen Aufenthalt« im Inland i. S. v. § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 SGB II a.F. beendet s. LSG NRW vom 5.9.2016 – L 20 SO 194/14; LSG Baden-Württemberg vom 21.3.2016 – L 11 EG 1924/15; SG Stralsund vom 1.2.2017 – S 7 AS 1145/16 ER; LSG Niedersachsen-Bremen vom 14.14.2017 – L 7 AS 934/17 B ER.

Rechtslage seit 1.7.2023

Seit 1.7.2023 regelt § 7b SGB II Ansprüche auf Bürgergeld trotz Ortsabwesenheit. Die nach § 13 Abs. 3 SGB II zur näheren Bestimmung der Erreichbarkeit vorgesehene VO (Erreichbarkeits-Verordnung – ErrV) ist erst am 8.8.2023 in Kraft getreten. Bis dahin mussten Zustimmungen oder Genehmigungen zum Verlassen des Nahbereichs nach der Integrationsfunktion der Norm erteilt bzw. gegeben werden. Seit 8.8.2023 konkretisiert die ErrV, unter welchen Voraussetzungen Leistungsansprüche trotz Ortsabwesenheit bestehen. Näher zur Rechtslage bis zum 8.8.2023 Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Aufl. 2023, S. 137 ff.

5.3 Kostenübernahme bei Versagung/Entziehung nach § 66 SGB I

Nicht bei Leistungsentziehung

Nach BSG vom 14.2.2018 – B 14 AS 17/17 R berechtigt allein die Entziehung oder Versagung von Leistungen wegen mangelnder Mitwirkung bei der Einkommensprüfung (§ 66 SGB I) keine Abweichung vom Kopfteilprinzip. Es sei nicht Aufgabe des SGB II, wirtschaftlich leistungsfähigen Personen ein kostenfreies Wohnen zu ermöglichen.

Steht die Hilfebedürftigkeit des von einer Versagung betroffenen BG-Mitglieds außer Zweifel, können über Nachzahlungen gemäß § 67 SGB I sachgerechte Lösungen erreicht werden.

Beispiel

G. und L. leben mit ihrem 19-jährigen Sohn S. zusammen. Die Familie bezieht SGB II-Leistungen. S. wird nach wiederholtem Vorbringen, er könne wegen eines Rückenleidens die ihm angebotenen Stellen als gewerblicher Helfer nicht aufnehmen, zur ärztlichen Untersuchung geladen. Nach zweimaligem Nichterscheinen zu den Terminen stellt das Jobcenter die Leistung nach § 66 SGB I am 15. März ganz ein; die Leistungsvoraussetzung der Erwerbsfähigkeit könne nicht festgestellt werden. G. und L. fehlen dadurch 100 € bzw. ab April 200 € der Gesamtmiete von 600 €. Auf ihr Drängen geht S. im Mai zu einem am 23. Mai erneut angesetzten Gutachtertermin. Das Jobcenter gewährt nach § 67 SGB I ab 23. Mai wieder Leistungen.

5.4 Zusammenwohnen mit nicht zur BG gehörenden Personen

Abweichende Nutzungsvereinbarung

Abweichend von der Kopfteilmethode sind Nutzungsvereinbarungen für das Jobcenter beachtlich, wenn weder eine BG noch eine Haushaltsgemeinschaft besteht und die Vereinbarung nicht nur zur Erschleichung von Bürgergeld geschlossen wird (BSG vom 22.8.2013 – B 14 AS 85/12 R).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Nur Wirksamkeitsprüfung

Das Jobcenter darf und muss prüfen, ob das im Rahmen eines Bürgergeld-Antrags geltend gemachte Nutzungsentgelt tatsächlich gefordert wird und werden kann (Wirksamkeit der Vereinbarung; s. dazu z. B. HessLSG vom 6.4.2016 – L 6 AS 464/13). Steht dies außer Frage und ist der geforderte Betrag nach den KdU-Richtlinien des Jobcenters angemessen, ist das Jobcenter nicht befugt, das Nutzungsentgelt auf ein »gerechteres« Anteilverhältnis der Wohnungsnutzung zu kürzen oder ein entsprechendes Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Beispiel

Der 23-jährige S. ist wegen Zerrüttung im Elternhaus zu seiner Tante T. gezogen, die für eine 3-Zimmer-Wohnung 650 € Miete zahlt. Obwohl S. dort nur das kleinste Zimmer bewohnt und viel Zeit bei Freunden verbringt, verlangt T. 300 € Miete inklusive Strom, Telefon und Internet. In der Studentenstadt, in der T. lebt, werden vergleichbare Zimmer für 400 € und mehr angeboten. Der abstrakt angemessene Wert für 1-Personen-BG liegt bei 460 €. Hier kann das Jobcenter nicht einwenden, dass eine Miete von 200 € dem Verhältnis der Teilnutzung zur Gesamtmiete besser entspreche.

Vertragsanpassung

Anderes kann gelten, wenn geänderte Umstände eine Vertragsanpassung nahelegen (dazu BSG vom 22.8.2013 – B 14 AS 85/12 R). Bietet sich eine Chance zur Verringerung der Unterkunftskosten, muss der Leistungsbezieher diese nutzen.

Beispiel

P. ist nach der Trennung von seiner Partnerin zu einem Freund F. gezogen, der beruflich viel unterwegs ist. P. und F. hatten ausgemacht, dass P. 300 € für die Nutzung eines Raumes der 3 1/2-Zimmer-Wohnung zahlt, u. a., weil er die Wohnung häufig ganz allein für sich hat. Da dieser Betrag den Angemessenheits-Richtlinien entsprach, hat das Jobcenter ihn übernommen. F. wird arbeitslos und ist nun viel zuhause. Hier entsprechen die 300 € nicht mehr den geänderten Wohnverhältnissen. P. ist gehalten, sich mit F. auf eine Verringerung des Nutzungsentgelts zu verständigen. Zwingen kann er F. unter den gegebenen Umständen nicht, so dass auch die Kostenübernahme nicht gesenkt werden kann.

Umgekehrt muss das Jobcenter eine insgesamt noch angemessene Erhöhung akzeptieren, auch wenn diese nicht gefordert werden könnte.

Beispiel

Der 23-jährige S. ist wegen Zerrüttung im Elternhaus zu seiner Tante T. gezogen, die ihm für 150 € ein Zimmer in ihrer Wohnung inklusive Nutzung von Küche und Bad überlässt. T. wird arbeitslos und bittet S. wegen des geringen Arbeitslosengeldes, einer Erhöhung des Nutzungsentgelt um 50 € zuzustimmen. S. willigt ein. Da die Miete immer noch sehr niedrig ist, muss das Jobcenter die 200 € übernehmen. Eine Kostendeckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II greift mangels Wohnungswechsels nicht.

Notaufnahme

Zieht ein Freund oder Verwandter zur Unterstützung eines Leistungsberechtigten in dessen Wohnung, ohne selbst Leistungen nach dem SGB II zu beanspruchen, muss eine Einbeziehung des Dritten in die Verteilung der Unterkunfts- und Heizkosten unterbleiben (SG Karlsruhe vom 11.3.2010

– S 11 AS 2772/08: Unterstützung seitens der Mutter für die nach einem Mordversuch traumatisierte Tochter; LSG Sachsen vom 14.9.2006 – L 3 B 292/06 AS-ER: vom Jugendamt befürwortete Unterbringung eines jungen Erwachsenen in der Wohnung des Vaters nach Drogentherapie; SG Gießen vom 13.8.2013 – S 26 AS 1436/10; SG Hannover vom 11.9.2015 – S 43 AS 227/13; LSG NRW vom 20.3.2015 – L 19 AS 119/15 B ER: Aufnahme eines Ausländers, der noch keine Leistungen erhalten kann).
Dasselbe gilt bei Aufnahme eines Freundes oder Verwandten, der sich in einer Notlage befindet und von den Leistungsberechtigten unterstützt wird, ohne dass dem Jobcenter Mehrleistungen entstehen (LSG NRW vom 13.1.2012 – L 12 AS 1734/11 NZB).
Zu Mietverhältnissen zwischen nahen Angehörigen und zur Wohngemeinschaft → S. 340 f.

5.5 Kostenaufteilung bei auch von Dritten genutztem Wohnungseigentum

Grundsätzlich Kopfteilprinzip

Auch bei der Nutzung eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung sind die Wohnkosten grundsätzlich kopfteilig zu berücksichtigen (zur Kopfteilberechnung bei einem Wohnrecht einer Person, die in der Wohnung lebt, s. SG Stade vom 1.11.2016 – S 19 SO 7/14). Dass für bestimmte Kosten nur der Immobilieneigentümer herangezogen werden kann, ist für die Kostenteilung nach § 22 SGB II unerheblich (BSG vom 24.2.2011 – B 14 AS 61/10 R). Abweichungen vom Kopfteilprinzip sind für Personen, die weder zur BG noch zur Haushaltsgemeinschaft gehören, denkbar.

Mehrfamilienhaus

Nutzt der Leistungsberechtigte die Wohnung eines ihm gehörenden Mehrfamilienhauses, das wegen hoher Schuldlasten kein verwertbares Vermögen ist, sind die unmittelbaren Wohnkosten im Verhältnis der Gesamtwohnfläche zur selbst genutzten Wohnfläche aufzuteilen; die Verteilung der übrigen Wohnkosten (z. B. Grundsteuer, Schuldzinsen) richtet sich nach dem Verhältnis der jeweiligen Gesamtflächen unter Einbeziehung von Keller- oder Speicherräumen (HessLSG vom 11.10.2006 – L 7 AS 153/06 ER; LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 4.10.2006 – L 8 B 30/06; LSG Sachsen-Anhalt vom 2.12.2008 – L 2 B 292/08 AS ER; SG Lüneburg vom 15.10.2009 – S 28 AS 593/08; a.A. LSG Sachsen-Anhalt vom 20.1.2015 – L 5 AS 634/12: vom Eigentümer zu tragende Kosten). Instandhaltungskosten für ein Mehrfamilienhaus, das im Alleineigentum des Leistungsberechtigten steht, können bei den Kosten der Unterkunft nur insoweit berücksichtigt werden, als sie sich auf dessen Wohnanteil beziehen (LSG Baden-Württemberg vom 12.5.2016 – L 7 AS 1924/12).

Wohnrecht/ Nießbrauch

Trägt der mit im Haus wohnende Nutzer eines Wohn- oder Nießbrauchsrechts kraft vertraglicher Vereinbarung mit dem leistungsberechtigten Eigentümer keine Wohnkosten bzw. hatte der Eigentümer kraft Vertrag Nebenkosten auch für die Versorgung der dem Wohnrecht unterliegenden Räume

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

als alleiniger Schuldner übernommen, kann diese Verpflichtung nach BSG vom 29.11.2012 – B 14 AS 36/12 R, abweichend von der Kopfteilmethode, einen Bedarf nach § 22 SGB II begründen. Dazu gehören für einen Nießbrauchsberechtigten auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur (LSG NRW vom 7.10.2016 – L 6 AS 1340/16 B ER).

Ist der Nutzer des Wohn- oder Nießbrauchsrechts hilfebedürftig, kann er Kosten, die üblicherweise der Eigentümer trägt, nicht als Unterkunftskosten vom Jobcenter fordern (LSG Berlin-Brandenburg vom 5.2.2008 – L 26 B 2321/07 AS ER; LSG NRW vom 24.7.2014 – L 19 AS 423/14 NZB; s. auch LSG Saarland vom 5.7.2018 – L 4 AS 28/17).

Wenn bei der zugunsten eines Hilfesuchenden erfolgten Einräumung eines dinglichen Wohnungsrechts auf Lebenszeit nicht die Entrichtung eines Nutzungsentgelts für die Nutzungsüberlassung vereinbart wurde – dann liegt kein Mietvertrag vor (KG Berlin vom 11.12.2017 – 8 U 120/17; BGH vom 20.9.2017 – V ZR 39/96) –, ist das Jobcenter nicht zur Übernahme der Unterkunftskosten verpflichtet, wenn aus einem später geschlossenen Mietvertrag dennoch Mietzahlungen geleistet werden (LSG NRW vom 2.3.2017 – L 19 AS 1458/16).

Für Miteigentümer einer Immobilie, deren genutztes Wohneigentum sich auf den ideellen Miteigentumsanteil an der Immobilie beschränkt, sind nur die darauf bezogenen Kosten Bedarfe nach § 22 SGB II (LSG NRW vom 30.6.2011 – L 7 AS 79/8). Bei mehreren hilfebedürftigen Nutzern tritt dann an die Stelle des Kopfteilprinzips pro Nutzer eine Kostenteilung nach dem Anteil der jeweils tatsächlich genutzten Wohnfläche (LSG Sachsen-Anhalt vom 30.11.2011 – L 2 AS 229/11 B ER und vom 12.3.2012 – L 5 AS 87/12 B ER).
Zur Kopfteilmethode bei der Übernahme von Betriebs- und Heizkostennachforderungen → S. 536 f.
Zur Kopfteilmethode bei der Übernahme von Miet- und Heizenergieschulden → S. 605 und → S. 629.

6 Nur tatsächlich gezahlte oder zu zahlende Kosten

Das Jobcenter muss nur die Kosten übernehmen, die tatsächlich gezahlt werden oder zu bezahlen sind. Auf einen förmlichen (in Schriftform verfassten) Mietvertrag kommt es nicht an. Die Kostenübernahme hängt auch nicht davon ab, ob die Wohnungsnutzung erlaubt ist, ob gegen Bauordnungsrecht oder sonstige Ordnungsvorschriften verstoßen wird oder ob die verlangten Nutzungsentgelte versteuert werden. Entscheidend ist, ob trotz solcher Mängel oder Rechtsverstöße die Pflicht zur Zahlung eines Entgelts für die Nutzung der Wohnung oder von Teilen einer Wohnung wirksam ist. Dann müssen die Kosten in angemessener Höhe vom Jobcenter übernommen werden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wie einerseits selbst bei Bestehen eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages keine Kostenübernahme nach § 22 SGB II geschuldet ist, wenn der Vertrag nach der tatsächlichen Handhabung nicht umgesetzt wird (BayLSG vom 7.5.2014 – L 11 AS 225/14 NZB: Nichtzahlung vereinbarter Instandhaltungsrücklagen) oder mangels Forderung eines Entgelts gar kein »echter« Mietvertrag ist (dazu LG Frankfurt am Main vom 8.5.2014 – 2-11 S 86/14), kann andererseits auch ohne Vertrag ein KdU-Bedarf bestehen, wenn ein Entgelt für das Wohnen und Heizen außer Frage steht.

Stillschweigender Vertrag

Entweder kann in solchen Fällen die tatsächliche Nutzung und Zahlung als stillschweigender Vertrag gewertet werden (dazu BGH vom 2.7.2014 – VIII ZR 298/13, vom 22.7.2014 – VIII ZR 313/13, vom 20.9.2017 – VIII ZR 279/16, vom 2.7.2014 – VIII ZR 316/13: Abschluss eines Energieliefervertrages durch Energieverbrauch, vom 9.7.2014 – VIII ZR 36/14: Stillschweigende Vereinbarung einer Änderung der Betriebskostenumlage und vom 2.7.2014 – VIII ZR 298/13: Annahme einer Mieterhöhung durch Nutzung weiterer Wohnfläche; AG München vom 14.8.2013 – 452 C 1146/13; BGH vom 30.1.2018 – VIII ZB 74/16: Zustimmung zur Mieterhöhung durch Zahlung der erhöhten Miete; s. auch LG Münster vom 26.9.2014 – 10 O 160/08: Streit über Entgeltvereinbarung einer Nutzungsüberlassung). Leistet der Mieter nach Zugang eines auf § 558 BGB gestützten Mieterhöhungsverlangens die erhöhte Miete »unter Vorbehalt«, liegt darin regelmäßig keine konkludente Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung (LG Berlin vom 25.6.2020 – 64 S 95/20).

Treu und Glauben

Oder die Umstände liegen so, dass der Nutzer der Wohnung die (weitere) Zahlung der Wohnkosten nur unter Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verweigern könnte. Ein solches Verhalten ist keine Obliegenheit zur Verringerung des Hilfebedarfs.

Beispiel 1

G. hat ein geringen Erwerbseinkommen und schlechte Schufa-Werte. Das Anmieten einer Wohnung ist dadurch sehr schwierig. Um eine Wohnung zu bekommen, erklärt sich sein Bruder B. bereit, mit in den Mietvertrag einzusteigen. Dabei ist klar, dass nur G. die Wohnung nutzen wird. G. wird arbeitslos und benötigt Bürgergeld. Die Unterkunfts- und Heizkosten können dann nicht unter Verweis auf den Mit-Mieter geteilt werden.

Beispiel 2

S. hat ein geringes Erwerbseinkommen. Sie bittet daher ihren Bruder B., mit in ihre Wohnung zu ziehen, um sich die Kosten teilen zu können. Der Vermieter ist damit einverstanden, ohne dass B. in den Mietvertrag aufgenommen wird. S. lernt einen Mann kennen und zieht in dessen Wohnung. Seitdem zahlt B. die Miete. Um eine Mieterhöhung zu vermeiden, ist der Vermieter von den geänderten Verhältnissen nicht informiert worden. Nach Verlust seiner Arbeitsstelle muss B. Bürgergeld beantragen. Das Jobcenter kann die Übernahme der Mietkosten nicht mit der Begründung ablehnen, B. sei gar nicht Mieter der Wohnung.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel 3

P. und J. beziehen als Einstands-BG Bürgergeld. Sie stehen beide im Mietvertrag. Es kommt zur Trennung. Der Vermieter ist nicht damit einverstanden, P. aus dem Mietvertrag zu entlassen. P. vereinbart mit J., der die Wohnung allein weiter nutzen will, dass er die Mietkosten trägt. Die Unterkunfts- und Heizkosten können hier bis zum Ablauf einer Kostensenkungsfrist, falls die Wohnung für eine Person unangemessen ist, nicht unter Verweis auf den Mitmieter geteilt werden, auch wenn P. finanziell imstande wäre, den Mietanteil zu zahlen, ohne deshalb hilfebedürftig zu werden.

Mietvertrag fürs Jobcenter

Die Begründung einer rechtlichen Verbindlichkeit zur Zahlung von Unterkunfts- und Heizkosten in Zusammenhang mit einem Bürgergeld-Antrag ist nicht missbräuchlich, wenn die Beteiligten damit einen Nachweis der Verbindlichkeit einer Entgeltvereinbarung dokumentieren wollen oder damit auf die Ablehnung einer Kostenübernahme, die mit einem fehlenden Mietvertrag begründet wird, reagieren (vgl. dazu BSG vom 17.12.2015 – B 8 SO 10/14 R, s. auch → S. 338 ff.).
Das gilt nicht für vertragliche Regelungen, die allein darauf abzielen, dem Jobcenter Kosten aufzubürden oder mit der die Leistungen für Unterkunft und Heizung optimiert werden sollen. Solche Vereinbarungen sind entweder unwirksam (sittenwidrig), ein Scheingeschäft (§ 117 BGB) oder sie begründen eine unangemessene Mietforderung, die das Jobcenter zurückweisen kann (vgl. dazu LSG NRW vom 16.2.2016 – L 2 AS 242/12; SG Aachen vom 13.7.2017 – S 14 AS 467/17 ER).

Mietminderung vor Leistungsbezug

Ist die Miete zum Zeitpunkt des Eintritts in den Bürgergeld-Bezug wegen eines vom Mieter geltend gemachten Mangels gemindert worden, bestimmt die geminderte Miete den Bedarf für Unterkunft und Heizung (vgl. zum Wohngeldrecht OVG NRW vom 24.3.2011 – 12 A 2783/10; OVG Lüneburg vom 19.9.2011 – 4 PA 4/11). Besteht Streit über die Minderung, sollte die vom Vermieter geforderte Miete wegen des Risikos einer Kündigung wegen Mietschulden (BGH vom 11.7.2012 – VIII ZR 138/11) unter Vorbehalt gezahlt werden. Auch eine Mietzahlung unter dem Vorbehalt der Rückzahlung, die über einen längeren Zeitraum geht, ist eine ordnungsgemäße Erfüllung der Mietzinszahlung nach § 362 Abs. 1 BGB (AG München vom 13.3.2015 – 425 C 731/15). Das Jobcenter kann diese »Erhöhung« der Mietkosten nur dann als unzulässige Belastung der Allgemeinheit ablehnen, wenn es nach Prüfung der Mietminderung das Risiko insofern trägt, als es die Unterkunftskosten in geminderter Höhe vorläufig nach § 41a SGB II gewährt, um sie ggf. in ungekürztem Umfang als endgültigen Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen.
Die schon vor Eintritt in den Leistungsbezug aufgelaufenen Rückstände sind Mietschulden i. S. v. § 22 Abs. 8 SGB II, wenn sich später herausstellt, dass die Minderung (teilweise) zu Unrecht erfolgte.

Mietminderung im Leistungsbezug

Will der Leistungsberechtigte die Miete wegen eines Mangels mindern, wozu er trotz der Mietübernahme durch das Jobcenter berechtigt bleibt (LG Berlin vom 13.3.2015 – 65 S 477/14; AG Bremen vom 16.6.2015 – 9 C

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

447/13), muss er dies dem Jobcenter mitteilen, weil nach § 22 Abs. 1 SGB II nur tatsächlich anfallende Unterkunftskosten übernommen werden (SG Karlsruhe vom 17.8.2020 – S 5 AS 1414/20). Das Jobcenter darf dann prüfen, ob es die gekürzte Miete als vorläufigen Bedarf für Unterkunft und Heizung übernimmt oder anstelle der Mietminderung eine Zahlung unter Vorbehalt empfiehlt, wodurch es den Anspruch auf Minderung bzw. Rückzahlung nicht geschuldeter Miete nach § 33 SGB II erwirbt (zum Anspruchsübergang s. LG Berlin vom 19.4.2023 – 64 S 190/21). Hat das Jobcenter die geminderte Miete vorläufig bewilligt und stellt sich in einem Streit mit dem Vermieter heraus, dass die Minderung überhöht war, sind die mietrechtlichen Schulden in Form der zu hoch veranschlagten Minderung sozialrechtlich der endgültig zu berechnende Bedarf.

Hat der Leistungsberechtigte gegen den Rat des Jobcenters gemindert, kann er weder verlangen, dass das Jobcenter auf eine vorläufige Bewilligung nach § 41a SGB II umstellt, noch dass die nicht geminderte Miete vom Jobcenter auf ein Sonderkonto geparkt wird. Gegebenenfalls ist das Jobcenter berechtigt, die volle Miete nach § 22 Abs. 7 SGB II direkt an den Vermieter zu zahlen (→ S. 77).

Bedarf trotz Anspruch auf Mietminderung

Auch wenn ein Anspruch auf Mietminderung offenkundig ist, darf das Jobcenter den aktuell bestehenden KdU-Bedarf nicht einfach kürzen. Entweder muss es den Leistungsberechtigten bei der Durchsetzung des Mietminderungsanspruchs beraten und unterstützen oder den nach § 33 SGB II übergegangenen Anspruch auf Minderung selbst durchsetzen (LSG Sachsen-Anhalt vom 28.9.2015 – L 4 AS 429/15 B ER; LSG NRW vom 1.2.2016 – L 7 AS 2174/15 B).

Nachträglich entstehender Bedarf

Hat der Mieter zwar zu hoch gemindert bzw. zu wenig Miete gezahlt, sich aber unverschuldet über Art und Ausmaß des Mangels geirrt (zum Verschulden: BGH vom 11.7.2012 – VIII ZR 138/11; LG Berlin vom 14.6.2017 – 65 S 90/17), ist er mit der ausgebliebenen Miete bis zur Feststellung des Irrtums nicht in Verzug geraten. Die erst dann fällige Mietnachforderung ist sozialrechtlich ein im Monat der Fälligkeit entstehender Bedarf, den bei Hilfebedürftigkeit das Jobcenter nach § 22 Abs. 1 SGB II übernehmen muss.

Zurückbehaltung

Statt zu mindern, kann die Behebung eines Mangels der Mietwohnung auch durch Zurückhaltung eines Teils der Miete eingefordert werden. Zulässig ist ein Betrag, der das Dreifache des angenommenen Minderungsbetrages nicht übersteigen sollte. Das mangelbedingte Leistungsverweigerungsrecht des Mieters erlischt, wenn der Vermieter nicht (mehr) zur Mängelbeseitigung bereit ist (BGH vom 17.6.2015 – VIII ZR 19/14; LG Freiburg vom 2.5.2019 – 3 S 10/18). Dann werden die gesamten zunächst zu Recht einbehaltenen Beträge sofort zur Zahlung fällig (AG Hamburg vom 24.2.2022 – 48 C 242/20) und es bleibt die Minderung der Miete; der Mieter kann den ihm zustehenden Anspruch auf Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung mit dem Anspruch auf Mietzahlung aufrechnen. Auch die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts ist mit dem Jobcenter abzustimmen, weil sich kraft

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Kürzung der tatsächlichen Aufwendungen für die Dauer der Zurückbehaltung der KdU-Bedarf verringert, es sei denn, der zurückbehaltene Mietbetrag wird gesondert für die Nachentrichtung nach Beseitigung des Mangels verwahrt. Ob dies als »tatsächliche Aufwendung« i. S. v. § 22 Abs. 1 SGB II gilt, ist allerdings noch nicht geklärt. Dem könnte entgegengehalten werden, dass nur ein fälliger Anspruch auf Mietzahlung den KdU-Bedarf bestimmt. Die gebotene Vorgehensweise (Minderung, Zurückbehaltung oder Zahlung gegen Vorbehalt) sollte daher mit dem Jobcenter abgesprochen werden. Siehe dazu auch die Ausführungen auf → S. 406 f.

Aufrechnung

Wird eine Mietforderung nicht durch Barzahlung oder Überweisung beglichen, sondern durch Aufrechnung mit einer Forderung gegenüber dem Vermieter, bleibt der KdU-Bedarf unverändert (SG Frankfurt/Oder vom 26.11.2014 – S 28 AS 2599/13).

Gekündigtes Mietverhältnis

Stehen mehrere Personen im Mietvertrag, können sie das Mietverhältnis nur gemeinsam kündigen, umgekehrt muss der Vermieter allen Vertragsparteien kündigen, es sei denn, ihm wurde der Auszug eines Mieters verschwiegen. Für den KdU-Bedarf ist ungeachtet einer Fortgeltung des Mietvertrages allein die Zahl der in der Wohnung verbliebenen Personen maßgebend.

Trennung/ Scheidung

Sind Ehepartner Mieter, müssen sie gemeinsam kündigen bzw. muss ihnen gemeinsam gekündigt werden. Ist nur ein Ehe-/Lebenspartner Mieter, kann er die Wohnung rechtswirksam kündigen. Der dann in der Wohnung verbleibende Partner kann keine Zuweisung der Ehewohnung nach § 1361b Abs. 1 BGB erhalten, auch wenn er beabsichtigt, in der Wohnung zu verbleiben und im späteren Scheidungsverfahren einen Antrag nach § 1568a BGB zu stellen (OLG Frankfurt am Main vom 20.2.2013 – 5 UF 14/13).

Einstands-BG

Für die Aufnahme eines Einstandspartners muss der Mieter die Erlaubnis des Vermieters einholen (§ 553 BGB), der diese nur im Ausnahmefall ablehnen darf (BGH vom 5.11.2003 – VIII ZR 371/02; s. auch LG Berlin vom 16.5.2017 – 67 S 119/17: zur Unzulässigkeit einer Kündigung wegen Mitwohnens einer Partnerin/eines Partners). Auch ohne Erlaubnis muss das Jobcenter die kopfteiligen Unterkunfts- und Heizkosten wegen der gemeinsamen Nutzung der Wohnung übernehmen. Hat der Vermieter seine Zustimmung an eine Erhöhung der Betriebskosten gebunden, ist das keine zustimmungspflichtige Mieterhöhung, die zu einer Ablehnung oder Deckelung der Kostenübernahme nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II befugt.

Kommt es zur Trennung und zieht der Partner aus, der in den Mietvertrag aufgenommen wurde, besteht keine Verpflichtung des Vermieters auf Abschluss eines Mietvertrages mit dem verbleibenden Partner. Bis zur Räumung der Wohnung muss das Jobcenter die Mietkosten übernehmen, wenn der ausgezogene Partner nicht zahlen kann. Will er nicht zahlen und gibt es auch keine Vereinbarung der Expartner über die Kostentragung (s. dazu BGH vom 3.2.2010 – XII ZR 53/08), kann die Kostenübernahme mit Verweis

darauf abgelehnt werden, dass der Vermieter einen zahlungsfähigen Vertragspartner hat.

Stillschweigende Vertragsverlängerung

Der Ablauf einer Kündigungsfrist führt nicht automatisch zum Wegfall des KdU-Bedarfs. Bleiben die Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist in der Wohnung, kann dies einen Anspruch auf Übernahme des damit begründeten Nutzungsentgelts (§ 546a BGB) auslösen oder sogar zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit führen, wenn der Vermieter der Weiternutzung nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen widerspricht (§ 545 BGB) und diese Regelung nicht mietvertraglich ausgeschlossen wurde. Die Frist für die Erklärung des Widerspruchs gegen die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses wird durch eine vor Fristablauf eingereichte und »demnächst« (§ 167 ZPO) zugestellte Räumungsklage gewahrt (BGH vom 25.6.2014 – VIII ZR 10/14).

Verzögert sich ein Auszug aus der Wohnung, kann sich auch der Vermieter auf § 545 BGB berufen. Hängt die Verzögerung damit zusammen, dass das Jobcenter Rechtsansprüche auf Zusicherung und Wohnungsbeschaffungskosten zögerlich bearbeitet oder zu Unrecht ablehnt, müssen bis zu einer erneuten Kündigung die vollen Mietkosten übernommen werden.

Keine Vermietung an sich selbst

Tatsächliche Kosten entstehen nicht, wenn der Leistungsberechtigte mit sich selbst (unter der Firma seines Gewerbebetriebs, der keine eigenständige juristische Person darstellt) einen Mietvertrag schließt (LSG Sachsen-Anhalt vom 9.5.2012 – L 5 AS 412/09; s. auch LSG Berlin-Brandenburg vom 16.6.2011 – L 18 AS 332/09; LSG Saarland vom 11.12.2017 – L 4 AS 34/17 B ER; SG Detmold vom 19.5.2015 – S 18 AS 1604/10: Vormund des Hilfebedürftigen ist Eigentümer der Wohnung des für den Hilfebedürftigen abgeschlossenen Mietvertrags).

Wohnungsnutzer ist nicht Mieter

Besteht ein Mietvertrag mit einer rechtlich vom Wohnungsnutzer X. zu trennenden juristischen Person »X. GmbH«, sind die Mietkosten im Rahmen des § 22 SGB II nicht zu übernehmen (LSG Baden-Württemberg vom 20.3.2014 – L 12 AS 305/14 ER-B).

Selbsthilfegebot

Bei einem Mietverhältnis zwischen nahen Angehörigen ist es dem Leistungsberechtigten grundsätzlich zuzumuten – auch unabhängig von der Rechtmäßigkeit der vertraglichen Vereinbarungen – beim verwandten Vermieter um eine Senkung der Miet- und Nebenkosten auf das sozialrechtlich angemessene Maß nachzusuchen (BSG vom 23.3.2010 – B 8 SO 24/08 R). Unterkunftskosten sind nicht zu übernehmen, wenn die Möglichkeit besteht, durch Ausübung eines Gestaltungsrechts eigenen oder kostengünstigen Wohnraum zu nutzen, statt eine Wohnung zu mieten (vgl. dazu LSG NRW vom 23.8.2010 – L 19 (20) AS 47/09).

Näheres zu Mietverhältnissen zwischen nahen Angehörigen → S. 338 ff.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

7 Nur rechtmäßige Kosten

Offensichtlich unwirksame Miete

Eine offensichtlich unwirksame oder gar sittenwidrige Vereinbarung oder Mietforderung muss das Jobcenter nicht abdecken (SG Reutlingen vom 3.3.2009 – S 2 AS 1885/08; LSG Berlin-Brandenburg vom 10.9.2009 – L 34 AS 1321/08; LSG Baden-Württemberg vom 8.2.2011 – L 12 AS 4387/10 und vom 1.3.2011 – L 12 AS 4387/10; SG Koblenz vom 17.10.2017 – S 14 AS 883/15: sittenwidrige Mietverträge). Das gilt auch in der Karenzzeit. Zur Glaubhaftmachung eines mietvertraglichen Bindungswillens s. LSG Sachsen-Anhalt vom 4.9.2012 – L 5 AS 343/12 B ER; LSG NRW vom 16.2.2016 – L 2 AS 242/12).

Mietwucher

Eine wucherische Miete nachzuweisen, ist sehr schwer und oft nur mittels Gutachten möglich (s. etwa BGH vom 28.1.2004 – VIII ZR 190/03; AG Köpenick vom 15.7.2014 – 7 C 127/14; LG Berlin vom 10.11.2015 – 67 S 369/15; s. auch SG Oldenburg vom 10.7.2020 – S 46 AS 142/20 ER). Eine Kostenübernahme für ein Wohnungsangebot kann daher nicht schematisch nach einem Grenzwert, den das Jobcenter für Mietwucher festgelegt hat, abgelehnt werden (s. dazu SG Berlin vom 28.1.2013 – S 37 AS 2006/13 ER). Bei einem zum Zeitpunkt des Bürgergeld-Antrags bestehenden Mietverhältnis ist trotz Indiz für eine wucherische Miete zunächst die geforderte Miete zu übernehmen. Vom Antragsteller kann ein Vorgehen gegen den Vermieter nicht verlangt werden (SG Hannover vom 3.11.2015 – S 70 AS 3566/15 ER). Es bleibt meist nur der Weg über eine Kostensenkungsaufforderung nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II). Auf angespannten Wohnungsmärkten kann das Jobcenter sein Interesse an der Vermeidung unangemessener Kosten mit einer Klage gegen den Vermieter wahren. Bereicherungsansprüche eines Mieters wegen überbezahlter Miete (s. dazu AG Stuttgart vom 28.4.2020 – 31 C 5490/18) gehen nach § 33 SGB II auf das Jobcenter über, das die überhöhte Miete per Bewilligung zahlt (LG Hamburg vom 31.5.2016 – 316 S 81/15; AG Nürnberg vom 22.3.2017 – 16 C 127/16).

Ordnungswidrigkeitsverfahren

Auf Anzeige der Mieter muss das zuständige Amt für Wohnungswesen wegen des Verdachtes auf Mietwucher ermitteln. Mietwucher i.S.v. § 5 WiStrG liegt vor, wenn der Vermieter eine unangemessen hohe Miete unter **Ausnutzung** eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum verlangt. An einem Ausnutzen fehlt es erst dann, wenn der Mieter unabhängig von der Lage auf dem Wohnungsmarkt bereit ist, eine gegenüber vergleichbaren Objekten höhere Miete für eine bestimmte Wohnung zu zahlen (AG Frankfurt vom 13.6.2022 – 941 OWi 862 Js 17536/22; vom OLG Frankfurt am 5.11.2022 bestätigt – 3 Ss-OWi 1115/22).

Mietpreisbremse

Ein Verstoß des Vermieters gegen die sog. Mietpreisbremse (§ 556d BGB) gibt dem Mieter **auf eine Rüge** das Recht, die nach Zugang der Rüge fällig werdenden, überhöhten Mieten zu verweigern; nach Zugang der Rüge noch gezahlte Mieten kann der Mieter zurückfordern, soweit sie überhöht sind.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Trotz Ausbau der Mieterrechte zum 1.1.2019 ist die Ausübung des Rügerechts nicht einfach; es gibt Ausnahmevorschriften, die höhere Mieten als im Standardfall des § 556d BGB: [Wiedervermietungsmiete bis ortsübliche Vergleichsmiete + 10%] erlauben, viele streitige und noch nicht abschließend geklärte Details (so z. B. zum Umfang der Auskunftspflicht – LG Berlin vom 26.6.2019 – 65 S 55/19). Das Jobcenter kann daher nicht ohne Beratung und ggf. Unterstützung verlangen, dass der Mieter gegen den Vermieter vorgeht. Zur Rüge und zum Rückzahlungs- und Auskunftsanspruch bei Mietermehrheit s. BGH vom 27.5.2020 – VIII ZR 45/19.

Anspruchsübergang

Hält das Jobcenter die nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommene Miete für überhöht, kann es das Auskunfts- und Rügerecht nach den §§ 556d ff. BGB aus übergegangenem Anspruch (§ 33 SGB II) selbst gegen den Vermieter geltend machen. Einer Rückübertragung des Anspruchs nach § 33 Abs. 4 SGB II muss der Mieter nicht zustimmen.
Zur Problematik einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II, wenn erst die mietpreisgebremste Miete angemessen wäre → S. 434 f.

Kostensenkungsverfahren

Wird die tatsächliche Miete nur zum Teil vom Jobcenter übernommen oder wählt das Jobcenter den Weg einer Kostensenkungsaufforderung nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II statt einer zivilrechtlichen Klage gegen den Vermieter (der Anspruchsübergang verpflichtet das Jobcenter nicht zu einem Vorgehen gegen den Vermieter), muss sich der hilfebedürftige Mieter selbst um die Durchsetzung seines Anspruchs kümmern, wenn er den Erhalt der Wohnung sichern will.

Inkasso-Dienstleister

Wählt er dazu den zulässigen Weg einer Abtretung seines möglichen Anspruchs auf Mietreduzierung an eine Rechtsdienstleistungsgesellschaft (dazu BGH vom 27.11.2019 – VIII ZR 285/18; vom 27.5.2020 – VIII ZR 31/19 und vom 24.5.2023 – 24.05.2023), geht er kein finanzielles Risiko ein: Im Erfolgsfall zahlt er dem Dienstleister 1/3 der erzielten Miet-Jahresersparnis als Provision; bleibt der Erfolg aus, trägt der Dienstleister die Kosten des Vorgehens gegen den Vermieter.

Ungeklärte Rechtsfragen

Ob der zu einer Kostensenkung aufgeforderte Mieter im Erfolgsfall eine Übernahme der Provision durch das Jobcenter verlangen kann, sofern diese nicht aus den abgetretenen Mietrückforderungen finanziert werden kann, ist noch nicht geklärt. Ebenso ungeklärt ist die Frage, ob das Jobcenter, wenn es um die Rückforderung von Mieten geht, die nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen werden, eine Inanspruchnahme der Dienstleistung zur Kostenreduzierung fordern bzw. sich selbst dieser Leistung bedienen kann.

Unwirksame Mietenbegrenzungsverordnung

Mietenbegrenzungsverordnungen, die über die bundesgesetzliche Mietpreisbremse hinausgehen, sind unwirksam (BVerfG vom 25.3.2021 – 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20). Haben Leistungsbezieher davon profitiert und das Jobcenter nur die gedeckelte Miete übernommen, sind Nachforderungen der Vermieter nachgelagerte Unterkunftskosten i.S.v. § 22 Abs. 1 SGB II. Tritt eine vorsorglich für den Fall der Nichtigkeit der Mietenbegrenzungsverordnung

vereinbarte Miete in Kraft (Schattenmiete), erstreckt sich der Anspruch nach § 22 Abs. 1 SGB II hierauf und löst ggf. ein Kostensenkungsverfahren aus. Ist der Leistungsbezug zum Zeitpunkt der Fälligkeit von Mietnachforderungen beendet, muss das Jobcenter für die nachgeforderte Miete nicht aufkommen. Ein Amtshaftungsanspruch steht Mietern, die infolge der Unwirksamkeit einer Mietenbegrenzungsverordnung eine höhere Miete zu entrichten haben, nicht zu (BGH vom 28.1.2021 – III ZR 25/20).

Modernisierungsmieterhöhung

Ist die Miete im Zuge einer vom Vermieter angekündigten und durchgeführten Baumaßnahme erhöht worden und überschreitet sie nun den abstrakten Angemessenheitswert, muss das Jobcenter die Mietkosten zunächst weiter übernehmen. War die Mieterhöhung nicht zulässig (s. dazu die Ausführungen → S. 27 ff.), gehen etwaige Ansprüche auf Rücknahme der Mieterhöhung auf das Jobcenter über (§ 33 SGB II). Wie im Fall der Mietpreisbremse kann das Jobcenter das Risiko eines Mietrechtsstreits vor dem Amtsgericht vermeiden, indem es vom Mieter eine Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II fordert. Ein Vorgehen gegen den Vermieter kann das Jobcenter nur verlangen, wenn es den Kläger dabei unterstützt (z. B. durch Bezahlung einer anwaltlichen Beratung) und die Erfolgsaussichten danach sehr hoch sind.

Fehlerhafte Mietminderung

Die Minderung der Miete wegen eines Mangels der Mietsache (§ 536 BGB) ist nur möglich, wenn der Mangel dem Vermieter auch gemeldet wurde (zu den Anforderungen an eine Mängelanzeige s. BGH vom 22.8.2017 – VIII ZR 226/16 und vom 21.2.2017 – VIII ZR 1/16), wobei eine telefonische Meldung nach LG Berlin vom 6.6.2014 – 63 S 238/13 nicht genügen soll. Fehlt eine Mängelanzeige oder ist die vom Mieter erklärte Mietminderung offensichtlich unwirksam, hat die Kürzung der Mietzahlung nicht zur Folge, dass insoweit der KdU-Bedarf entfällt (BayLSG vom 14.5.2014 – L 11 AS 828/13 und L 11 AS 261/12; LSG NRW vom 30.4.2020 – L 7 AS 625/20 B ER). Wenn die ungeminderte Miete angemessen ist, muss das Jobcenter weiter für die vollen Mietkosten aufkommen, ist aber berechtigt, die Unterkunfts- und Heizkosten gemäß § 22 Abs. 7 SGB II direkt an den Vermieter zu zahlen, um eine Kündigung wegen Mietschulden abzuwenden.

Zum Problem der Rückforderung nach §§ 45, 48 SGB X im Fall einer dem Jobcenter verschwiegenen Mietminderung oder Zurückbehaltung → S. 406.

Zur Übernahme von Mietschulden im Fall einer ungerechtfertigten Mietminderung → S. 568.

Mietverzicht

Ist ein teilweiser Mietverzicht wirksam vereinbart worden (dazu LG Berlin vom 31.5.2010 – 67 S 424/09), muss das Jobcenter nur die geschuldete Miete übernehmen. Zu einem Widerruf des Mietverzichts s. LG Berlin vom 26.6.2015 – 63 S 383/14. Eine längere Untätigkeit des Vermieters bei der Geltendmachung von Forderungen aus dem Mietvertrag begründet allein keinen Rückschluss auf einen Mietverzicht (vgl. BGH vom 17.10.2010 –

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

XII ZR 124/09 und vom 21.12.2012 – VIII ZR 146/11; LG Berlin vom 11.12.2014 – 67 S 278/14 und vom 18.2.2016 – 65 S 2/16).

Verwirkung

Wegen Untätigkeit bei der Geltendmachung einer Forderung kann der Anspruch auf (volle) Mietzahlung jedoch verwirkt sein (KG Berlin vom 18.11.2013 – 8 U 71/13). Dies kann bei der Prüfung einer Mietschuldübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II eine Rolle spielen.

Hatte der Wohnungseigentümer mit einem Wohnungsnutzer vereinbart, dass dieser die Wohnung unentgeltlich nutzen kann, ist diese Vereinbarung für den Zwangsverwalter nicht bindend (LG Dortmund 29.10.2010 – 3 O 175/10).

Zu Schönheitsreparaturklauseln → S. 224 f.
Zu Betriebskostennachforderungen → S. 515 f.

Rechtlich zweifelhaft

Für rechtlich lediglich zweifelhafte Forderungen oder Mietklauseln besteht zunächst eine Übernahmepflicht des Jobcenters. Die Leistungsbewilligung ist ein Massengeschäft. Eine Prüfung mietrechtlicher Vereinbarungen oder Forderungen können die Jobcenter nicht leisten. Die Gewährung der Leistungen nach § 22 SGB II steht daher nicht unter einem allgemeinen Rechtmäßigkeitsvorbehalt (BSG vom 22.9.2009 – B 4 AS 8/09 R: zweifelhafter Staffelmietvertrag; s. dazu BGH vom 15.2.2012 – VIII ZR 197/11)). Soweit Zahlungen auf der Grundlage einer nicht ins Auge stechenden unwirksamen Vereinbarung mit dem Vermieter von diesem gefordert und vom Leistungsberechtigten auch tatsächlich gezahlt werden, sind sie zunächst zu übernehmen. Das gilt auch für tatsächlich nachgewiesene Kosten der Unterkunft und Heizung, die trotz Unwirksamkeit eines Mietvertrages rechtmäßig gefordert werden können (LSG Sachsen-Anhalt vom 30.11.2011 – L 2 AS 229/11 B ER).

Kostensenkung

Hält das Jobcenter eine Vereinbarung über Unterkunftskosten für unwirksam, kann es das Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II betreiben. Denn Zahlungen auf Grund einer unwirksamen Vereinbarung sind nicht angemessen i. S. des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, auch wenn die Angemessenheitsgrenze des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II nach allgemeinen Grundsätzen nicht überschritten wird. Die Unangemessenheit ergibt sich allein aus der zivilrechtlichen Unwirksamkeit der angeblichen Forderung (BSG vom 22.9.2009 – B 4 AS 8/09 R; LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 27.5.2010 – L 8 AS 71/08; LSG Sachsen-Anhalt vom 10.11.2010 – L 2 AS 182/10 B ER).

Information über die Rechtslage

Die Kostensenkungsaufforderung darf sich in diesem Fall aber nicht darauf beschränken, dem Leistungsberechtigten lediglich den nach Auffassung des Jobcenters angemessenen Mietzins und die Folgen mangelnder Kostensenkung vor Augen zu führen. Vielmehr muss dem Leistungsberechtigten die nach Ansicht des Jobcenters bestehende Rechtslage so verdeutlicht werden, dass er zur Durchsetzung seiner Rechte gegenüber dem Vermieter

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

in die Lage versetzt wird (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 15/11 R; LSG Sachsen-Anhalt vom 28.9.2015 – L 4 AS 429/15 B ER; LSG Sachsen vom 21.9.2017 – L 3 AS 480/12). Bis zu den erforderlichen Erläuterungen sind Schritte zur Kostensenkung regelmäßig subjektiv unmöglich, es sei denn, aufgrund des Kenntnisstandes des Leistungsberechtigten ist eine derartige Information entbehrlich.

Vorsicht bei Klagen gegen Vermieter



Der Leistungsberechtigte ist nicht zur Einleitung eines mit Kosten verbundenen Mahn- oder Klageverfahrens verpflichtet. Macht das Jobcenter die Gewährung der Unterkunftskosten von einer Klage abhängig, mit dem Versprechen, sich dann um das Betreiben der Klage zu kümmern, ist Vorsicht geboten. Denn der Übergang eines evtl. Anspruchs gegen den Vermieter nach Klageerhebung belässt den Leistungsberechtigten in der Rolle des unter Umständen kostenpflichtigen Klägers (§ 265 ZPO).
Besteht das Jobcenter auf einer Klage, ist zu verlangen, dass es sich schriftlich verpflichtet, für sämtliche daraus entstehende Kosten aufzukommen (LSG NRW vom 1.12.2009 – L 19 B 239/09 AS zum vergleichbaren Problem bei der Durchsetzung von Unterhaltsansprüchen). Sollte auf Drängen des Jobcenters Klage ohne vorherige Klärung der Kostenübernahme erhoben worden sein, sind alle entstandenen Kosten im Wege einer **öffentlich-rechtlichen Geschäftsführung** ohne Auftrag vom Jobcenter zu übernehmen. Zuständig bei Streit über die Kosten ist das Sozialgericht.

Schadenersatz

Wird der Leistungsberechtigte wegen einer verweigerten oder verzögerten Kostenübernahme vom Vermieter verklagt, muss das Jobcenter für die Kosten aufkommen, wenn sich die Forderung des Vermieters als rechtmäßig erweist (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 27.5.2010 – L 8 AS 71/08; LSG NRW vom 22.5.2012 – L 6 AS 2275/11 B; LSG Baden-Württemberg vom 27.6.2017 – L 9 AS 1742/11; SG Berlin vom 6.10.2017 – S 37 AS 8936/16; BayLSG vom 18.1.2021 – L 16 AS 654/20 B ER).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

B Unterkunfts- und Heizkosten in der Karenzzeit

I Karenzzeit für die Unterkunftskosten 81

1 Zeitlicher Geltungsbereich der Karenzzeit **81**
1.1 Neuzugänge ins Bürgergeld **82**
1.1.1 Erstmaliger Bürgergeldbezug seit Januar 2023 **82**
1.1.2 Erneuter Bürgergeldbezug seit Januar 2023 **82**
1.2 Bestandsfälle beim Übergang vom Alg II zum Bürgergeld **85**
1.2.1 Leistungsbezieher mit ungekürzten KdU im Jahr 2022 **85**
1.2.2 Leistungsbezieher mit kostengesenkten KdU im Jahr 2022 **87**
1.2.3 Leistungsbezieher mit umzugsgesenkten KdU im Jahr 2022 **89**
1.2.3.1 Umzüge mit Corona-Schutz
1.2.3.2 Umzug ohne Corona-Schutz
2 Beginn und Dauer der Karenzzeit **91**
3 Umfang des Karenzschutzes **94**

II Persönliche Karenzzeit 100

1 Erstmaliger Bürgergeld-Bezug mit BG-Gründung **100**
2 Verlängerte Karenzzeiten **101**
3 Gemischte BG **101**
4 Umzug mit BG-Gründung **102**

III Geplante Gesetzesänderung 102

IV Mietschulden 103

Bis zum Inkrafttreten des Bürgergeldgesetzes zum 1. Januar 2023 wurden Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdUH-Bedarfe) nur in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt werden, soweit diese **angemessen** waren (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II). Durch § 22 Abs. 1 Satz 6 und 7 SGB II werden jetzt die Kosten für die innegehaltene Unterkunft für eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals SGB II-Leistungen bezogen, in tatsächlicher Höhe anerkannt. Abweichend von der KdU-Sonderregelung in § 67 Abs. 3 SGB II, die für die Dauer der Corona-Pandemie die tatsächlichen Unterkunftskosten als angemessen **fingierte**, bedeutet die Karenzzeit eine **Aussetzung** der Angemessenheitsprüfung für die Dauer von längstens einem Jahr – bei ununterbrochenem Leistungsbezug.

Normzweck

Die Karenzzeit soll einen Anreiz geben, die Hilfebedürftigkeit aus eigener Kraft zu überwinden, indem zum Zweck der Konzentration auf Eingliederungsbemühungen die Sorge genommen wird, sich ab Leistungsbeginn mit der Suche nach einer angemessenen Wohnung befassen zu müssen. Dass ursprünglich ein Zeitraum von zwei Jahren angesetzt war, in dem »eine baldige Eingliederung und Überwindung der Hilfebedürftigkeit eher wahrscheinlich ist« (BT-Drs. 20/3873, S. 79), dann aber ein Zeitraum von einem Jahr Gesetz wurde, hat mit veränderten Erwartungen an die Eingliederungsprognose nichts zu tun. Tatsächlich dürfte der substantielle Kern der Karenzzeit darin liegen, die Beteiligten in der Anfangsphase des Leistungsbezugs von der mit erheblicher Rechtsunsicherheit behafteten Beurteilung der Angemessenheit der Wohnkosten zu entlasten.

Karenzzeit auch im SGB XII

Die jetzt auch voll erwerbsgeminderten Menschen oder Menschen, die eine vorgezogene Altersrente beziehen oder die Altersgrenze erreicht haben, in § 35 SGB XII eingeräumte einjährige Karenzzeit bezweckt, sich auf die Veränderung der wahrscheinlich dauerhaften Lebenssituation einzustellen (BT-Drs. 20/3873, S. 111).

I Karenzzeit für die Unterkunftskosten

Nicht für Heizkosten

Heizkosten wurden im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens aus dem Karenzschutz herausgenommen. Das Ziel der Karenzzeit, die bei Leistungsbeginn vorhandene Wohnung zu schützen, lasse sich auch ohne die Einbeziehung der Aufwendungen für Heizung erreichen (BT-Drs. 20/4360, S. 34). Der deshalb fehlerhaft gewordene § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II soll im geplanten »Gesetz zur Anpassung des Zwölften und des Vierzehnten Buches Sozialgesetzbuch und weiterer Gesetze« entsprechend korrigiert werden (Art 2 Nr. 8 BR-Drs. 224/23).

Nur nach Senkungsverfahren

Der geplanten Änderung des Satzes 7 ist zu entnehmen, dass vor der Karenzzeit ungekürzt übernommene Heizkosten weiter in voller Höhe zu übernehmen sind, solange sie nicht in einem gesonderten Senkungsverfahren – dass allerdings sofort nach Feststellung unangemessenen Heizens einzuleiten ist – reduziert werden. Dass die Karenzzeit nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II nur für die Brutto-Kaltmiete gilt, hebt die Verpflichtung des Jobcenters zur Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens für den Heizkostenbedarf nicht auf.

1 Zeitlicher Geltungsbereich der Karenzzeit

Die Karenzzeit gilt für Neuzugänge ins Bürgergeld ab 1.1.2023 sowie für Bestandsfälle aus 2022 mit noch nicht abgesenkten KdU-Bedarfen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

1.1 Neuzugänge ins Bürgergeld

Hier ist zu unterscheiden zwischen Personen, die **erstmals** seit Januar 2023 Bürgergeld beanspruchen und Personen, die nach einer längeren Phase ohne Bezug von SGB II- oder SGB XII-Leistungen **erneut** Bürgergeld beantragen.

1.1.1 Erstmaliger Bürgergeldbezug seit Januar 2023

Neben erstmaligen SGB II-Anträgen zählen auch Zugänge aus anderen Leistungssystemen, die Hilfen zum Wohnen geben – z. B. das Wohngeld, das BAföG oder der Kinderzuschlag (§ 6a BKGG), sofern das BAföG oder der Kinderzuschlag nicht mit SGB II-Leistungen aufgestockt werden mussten –, als Neuzugänge mit Karenzzeit. Das gilt auch für Zugänge aus dem AsylbLG, selbst wenn die Betreffenden zuletzt vor Übergang in das Bürgergeld Analogleistungen nach § 2 AsylbLG bezogen. Es ist nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber diese Fälle übersehen hat; mangels Regelungslücke kann daher keine Gesetzesauslegung zu Lasten der Antragsteller gebildet werden.

Wohnungszuweisung

Im Fall der Gewährung einer Wohnung außerhalb einer Gemeinschaftsunterkunft als Sachleistung nach § 2 AsylbLG (s. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 4.11.2022 – L 15 AY 13/22 B ER) fallen bei Übergang der Leistungsbezieher in das SGB II Erhöhungen der Unterkunftskosten, die keinem Umzug i.S.v. § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II gleich zu werten sind, unter den Karenzschutz.

1.1.2 Erneuter Bürgergeldbezug seit Januar 2023

Nach § 22 Abs. 1 Satz 5 SGB II beginnt eine neue Karenzzeit, wenn vor dem Antrag auf Bürgergeld mindestens drei Jahre keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bezogen worden sind. Die entsprechende Regelung für erneute SGB XII-Anträge oder antragslose Hilfefälle (§ 18 SGB XII) findet sich in § 35 Abs. 1 Satz 5 SGB XII.

Wartezeit

Die Wartezeit-Regelungen stellen generell auf vorangegangene Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII ab, ohne danach zu differenzieren, ob es sich um Leistungen mit Bezug zu KdU-Bedarfen handelte. Danach wäre der Neubeginn der Karenzzeit auch dann ausgeschlossen, wenn in der dreijährigen Vorbezugszeit nur Regelbedarfsleistungen (an Nestflüchter nach § 22 Abs. 5 SGB II oder an obdachlose Personen) oder bloße Mehrbedarfe, die kein Bürgergeld sind (z.B. Schwangerschaftsmehrbedarf an Studierende nach § 27 Abs. 1 SGB II) oder nur hilfespezifische Leistungen z. B. Blinden- oder Krankenhilfe nach §§ 48, 72 SGB XII erbracht wurden.

Nur KdU-relevanter Vorbezug

Um das ungewollte Ergebnis einer Mitnahme nicht ausgeschöpfter Karenzzeiten oder eine Kumulierung von SGB II- und SGB XII-Karenzzeiten zu vermeiden, ist ein so weites Verständnis der Wartezeit-Regelungen nicht geboten und auch nicht sachgerecht. Die dreijährige Wartezeit ohne SGB II/XII-Bezug ist daher so zu verstehen, dass SGB II/SGB XII-Leistungen ohne Bezug zu Wohnbedarfen in der dreijährigen Vorbezugszeit dem Neubeginn einer Karenzzeit nicht entgegenstehen.

Beispiel 1

G. hatte bis Mai 2023 Bürgergeld bezogen. Ende Mai wird er wegen Mietschulden und Schäden in der Wohnung geräumt und lebte bis März 2024 mietfrei bei seinem Bruder und dann bis September 2024 auf der Straße. Sein Lebensunterhalt wurde mit Bürgergeld nach § 20 SGB II sichergestellt. Im Oktober 2024 nimmt G. eine Arbeit auf und bezieht eine Wohnung. Seinen Lebensunterhalt und die Miete kann er mit Arbeitseinkommen finanzieren. Er verliert seine Arbeit im Juni 2026 und beantragt wegen der hohen Miete ergänzend zu Arbeitslosengeld noch Bürgergeld. Die Miete ist karenzgeschützt, weil die bloße Regelleistung nach § 20 SGB II kein ausschließender Vorbezug i.S.v. § 22 Abs. 1 Satz 5 SGB II ist.

Beispiel 2

Wie Beispiel 1, nur bekommt G. die neue Wohnung im Oktober 2024 durch Hilfe nach §§ 67, 68 SGB XII in Form der Vermittlung einer Wohnung, weil G. wegen früherer Mietschulden keinen abschlussbereiten Vermieter findet.

Ungeklärte Rechtsfrage

Hier stellt sich die noch zu klärende Frage, ob die Leistung zur Beschaffung einer Wohnung nach § 68 Abs. 1 SGB XII, ohne dass Mietkosten übernommen werden, für die Prüfung, ob eine neue Karenzzeit entstanden ist, berücksichtigt werden muss.

Was zählt als Vorbezug?

Dagegen spielt es für den Ausschluss einer neuen Karenzzeit keine Rolle, ob SGB II/XI-Leistungen mit KdU-Bezug im dreijährigen Vorbezugszeitraum nur vorläufig, nur als Beschlussleistung nach einstweiliger Anordnung gemäß § 86b Abs. 2 SGG, nur als Darlehen oder mangels Hilfebedarfs rechtswidrig gewährt wurden. Die Erstattung nach §§ 45, 48, 50 SGB X beseitigt nicht den Leistungsbezug in der dreijährigen Vorbezugszeit.

Rückabwicklung

Das gilt nicht, wenn der vorherige Leistungsbezug vollständig im Wege eines Erstattungsanspruchs nach §§ 104,107 SGB X oder durch einen vorrangigen, auf das Jobcenter übergegangenen Anspruch (§ 33 SGB II, §§ 115, 116 SGB X) rückabgewickelt wurde.

Beispiel

K. hat nach angefochtener Ablehnung eines Arbeitslosengeldantrags von März bis August 2023 erstmals Bürgergeld in Höhe von monatlich 1.234 € bezogen. Ab September 2023 konnte er nach Arbeitsaufnahme seinen Lebensunterhalt sicherstellen. Im April 2024 bekommt K. nach Urteil im SGB III-Verfahren für März bis August 2023 Arbeitslosengeld in Höhe von monatlich 1.298 € zuerkannt. Das Jobcenter hatte in Höhe des gewährten Bürgergeldes einen Erstattungsanspruch angemeldet, den die Arbeitsagentur in vollem Umfang

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

erfüllt. Im Oktober 2024 verliert K. seine Arbeit, der Restanspruch auf Arbeitslosengeld ist erloschen (§ 161 SGB III), K. muss Bürgergeld beantragen. Er hat Anspruch auf eine volle Karenzzeit, das von März bis August 2023 gezahlte Bürgergeld gilt nach § 107 SGB X als Gewährung von Arbeitslosengeld.

Überbrückungsdarlehen

Die vollständige Erstattung eines in der Vorbezugszeit gewährten Überbrückungsdarlehens nach § 24 Abs. 4 Satz 1 SGB II ist dem gleich zu werten, weil es auch dann zu einem hinreichenden Unterbrechungszeitraum ohne Leistungen vor erneutem Eintritt von Hilfebedürftigkeit gekommen ist.

Karenzzeit unter Vorbehalt?

Eine neue Karenzzeit ist ausgeschlossen, wenn SGB II/XII-Leistungen in den vorangegangenen drei Jahren »bezogen« oder nicht bezogen wurden; dies kann noch ungewiss sein, wenn Klagen oder Überprüfungsanträge über den Anspruch auf Leistungen oder gegen eine Aufhebung von Leistungen noch offen sind. Es stellt sich die Frage, ob in solchen Fällen die Anerkennung oder der Ausschluss der Karenzzeit unter Vorbehalt steht.

Beispiel 1

L. hatte bis April 2023 Bürgergeld für seine Wohnung in Berlin bezogen. Die Bewilligung wurde für die Zeit ab 15. März 2023 nach § 66 SGB I aufgehoben, weil L. trotz Aufforderung des Jobcenters Unterlagen über sein Wertpapierdepot nicht vorlegt. Im Mai 2023 nimmt L. eine bedarfsdeckende Arbeit auf, die er im April 2026 verliert. Wegen der hohen Miete beantragt L. ergänzend zum Arbeitslosengeld Bürgergeld. Im Mai 2026 wird eine 2023 erhobene Klage gegen die Aufhebung nach § 66 SGB I vom Landessozialgericht zugunsten des L. entschieden. Das Jobcenter zahlt die rechtswidrig versagten Leistungen für März und April 2023 nach und fordert L. wegen der hohen Miete zur Kostensenkung auf; wegen des Leistungsbezugs bis April 2023 sei keine neue Karenzzeit entstanden.

Beispiel 2

Die aus Rumänien stammende V. übt einen 120 €-Minijob als Putzkraft aus. Am 24.2.2023 beantragt sie ergänzend zum Arbeitsentgelt SGB II-Leistungen. Das Jobcenter lehnt den Antrag ab; V. gehe einer Tätigkeit nach, die wegen Geringfügigkeit keinen Leistungszugang verschaffe. V. nimmt am 15.3.2023 eine Vollzeitstelle auf, die sie im Februar 2026 aus gesundheitlichen Gründen auf eine Teilzeitarbeit reduzieren muss. Sie beantragt am 1.3.2026 ergänzendes Bürgergeld. Im Mai 2026 wird ihre Klage auf Bürgergeld für den Zeitraum vom 1.2. bis 14.3.2023 zu ihren Gunsten entschieden. Das Jobcenter zahlt Bürgergeld für den 1.2. bis 14.3.2023 nach und fordert V. wegen der hohen Miete zur Kostensenkung auf; wegen des Leistungsbezugs bis 14.3.2023 sei keine neue Karenzzeit entstanden.

Verzicht auf Anspruchsdurchsetzung

Sollten die Jobcenter und die Sozialgerichte in den o.g. Fällen eine Wirkung nachträglich zu erbringender Leistungen auf die Feststellung der Karenzzeit bejahen, ist es ggf. ratsam, auf die Fortführung eines noch nicht beschiedenen Überprüfungsantrags oder einer noch offenen Klage auf Leistungen zu verzichten, um sich die Entstehung einer neuen Karenzzeit zu sichern.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

1.2 Bestandsfälle beim Übergang vom Alg II zum Bürgergeld

Drei Fallgruppen

Unter Berücksichtigung der Ausführungen zum Geltungsbereich der Karenzregelung lassen sich zur Prüfung, welche KdU-Ansprüche Alg II-Leistungsbezieher nach Übergang ins Bürgergeld seit Januar 2023 haben, drei Fallgruppen unterscheiden:

- Leistungsbezieher mit ungekürzten KdU im Jahr 2022
- Leistungsbezieher mit kostengesenkten KdU im Jahr 2022
- Leistungsbezieher mit umzugsgesenkten KdU im Jahr 2022

1.2.1 Leistungsbezieher mit ungekürzten KdU im Jahr 2022

Sind die Kosten für Miete und Heizung bis Dezember 2022 in voller Höhe übernommen worden, beginnt nach § 65 Abs. 3 SGB II ab Januar 2023 auf dieser Basis die Karenzzeit für die Unterkunftskosten, auch wenn diese sehr hoch sind.

Tatsächliche Kostenübernahme

Entscheidend für den Karenz-Bestandsschutz ist der mit Bescheid zuerkannte Anspruch auf Unterkunftskosten. Sollte in 2022 schon eine Anhörung zur geplanten Kostensenkung oder die Aufforderung zur Kostensenkung verschickt worden sein, spielt das keine Rolle (vgl. dazu SG Berlin vom 20.5.2020 – S 179 AS 3426/20 ER).

Ungeklärte Rechtsfrage

Ob der Karenzschutz auch gilt, wenn der Änderungsbescheid mit abgesenktem KdU-Bedarf zwar für einen Zeitraum in 2022 verfügt wurde, aber erst nach dem 31.12.2022 zuging, muss geklärt werden. Der Wortlaut in § 65 Abs. 6 SGB II, »§ 22 Absatz 1 Satz 2 gilt nicht in den Fällen, in denen in einem der vorangegangenen Bewilligungszeiträume für die aktuell bewohnte Unterkunft die angemessenen und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden«, lässt die Deutung zu, dass es auf den Zugang des Änderungsbescheides, mit dem die fehlende Anerkennung der Unterkunftskosten erst wirksam wird (§ 39 SGB X) ankommt.

Teil-Bestandsschutz

Ist eine Kostensenkung in 2022 akzeptiert worden, gilt der Karenzschutz dennoch für solche Unterkunftskosten, die infolge weiterer Änderungen in 2022 unangemessen geworden sind, leistungsrechtlich aber noch keine Folgen ausgelöst haben.

Beispiel

Die dreiköpfige Familie von Vater, Mutter und Kind bezogen bis Dezember 2022 Alg II. Die Miete der 4-Zimmer-Wohnung war im Februar 2020 von 850 € Bruttokalt auf 670 € herabgesetzt worden. Im Mai 2022 zieht die Mutter nach Trennung vom Vater mit dem Kind in eine andere Wohnung. Angemessen wäre nun eine Miete von 450 €, das Jobcenter hat aber noch keine Kostensenkung umgesetzt. Der Vater hat mit Übergang zum Bürgergeld Karenzschutz über einen KdU-Betrag von 670 €.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Kostendeckelung

Eine Kostendeckelung wegen nicht erforderlichen Umzugs nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II a.F. ist nach striktem Wortlaut von § 65 Abs. 6 SGB II keine Senkung auf angemessene Kosten. Ob in diesem Fall sogar ein **kostenerhöhender Karenzschutz** gilt, werden die Gerichte klären müssen.

Beispiel

J. bewohnte bis März 2021 eine Wohnung, für die 400 € Kaltmiete + 80 € Nebenkosten zu zahlen waren. Das Jobcenter hatte diese Kosten übernommen. Im Januar 2022 zieht er in eine Wohnung in einem ruhigeren Stadtteil mit 500 € Kaltmiete + 98 € Nebenkosten. Das Jobcenter übernimmt lediglich die 480 € der früheren Wohnung; § 67 Abs. 3 Satz 1 gelte nicht für Umzüge (näher dazu → S. 89). Mit Übergang zum Bürgergeld macht J. geltend, nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II n.F. müsse das Jobcenter die Miete von 598 € übernehmen.

Betriebskostennachforderung

Sind die Mietkosten (ohne Heizung) in 2022 nicht gesenkt worden, ist auch eine in 2023 fällig gestellte Betriebskostennachforderung – sofern mietrechtlich korrekt und inhaltlich richtig – für das Jahr 2022 in voller Höhe zu übernehmen.

Auskunftsanspruch über Angemessenheit?

Nach § 35 Abs. 2 SGB XII prüft der Träger der **Sozialhilfe** zu Beginn der Karenzzeit die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung dem Einzelfall angemessenen Umfang, teilt der Träger der Sozialhilfe dies den Leistungsberechtigten mit dem ersten Bewilligungsbescheid mit und unterrichtet sie über die Dauer der Karenzzeit sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit. § 35 Abs. 2 SGB XII soll SGB XII-Leistungsberechtigte frühzeitig darüber informieren, dass sie nach Ablauf der Karenzzeit mit einer Kostensenkungsaufforderung rechnen müssen und wie hoch die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung veranschlagt werden.
Für Leistungsberechtigte nach dem SGB II wurde diese Information wegen des grundsätzlich nur vorübergehenden Leistungsbezugs als entbehrlich angesehen. Dies wirft die Frage auf, ob SGB II-Leistungsberechtigte **auf konkrete Nachfrage** Anspruch auf eine § 35 Abs. 2 SGB XII entsprechende Information haben. Selbst wenn man dies zu Beginn der Karenzzeit wegen der Unwägbarkeiten der Entwicklung auf dem maßgebenden Wohnungsmarkt (→ S. 127 ff.) verneint, wird zumindest dann eine **Informationspflicht** der Jobcenter bestehen, wenn absehbar ist, dass die Betreffenden auch nach Ablauf der Karenzzeit noch auf Bürgergeld angewiesen sein werden.

Heizkosten

Wie ausgeführt (→ S. 81), sind Heizkosten voll zu übernehmen, wenn sie in 2022 nicht abgesenkt wurden. Dass der Karenzschutz nur für die Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete und vergleichbare Wohnkosten für Immobilieneigentum) gilt, begründet »nur« die Befugnis der Jobcenter, ohne Wartezeit zu prüfen, ob die bisher übernommenen Heizkosten angemessen sind; falls nicht, kann ohne Karenzzeit ein Senkungsverfahren auf einen Toleranzwert (echte Angemessenheitswerte gibt es ohne individuelle Heizkostengutachten nicht) durchgeführt werden. Nach BSG vom 19.5.2021 – B

14 AS 57/19 R ist auch bei einem evident unwirtschaftlichen Heizen ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

Heizkosten nach Wohnungsgröße

Bezugspunkte für diese Angemessenheitsprüfung in der Karenzzeit sind dabei die Größe der anerkannten (tatsächlichen) Wohnung und die aktuellen Energiekosten (BT-Drs. 20/4360, S. 34). Angemessen soll nach einer geübten Praxis der Jobcenter der maximal anzuerkennende Energiebedarf nach dem jeweils zugrunde zu legenden Heizkostenspiegel sein.

Nur Hilfswerte

Die Heizkostenspiegelwerte sind allerdings keine Angemessenheitswerte, sondern nur Hilfsgrößen, um dem Jobcenter den Aufwand zu ersparen, den für jede Wohnung einzeln zu ermittelnden Wert für die Heizung auf sozial übliche Temperaturen festzustellen (näher dazu → S. 202 f.). Eine Kappung auf die CO_2-Werte ist daher trotz fehlenden Karenzschutzes anfechtbar, wenn der Nachweis geführt wird, dass im konkreten Fall höhere Kosten für eine sozialadäquate Heizung nötig sind. Im Jahr 2023 kommt hinzu, dass die extrem gestiegenen Energiepreise eine Anpassung der Heizwerte erfordern.

Heizkosten-abrechnung

Werden die Heizkosten über einen monatlichen Abschlag entrichtet, wird es im laufenden Karenzjahr 2023 bei Eingang der Jahresabrechnung für 2022 ggf. Anlass geben, eine hohe Nachzahlung mit entsprechend angepassten Abschlägen zum Anlass für eine **künftige** Kostensenkung zu nehmen (→ S. 316 f.).

Heizkosten-nachforderung

Eine mietrechtlich korrekt und inhaltlich richtig erstellte Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 ist bei Zugang im Jahr 2023 in voller Höhe zu übernehmen, wenn kein Verfahren zur Senkung der Heizkosten durchgeführt wurde.

1.2.2 Leistungsbezieher mit kostengesenkten KdU im Jahr 2022

Brutto-Kaltmiete

War die Brutto-Kaltmiete im Jahr 2022 nach § 67 Abs. 3 Satz 3 SGB II oder weil der SGB II-Träger oder ein Gericht den Corona-Schutz des § 67 SGB II nur temporär gewährte, auf die abstrakt angemessenen Aufwendungen für das Wohnen gesenkt worden und haben die Betroffenen dies akzeptiert, läuft diese Beschränkung nach § 65 Abs. 6 SGB II ab Januar 2023 weiter. Die Betroffenen haben dann nur Anspruch auf Bedarfserhöhungen im Umfang der Anpassung der abstrakten Angemessenheitswerte an allgemeine Preissteigerungen.

Eigenheim/ Eigentums-wohnung

Das gilt gleichermaßen für abgesenkte Zinslasten und Wohnkosten für Eigenheime und Eigentumswohnungen, soweit sie überhaupt zu den Bedarfen nach § 22 SGB II gehören (→ S. 256 ff.).

Betriebskosten-nachforderung

Eine in 2023 fällige, mietrechtlich korrekte und inhaltlich richtige Betriebskostennachforderung für das Jahr 2022 ist für die Abrechnungsmonate, in denen die Miete gesenkt wurde, nicht in voller Höhe zu übernehmen; wegen erheblicher Kostensteigerungen muss aber geprüft werden, ob den

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Leistungsbeziehern eine Anpassung oder turnusmäßige Dynamisierung der abstrakt als angemessen erachteten Betriebskosten im Abrechnungszeitraum zugutekommen muss.

Nur »akzeptierte« Kostensenkungen?

Für die Sonderregelung des § 67 Abs. 3 SGB II ist umstritten, ob eine Kostensenkung in einem vorangegangenen Bewilligungszeitraum (nach überwiegender Auffassung Zeiträume vor Inkrafttreten des § 67 SGB II im März 2020) bindend erfolgt sein muss, um die Angemessenheitsfiktion des § 67 Abs. 3 Satz 1 SGB II auszuschließen. Nach der Gesetzesbegründung hat nur »eine bereits bestandskräftige Kostensenkung« Bestand (vgl. BT-Drs. 19/18107, S. 25 f.). In Rechtsprechung und Literatur wird jedoch überwiegend die Auffassung vertreten, dass der Eintritt der Bestandskraft des Bescheides über die verringerten Unterkunftskosten unerheblich ist (a.A. BayLSG vom 21.04.2021 – L 16 AS 129/21 B ER: »Anhaltspunkte dafür, dass es sich insoweit um ein Versehen bei der Begründung handelt, sind nicht ersichtlich«). Die Gesetzesbegründung zu § 65 Abs. 6 SGB II stützt die Auffassung, dass nur eine unangefochtene bzw. »akzeptierte« Kostensenkung die Anerkennung der tatsächlichen Miete ab Januar 2023 ausschließt:

> »Sofern Leistungsberechtigte die Herabsetzung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf das angemessene Maß zu einem früheren Zeitpunkt akzeptiert haben und ihre Aufwendungen auch nicht gesenkt haben, besteht kein Grund, mit Einführung der Karenzzeit wieder die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen« (BT-Drs. 20/3873, S. 98).

Der Eingliederungszweck der Karenzzeit kann ebenfalls als Grund genannt werden, Leistungsbezieher von Streitigkeiten über die Unterkunftskosten zu entlasten.

Angefochtene Kostensenkung

Es sprechen daher gute Argumente dafür, dass nur bestandskräftig gewordene Kostensenkungen vor Januar 2023 die reduzierten KdU-Bedarfe in 2023 weiterführen, dagegen mit noch laufendem Widerspruch oder Klage angefochtene KdU-Festsetzungen den Leistungsanspruch auf Anerkennung der tatsächlichen Unterkunftskosten ab Januar 2023 nicht einschränken. Es bleibt abzuwarten, wie die Gerichte entscheiden.

Kürzung auf Wohnbedarf

Keine Kostensenkung i.S.v. § 65 Abs. 6 SGB II sind Kürzungen des KdU-Bedarfs, die darauf beruhen, dass trennbare (→ S. 15 ff.) Kosten für nicht zum Wohnen genutzte Räume (Garage, reiner Arbeitsraum, Werkstatt) von der Kostenübernahme nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II ausgenommen wurden. Der Karenzschutz umfasst in diesem Fall nur die für das Wohnen gewährten Unterkunftskosten.

Leistungsausschluss

Wurde der KdU-Bedarf um den Kopfteil in der Wohnung lebender, vom Leistungsbezug ausgeschlossener Personen gekürzt, bezieht sich der Karenzschutz auf die tatsächliche Bruttokaltmiete abzüglich des Anteils, der auf die ausgeschlossene Person entfällt.

Keine Bindungswirkung

Sollten die o.g. Kürzungen fehlerhaft verfügt worden sein, hat die Karenzzeit-Regelung keine Bindungswirkung in dem Sinne, dass weitergehende Bedarfe nicht mehr geltend gemacht werden können.

Beispiel

K. hat für eine Wohnung mit Garage einen Mietvertrag abgeschlossen. Eine Teilkündigung für die Garage ist nicht möglich. Das Jobcenter kürzte die Miete um einen fiktiven Preis für eine Untervermietung der Garage; K. sei nach § 2 SGB II zur Untervermietung verpflichtet. Im März 2023 erfährt K. durch eine Beratungsstelle, dass die Kürzung nicht rechtmäßig war (BSG vom 19.5.2021 – B 14 AS 39/20 R). K. kann die unzulässige Kürzung mit einem Überprüfungsantrag nach § 44 SGB X korrigieren lassen. Für einen noch nicht bestandskräftigen Folgebewilligungsbescheid in 2023 genügt der Hinweis, dass die in 2022 anerkannten KdU-Bedarfe fehlerhaft bemessen wurden. Der Karenzschutz gilt für die gesamten Mietkosten ohne Heizung.

Abgesenkter Heizkostenbedarf

Hatte das Jobcenter im Jahr 2022 nur abgesenkte Heizkosten übernommen, oft pauschal auf den Toleranzgrenzwert der CO_2-Heizspiegel gekürzt, ist dieser Wert zunächst auch für das Jahr 2023 maßgebend; das folgt schon aus § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, der in Bezug auf die Heizkosten nicht durch Satz 2 verändert wurde.

Konkreter Heizkostenbedarf

Eine Kappung auf die CO_2-Werte ist aber anfechtbar, wenn der Nachweis geführt wird, dass im konkreten Fall höhere Kosten für eine sozialadäquate Heizung benötigt werden. Im Jahr 2023 kommt hinzu, dass die extrem gestiegenen Energiepreise seit 2022 eine Anpassung der Heizwerte erfordern, die auch kostengesenkten Leistungsbeziehern zugestanden werden muss.

Heizkostennachforderung

Eine mietrechtlich korrekt und inhaltlich richtig erstellte Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 ist bei Zugang im Jahr 2023 nicht automatisch in voller Höhe zu übernehmen, wenn die Heizkosten im Abrechnungsjahr nur reduziert nach Maßgabe eines Kostensenkungsverfahrens übernommen worden waren. Es ist dann aber trotz der Kostensenkung zu prüfen, ob angesichts gestiegener Preise zumindest ein Teil der Nachforderung als Bedarf anzuerkennen ist.

1.2.3 Leistungsbezieher mit umzugsgesenkten KdU im Jahr 2022

Corona-Schutz?

Zum Corona-Bestandsschutz aus § 67 Abs. 3 Satz 1 SGB II ist umstritten und höchstrichterlich noch nicht geklärt, ob Neuanmietungen im Leistungsbezug von März 2020 bis Dezember 2022 der Kostenkontrolle nach § 22 Abs 4 SGB II unterfallen (so LSG Schleswig-Holstein vom 23.3.2022 – L 6 AS 28/22 B ER; LSG Baden-Württemberg vom 24.1.2023 – L 13 AS 3802/21; Revision anhängig – B 4 AS 4/23 R) oder § 67 SGB II nach Wortlaut und Zweck auch die Angemessenheit der Kosten für eine während des Leistungsbezugs neu angemieteten Wohnung fingiert (so BayLSG vom 28.7.2021 – L 16 AS 311/21 B ER; LSG Sachsen-Anhalt vom 7.3.2022 – L 4 AS 40/22 B ER; HessLSG vom 21.2.2022 – L 6 AS 585/21 B ER).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Zwei Fallgruppen

Zwei Fallgruppen sind daher zu unterscheiden:
- Umzüge mit Coronaschutz
- Umzüge ohne Coronaschutz

1.2.3.1 Umzüge mit Corona-Schutz

Hatte das Jobcenter oder ein Gericht die – abstrakt unangemessenen – Unterkunftskosten der neuen Wohnung als nach § 67 Abs. 3 Satz 1 SGB II geschützt gewertet und ist diese Entscheidung bindend geworden, muss nach insoweit eindeutigem Wortlaut von § 65 Abs. 6 SGB II auch für Zeiträume ab Januar 2023 der Bestandsschutz für die Unterkunftskosten der Umzugswohnung weitergeführt werden. § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II n.F., der ausdrücklich regelt, dass Umzüge innerhalb der Karenzzeit höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf begründen, wenn der zuständige Leistungsträger die Anerkennung der neuen Kosten vorab zusichert, gilt erst seit Januar 2023, steht dem Bestandsschutz für umzugsbedingte Unterkunftskosten somit nicht entgegen.

1.2.3.2 Umzug ohne Corona-Schutz

Überregionale Umzüge

Sind die KdU-Bedarfe nach einem nicht erforderlichen oder einem erforderlichen, aber nicht zugesicherten Umzug nur noch in angemessener Höhe anerkannt worden und haben die Betroffenen das akzeptiert, tritt zum 1.1.2023 keine Änderung ein; die bisherigen KdU-Werte sind vorbehaltlich einer Dynamisierung der Preise für Betriebs -und Heizkosten weiter zu übernehmen.

Laufende Streitverfahren

Ist die volle Anerkennung der Umzugs-KdU streitig und nur mit ER-Verfahren und in 2023 noch anhängiger Klage durchgesetzt worden, ist das Jobcenter unter Berücksichtigung der Gesetzesbegründung zu § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II berechtigt, die KdU-Bedarfe zunächst nur in angemessener Höhe zu übernehmen. Eine Übernahme der tatsächlichen Kosten hängt von einer entsprechenden, **rechtskräftigen** Entscheidung ab.

Heizkosten

Die Heizkosten können für Zeiträume ab 2023 auf Angemessenheit geprüft und dann ggf. auf ein angemessenes Niveau gebracht werden. Einer Senkungsaufforderung bedarf es mangels Zusicherung nicht.

Regionale Umzüge

Kostenerhöhende Umzüge innerhalb des maßgebenden Wohnungsmarkts (→ S. 127 ff.) hatten eine Deckelung der Kosten auf die für die vorherige Wohnung anerkannten Bedarfe zur Folge (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II a.F.). Ob diese Form der Kostensenkung den Karenzschutz gemäß § 65 Abs. 6 SGB II ausschließt, ist zweifelhaft. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Jobcenter und ggf. die Sozialgerichte positionieren werden.

Heizkosten

Für die Heizkosten gibt § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II n.F. von vornherein keinen Bestandsschutz. War der regionale Umzug nicht erforderlich und mit höheren Heizkosten als zuvor verbunden, wären die Heizkosten ohne § 67-Bestandsschutz direkt auf die Bedarfe der früheren Wohnung zu deckeln gewesen (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II a.F.). Diese jetzt in § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II weitergeführte Regelung befugt das Jobcenter zu einer Deckelung, die aber dynamisierte Preiserhöhungen seit dem Umzug einbeziehen muss.

2 Beginn und Dauer der Karenzzeit

Alle SGB II-Leistungen?

§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II stellt für den Beginn der Karenzzeit auf den Beginn des Monats ab, für den erstmals »Leistungen nach diesem Buch« bezogen werden. Daraus ergibt sich die schon oben zur Wartezeit (→ S. 83 ff.) erörterte Frage, ob auch SGB II-Leistungen ohne Bezug zu Unterkunftskosten die Karenzzeit beginnen lassen.

Beispiel 1

K. ist obdachlos und lebt auf der Straße. Er bezieht seit März 2023 Bürgergeld nach § 20 SGB II. Im September 2023 nimmt ihn ein Freund mit Untermietvertrag in die Wohnung auf. K. beantragt die Übernahme der Untermiete. Ende Februar 2024 fordert das Jobcenter K. zur Senkung der Untermiete auf; die im März 2023 begonnene Karenzzeit sei abgelaufen, die Untermiete nach Maßstab des örtlichen Wohnungsmarktes unangemessen. K. wendet ein, bis Ende August 2024 Karenzschutz zu haben.

Beispiel 2

D. hat für sich und ihre zwei Kinder ein Reihenhaus mit Ölheizung gemietet. Die Familie lebt von Erwerbseinkommen der D. und Unterhaltszahlungen an die Kinder. Im Februar 2023 hatte D. für die Betankung der Ölheizung auf Antrag einmalig einen Heizkostenzuschuss über 354 € vom Jobcenter erhalten. Im Oktober 2023 verliert sie die Arbeit und muss aufstockend zum Arbeitslosengeld Bürgergeld beantragen. Im Januar 2024 leitet das Jobcenter wegen der hohen Miete für das Haus ein Senkungsverfahren ein. D. wendet ein, die Karenzzeit habe erst im Oktober 2023 begonnen.
Nach hier vertretener Auffassung haben K. und D. in beiden Beispielen recht. Die Karenzzeit beginnt erst mit Bezug einer für das Wohnen bestimmten SGB II-Leistung.

Erst ab Unangemessenheit?

Sinn und Zweck der Karenzzeit ist es, zu Beginn des Leistungsbezuges für eine gewisse Zeit den Wohnraum zu erhalten, ohne Sorge, dass die Wohnung wegen überhöhter Kosten aufgegeben werden muss. Dieses Schutzes bedarf es nicht, wenn die Aufwendungen für das Wohnen bei Eintritt in den Leistungsbezug angemessen sind und sich erst nach »Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden«, auf ein unangemessenes Niveau erhöhen (vgl. dazu SG München vom 7.9.2022 – S 40 AS 1478/21). Der Erwägung, § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II daher so auszulegen, dass die Karenzzeit erst ab dem Monat beginnt, in dem sich die Unterkunftskosten auf ein unangemessenes Niveau erhöhen, stehen aber

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wortlaut und Gesetzesbegründung entgegen, weil die Jobcenter dann doch schon im ersten Jahr des Leistungsbezugs eine Angemessenheitsprüfung durchführen müssten; überdies wäre eine verlässliche Bestimmung des Verlaufs der Karenzzeit bei strittigen Angemessenheitswerten nicht möglich und führte zu großer Rechtsunsicherheit. Schließlich müsste eine in Lauf gesetzte Karenzzeit dann konsequenterweise als beendet gelten, wenn ein zunächst unangemessener Wohnbedarf angemessen wird.

Kalendermäßiger Ablauf

Richtigerweise beginnt die Karenzzeit mit Beginn des Monats, in dem erstmalig oder erneut nach Ablauf der Wartezeit SGB II-Leistungen mit Bezug auf KdU-Bedarfe gewährt werden. Die einjährige Karenzzeit läuft dann kalendermäßig ab, solange ohne Unterbrechung SGB II-Leistungen bezogen werden. Unterbrechungen von weniger als einem Monat bleiben dabei außer Betracht.

Systemwechsel

Wechsel von SGB II- zu SGB XII-Leistungen und vice versa werden, wie sich aus den Regelungen des § 22 Abs. 1 Satz 5 SGB II und der Parallelvorschrift des § 35 Abs. 1 Satz 5 SGB XII ergibt, sowohl bei der Berechnung der Dauer der Karenzzeit als auch bei Prüfung der Wartezeit vor einem Neu-Antrag zusammen betrachtet. Das ist stimmig, weil ja auch eine Senkungsaufforderung im SGB II-Bezug bei Übergang ins SGB XII und umgekehrt der Informationspflicht zur Notwendigkeit einer Kostensenkung genügt (BSG vom 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R). Eine Kumulierung von SGB II- und SGB XII-Karenzzeiten ist mithin ausgeschlossen (so auch Informationsschreiben des BMAS vom 29.11.2022 – V5b4 – 50240).

Beispiel

F. lebt mit ihrer 19-jährigen Tochter T. zusammen. Sie bezieht eine auf ein Jahr befristete Erwerbsminderungsrente; ergänzend erhalten T. und F. seit Mai 2023 Bürgergeld. Im Juli 2023 nimmt T. eine Erwerbstätigkeit auf und kann damit ihren Bedarf decken. Die SGB II-Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 SGB II ist damit beendet. F. muss Sozialhilfe beantragen, weil die Rente auch für sie allein wegen der hohen Miete nicht reicht. Nach Kündigung in der Probezeit im August 2023 bezieht T. ab September 2023 wieder Bürgergeld. F. wird Teil der Bedarfsgemeinschaft mit Anspruch auf Bürgergeld. Ihre Karenzzeit läuft Ende April 2024 ab (2 Monate – Mai und Juni 2023 SGB II-Leistungen + 2 Monate – Juli und August 2023 SGB XII-Leistungen + 8 Monate – September 2023 bis April 2024 SGB II-Leistungen).

Verlängerung

Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug (§ 22 Abs.1 Satz 4 SGB II). Auf welchen Gründen eine Unterbrechung des Leistungsbezugs in der Karenzzeit beruht, spielt nach dem Wortlaut von § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II keine Rolle.

Nur bei vollständigem Nichtbezug?

Fraglich ist, ob der Bezug von Leistungen ohne Unterkunftskosten ebenfalls eine Verlängerung der Karenzzeit bewirkt.

Beispiel 1

Der 19-jährige B. lebt bei seinen Eltern. Die Familie bezieht seit Oktober 2022 bei ungekürzten Unterkunftskosten Bürgergeld. Nach einem Streit

mit seinem Vater zieht B. am 6. März 2023 spontan zu einem Freund. Er beantragt volle Leistungen und einen Betrag von 200 € für die Untermiete bei seinem Freund; das Verhältnis zu seinem Vater sei zu gestört, um noch dort zu wohnen. Das Jobcenter wertet das nicht als ausreichenden Grund und gewährt B. ab 7. März nur noch 402 € (§ 20 Abs. 3 SGB II). Am 5. September 2023 kehrt F. ins Elternhaus zurück. Als die Familie im Januar 2024 zur Kostensenkung aufgefordert wird, macht B. geltend, wegen der Unterbrechung des Bezugs von KdU-Leistungen vom 6.3. bis 5.9.2023 müsse die Karenzzeit verlängert werden.

Beispiel 2

R. bezieht seit Mai 2023 ergänzend zu Einkommen aus Minijob erstmals Bürgergeld. Er hatte im Oktober 2022 Wohngeld beantragt; wegen Überlastung des Wohngeldamtes ist der Antrag noch offen. R. teilt dem Wohngeldamt mit, dass sich der Antrag ab Mai 2023 wegen des Bezugs von Bürgergeld erledigt habe. Im Juni 2023 erhält R. für die Monate Oktober 2022 bis April 2023 die Wohngeldbewilligung mit Zufluss auf sein Konto am 7. Juli 2023. Die 1/6-Beträge der ab Juli anzurechnenden Wohngeldnachzahlung decken zusammen mit dem laufenden Einkommen den Grundbedarf (Regelbedarf + Miete) ab. Wegen der Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung beantragt R. einen Zuschuss nach § 26 SGB II, weil die Anrechnungsbeträge insoweit nicht die gesamte Beitragslast auffangen.
Sinn und Zweck der Nichtanrechnung voller Monate ohne Leistungsbezug, zu vermeiden, dass »die kalendermäßig ablaufende Karenzzeit eine Hürde für die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit darstellt« (BT-Drs. 20/3873, S. 90), sprechen gegen eine Verlängerung der Karenzzeit, solange noch ein Hilfebedarf besteht.

Rechtswidriger Leistungsbezug

Ein rechtswidriger Leistungsbezug, der über eine Erstattung nach § 50 SGB X oder eine Aufrechnung nach § 43 SGB II »neutralisiert« wird, verlängert die Karenzzeit nicht. Der Lauf der Karenzzeit muss klar bestimmt sein und der Zweck der Nichtanrechnung leistungsloser Monate (s.o.) soll sicher nicht zur Wiedergutmachung verschuldeter Leistungsüberzahlungen anreizen.

Darlehen

Auch Monate mit SGB II-Darlehen »verbrauchen« die Karenzzeit, einschließlich Darlehen nach § 27 Abs. 3 SGB II, die kein Bürgergeld sind; ausgenommen sind Überbrückungsdarlehen nach § 24 Abs. 4 Satz 1 SGB II, die mit dem ersten Arbeitsentgelt getilgt werden.

Beispiel

L. bezieht seit Januar 2023 Bürgergeld. Die Miete seiner Wohnung in Höhe von 1.070 € wird nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II voll als Bedarf anerkannt. Er teilt dem Jobcenter im Januar bereits mit, dass er voraussichtlich im März 2023 eine Stelle mit bedarfsdeckendem Einkommen aufnehmen werde. Um die Lücke bis zur Auszahlung eines für Ende März 2023 vereinbarten Abschlags zu füllen, beantragt L. ein Darlehen, das er im April 2023 zurückzahlt. Wegen einer Kündigung seines Arbeitsverhältnisses muss L. für November 2023 wieder Bürgergeld beantragen. Seine Karenzzeit läuft unter Berücksichtigung der Bezugsmonate Januar und Februar 2023 bis längstens August 2024.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Vorrangige Leistungen

Wird der Bezug von Bürgergeld wegen einer Erstattung nach § 104 SGB X vollumfänglich in die vorrangige Leistung umgedeutet (§ 107 SGB X), gelten die Erstattungszeiträume als Nicht-Bezugs-Zeiten i.S. von § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II.

Beispiel

K. hat nach Verlust seiner Arbeitsstelle zum 1. Oktober 2023 Arbeitslosengeld beantragt, das wegen der Prüfung einer Sperrzeit nicht gezahlt wird. K. muss deshalb im November 2023 Bürgergeld beantragen. Nach Feststellung, dass keine Sperrzeit eingetreten ist, erstattet die Arbeitsagentur dem Jobcenter das ausgezahlte Bürgergeld für November und Dezember 2023 in voller Höhe; ab Januar 2024 ist K. wegen einer Mieterhöhung aufstockend zum Arbeitslosengeld weiter auf Bürgergeld angewiesen. Er hat ab November 2023 ungeschmälerten Karenzschutz bis Oktober 2024.

Leistungsausschluss

Für die Verlängerung des Karenzschutzes genügt eine zumindest einmonatige Unterbrechung des Leistungsbezuges. Dazu zählt auch ein temporärer Leistungsausschluss, z. B. wegen Ablaufs der nach einer unfreiwilligen Kündigung fortwirkenden Arbeitnehmerfreizügigkeit oder wegen einer kurzen Untersuchungshaft.

Versagung nach § 66 SGB I

Wird Bürgergeld wegen unzureichender Mitwirkung für mindestens einen Monat versagt, steht die Dauer des Karenzschutzes unter dem Vorbehalt einer Nachzahlung gemäß § 67 SGB II, die im Ermessen der Jobcenter steht.

3 Umfang des Karenzschutzes

Nur für das Wohnen

Den Grundsatz, dass § 22 SGB II nur Bedarfe für das Wohnen abdeckt, gilt auch für die Dauer der Karenzzeit. Von vornherein nicht geschützt sind daher – trennbare – Kosten für Räume oder Gebäudeteile, die keinen Wohnzwecken dienen (z.B. Arbeitsraum, Lagerraum, Garage).

Zusatz-Lagerkosten

Ist ein Lagerraum insofern Teil einer Wohnunterkunft, als dort wegen der geringen Wohnungsgröße notwendige und übliche Hausratsutensilien verwahrt werden müssen, sind in der Karenzzeit ohne Abstriche die Wohn- und die Lagerkosten als KdU-Bedarf zu übernehmen.

Nur-Lagerkosten

Lagern obdachlose Menschen ihr Hab und Gut ein, weil sie noch keine Wohnung gefunden haben, können die Lagerkosten für die zu einem üblichen Haushalt zählenden Dinge als KdU-Bedarf anerkannt werden (→ S. 17 f., → S. 43). Nach Sinn und Zweck der Karenzzeit – Schutz der Wohnung, um sich auf das Eingliederungsziel konzentrieren zu können – ist die Obliegenheit, günstigere Lagermöglichkeiten zu nutzen, ggf. das Lagergut zu verringern, nicht ausgesetzt; allerdings ist vorrangig das Ziel zu verfolgen, eine angemessene Wohnung zu finden. Ohne Wohnung ist die Eingliederung in Ausbildung oder Arbeit erheblich erschwert.

Ausweichwohnung

Eine trotz Sanierungsarbeiten weiterhin für den Aufenthalt genutzte Wohnung begründet einen KdU-Bedarf, auch wenn zugleich eine weitere Wohnung dem Abstellen von persönlichen Dingen und teilweise dem Aufenthalt dient (LSG Sachsen-Anhalt vom 23.6.2022 – L 4 AS 413/19). Sind für beide Wohnungen übergangsweise Mietkosten zu entrichten, ist die Gesamtmiete karenzgeschützt. Nach Ablauf der Karenzzeit ist zu prüfen, ob die Summe aus beiden Mieten noch abstrakt angemessen ist.

Kredittilgung

Bezüglich der Übernahme der Wohnkosten für Eigenheime und Eigentumswohnungen bleibt es ungeachtet des Vermögensschutzes für die Immobilie in der Karenzzeit (§ 65 Abs. 3 SGB II i.V.m. § 12 Abs. 4 SGB II) dabei, dass Raten für die Kredittilgung nur in engen Ausnahmefällen übernommen werden können (→ S. 258 ff.). Ein Kriterium dafür ist u. a. die geringe Höhe der Tilgungsraten, gemessen an den Mietkosten, die bei Verlust der Immobilie entstünden. Der Karenzschutz für Mieter mit unangemessen hohe Mietkosten bedingt gleichwohl keine Karenz für Kreditschulden in unbegrenzter Höhe, weil der Wechsel vom verlorenen Eigentum zur Miete nach § 22 Abs. 4 SGB II eine Kostenkontrolle auslöste, es also nicht so ist, dass der Verlust der Immobilie das Jobcenter zwänge, unangemessene Mietkosten zu übernehmen. Es bleibt ungeachtet des Karenzschutzes bei der Prüfung, ob im konkreten Einzelfall auch Kreditverbindlichkeiten in angemessener Höhe als KdU-Bedarf anerkannt werden können.

Inklusiv-Miete

Enthält ein Mietvertrag, der einen pauschalen Mietzins ausweist, Bestandteile für Strom und/oder Internet, bildet der gesamte Mietzins den KdU-Bedarf ab (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R). Für die Dauer der Karenzzeit ist die geschuldete Miete in voller Höhe zu übernehmen; der Regelbedarfsbetrag kann nicht um Anteile für Strom gekürzt werden.

Ersatzwohnungen

Zu Ersatzwohnungen wegen Modernisierung der Wohnung → S. 97.

Obliegenheit zur Kostensenkung?

Greift der Karenzschutz, werden die Aufwendungen für Miete und Betriebskosten in tatsächlicher Höhe übernommen, auch wenn diese Kosten sehr hoch sind (vgl. SG Kiel vom 28.1.2022 – S 34 AS 4/22 ER) und sich im Verlauf der Karenzzeit weiter erhöhen. Unterhalb der Schwelle von Leistungsmissbrauch oder sozialwidrigem Verhalten (§ 34 SGB II) haben die Jobcenter in der Karenzzeit über die Bruttokaltmieten und vergleichbare Aufwendungen für das Eigenheim und die Eigentumswohnung keine Kostenkontrolle. § 2 SGB II gibt als bloßer Programmsatz (BSG vom 23.3.2021 – B 8 SO 2/20 R) keine Handhabe, die Kosten vor Ablauf der Karenzzeit zu verringern. Wann ein Verhalten sozialwidrig ist und eine Haftung nach § 34 SGB II auslöst, wenn der Gesetzgeber bewusst Vergünstigungen gewährt, kann nur einzelfallbezogen unter Abwägung aller Gesichtspunkte entschieden werden.

Veränderungen des Wohnbedarfs

Nach Sinn und Zweck der Karenzzeit soll der zu Beginn des Leistungsbezugs bestehende Wohnbedarf für die Dauer eines Jahres – bei ununterbrochenem – Leistungsbezug geschützt werden. Das gilt auch für Veränderungen des Bedarfs bzw. der Wohnkosten, sofern diese nicht auf einem Wohnungswech-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

sel beruhen oder diesem gleichkommen. Beispielhaft seien hier die für die Praxis wichtigsten Fälle genannt:

Fälle:

- **Änderung des Wohnbedarfsanteils**
  Ändert sich im Verlauf der Karenzzeit der Wohnbedarf, ohne dass es sich um einen Umzug i.S.v. § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II handelt, sind die höheren Kosten als Bedarf anzuerkennen.

Beispiel

L. teilt sich mit ihrer Schwester S. eine Wohnung. Sie geht mit der vom Jobcenter übernommenen, hälftigen Miete im Januar 2023 ins Bürgergeld. Weil sich S. immer häufiger in der Wohnung ihres Freundes aufhält, macht L. beim Jobcenter geltend, dass eine Teilung der Miete nach Köpfen nicht mehr den Lebensverhältnissen entspreche. Sie könne von S. nur noch 100 € weniger Miete nehmen, sonst würde S. ausziehen. Diese Änderung der Nutzungsrechte der Wohnung ist kein Umzug i.S.v. § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II, selbst wenn man die Verringerung der Miete als Abschluss eines neuen Mietvertrages wertet (s. dazu HessLSG vom 28.8.2013 – L 9 AS 476/11; SG Augsburg vom 10.3.2015 – S 11 AS 1263/14).

- **Umwandlung Arbeitszimmer in Wohnraum**
  War die Miete um anteilige Kosten für einen vom Leistungsbezieher angegebenen Arbeitsraum gekürzt worden – das ist keine Kostensenkung i.S.v. § 65 Abs. 6 SGB II – kann die geänderte Nutzung des Arbeitsraums (auch) zum Wohnen einen Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen, vollen Miete geben, sofern darin kein Leistungsmissbrauch oder ein sozialwidriges Verhalten i.S.v. § 34 SGB II liegt.

Beispiel

H. bezieht seit Juli 2023 ergänzend zu Einkünften als Yoga-Lehrerin Bürgergeld. Sie nutzt einen Raum ihrer Dreizimmerwohnung ausschließlich für den Unterricht. Das Jobcenter hat deshalb den KdU-Bedarf entsprechend verringert. Weil die Einnahmen aus der Tätigkeit immer mehr zurückgehen, nutzt H. den Raum nun auch als Wohnraum und räumt ihn jeweils nur für die wenigen Unterrichtsstunden frei. Das Jobcenter muss die volle Miete als KdU-Bedarf anerkennen.

- **Beendete Untervermietung**
  Hat ein Leistungsbezieher Räume untervermietet, wird der Untermietzins nicht als Einkommen auf den Regelbedarf angerechnet, sondern von der Miete bedarfsmindernd abgesetzt. Mit Auszug eines Untermieters erhöht sich infolgedessen der KdU-Bedarf. War die Miete karenzgeschützt, ist sie nach Wegfall der Untermiete voll zu übernehmen; eine Obliegenheit zur unverzüglichen Neu-Untervermietung besteht nicht. Die Unterlassung einer Untervermietung kann auch nicht als unwirtschaftliches Verhalten i.S.v. § 31 Abs. 2 Nr. 2 SGB II gewertet werden.

- **Sozialwidriges Verhalten?**
  Wird ein vor 2023 begründetes Untermietverhältnis vom Hauptmieter, der auch im Jahr 2023 noch auf Leistungen angewiesen ist, beendet oder

wird der Untermietvertrag auf eine geringere Untermiete geändert, **weil** ab Januar 2023 die volle Hauptmiete vom Jobcenter zu übernehmen ist, kann das eine Haftung nach § 34 SGB II auslösen. Anders, wenn ein mit großen Problemen aufrechterhaltenes Untermietverhältnis für Zeiträume ab 2023 ohne Risiko einer Kostensenkung gekündigt wird oder berechtigte Gründe für eine Reduzierung der Untermiete vorliegen.

- **Nachgeholter Mietvertrag**
  Wird erstmalig für eine bereits bewohnte Wohnung ein wirksamer Mietvertrag abgeschlossen, ist das kein Umzug i.S.v. § 22 Abs. 4 SGB II (vgl. dazu HessLSG vom 1.6.2022 – L 4 SO 124/21). Unterhalb der Schwelle einer bewussten Ausnutzung der Karenzzeit ist der vereinbarte Mietzins karenzgeschützt.

Beispiel

Weil D. sehr wenig verdient und auf dem Wohnungsmarkt schlechte Chancen hat, wohnt er nach Trennung von einer Partnerin gegen eine Beteiligung von 20 € monatlich an den Heizkosten bei einem Freund F. Im Mai 2023 muss D. nach Verlust seiner Arbeit Bürgergeld beantragen. Im Antrag gibt er an, mietfrei zu wohnen und erhält daher nur 502 € Regelleistungen. Weil sich abzeichnet, dass D. so schnell keine Wohnung findet, einigt er sich mit F. darauf, ab Oktober 2023 monatlich 400 € Miete zu zahlen. Dem Antrag auf Übernahme der Miete hält das Jobcenter entgegen, der Mietvertrag sei zum Zwecke der Erzielung höherer SGB II-Leistungen abgeschlossen worden, überdies sei der Mietzins, gemessen an der Gesamtmiete für die Wohnung, unangemessen. Wenn D. wirksam zur Mietzahlung verpflichtet ist und die Miete ortsüblichen Untermieten entspricht, greift der Karenzschutz, der nach hier vertretener Auffassung erst ab Oktober 2023 läuft.

- **Ersatzwohnung**
  Vereinbaren Mieter und Vermieter vor Durchführung der vom Vermieter angekündigten Modernisierungsarbeiten, dass die Mieter zur Ermöglichung der Modernisierungsmaßnahme aus ihrer ursprünglichen Wohnung ausziehen und vorübergehend eine andere Wohnung des Vermieters nutzen, ist grundsätzlich von der Fortsetzung des bestehenden Mietverhältnisses auszugehen (BGH vom 21.11.2012 – VIII ZR 50/12). Das kann auch dann gelten, wenn vereinbart ist, dass die Mieter dann zu einem späteren Zeitpunkt eine ebenfalls dem Vermieter gehörende andere Wohnung beziehen (BGH vom 22.6.2010 – VIII ZR 192/09). Der Wechsel in die Ersatzwohnung berechtigt dann nicht zur Kostensenkung, wenn die Miete der vorläufig geräumten Wohnung noch karenzgeschützt ist.

- **Mieterhöhungen**
  Mietrechtlich wirksame Mieterhöhungen sind in der Karenzzeit ohne Begrenzung zu übernehmen. Eine Mieterhöhung ist kein Umzug, der eine Begrenzung nach § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II ermöglicht. Für eine analoge Anwendung der Umzugs-Regelung fehlt es an einer Regelungslücke. Eine Obliegenheit, gegen die Mieterhöhung vorzugehen, besteht nicht. Sozialrechtlich begründete Einwände gegen eine **Modernisierungsmiet-**

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

erhöhung nach § 559 Abs. 4 BGB sind den Mietern mit der Karenzzeit aus der Hand geschlagen.

- **Mietminderung**
  Eine Mietminderung nach § 536 BGB ist riskant; wird zu viel gemindert, kann der Vermieter wegen Mietschulden kündigen (→ S. 71 f.). Ist infolge der Minderung die Miete so verringert worden, dass das Jobcenter von einer Kostensenkung Abstand genommen hat, besteht der Karenzschutz auch für die ungeminderte Miete. Die Rückkehr zur vollen oder einer höheren Mietzahlung ist weder als unwirtschaftliches Verhalten gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 SGB II noch als sozialwidrig zu werten, wenn der Vermieter die Berechtigung zur Minderung ernsthaft bestreitet oder nur eine geringere Minderungsquote akzeptiert. Ggf. kann der Verzicht auf das Recht zur Mietminderung sozialwidrig sein.

Beispiel 1

K. hat eine Wohnung in einem Haus gemietet, das wegen Dacharbeiten längere Zeit eingerüstet ist. Durch einen Bekannten bekommt er die Information, dass die massive Verschattung der Wohnung eine Minderung rechtfertigt. K. kürzt die Miete daher nach Beachtung der mietrechtlichen Voraussetzungen seit September 2022 um 10%. Im Dezember 2022 erhält er einen Brief von einem Anwalt des Vermieters, dass die Kürzung der Miete um 10% rechtswidrig sei und eine Kündigung zur Folge haben werde. K. informiert das Jobcenter darüber, dass er ab Januar 2023 wieder die volle Miete zahle. Das Jobcenter muss die vollen Mietkosten ab Januar 2023 als Bedarf anerkennen. Ob es einen etwaigen mietrechtlichen Anspruch auf Minderung im Wege einer Beratung des K. wieder reaktiviert, bleibt der Prüfung der zivilrechtlichen Lage vorbehalten. K. muss kein Risiko einer Kündigung eingehen.

Beispiel 2

Wie Beispiel 1, nur dass K. im Dezember 2022 einen Brief von einem Anwalt des Vermieters erhält, dass die Kürzung der Miete um 5% akzeptiert werde. K. informiert das Jobcenter darüber, dass er ab Januar 2023 wieder die volle Miete zahle. Hintergrund ist eine Abmachung mit dem Vermieter, dass K. von der 5%-Minderung Abstand nimmt und ihm dafür die Hälfte der Mietschulden wegen der 10%-Minderung im Jahr 2022 erlassen wird. Ob hier eine Haftung nach § 34 SGB II greift, ist fraglich.

Offene Rechtsfrage

§ 46 SGB I ist auf den Verzicht des Minderungsrechts aus § 536 BGB nicht anzuwenden; allerdings ist fraglich, ob dem Mieter die Verfügung über das Minderungsrecht noch zusteht. Nach Auffassung des LG Berlin vom 19.4.2023 – 64 S 190/21 erfasst der Forderungsübergang nach § 33 Abs. 1 SGB II jegliche Forderung eines Leistungsbeziehers aus einem Mietverhältnis, die während des Bezugs von Sozialleistungen fällig wird und die im Falle ihrer pünktlichen Erfüllung den Leistungsbezug gemindert hätte. (Der BGH vom 20.6.2023 – VIII ZA 5/23 hat Prozesskostenhilfe zur Einlegung und Durchführung der in dem Urteil zugelassenen Revision gewährt.)

- **Nutzungsentschädigung**
  Ist es wegen eines Streits über Schäden in der Wohnung zu einer Kündigung des Vermieters gekommen, hat der Vermieter bei Verbleib der Mieter in der

Wohnung nach Ablauf der Kündigungsfrist Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung gemäß § 546a BGB. Der Vermieter kann als Entschädigung die bei einem Neuabschluss eines Mietvertrags erzielbaren Miete (Marktmiete) verlangen, die wegen der Karenzzeit in Höhe der Bruttokaltmiete als KdU-Bedarf anzuerkennen ist. Der mietvertragslose Verbleib in der Wohnung ist kein Umzug i.S.v. § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II. Dass die Wohnung verloren ist, hebt den Karenzschutz für die Dauer der tatsächlichen Nutzung der Wohnung nicht auf. Überdies haben die Betroffenen im Fall der Übernahme der Nutzungsentschädigung eine größere Chance, eine Räumungsfrist zur Wohnungssuche (§ 721 ZPO) zu bekommen (→ S. 601 ff.).

- **Änderung der Bedarfsgemeinschaft**
  Ob die Karenzzeit in nennenswertem Umfang Fehlanreize setzen wird, ist derzeit nicht seriös einzuschätzen. Angesichts der schwierigen Wohnungsmarktlage dürften Senkungsaufforderungen häufig gar nicht umzusetzen sein. Nicht von der Hand zu weisen sind Anreize zu leistungserhaltenden Gestaltungen. Wo hier die Grenze zu rechtsmissbräuchlichen oder sozialwidrigen Dispositionen liegt, werden im Einzelfall die Gerichte zu entscheiden haben.

Beispiel 1

L. hatte im Jahr 2021 ihre Wohnung aufgegeben und war zu ihrem Partner H. und dessen Sohn G. gezogen. Mit Einzug der L. reichte das Erwerbseinkommen des H. nicht mehr aus, sodass L. ergänzend Alg II beantragte. Die Miete von 980 € wurde nach § 67 SGB II als Bedarf anerkannt. Als die Beziehung Ende 2022 zerbricht, einigen sich L. und H. darauf, dass L. die Wohnung ab Januar 2023 übernimmt und H. als Vollzeitbeschäftigter ohne Schufa-Eintrag für sich und G. auf Wohnungssuche geht. Der Vermieter stimmt dem Einstieg der L. in den Mietvertrag zu, weil zunächst das Jobcenter die Miete übernimmt und L. versichert, nach Abschluss einer schon laufenden Bildungsmaßnahme im August 2023 eine für die Aufrechterhaltung der Wohnung ausreichende Arbeitsstelle aufnehmen zu können. Das Jobcenter muss die Miete ab Januar 2023 übernehmen. Der alleinige Einstieg in den Mietvertrag ist kein »Umzug« i.S.v. § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II.

Beispiel 2

G. lebt mit S. und deren beiden Kindern C. und J. in Einstandsgemeinschaft zusammen. Die Miete der Frankfurter 120 qm-Wohnung (1.279 €) ist wegen § 67 SGB II bis Dezember 2022 vom Jobcenter voll übernommen worden. Der Vermieter hatte schon im Mai 2022 einen Eigenbedarf angemeldet und den Mietern eine 80 qm-Ersatzwohnung mit einer Miete von 945 € angeboten. Die Wohnung wäre ab Februar 2023 frei. G. und S. lehnen das Angebot ab. Sie wollen bis zur Kündigung der Wohnung nicht auf den Wohnstandard verzichten.

Beispiel 3

H. ist nach Auszug ihrer beiden Kinder, die im Juli 2021 zum Vater gezogen sind, allein in der 87 qm großen Wohnung geblieben. Die unangemessene Miete von 857 € ist vom Jobcenter wegen § 67 SGB II bis Dezember 2022 übernommen worden. H. könnte auf dem entspannten Wohnungsmarkt eine angemessene Wohnung finden. Sie hofft aber, bald eine Beschäftigung aufnehmen zu können, die ihr mit Wohngeld den Erhalt der Wohnung ermöglichen werde.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

II Persönliche Karenzzeit

Für die Karenzzeit beim Vermögensschutz (§ 12 Abs. 3 SGB II) gibt es eine personenbezogene Karenzzeit. Es stellt sich die Frage, ob es auch eine persönliche Karenzzeit für den Wohnbedarf gibt. Der »Bauplan« der Karenzzeit macht diese Konsequenz unausweichlich: Der Gesetzgeber will Personen, die erstmals Bürgergeld beanspruchen, in den ersten 12 Monaten des Leistungsbezugs einen über das Kostensenkungsverfahren erzwungenen Wohnungswechsel ersparen (BT-Drs. 20/3873, S. 89). Bewusst hat sich der Gesetzgeber in der sehr kontrovers geführten Diskussion zur Karenzzeit für einen an den Beginn des erstmaligen Leistungsbezugs anknüpfenden und insofern individuellen Karenzschutz entschieden.

1 Erstmaliger Bürgergeld-Bezug mit BG-Gründung

Auch in einer BG haben die BG-Mitglieder eigene Leistungsansprüche, darunter die auf Übernahme der kopfteiligen Unterkunftskosten. Nach dem Wortlaut von § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II muss daher auch eine Person, die via BG-Mitgliedschaft erstmals leistungsberechtigt wird, eine persönliche Karenzzeit haben

Beispiel

G. lebt mit seinem 19-jährigen Sohn zusammen. Deren Lebensunterhalt ist mit Einkommen aus Erwerbstätigkeit sichergestellt. Als der Sohn im August 2023 auszieht, entschließt sich G. im Oktober 2023, in die Wohnung seiner langjährigen Partnerin J. zu ziehen, die seit 2021 von SGB II-Leistungen lebt. Wegen des Corona-Schutzes (§ 67 SGB II) ist die Miete von 1.089 € bis Dezember 2022 nicht gesenkt worden und seit Januar 2023 bis Dezember 2023 für J. karenzgeschützt. Infolge des Einzugs des G. wird er über die Einstandspflicht nach § 9 Abs. 2 SGB II zum Leistungsbezieher. Die Miete ist nach den einschlägigen Richtwerten auch für zwei Personen unangemessen. G. kann sich für die kopfteilig auf ihn entfallende Miete bis November 2024 aber auf Karenzschutz berufen.

Individuelle Kostensenkung?

Formell kann im genannten Fall J. im Januar 2024 zu einer Kostensenkung aufgefordert werden. Damit es nicht zu Mietschulden kommt, die den Erhalt der Wohnung für G. gefährden, wäre eine Absenkung des der J. zugeordneten Mietkopfteils auf den abstrakten Angemessenheitswert einer 2-Personen-BG aber nur zulässig, wenn im Gegenzug der auf G. entfallende Mietanteil um den nicht mehr für J. übernommenen Betrag aufgestockt wird, was den Zweck der Kostensenkung – unangemessene Kosten zu vermeiden – leerlaufen lässt (s. zu einer solch asymmetrischen Kostenverteilung LSG NRW vom 9.8.2022 – L 9 SO 281/21 und – L 9 SO 403/20). Zum selben Ergebnis führt die Überlegung, dass eine J. belastende Kostensenkung nur zulässig ist, wenn man ihren Auszug aus der Wohnung für zumutbar und mietrechtlich umsetzbar hielte, was unter dem Gesichtspunkt der Senkung auf angemessene Kosten durch die Übernahme der vollen Miete, die mit dem Auszug der J. zwangsläufig auf

G. entfällt, konterkariert würde. Eine Kostensenkung dürfte daher erst nach Ablauf der G. zustehenden Karenzzeit umsetzbar sein.

2 Verlängerte Karenzzeiten

Dass es persönliche Karenzzeiten gibt, zeigt auch die in § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II geschaffene Möglichkeit, die Karenzzeit durch Unterbrechung des Leistungsbezugs individuell zu verlängern.

Beispiel 1

Mutter M lebt mit 16-jähriger Tochter R. zusammen. Beide haben seit Januar 2023 Karenzschutz. R. nimmt im März 2023 eine Arbeit auf, die ihren Bedarf deckt. Im Mai 2023 wird ihr gekündigt, sie ist wieder auf Bürgergeld angewiesen. Hier steht einer Senkungsaufforderung im Januar 2024 entgegen, dass R. eine 3 Monate längere Karenzzeit hat. Das normative »Verlassen« der BG nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 ist kein Auszug i.S.v. § 22 Abs. 4 SGB II.

Beispiel 2

Mutter M. lebt mit 15-jährigem Sohn G. zusammen. Beide haben seit Januar 2023 Karenzschutz. G. wird nach massiven Konflikten mit seiner Mutter von 13. März bis 24. August 2023 in eine Jugendhilfeeinrichtung in Obhut genommen. Am 25. August 2023 kehrt er zu seiner Mutter zurück. G. erhält wieder SGB II-Leistungen. Sein von April bis Juli 2023 (volle Monate mit Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 4 SGB II) unterbrochener Leistungsbezug verlängert den Karenzschutz bis April 2024.

3 Gemischte BG

Die persönliche Karenzzeit gilt nach § 35 SGB XII auch für die Grundsicherung nach §§ 41 ff. SGB XII. Auch in gemischten BGs ergeben sich dadurch Karenzsperren bei der Absenkung hoher Mieten.

Beispiel 1

L. bezieht eine Altersrente und ergänzend SGB XII-Grundsicherung, er lebt mit der 63-jährigen J. zusammen, die Bürgergeld bezieht. Beide haben seit Januar 2023 Karenzschutz. Die Miete ist mit 934 € nicht angemessen. L. nimmt von Mai 2023 bis August 2023 einen Job an, der seinen SGB XII-Hilfebedarf beendet. J. bleibt weiter hilfebedürftig. Einer Senkungsaufforderung im Januar 2024 hält sie entgegen, dass ihr Ehemann noch eine Karenzzeit bis April 2024 habe.

Beispiel 2

U. bezieht eine Altersrente und aufstockend SGB XII-Grundsicherung. Sie lebt mit dem 57-jährigen K. zusammen, der Bürgergeld bezieht. Beide haben seit Januar 2023 Karenzschutz. Die Miete ist mit 870 € nicht angemessen. U. fährt nach einem Schwächeanfall vom 15. März bis zum 24. August 2023 zur Erholung zu ihrer in Spanien lebenden Tochter. Ihr Leistungsanspruch endet am 14. April (§ 41a SGB XII), das Jobcenter übernimmt bis zur Rückkehr die volle Miete. Einer SGB II-Senkungsaufforderung im Januar 2024 hält K. entgegen, dass seine Ehefrau noch eine Karenzzeit bis März 2024 habe (drei volle Monate ohne SGB XII-Bezug).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Befähigung zum Wohnungswechsel

Leben Bürgergeld-Bezieher mit Personen in BG, die wegen geistiger, psychischer oder seelischer Behinderungen Grundsicherungsleistungen nach §§ 41 ff. SGB XII erhalten, können für diese Personen individuelle Zugangshemmnisse zum Wohnungsmarkt bestehen; eine Senkung unangemessener Mietkosten erfordert dann ggfs. eine individuelle Hilfestellung des SGB XII-Leistungsträgers, um überhaupt eine Wohnung finden zu können; andernfalls ist grundsätzlich von der konkreten Angemessenheit der Wohnung auszugehen (BSG vom 6.10.2022 – B 8 SO 7/21 R). Einer Karenzzeit zum Schutz der Wohnung bedarf es in diesen Fällen nicht.

4 Umzug mit BG-Gründung

Verlässt eine leistungsbeziehende Person ihre karenzgeschützte Wohnung, um in die Wohnung einer anderen Person mit karenzgeschützter Wohnung zu ziehen, geht der Karenzschutz für die frühere Wohnung der einziehenden Person verloren; aus § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II geht eindeutig hervor, dass es keine Übertragung der Karenzzeit auf eine andere Wohnung gibt (SG München vom 13.2.2023 – S 13 AS 113/23 ER). Die einziehende Person kann nur mittelbar am unverändert weiterlaufenden Karenzschutz für die Einzugswohnung teilhaben, wenn der Einzug zu angemessenen, anteiligen Wohnkosten geführt hat und auch eine Kostendeckelung ausscheidet. Hat der Einzug eine BG begründet, wird in der Regel die Erforderlichkeit des Wohnungswechsels zu bejahen sein, eine Deckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II also ausschließen.
Bleiben die Wohnkosten trotz des Hinzutritts der weiteren Person unangemessen, ist nach Ablauf der Karenzzeit der Bezugswohnung eine Kostensenkung durchzuführen. Sofern die zusammenlebenden Personen keine BG bilden, muss die Kostensenkungsaufforderung an beide Personen gehen.

III Geplante Gesetzesänderung

Wertungswiderspruch zur Einstandspflicht in der BG

Wertungswidersprüche zum Einstandsprinzip (§ 9 Abs. 2 SGB II) in der BG sind als Konsequenz der Konzeption der Karenzzeit hinzunehmen. Dass beispielsweise einem nicht hilfebedürftigen, von SGB II-Leistungen ausgeschlossenen BG-Mitglied (z. B. einem Altersrentner) bei der Ermittlung dessen nach § 9 Abs. 2 SGB II einzusetzenden Einkommens von vornherein nur der KdUH-Betrag zur Ermittlung des fiktiven Eigenbedarfs zugebilligt wird, der für die Leistungsbezieher in der BG gilt (s. LSG NRW vom 6.9.2021 – L 20 SO 308/18 und dazu BSG vom 6.10.2022 – B 8 SO 7/21 R), zieht das allenfalls die Idee der Karenzzeit in Zweifel, beseitigt aber nicht das gesetzte Junktim von Leistungs-Erstbezug und KdU-Schutz.

Geplante Gesetzesänderung

Nach einer Beschlussempfehlung des Ausschusses für Arbeit, Integration und Sozialpolitik vom 7. Juli 2023 (BR-Drs. 224/1/23, S. 24) soll § 22 SGB II durch den Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Zwölften und des Vierzehnten

Buches Sozialgesetzbuch und weiterer Gesetze so geändert werden, dass sich Beginn, Ende und Ausschluss der Karenzzeit für die BG als solche einheitlich bestimmen; maßgeblich soll der Zeitpunkt des erstmaligen Bezugs der Unterkunft und diejenige Karenzzeit eines Mitglieds der BG sein, welche als erstes begonnen hat. Diese Relativierung des Individualisierungsgrundsatzes sei gut vertretbar, da es sich bei Hinzukommen in eine karenzgeschützte, aber unangemessene Wohnung »von Vornherein um eine mit Makel behaftete Wohnung« handele. Bis zum Inkrafttreten dieser Änderung ist der Karenzschutz individuell zu bestimmen, eine rückwirkende Anwendung ist unzulässig, es handelt sich nicht um eine bloße Klarstellung der Karenzzeitregelung.

Die Bundesregierung lehnt diese Änderung ab:

> »Mit dem Änderungsvorschlag soll die Dauer der Karenzzeit bei Mehrpersonenhaushalten neu geregelt und in der Wirkung bei Hinzukommen weiterer Personen in einer Wohnung verkürzt werden. Im Ergebnis würde von dem mit dem Bürgergeld-Gesetz verfolgten Ziel, dass jede Person ab Neuzugang ins SGB II oder SGB XII eine Karenzzeit für die Höhe der anzuerkennenden Aufwendungen für die Unterkunft von 12 Monaten zusteht, abgewichen. Die Bundesregierung teilt aber die Auffassung, dass die verwaltungsmäßige Umsetzung der Karenzzeit bei Mehrpersonenhaushalten aufwendig sein kann. Sie schlägt deshalb eine gesetzliche Regelung vor, nach der eine Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft als unzumutbar gilt, solange für ein anderes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft noch eine Karenzzeit läuft« (BT-Drs. 20/8344, S. 90 f.)

IV Mietschulden

Zur Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II ist im Bürgergeld-Gesetz nichts verändert worden. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Grundsätzlich wird nur ein Darlehen gewährt, d.h. der Einsatz von Schonvermögen geht vor (§ 42a SGB II).

Rechtfertigungsprüfung

Der mit der Karenzzeit verbundene Bestandsschutz bedeutet nicht, dass Mietschulden um jeden Preis übernommen werden müssten. Im Gegenteil: Sind Mietschulden trotz der Karenzzeit entstanden, wird die Rechtfertigungsprüfung für eine Übernahme berücksichtigen müssen, ob die Wohnung, weil eigentlich zu teuer, überhaupt erhalten werden soll. Wenn allerdings Wohnungslosigkeit droht, weil die Mieter auf nicht absehbare Zeit kaum Chancen haben, eine andere Wohnung zu finden, ist das Ermessen so auszuüben, dass die Mietschulden übernommen werden (s. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 19.6.2023 – L 18 AS 512/23 B ER).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

C Unterkunftskosten für Mietwohnungen

I Die Kaltmiete 104

1 Welche Wohnfläche ist angemessen? **105**
1.1 Wohnflächen-Regelbedarf **105**
1.2 Wohnflächen-Mehrbedarf **115**
1.2.1 Mehrbedarf aus beruflichen Gründen **115**
1.2.2 Mehrbedarf aus gesundheitlichen Gründen **116**
1.2.3 Mehrbedarf wegen Umgangsberechtigung **118**
1.2.4 Mehrbedarf in weiteren Einzelfällen **123**
2 Welcher Wohnungsstandard ist angemessen? **124**
2.1 Regelbedarf **124**
2.2 Mehrbedarf **127**
3 Welcher Wohnungsmarkt ist maßgebend? **127**
4 Die Ermittlung des Mietpreises **130**

II Die kalten Betriebskosten 140

1 Welche Betriebskosten sind zu übernehmen? **140**
2 ABC übernehmbarer Betriebskosten **145**
3 Laufende Vorauszahlung und Endabrechnung **153**
4 Verteilung der Betriebskosten **156**
4.1 Verteilung nach Mietrecht **156**
4.2 Verteilung nach Sozialrecht **158**
5 Welche Betriebskosten sind angemessen? **160**

Unterkunftskosten = Kaltmiete + kalte Betriebskosten

Zu den Unterkunftskosten für die Mietwohnung gehören die Kaltmiete und die kalten Betriebskosten. Die Heizkosten sind, wie schon im Wortlaut von § 22 Abs. 1 SGB II vorgegeben – »Leistungen für Unterkunft und Heizung« – separat zu betrachten (BSG vom 2.7.2009 – B 14 AS 36/08 R). Dass § 22b Abs. 1 Satz 3 SGB II im Rahmen einer Satzung oder § 22 Abs. 10 SGB II im Rahmen eines »schlüssigen Konzepts« einen Gesamtbetrag von Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten als Angemessenheitsgrenze zulässt, setzt die Ermittlung eines bestimmten Wertes für das – angemessene – Heizen voraus, weicht also nicht von § 22 Abs. 1 SGB II ab.

I Die Kaltmiete

Nur angemessene Kaltmiete

§ 22 Abs. 1 SGB II verpflichtet außerhalb der Karenzzeit nur zur Übernahme angemessener Unterkunftskosten. Diese sind nach dem Bedarfsdeckungsgrundsatz insoweit **individuell** zu bestimmen, als je nach der persönlichen Situation der Mitglieder der BG festzustellen ist,

- welchen Wohnflächenbedarf die BG-Mitglieder haben (→ unter 1);
- welchen Wohnstandard die BG-Mitglieder benötigen (→ unter 2).

Abstrakt angemessen sind die für solche Wohnungen auf dem für die Leistungsberechtigten maßgebenden Wohnungsmarkt in einfacher Lage verlangten Preise für die Kaltmiete und die Betriebskosten.
Zur konkreten Angemessenheit s. Kap. I, → S. 280 ff.

1 Welche Wohnfläche ist angemessen?

1.1 Wohnflächen-Regelbedarf

Maßstab: Sozialer Wohnungsbau

Wenn keine Satzung nach § 22b Abs. 1 Nr. 1 SGB II vorliegt, richtet sich die Angemessenheit der Wohnfläche typisierend nach den landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur Wohnfläche im sozialen Mietwohnungsbau (BSG vom 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R, vom 22.9.2009 – B 4 AS 70/08 R, vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R und vom 16.4.2013 – B 14 A 28/12 R). Die landesrechtlichen Wohnflächengrenzen gelten auch dann, wenn der Leistungsberechtigte in einem Gebiet mit hohen Mieten lebt und es dort üblich ist, dass Kleinverdiener auch in Wohnungen mit geringerer Größe leben (BSG vom 19.2.2009 – B 4 AS 30/08 R; BayLSG vom 11.7.2012 – L 16 AS 127/10).

Fläche statt Bautyp

Wohnflächenmaßstab für das SGB II ist nicht der Wohnungstyp (z. B. Anzahl der Zimmer, barrierefreie Bauweise), sondern die Wohnfläche, die einer hilfebedürftigen Person im Sinne von § 27 Abs. 4 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) zugestanden wird. Landesrechtliche Ausführungsbestimmungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die auf den förderbaren Wohnungstyp abstellen, sind daher nicht heranzuziehen (BSG vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R und vom 20.12.2011 – B 4 AS 19/11 R). Auch Flächenbestimmungen durch Rückgriff auf einen Wohnungsbautyp oder eine Mindest-Zimmergröße (so z. B. LSG Berlin-Brandenburg vom 26.11.2009 – L 26 AS 407/07, vom 30.3.2010 – L 28 AS 1266/08 und vom 20.3.2014 – L 25 AS 2038/10) hat das BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R eine Absage erteilt. Die dementsprechende Entscheidung des LSG Sachsen-Anhalt vom 9.5.2012 – L 5 AS 2/09: Keine Berücksichtigung von Verwaltungsvorschriften über höhere förderfähige Wohnflächen mit der Nennung einer Mindestzahl von Wohnräumen zur Schaffung von alten- und behindertengerechtem Wohnraum, ist vom BSG vom 14.2.2013 – B 14 AS 61/12 R bestätigt worden.

Aktualität entscheidet

Es ist auf die jeweils gültigen Ausführungsbestimmungen abzustellen (BSG vom 22.9.2009 – B 4 AS 70/08 R, vom 20.8.2009 – B 14 AS 41/08 R, vom 2.7.2009 – B 14 AS 33/08 R, vom 16.5.2012 – B 4 AS 109/11 R und vom 26.5.2011 – B 14 AS 86/09 R). Wohnungsbauliche Neuregelungen zu Wohnflächen schlagen daher auch auf die Bestimmung angemessener Unterkunftskosten nach § 22 SGB II durch, solange keine abweichende Satzung gemäß §§ 22a, 22b SGB II beschlossen ist.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Notfalls Alt-Regelung

Fehlen landesrechtliche Ausführungsbestimmungen zu § 10 WoFG oder genügen landesrechtliche Bestimmungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus nicht den Maßstäben einer rein nach der Zahl der Wohnungsnutzer definierten Wohnfläche, ist zur Ermittlung eines verlässlichen und möglichst bundeseinheitlichen Maßstabes auf die Werte zurückzugreifen, die üblicherweise gelten oder nach früheren Vorschriften, z. B. zum Wohnungsbindungsgesetz, für bedürftige Personen gegolten haben (BSG vom 20.8.2009 – B 14 AS 65/08 R; s. auch LSG Sachsen vom 16.11.2017 – L 3 AS 511/15). Nach BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R kann auch auf (unveröffentlichte) Arbeitshinweise einer Wohnungsbaubehörde zu § 5 WoBindG (wie in Berlin) zurückgegriffen werden.

Satzungs-Wohnflächen

Die Satzungsermächtigung in § 22a SGB II gibt den Jobcentern keine Grundlage, von den einschlägigen Flächengrenzen im sozialen Wohnungsbau ohne weitergehende Ermittlungen dazu, welche Wohnflächen auf dem örtlichen Markt für Haushalte im Niedrigeinkommensbereich ohne Transferleistungsbezug üblich sind, abzuweichen (LSG Schleswig-Holstein vom 30.5.2016 – L 11 AS 39/14 NK).

Maßstab: Nur BG-Mitglieder

Im Regelfall ist zur Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße nicht auf die Zahl der Familienmitglieder, die eine Wohnung gemeinsam nutzen, sondern allein auf die Zahl der Mitglieder der BG abzustellen (BSG vom 18.2.2010 – B 14 AS 73/08 R).

Beispiel

Die hilfebedürftigen Eltern leben mit ihrem 24-jährigen Sohn S. zusammen. Als Dreipersonen-BG steht ihnen gemeinsam eine Wohnfläche von 80 qm zu. Das Jobcenter hat die tatsächliche Bruttokaltmiete von 600 € auf einen Angemessenheitswert von 573 € gesenkt.
Mit dem 25. Geburtstag bildet der Sohn eine eigene Einpersonen-BG. Zur Bestimmung der Unterkunftskosten für diese BG stehen S. nicht [80 qm : 3], sondern 50 qm Wohnfläche zu. Statt der S. bisher zugestandenen 191 € (= 573 € : 3 nach der Kopfteilmethode) hat er Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen anteiligen Mietkosten von 200 € (= 600 € : 3), da der Angemessenheitswert für eine 50 qm-Wohnung bei 308 € liegt. Die Eltern haben nur noch Anspruch auf die anteiligen Kosten für eine 2-Personen-BG, die bei 174 € (348 € : 2) liegen. Das Jobcenter kann die Mietkostenübernahme erst nach einer Senkungsaufforderung von 191 € auf 174 € kürzen.

Nicht-BG-Kind wegen Einkommens

Nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II endet die BG-Zugehörigkeit eines Kindes, wenn es seinen Bedarf mit eigenem Einkommen decken kann. Es entsteht eine Haushaltgemeinschaft zwischen dem Kind und den hilfebedürftigen Eltern. Dies ändert den Maßstab für die Angemessenheit der Unterkunftskosten, ebenso wie im Beispielsfall mit dem Eintritt des 25. Geburtstages (BSG vom 25.4.2018 – B 14 AS 14/17 R gegen die Instanzrechtsprechung, z. B. SG Karlsruhe vom 6.2.2014 – S 13 AS 235/13; LSG Niedersachsen-Bremen vom 3.5.2017 – L 13 AS 224/16; LSG Schleswig-Holstein vom 26.2.2016 – L 3 AS 220/13).

Gemischte BG

Ein volljähriges unverheiratetes Kind unter 25 Jahren, das im Haushalt eines SGB II-leistungsberechtigten Elternteils lebt, aber Leistungen der Grundsicherung bei Erwerbsminderung nach §§ 41 ff. SGB XII bezieht, bildet mit diesem Elternteil eine gemischte BG. Die Bedarfsdeckung mit SGB XII-Leistungen ist kein Fall des § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II. Bei der Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten ist daher von einer 2-Personen-BG auszugehen (LSG NRW vom 14.2.2019 – L 7 AS 1048/16).

Tatsächliche Bedarfsdeckung

Das BSG-Urteil vom 25.4.2018 gründet auf der Überlegung, dass ein BG-Kind (= im Elternhaus lebendes, unverheiratetes Kind bis zum 25. Geburtstag), das seinen Regelbedarf + anteilige, **tatsächliche** Mietkosten mit eigenem Einkommen decken kann, nicht den Beschränkungen des SGB II bei der Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten unterliegt. Eine Beschränkung der Angemessenheitsgrenze für die Eltern nach der Zahl der Wohnungsnutzer hätte aber mittelbar eine Beschränkung der Wohnverhältnisse des nicht mehr zur BG gehörenden Kindes zur Folge; zum einen könnten die Eltern dadurch zu einem Wohnungswechsel gezwungen sein, zum anderen würde das Kind in Form der Abschöpfung des seinen normativen BG-Bedarf (Regelbedarf + fiktiver, angemessener KdU-Anteil) übersteigenden Kindergeldes entgegen der Intention des § 9 Abs 2 Satz 2 SGB II zur Unterstützung der Eltern herangezogen.

Das BSG-Urteil vom 25.4.2018 ist daher nicht anwendbar, wenn das BG-Kind erst infolge einer Absenkung der tatsächlichen auf die angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten diesen normativen Bedarf mit eigenem Einkommen decken kann (a. A. LSG Sachsen-Anhalt vom 22.6.2018 – L 4 AS 680/15, das sich aber nur auf den Pressetext des BSG-Urteils beziehen konnte). Zwar gehört das Kind auch dann kraft Definition in § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II nicht mehr zur Eltern-Kind-BG, gleichwohl bleibt es bei einer BG-immanenten Bedarfs- und Einkommensberechnung.

Beispiel

Der 19-jährige Auszubildende B. lebt mit seiner Mutter M. zusammen. Beide beziehen Alg II bzw. Bürgergeld, B. seit September 2022 ergänzend zur Ausbildungsvergütung von 860 € brutto/685 € netto und Kindergeld von 250 €, M. ergänzend zu einem Entgelt aus Minijob von 100 €. Für die Wohnung ist eine Miete von 560 € + 48 € Heizkosten zu zahlen. Angemessen für eine 2-Personen-BG sind 500 € + 48 € Heizkosten, auf die das Jobcenter den Unterkunftsbedarf schon Anfang 2020 gesenkt hatte. B. kann mit seinem Einkommen von 433 € bereinigte Ausbildungsvergütung (Rechtslage bis 30.6.2023) + 250 € Kindergeld den Betrag von 402 € Regelbedarf + 274 € anteilige, angemessene Wohnkosten decken. M. beruft sich gegen die Kostensenkung ihres Mietanteils daher auf das BSG-Urteil vom 25.4.2018. Zu Unrecht: Da B. seinen Bedarf, gemessen am tatsächlichen Kopfteil der Miete nicht decken kann, bleibt es bei der Absenkung und der Anrechnung des bedarfsüberdeckenden Kindergeldes von 7 € (683 € Einkommen – [402 € + 274 €]) auf den Regelbedarf der M.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Die Erhöhung der Ausbildungsvergütung im 2. Lehrjahr bringt keine Änderung, da seit Juli 2023 ein Grundfreibetrag von 502 € (§ 11b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SGB II) von der Ausbildungsvergütung abzusetzen ist.

Weitreichende Konsequenzen

Dennoch hat das BSG-Urteil vom 25.4.2018 weitreichende Konsequenzen, insbesondere in Zusammenhang mit den seit 1.1.2020 mehrfachen Erhöhungen des Wohngeldes, zuletzt mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz vom 5.12.2022. Die wichtigsten Fallgestaltungen seien hier beispielhaft dargestellt:

Fallgestaltung 1: Bedarfsdeckung mit Wohngeld

Der angemessene Bruttokaltwert für eine 4-Personen-BG in Karlsruhe beträgt im Jahr 2023 986,40 €, für eine 3-Personen-BG 822 €. Die vierköpfige Familie X bewohnt eine Wohnung, für die eine Miete von 1.042 € Bruttokalt zu zahlen ist. Der Heizkostenabschlag beträgt 64 € monatlich. Der 22-jährige N. kann weder seinen tatsächlichen Hilfebedarf von 402 € + 276,50 € anteilige Miet- und Heizkosten noch den abgesenkten Bedarf von 402 € + 262,60 € anteilige Miet- und Heizkosten mit seinem bereinigten Einkommen (Arbeitslosengeld I in Höhe von 562,50 € monatlich) abdecken. Er hat aber Anspruch auf Wohngeld in Höhe von 207 € (2023 mit wohngeld.org-Rechner). Damit kann er seinen tatsächlichen Hilfebedarf von 678,50 € abdecken, d. h. mit Wohngeld zählt er nicht mehr zur BG. Das Jobcenter kann die Unterkunftskosten der drei übrigen Familienmitglieder dann nicht kürzen, weil die tatsächlichen Mietanteile von 276,50 € (1.106 € : 4) unter den anteiligen Angemessenheitswerten von 822 € + 64 € : 3 = 295,33 € liegen.

Beratungspflicht

Noch ungeklärt ist, ob die Jobcenter auf diese Gestaltung des Familieneinkommens im Rahmen der allgemeinen Beratungspflicht hinweisen müssen. Fordern kann das Jobcenter einen Wohngeldantrag in der genannten Fallgestaltung nicht (Rückschluss aus § 12a Satz 2 Nr. 2 SGB II). Seit Januar 2023 muss die Beratung auch bedenken, dass eine Bedarfsdeckung mit Wohngeld die Vermögens-Hilfebedürftigkeit beenden kann, wenn das Vermögen der Eltern nur über nicht ausgeschöpfte Vermögensfreibeträge der Kinder in der BG geschützt ist.

Fallgestaltung 2: Zugunstenänderung

U. lebt mit ihrem 11-jährigen Sohn N. in einer Wohnung zusammen. Beide beziehen SGB II-Leistungen. Für N. wird Unterhalt und Kindergeld gezahlt. Die Miete ist vom Jobcenter auf den Angemessenheitswert für 2-Personen-BGs gesenkt worden. Ausgehend von der abgesenkten Miete kann N. seinen Bedarf mit den Unterhaltszahlungen und dem Kindergeld decken. Mit Erreichen des 12. Geburtstages zahlt N.s Vater höheren Unterhalt. N. kann nun seinen Bedarf, gemessen an den tatsächlichen, anteiligen Miet- und Heizkosten decken. Infolgedessen hat auch U. Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Miet- und Heizkosten, weil diese unter dem Angemessenheitswert für 1-Personen BGs liegen. Das Jobcenter muss dieser Änderung nach § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGB X Rechnung tragen, eines Antrags bedarf es nicht. Es genügt die Mitteilung des veränderten Einkommens.

Fallgestaltung 3: Zulastenänderung

P. lebt mit ihrer 16-jährigen Tochter S. in einer Wohnung. Beide beziehen Bürgergeld. Weil S. mit Unterhalt und Kindergeld ihren Bedarf, gemes-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

sen an den tatsächlichen, anteiligen Miet- und Heizkosten decken kann, übernimmt das Jobcenter die der P. zugeordneten Miet- und Heizkosten in tatsächlicher Höhe. Nach einer Mieterhöhung reicht das Einkommen der S. nicht mehr zur Bedarfsdeckung aus. Sie hat Anspruch auf ergänzendes Bürgergeld. Damit gilt für die Übernahme der Miet- und Heizkosten von S. und P. der Angemessenheitswert für 2-Personen-BGs. Vor Absenkung der Miete muss das Jobcenter aber ein Senkungsverfahren einleiten. P. und S. können alternativ zur Wohnungssuche prüfen, ob S. ihren Bedarf mit Wohngeld decken kann.

Fallgestaltung 4: Abstrakte Bedarfsgemeinschaft

Die 22-jährige F. lebt mit ihrer Mutter L. in einer Wohnung zusammen. L.s Kopfteil an der tatsächlichen Miete wird vom Jobcenter in Höhe des Angemessenheitswerts für 1-Personen-BGs übernommen, weil F., die wegen eines Studiums ohne BAföG-Anspruch kein Bürgergeld erhält, ihren fiktiven SGB II-Bedarf von 402 € Regelbedarf + hälftige, tatsächliche Miet- und Heizkosten mit Einkommen aus einem Minijob und Kindergeld decken kann. Nach Einschränkung ihrer Arbeitszeit verdient F. nicht mehr genug, um ihren Regelbedarf zuzüglich der anteiligen, tatsächlichen Miet- und Heizkosten tragen zu können. Wäre sie nicht nach § 7 Abs. 5 SGB II von Leistungen ausgeschlossen, hätte sie Anspruch auf ergänzendes Bürgergeld. Der KdU-Bedarf für L. verringert sich infolgedessen auf den abstrakten Angemessenheitswert für 2-Personen-BGs. Unter Verweis auf die Zugehörigkeit der F. zur BG – ein tatsächlicher Bürgergeld-Bezug ist dazu nicht erforderlich – kann das Jobcenter nach einer Senkungsaufforderung die KdU-Leistungen für L. der veränderten BG-Struktur anpassen.

Fallgestaltung 5: Einkommenszufluss

Die 20-jährige K. lebt mit ihrer Mutter M. zusammen. Beide beziehen Bürgergeld. Das Jobcenter hat die tatsächlichen Unterkunftskosten von 518 € Bruttokaltmiete + 68 € Heizkosten auf den Angemessenheitswert von 472,20 € bruttokalt + 68 € Heizkosten gesenkt. Im Mai 2023 fließen K. aus dem Vermächtnis ihrer verstorbenen Großmutter 6.200 € zu. Damit kann K. ihren Bedarf von 402 € Regelbedarf + 293 € anteilige, tatsächliche Unterkunfts- und Heizkosten für 6 Monate nach Zufluss des Geldes ganz abdecken. Infolgedessen hat M. für die Dauer der Einmal-Einkommensanrechnung Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen, anteiligen Mietkosten, weil diese unter dem Angemessenheitswert für 1-Personen-BGs liegen.

Fallgestaltung 6: Wohneigentum

Die 16-jährige J. lebt mit ihren Eltern N. und M. in Halle in einem 110 qm großen Eigenheim. Die Familie bezieht ergänzend zu Erwerbseinkommen der Mutter M. und einer Ausbildungsvergütung der J. Bürgergeld.
Neben monatlichen Zinsen für Hauskredite in Höhe von 467 € fallen alle zwei Monate 35 € Abschläge für das Wasserwerk, alle drei Monate Müllgebühren von 65 €, jährlich 138 € Grundsteuer und 134 € Gebäudehaftpflichtversicherung sowie 45 € Schornsteinfegergebühren an. Angemessen sind für 2-Personen-BGs monatliche Unterkunftskosten (bruttokalt) in Höhe von 361,80 €, für 3-Personen-BGs in Höhe von 437,50 €. Nach einer Kostensenkungsaufforderung kürzt das Jobcenter die Übernahme der Schuldzinsen

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

auf 437,50 €. Die Nebenkosten werden in dem Monat, in dem sie zu zahlen sind, als noch angemessene Kosten übernommen.
J. ist infolge einer höheren Ausbildungsvergütung im 2. Lehrjahr in den Monaten, in denen nur die Zinsen und der Abschlag für das Wasser anfällt, mit ihrer Ausbildungsvergütung und Kindergeld, gemessen am tatsächlichen Anteil für die Schuldzinsen, nicht mehr hilfebedürftig. Unter Berücksichtigung des BSG-Urteils vom 25.4.2018 sind daher die Schuldzinsen in den Monaten, in denen J. ihren Hilfebedarf decken kann, für die Eltern in tatsächlicher Höhe von jeweils 156,67 € (= 464 € : 3) zu übernehmen, weil der anteilige Richtwert für 2-Personen-BGs bei 180,90 € (= 361,80 € : 2) liegt.

Überlappende BG

Nach BSG vom 17.7.2014 – B 14 AS 54/13 R führt es nicht zur Teilung der BG, wenn ein unter 25-Jähriger, der in einer BG mit seinen Eltern lebt, seinen Partner in die Wohnung aufnimmt. Die Wohnungsnutzer bilden dann eine überlappende BG, d. h. die Eltern-Kind-BG überschneidet sich mit der Partner-BG. Die Gesamtzahl der Wohnungsnutzer bestimmt die Angemessenheit der Wohnfläche.

Beispiel

Der 23-jährige S. lebt mit seiner Mutter M. in einer 90 qm großen Wohnung zusammen. Beide beziehen Bürgergeld. Das Jobcenter hat die Unterkunftskosten auf den Maßstab einer 60 qm großen Wohnung gesenkt. Als S.s langjährige Freundin F. in die Wohnung einzieht, erhöht das Jobcenter die Unterkunftskosten auf den Ansatz einer Wohnungsgröße für eine 3-Personen-BG (80 qm). S. wendet ein, seiner Mutter M. stünde ein Wohnbedarf von 50 qm zu, ihm und F. müssten 60 qm als angemessene Wohnfläche zugebilligt werden, so dass die Wohnung mit 90 qm allemal angemessen sei. Nach BSG vom 17.7.2014 – B 14 AS 54/13 R ist der Einwand nicht begründet: S., M. und F. stehen Wohnkosten zu, die sich an einer Wohnfläche von 75–80 qm orientieren.

3-Generationen-BG

Nach BSG vom 17.7.2014 – B 14 AS 54/13 R kann auch das Kind eines unter 25-Jährigen Mitglied der Eltern-Kind-BG sein, so dass eine Drei-Generationen-BG (Großmutter/-vater – Kind – Enkelkind) entsteht. Auch hier bestimmt die Zahl der Wohnungsnutzer die angemessene Wohnfläche.

Abwesende BG-Mitglieder

Auch Personen, die sich nicht nur vorübergehend anderenorts aufhalten, können zu einer BG gehören; bei (Ehe-)Partnern, solange der Wille besteht, die Ehe-/Lebenspartnerschaft fortzuführen, bei Kindern bis zum 25. Geburtstag, solange ihr Lebensmittelpunkt im Haushalt der Eltern bleibt (s. dazu auch → S. 59 ff.). Maßstab für die Prüfung des Fortbestandes einer Paar-BG sind nach BSG vom 18.2.2010 – B 4 AS 49/09 R und vom 16.4.2013 – B 14 AS 71/12 R familienrechtliche Grundsätze – § 1567 BGB (kritisch dazu SG Mainz vom 14.8.2014 – S 3 AS 430/14). Sie gelten **nicht** analog bei Einstandspartnern (BSG vom 12.10.2016 – B 4 AS 60/15 R). Beurteilungskriterien für den Fortbestand einer Eltern-Kind-BG können der Rechtsprechung zu § 5 WoGG und § 13 BAföG entnommen werden (dazu LSG Sachsen vom 18.12.2013 – L 3 AS 1570/12; s. auch → S. 58).

Ist die abwesende Person nach den genannten Wertungen zur BG zu rechnen, kommt es bei Prüfung der Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten darauf an, ob eine Rückkehr in den Haushalt in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist und ob Wohnraum für das abwesende BG-Mitglied vorgehalten wird (vgl. zur Frage, wann eine Wohnung den Charakter als Ehewohnung verliert, OLG Hamm vom 23.3.2015 – II 4 UF 211/14; OLG Karlsruhe vom 10.7.2015 – 18 UF 76/15). Ist das der Fall, bestimmt in der Regel die Zahl der BG-Mitglieder die Angemessenheit der KdU-Bedarfe. Sind die Bindungen zum Haushalt der BG geringer, kann ein Umzug in eine kleinere Wohnung bis zur Wiederherstellung der gemeinsamen Haushaltsführung zumutbar sein. Solange die Familie noch nicht zusammen lebt, bestimmt die Zahl der anwesenden Wohnungsnutzer die Angemessenheit der Wohnungsgröße.

Richtwerte für Wohnungsgröße

Üblich sind die folgenden Richtwerte:

Anzahl der Personen in der BG	Wohnungsgröße
eine	45 qm – 50 qm
zwei	60 qm
drei	70 qm – 80 qm
vier	80 qm – 90 qm
jede weitere Person	10 qm – 15 qm

Für die Bestimmung des angemessenen Wohnbedarfs sind die genannten Wohnungsgrößen nur ein Faktor in einer Gesamtbetrachtung (→ Kapitel C Produkttheorie). Die Überschreitung einer Richt-qm-Größe führt allein nicht zur Unangemessenheit der Mietkosten.

Nicht vertragsgemäße Wohnfläche

Für Leistungsberechtigte ist die genaue Kenntnis der Wohnfläche aber wichtig, um ggf. eine Mietminderung durchsetzen zu können oder sich gegen eine Mieterhöhung (→ S. 113 f.) oder eine Betriebskostenabrechnung zu wehren (vgl. dazu AG Brandenburg vom 14.7.2011 – 31 C 102/09; AG Spandau vom 22.12.2011 – 10 C 285/11; BGH vom 16.1.2019 – VIII ZR 173/17).

Berechnung der Wohnfläche

Zur Berechnung der Wohnfläche kann auf die Grundsätze der Flächenberechnung für preisgebundene Wohnungen (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz – Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) abgestellt werden (LG Berlin vom 19.7.2011 – 65 S 130/10; OLG Celle vom 21.4.2016 – 16 U 140/15). Nach der Rechtsprechung des BGH (z. B. vom 16.9.2009 – VIII ZR 275/08) sind die Maßstäbe der II. BV auch für frei finanzierte Wohnungen einschlägig. Danach zählen Räume unter Dachschrägen sowie Balkons und Terrassen nur teilweise als Wohnfläche (s. AG Flensburg vom 31.8.2011 – 64 C 174/10; AG Brandenburg vom 4.7.2014 – 31 C 311/13; AG Hamburg vom 18.12.2019 – 49 C 213/18: zur Wertung des Balkons; LG Landau vom 21.10.2014 – 1 S 67/14: zur Wertung einer Terrasse; LG Hamburg vom 31.5.2016 – 316 S 81/15: Messung mit

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Zollstock genüge). Im Einzelfall kann etwas anderes vereinbart sein (BGH vom 24.3.2004 – VIII ZR 44/03: Schrägen in Maisonette-Wohnung). Ob die Räume bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen, spielt keine Rolle (BGH vom 16.12.2009 – VIII ZR 39/09 und vom 16.1.2019 – VIII ZR 173/17).

Berlin

Wintergärten, Balkone und Terrassen sind in Berlin regelmäßig nicht mit der Hälfte, sondern nur mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen. Eine örtliche Verkehrssitte, der Wohnflächenermittlung ein anderes Regelwerk als die Wohnflächenverordnung zugrunde zu legen, gibt es in Berlin nicht. Die dennoch weit verbreitete Praxis, die Grundflächen von Balkonen und Terrassen grundsätzlich zur Hälfte zu berücksichtigten, stellt sich als fehlerhafte Anwendung des zur Wohnflächenermittlung herangezogenen Regelwerks dar und kann der Vertragsauslegung deshalb nicht als örtliche Übung zugrunde gelegt werden (LG Berlin vom 17.1.2018 – 18 S 308/13; s. auch LG Freiburg vom 1.8.2019 – 3 S 17/19).

Gewerberaum

Für die Ermittlung von Gewerberaumflächen existieren keine allgemein anerkannten Berechnungsgrundlagen. Eine zulässige und mögliche Berechnungsmethode ist die DIN 277 (OLG Düsseldorf vom 17.11.2011 – I-24 U 56/11; s. auch OLG Dresden vom 10.7.2019 – 5 U 151/19).

Vereinbarung geht vor

Einer Vereinbarung der Parteien darüber, welche Flächen in die Berechnung der Wohnfläche einzubeziehen sind, ist gegenüber Berechnungsvorschriften vorrangig Dabei ist es den Mietvertragsparteien unbenommen, im Rahmen einer Wohnflächenvereinbarung auch die Anrechnung von Flächen (z.B. Kellerräume) vorzusehen, die nach der II. Berechnungsverordnung oder der Wohnflächenverordnung nicht oder nicht vollständig zu berücksichtigen sind (BGH vom 22.6.2021 – VIII ZR 26/20).

Mietminderung

Flächenangaben im Mietvertrag mit »ca.«-Zusatz berechtigen zu einer Herabsetzung des Mietpreises, wenn die tatsächliche von der vertraglich angegebenen Größe um mehr als 10 % abweicht und keine besondere Vereinbarung zur Wohnfläche getroffen wurde (BGH vom 10.3.2010 – VIII ZR 144/09 und vom 18.11.2015 – VIII ZR 266/14 und vom 17.4.2019 – VIII ZR 33/18; zur Verjährung des Anspruchs auf Rückzahlung überhöher Mieten s. BGH vom 29.6.2011 – VIII ZR 30/10: LG Krefeld vom 7.11.2012 – 2 S 23/12; LG München vom 19.12.2013 – 31 S 6768/13). Das gilt auch für möblierten Wohnraum (BGH vom 2.3.2011 – VIII ZR 209/10). Wird im Mietvertrag geregelt, dass die Flächenangabe nicht verbindlich ist, gilt die Wohnung aber wie besichtigt als mangelfrei angenommen (s. dazu auch AG Gelsenkirchen vom 29.11.2016 – 210 C 398/16; AG Seligenstadt vom 23.9.2020 – 1 C 735/19).). Die Mitbenutzung eines Gartens schränkt das Recht zur Mietminderung nicht ein (AG Hamburg vom 2.3.2016 – 49 C 91/13). Ebenso wenig der Einzug einer weiteren Person (AG Paderborn vom 23.9.2020 – 58a C 111/19).

Wohn- und Nutzraum

Setzt sich die Flächenangabe im Mietvertrag aus der Summe von Wohnfläche und Nutzfläche (Kellerräume) zusammen, rechtfertigen Abweichungen

der Gesamtfläche von der tatsächlichen qm-Zahl keine Mietminderung, wenn die Wohnfläche korrekt berechnet wurde (LG Berlin vom 11.11.2011 – 63 S 149/11 und vom 4.7.2017 – 63 S 289/16).

Weicht die tatsächliche Wohnfläche lediglich von der Angabe in einer Wohnungsanzeige ab, kann nicht gemindert werden (AG München vom 10.8.2009 – 424 C 7097/09 und vom 16.12.2013 – 424 C 10773/13).

Vermieterbescheinigung

Die Angabe einer Wohnfläche im Mietvertrag stellt regelmäßig eine Beschaffenheitsvereinbarung dar (AG Dortmund vom 26.11.2013 – 425 C 7773/12). Fehlen jedoch verbindliche Angaben zur Wohnfläche im Mietvertrag und gibt der Vermieter nach Mietvertragsschluss in einer Bescheinigung, die der Mieter dem Jobcenter vorlegen soll, eine um mehr als 10 % zu große Wohnfläche an, berechtigt dies den Mieter nicht zur Minderung, da darin keine Beschaffenheitsvereinbarung zu sehen ist (vgl. dazu LG Dortmund vom 5.6.2007 – 1 S 96/06). Erteilt der Vermieter eine Bescheinigung vor Mietvertragsschluss, damit der Mietinteressent eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II bekommt, liegt darin grundsätzlich eine Vereinbarung zur Beschaffenheit der Wohnung.

Mieterhöhung

Nach BGH vom 18.11.2015 – VIII ZR 266/14 ist jede von der tatsächlichen Wohnungsgröße abweichende Wohnflächenangabe im Mietvertrag für die rechtliche Beurteilung der Mieterhöhung bedeutungslos. Maßgeblich für den vorzunehmenden Abgleich der begehrten Mieterhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete ist allein die tatsächliche Größe der vermieteten Wohnung (Aufgabe früherer Rechtsprechung). Gleichzeitig ist auch die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB ohne wohnflächenbedingte Minderung oder Erhöhung anzuwenden; danach ist die zu Beginn des Vergleichszeitraums geltende Ausgangsmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete mit der tatsächlichen Wohnfläche gegenüberzustellen. Die Ausgangsmiete bestimmt sich nach dem zum Vergleichsstichtag tatsächlich geltenden Betrag, ohne dass es zusätzlich darauf ankommt, wie er zustande gekommen ist (BGH vom 17.4.2019 – VIII ZR 33/18).

Beispiel 1

Familie X. hat in Berlin (angespannter Wohnungsmarkt) im Juni 2019 eine laut Mietvertrag 100 qm große Wohnung für 543 € gemietet. Im März 2022 lassen sie die Wohnung vermessen, die tatsächlich nur 87 qm groß ist. Die ortsübliche Miete von 7,86 €/qm für vergleichbare Wohnungen liegt bei 683,82 € (87 x 7,86 €). Im Mai 2022 fordert der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 90 €. Zu Unrecht: Er kann ab August 2022 wegen der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB nur 624,45 € verlangen [543 € + 81,45 € (= 15% von 543 €)]. Eine Kappung nach der um die geringere Wohnfläche reduzierten Ausgangsmiete hat BGH vom 17.4.2019, a.a.O. verworfen. Für die Zeit von Juni 2019 bis Juli 2022 kann Familie X. die Miete von 543 € um 13% mindern und die überzahlte Miete zurückverlangen. Soweit die Miete in diesem Zeitraum nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen wurde, ist der Anspruch auf Rückzahlung aber auf das Jobcenter übergegangen (§ 33 SGB II).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel 2

Familie F. hat im Oktober 2020 eine laut Mietvertrag 100 qm große Wohnung für 650 € gemietet. Im Januar 2023 lässt der Vermieter V. die Wohnung vermessen, die tatsächlich 120 qm groß ist. Die ortsübliche Miete für vergleichbare 120 qm-Wohnungen liegt bei 950 €. V. verlangt zusätzlich zur Erhöhung der Miete für die größere Fläche (650 € + 20%) weitere 20% von 650 €, d. h. eine Gesamtmiete von 936 €. Familie F. akzeptiert zu Recht nur die Mieterhöhung um 130 € (= 20% von 650 €).

Substantiiertes Bestreiten nötig

Bei einer Mieterhöhung muss der Vermieter die von ihm behauptete Wohnfläche nicht beweisen, wenn der Mieter die Flächenangabe bloß bestreitet. Mangels substantiierten Bestreitens der vom Vermieter behaupteten Größe der Wohnung gilt diese gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden (BGH vom 31.5.2017 – VIII ZR 181/16 und vom 27.2.2019 – VIII ZR 255/17).

Irrtum bei Mieterhöhung

Haben die Parteien mehreren Mieterhöhungen rechtsirrig eine zu große Wohnfläche zu Grunde gelegt, ohne dass im Mietvertrag eine Fläche vereinbart war, kommt eine Anpassung nach den Grundsätzen des Fehlens der Geschäftsgrundlage in Betracht. Dies hat zur Folge, dass der Mieter den sich auf die zu große Fläche beziehenden Teil der Zustimmung zur Mieterhöhung annullieren kann, um dann die überzahlte Miete zurückzufordern. Hatte das Jobcenter die Miete voll übernommen, steht der überzahlte Mietanteil als nach § 33 SGB II übergegangener Rückforderungsanspruch dem Jobcenter zu. Hätte der Vermieter die vereinbarte Mieterhöhung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche auch in einem gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558, 558b BGB durchsetzen können, ist dem Mieter nach BGH vom 11.12.2019 – VIII ZR 234/18 ein Festhalten an der Mieterhöhung zumutbar.

Fristlose Kündigung durch Vermieter

Der Vermieter kann wegen Zahlungsverzugs fristlos kündigen, wenn die Mieter, gemessen an der **ungeminderten** Miete, mit zwei Mietzahlungen im Rückstand sind (näher zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs → S. 575 ff.). Nach den Ausführungen des BGH vom 17.4.2019 – VIII ZR 33/18 zur Kappungsgrenze wird das auch für den unbehebbaren Mangel der geringeren Wohnfläche gelten müssen; d. h. trotz Mietrückstands von zwei Mieten in Höhe der geschuldeten bzw. geminderten Miete, darf der Vermieter noch nicht fristlos kündigen.

Fristlose Kündigung durch Mieter

Als nicht zu behebender Mangel berechtigt eine fehlerhafte Wohnflächenangabe im Mietvertrag auch zu einer fristlosen Kündigung. Diese begründet aber keinen erforderlichen Umzug im Sinne von § 22 SGB II, wenn die tatsächliche Wohnfläche noch ein zumutbares Wohnen ermöglicht; einen Rechtsanspruch auf Ausschöpfen von Angemessenheits-Höchstgrenzen gibt es nicht.

Zur Frage, wann eine Wohnung so klein ist, dass ein Umzug erforderlich wird, → S. 394 f.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

1.2 Wohnflächen-Mehrbedarf

Ein Wohnflächen-Mehrbedarf kann sich aus Bestimmungen zum sozialen Wohnungsbau oder aus beruflichen oder persönlichen Umständen eines BG-Mitglieds ergeben. Eine Satzung nach § 22a SGB II muss Regelungen für einen Flächenmehrbedarf vorsehen (§ 22b Abs. 3 SGB II).

Abstrakte Angemessenheit

Es geht hier um die Bestimmung eines Wohnflächen-Zusatzbetrages zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenze des Mietpreises für die BG. Davon ist die in Kap. I, → S. 280 ff. erläuterte Problematik zu unterscheiden, ob und ggf. wie lange Kosten für eine abstrakt unangemessene Wohnung noch zu übernehmen sind (konkrete Angemessenheit).

Im Folgenden werden die wichtigsten Mehrbedarfsfälle dargestellt:

1.2.1 Mehrbedarf aus beruflichen Gründen

Wie in Kap. A, → S. 15 f. näher dargestellt, gehören abgrenzbare Räume, die nur für die Ausübung einer Erwerbstätigkeit genutzt werden, nicht zu den Unterkunftskosten nach § 22 SGB II. Nicht ausgeschlossen ist die Anerkennung eines zusätzlichen Wohnbedarfs bei untrennbarer Nutzung als Wohn- und Arbeitsraum, z. B. die Stellfläche für das Klavier eines Musikers oder bei einer Tätigkeit als Tagesmutter (vgl. dazu FG Baden-Württemberg vom 7.5.2019 – 8 K 751/17). § 10 Abs. 1 WoFG erkennt diesen Mehrbedarf an (zur Erlaubnis des Vermieters in solchen Fällen s. BGH vom 10.4.2013 – VIII ZR 213/12).

Tele-/Heimarbeit

Beruht ein erhöhter Raumbedarf darauf, dass der Leistungsbezieher nur eine Tele- oder Heimarbeit ausüben kann oder ihm eine solche Arbeit als Alternative zu einer Kündigung zugewiesen wurde, begründet das einen höheren KdU-Bedarf, wenn die Ausübung der Erwerbstätigkeit keine klare Abgrenzung eines Arbeitszimmers erfordert, aber z. B. zusätzlicher Platz für einen Schrank oder eine Arbeitsplatte benötigt wird. Kann ein nur für die Erwerbstätigkeit bestimmter Raum vom Wohnraum abgegrenzt werden und wird er auch tatsächlich für die Erwerbstätigkeit benötigt (s. dazu LSG Baden-Württemberg vom 17.11.2020 – L 9 AS 495/17), ist die nach Maßstäben des § 22 SGB II zu große Wohnung durch Abzug der auf den Arbeitsraum entfallenden Kosten u. U. angemessen (vgl. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 20.3.2014 – L 25 AS 2038/10; SG Berlin vom 11.5.2015 – S 87 AS 31430/13; LSG Hamburg vom 22.9.2016 – L 4 AS 119/15). Zu Hilfeleistungen für die Einrichtung eines Heimarbeitsplatzes s. LSG NRW vom 26.11.2009 – L 19 B 297/09 AS ER.

Erforderlicher Zusatzraum

Die Rechtsprechung der Finanzgerichte zur Abgrenzung von Arbeitszimmer und Privatraum (s. dazu etwa FG Köln vom 13.10.2010 – 9 K 3882/09 und vom 1.7.2011 – 10 K 4126/09; FG Baden-Württemberg vom 6.4.2011 – 4 K 5121/09; BFH vom 3.4.2019 – VI R 46/17) gilt nicht für die Aner-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

kennung eines Flächenmehrbedarfs nach § 22 SGB II. Es genügt, wenn die Ausübung der Tätigkeit eine größere Wohnfläche zwingend erfordert. Kann der Wohnungsinhaber seine beruflichen Bedürfnisse bei Umgestaltung der Wohnungseinrichtung auch durch eine Mitbenutzung von »normal« bewohnter Wohnfläche in zumutbarer Weise befriedigen, bedarf es keiner Zusatzfläche (BVerwG vom 1.10.1986 – 8 C 29/84; VG München vom 23.7.2010 – M 12 K0 10.2995).

Hausmeisterwohnung

Ist die Nutzung von Wohnraum unabdingbar an einen Hausmeisterposten gebunden, kann die Miete, soweit sie über dem Angemessenheitswert für Wohnraum liegt, als notwendige Aufwendung für die Erzielung von Erwerbseinkommen (§ 11b Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II) gewertet werden, um auf diese Weise die Wohnung mit dem Erwerbseinkommen zu erhalten.

Trägerstreit

Die Förderung einer beruflichen Tätigkeit ist vorrangiger Zweck des SGB II. Einkommen aus Erwerbstätigkeit wird jedoch zunächst auf die Regelbedarfe nach §§ 20, 21, 23 SGB II angerechnet (§ 19 Abs. 3 Satz 2 SGB II). Ist das Einkommen aus der Erwerbstätigkeit, die einen Flächenmehrbedarf und höhere Unterkunftskosten verlangt, nicht bedarfsdeckend, kann es zwischen dem Jobcenter und dem kommunalen Träger, der für die Feststellung des Wohnbedarfs zuständig ist (§ 44a Abs. 5 SGB II), zu einem Streit darüber kommen, ob der Leistungsberechtigte seine Tätigkeit zugunsten einer Vermittlung in andere Arbeit aufgeben muss.

Der Streit ist so zu lösen, dass das Jobcenter im Rahmen der ihm allein zustehenden Prüfung der Hilfebedürftigkeit (§ 44a Abs. 4 SGB II) mit Bindung für den kommunalen Träger entscheidet, ob die zu Hause ausgeübte Tätigkeit aufgrund einer günstigen Prognose zum erwarteten Einkommen (weiter) zu unterstützen ist. Kann der Leistungsberechtigte wegen Krankheit, Kinderbetreuung oder Behinderung nur zu Hause arbeiten, ist ein Flächenmehrbedarf auch dann anzuerkennen, wenn langfristig kein bedarfsdeckendes Einkommen erzielt werden kann.

1.2.2 Mehrbedarf aus gesundheitlichen Gründen

Behinderung

Aus gesundheitlichen Gründen ist ein Mehrbedarf anzuerkennen, wenn sie einen größeren Flächenbedarf erfordern, z. B. bei Rollstuhlabhängigkeit (dazu LSG Baden-Württemberg vom 22.2.2007 – L 8 AS 6424/06 ER-B; LSG NRW vom 20.11.2010 – L 19 AS 29/09; SG Karlsruhe vom 6.3.2014 – S 14 AS 695/14 ER; LSG Hamburg vom 12.5.2022 – L 4 AS 256/20; s. auch LSG Sachsen vom 8.12.2016 – L 8 SO 115/15) oder falls Stellfläche für Behandlungsgeräte benötigt wird oder die Wohnung später für die Behinderung hergerichtet wurde (BSG vom 15.6.2016 – B 4 AS 36/15 R). Dies ist im Streitfall nachzuweisen, ggf. durch ein ärztliches Gutachten (LSG NRW vom 20.7.2009 – L 7 B 182/09 AS: Klaustrophobie; vgl. dazu auch BayVGH vom 3.8.2012 – 4 CE 12.1509; LSG NRW vom

15.12.2009 – L 20 B 120/09 AS ER: Übersteigerter Bewegungsdrang wegen ADHS-Syndroms und vom 14.2.2019 – L 7 AS 1048/16; LSG NRW vom 8.9.2022 – L 9 SO 281/21: psychische Erkrankung, die einen Umzug ausschließt). Allein der Hinweis auf eine Behinderung genügt nicht (BayLSG vom 14.9.2010 – L 11 AS 359/10 B ER: Blindheit; SG Duisburg vom 12.4.2013 – S 52 SO 51/13; VG Potsdam vom 11.7.2018 – 7 K 6456/17).

Datenmangel

Hat der Leistungsträger (Sozialamt oder Jobcenter) keinerlei Daten zur Verfügbarkeit und den Preis von barrierefreiem Wohnraum erhoben, kann dies nach LSG Baden-Württemberg vom 14.6.2023 – L 2 SO 2864/21 dazu führen, dass für einen Hilfebedürftigen, der auf einen solchen Wohnraum angewiesen ist, weiterhin die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung zu übernehmen sind.

Zur Bewertung von Behinderungen bei der Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen s. VG München vom 14.1.2016 – M 12 K 15.3771.

Abweichung vom Kopfteilprinzip?

Nach LSG NRW vom 8.9.2022 – L 9 SO 403/20 können die Mehrkosten für die barrierefreie Wohnung eines BG-Mitglieds mit Behinderung (Rollstuhlabhängigkeit) als zusätzliche Unterkunftskosten nur diesem Bewohner zugeordnet werden (Revision anhängig – B 8 SO 18/22 R).

Schwangerschaft

Bei Schwangerschaft ist ab dem 4., jedenfalls aber ab dem 5. Schwangerschaftsmonat ein größerer Wohnflächenbedarf anzuerkennen (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 7.5.2009 – L 8 AS 87/08; LSG Baden-Württemberg vom 26.3.2014 – L 2 AS 3878/11; SG Dortmund vom 30.4.2015 – S 30 AS 3105/13), der die abstrakte Angemessenheitsgrenze für die Mietkosten erhöht. Damit ist nichts darüber ausgesagt, wann ein Wechsel in eine größere Wohnung erforderlich i. S. von § 22 SGB II ist oder ob und unter welchen Bedingungen ein Verbleib in der bisherigen Wohnung zumutbar, praktisch möglich und ohne Verletzung der Menschenwürde noch hinnehmbar ist (näher dazu Kap. L, → S. 386).

Beispiel

R. bewohnt allein eine 56 qm große 2-Zimmer-Wohnung. Die tatsächlichen Miet- und Heizkosten betragen 520 €. Das Jobcenter hat die Unterkunfts- und Heizkosten auf 480 € gesenkt, den Wert, der für eine 1-Personen-BG als abstrakt angemessen zugrunde gelegt wird. R. ist dennoch in der Wohnung geblieben. Als R. erfährt, dass sie schwanger ist, macht sie neben dem Mehrbedarf nach § 21 Abs. 2 SGB II auch geltend, nun müsse die tatsächliche Miete als KdU-Bedarf anerkannt werden. Zu Recht: Ein Umzug ist nicht mehr zuzumuten, da die Wohnung nach der Geburt des Kindes angemessen ist. R. braucht zur Anmeldung des veränderten KdU-Bedarfs nach § 48 Abs. 1 Nr. 1 SGB X nicht die Geburt des Kindes abzuwarten; bereits die Absicht, das Kind bekommen zu wollen, begründet den Anspruch auf Bedarfsanpassung, weil die an eine Kostensenkungsaufforderung geknüpfte Befugnis zur Verringerung der KdU-Bedarfe nur solange gilt, wie der geforderte Umzug in eine kleinere Wohnung auch zumutbar ist. Hätte

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

R. zur Kostensenkung untervermietet, müsste sie mit der Beendigung des Untermietvertrages wegen Eigenbedarf aber bis kurz vor der Geburt warten. Ist das Kind geboren, kann R. nicht entgegen gehalten werden, ein Säugling habe noch keinen Raumbedarf (s. dazu LSG Niedersachsen-Bremen vom 17.10.2006 – L 6 AS 556/06 ER).

Zur Bedeutung einer Schwangerschaft für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins s. VG Leipzig vom 17.5.2015 – 1 K 52/94; VG München vom 24.3.2011 – M 12 K 10.4821.

1.2.3 Mehrbedarf wegen Umgangsberechtigung

Die Ausübung des Umgangsrechts nach § 1684 BGB kann einen höheren Flächenbedarf begründen. Wird kein Wechselmodell praktiziert, handelt es sich insoweit nicht um einen KdU-Bedarf des umgangsberechtigten Kindes, sondern um eine Frage der Angemessenheit der Wohnung des umgangsberechtigten Elternteils, d. h. der Anspruch ist im Streifall vom Wohnungsinhaber als eigener Anspruch nach § 22 SGB II geltend zu machen (§ 22b Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 SGB II); so auch BSG vom 17.2.2016 – B 4 AS 2/15 R; LSG Sachsen vom 14.12.2016 – L 7 AS 1202/14.
Soweit kein Betrag in einer Bestimmung zum sozialen Wohnungsbau oder in einer Satzung nach § 22a SGB II vorgegeben ist, richtet sich der Mehrbedarf nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls (z. B. Anzahl und Alter der Kinder, Häufigkeit und Dauer des Aufenthalts, Vorgaben zur Wohnungsausstattung durch das Familiengericht). Anhaltspunkte für einen höheren Flächenbedarf können sich auch aus Richtlinien zur Vergabe von Wohnungsberechtigungsscheinen ergeben (vgl. dazu VG München vom 21.5.2015 – M 12 K 15.184).

Streit über Umgangsrecht

Steht nach Trennung der Eltern noch nicht fest, wie das Umgangsrecht geregelt wird, kann ein Auszug des allein in der Wohnung gebliebenen Elternteils nicht zugemutet werden, wenn eine substantielle Umgangsrechtsregelung zu erwarten ist und die Wohnung dann angemessen sein wird (s. dazu auch SG Gießen vom 1.11.2017 – S 25 AS 108/16). Das gilt auch für die Prüfung, ob entstandene Mietschulden übernommen werden können (a. A. LSG NRW vom 16.4.2019 – L 2 AS 473/19 B ER).

Faustregel

Als Faustregel kann gelten, dass Kinder bis zum dritten Lebensjahr keinen erhöhten Raumbedarf auslösen (so die Satzung der Stadt Neumünster unter Bezugnahme auf Erhebungen des Landesamtes für Soziales, Jugend und Versorgung des Landes Rheinland-Pfalz). Für Kinder ab dem dritten Lebensjahr kann die Hälfte der Wohnfläche, die der BG im Fall eines Daueraufenthalts des Umgangskindes zusätzlich zustünde, angesetzt werden. Bewohnt der umgangsberechtigte Elternteil als 1-Personen-BG eine sehr kleine Wohnung, ist bei intensiverem Umgang in der Regel der Wert für 2-Personen-BG-Wohnungen angemessen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Uneinheitliche Rechtsprechung

Die Rechtsprechung ist uneinheitlich:
Das SG Dortmund vom 28.12.2010 – S 22 AS 5857/10 ER hält bei Aufenthalt des Kindes an jedem zweiten Wochenende sowie der Hälfte der Ferien einen Flächenzuschlag von 2,6 qm für ausreichend. Nach SG Duisburg vom 24.3.2017 – S 5 AS 1078/16 ist bei einer solchen Umgangsfrequenz für Kinder ab dem Schulalter ein Flächenmehrbedarf von 15 qm gerechtfertigt. Das LSG Niedersachsen-Bremen vom 4.1.2012 – L 11 AS 635/11 B ER billigt 55 qm Wohnfläche zu, ebenso das LSG Niedersachsen-Bremen vom 1.11.2011 – L 15 AS 240/10 B ER: Um ca. 5 qm Zusatzfläche. Ca. 7,5 qm pro Umgangskind billigt das LSG Baden-Württemberg vom 27.5.2014 – L 3 AS 1895/14 ER-B als Wohnflächen-Mehrbedarf zu. Nach LSG NRW vom 6.9.2018 – L 7 AS 744/17 begründet der Umgangsaufenthalt eines vierjährigen Kindes an zwei Wochenenden je Monat keinen höheren Wohnflächenmaßstab. Das BSG vom 29.8.2019 – B 14 AS 43/18 R hat dies im Ergebnis bestätigt und grundsätzlich ausgeführt:

> »Bei der Ermittlung der konkreten Angemessenheit sind trotz des durch Art. 6 Abs. 1, 2 GG geschützten Umgangsrechts von Eltern und Kind nicht grundsätzlich höhere Unterkunftskosten oder Flächenbedarfe des umgangsberechtigten Elternteils anzuerkennen. Vielmehr ist eine Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung u. a. der Ausgestaltung des Umgangsrechts, des Alters des Kindes, der Lebenssituation und der Wohnverhältnisse des umgangsberechtigten Elternteils erforderlich.«

Das LSG Schleswig-Holstein vom 4.8.2010 – L 11 AS 105/10 B PKH gibt einen höheren Flächenbedarf nur im Ausnahmefall, wenn bei der zeitweiligen Aufnahme eines oder mehrerer Kinder unzumutbare Verhältnisse entstünden (ebenso SG Berlin vom 22.4. 2010 – S 128 AS 11433/08). In diese Richtung auch LSG NRW vom 17.06.2008 – L 20 B 225/07 AS ER; BayLSG vom 25.1.2016 – L 7 AS 914/15 B ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 13.1.2016 – L 10 AS 480/12).
Das HessLSG vom 1.11.2010 – L 6 AS 441/10 B ER hat die Entscheidung der Vorinstanz bestätigt, dass bei einem Aufenthalt von zwei Kindern zumindest an mehreren Tagen in der Woche die Wohnflächengrenze für einen Zweipersonenhaushalt anzuerkennen ist.
Bei Aufenthalten an jeweils drei Wochenenden hintereinander in der Zeit von Freitag, 16.00 Uhr bis Sonntag, 18.00 Uhr und in den Osterferien eines jeden Jahres sowie der ersten Hälfte der Sommerferien und in jedem zweiten Jahr der Weihnachtsferien hat das SG Fulda vom 27.1.2010 – S 10 AS 53/09 einen Flächenbedarf für eine Zweipersonen-BG anerkannt.
Nach SG Duisburg vom 14.4.2010 – S 31 AS 490/08 begründet erst der Aufenthalt des Kindes, der an einen ganzen Monat heranreicht, einen Flächenbedarf für eine Zweipersonen-BG (so auch SG Landshut vom 27.9.2017 – S 11 AS 261/16).

Folgenabwägung im Eilverfahren

Kann in einem Eilverfahren die Notwendigkeit weiteren Wohnraums nicht geklärt werden, treten öffentliche Belange hinter das durch Art. 6 GG ge-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

schützte Umgangsrecht zurück und die Interessenabwägung geht angesichts der drohenden Rechtsbeeinträchtigung zugunsten des Umgangs-Elternteils aus (SG München vom 13.2.2023 – S 13 AS 113/23 ER).

Zustand der Wohnung

Ist zwar die Wohnfläche groß genug, um ein Umgangskind beherbergen zu können, kann dies wegen des Schnitts der Wohnung oder sonstiger baulicher Umstände aber nur unter sehr ungünstigen Bedingungen realisiert werden, kann eine größere oder anders gestaltete Wohnung notwendig werden (LSG Hamburg vom 23.2.2017 – L 4 AS 14/15).

Wechselmodell

Leben Eltern in verschiedenen Wohnungen und regeln sie den gewöhnlichen Aufenthalt des Kindes so, dass es in etwa gleich langen Phasen abwechselnd jeweils bei dem einen und dem anderen Elternteil lebt (sog. Wechselmodell), lässt sich ein einzelner Wohnungsschwerpunkt für einen KdU-Bedarf des Kindes nicht ermitteln. Auch das im Melderecht zur Bestimmung der Hauptwohnung herangezogene Kriterium des Schwerpunkts der Lebensbeziehungen greift für das SGB II nicht. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann beim Auszug eines Elternteils aus der Familienwohnung übergangsweise, bis das Kind auch am Ort des anderen Elternteils »angekommen« ist, die frühere Familienwohnung die den KdU-Bedarf bestimmende Schwerpunkt-Wohnung sein (vgl. dazu BVerwG vom 30.9.2015 – 6 C 38.14; VG Berlin vom 21.4.2016 – 23 K 270.14; OVG Berlin-Brandenburg vom 1.10.2019 – OVG 9 S 87.19).
Das BSG vom 17.2.2016 – B 4 AS 2/15 R hat zur Bestimmung des Wohnungsbedarfs im Residenzmodell entschieden, dass dort allein der umgangsberechtigte Elternteil einen höheren KdU-Bedarf hat, wobei unklar ist, ob die Kriterien, nach denen der BGH im Unterhaltsrecht das Wechselmodell vom Residenzmodell abgrenzt (s. z. B. BGH vom 5.11.2014 – XII ZB 599/13; s. dazu auch KG Berlin vom 15.4.2019 – 13 UF 89/16) auch für das SGB II tauglich sind. Die Jobcenter berechnen im Anschluss an das BSG vom 12.6.2013 – B 14 AS 50/12 R den jeweiligen Gesamtbedarf von Elternteil und Kind fehlerhaft nach den Tagen des Aufenthalts, was im Allegro-Rechenprogramm zu äußerst umfangreichen und vor allem unverständlichen Bescheiden führt (s. dazu SG Berlin vom 6.10.2017 – S 37 AS 25345/15).

Doppelter KdU-Bedarf

Bei einer annähernd gleich verteilten Aufenthaltsdauer wertet das BSG vom 11.7.2019 – B 14 AS 23/18 R die Situation so, dass sich die Kinder in beiden Wohnungen gleichwertig i. S. v. § 22 SGB II aufhalten, d. h. in beiden Wohnungen einen regulären, kopfteiligen KdU-Bedarf haben (so schon SG Detmold vom 27.10.2014 – S 18 AS 1733/14 ER).

Beispiel

Die 5-jährige T. wird von ihren Eltern K. und S. im Wechselmodell betreut. K. lebt in einer Wohnung mit 540 €, S. in einer Wohnung mit 400 € Bruttowarmmiete. Das Kindergeld von 250 € geht an die Mutter K.
T. hat in der Wohnung ihrer Mutter einen KdU-Bedarf von 540 € : 2 = 270 €. Sie bekommt SGB II-Leistungen nach der Formel [(318 €: 30 x 18 Tage) + 270 €] – 250 € Kindergeld. K. bekommt 502 € + hälftiger Mehrbedarf für Alleinerziehung + 270 €.

In der Wohnung des Vaters hat T. einen KdU-Bedarf von 400 € : 2 = 200 €. Sie bekommt SGB II-Leistungen nach der Formel [(318 €: 30 x 13 Tage) + 200 €], S. bekommt 502 € + hälftiger Mehrbedarf für Alleinerziehung + 200 €.

Umgangs-Mehrbedarf?

Kann der Umgang nur so realisiert werden, dass der umgangsberechtigte Elternteil am Ort, wo das Kind überwiegend lebt, eine Wohnung mietet, begründet diese Wohnung wegen der nur besuchsweisen Nutzung keinen zusätzlichen KdU-Bedarf des Elternteils. Die Miete plus Zweitwohnungssteuer (VG München vom 1.10.2010 – M 10 K 08.6270; VG Mainz vom 19.10.2016 – 3 K 435/16.MZ) kann aber ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 6 SGB II sein.

KdU-Mehrbedarf bei Leistungsausschluss

Im Wechselmodell mit einem nach § 7 Abs. 5 SGB II von Leistungen ausgeschlossenem Elternteil kann der umgangsbedingte Wohnungs-Mehrbedarf als ein nicht vom Leistungsausschluss erfasster Mehrbedarf nach § 27 Abs. 2 SGB II i.V.m. § 21 Abs. 6 SGB II dargestellt werden. Denn der Leistungsausschluss soll dazu dienen, eine Ausbildungsförderung bei fehlendem BAföG-Anspruch zu verhindern. Der Wohnungsmehrbedarf für die Aufenthalte des Umgangskindes hat mit der Ausbildung aber nichts zu tun, ist also ebenso wie der Mehrbedarf für Alleinerziehung oder wegen Schwangerschaft kein ausbildungsgeprägter Bedarf (s. dazu SG Berlin vom 9.10.2015 – S 37 AS 14315/14). Für die unvermeidbaren, umgangsbedingten Mehrkosten gibt es daher einen Zuschuss nach § 27 Abs. 2 SGB II i.V.m. § 21 Abs. 6 SGB II.

Lebenspartner-Kind

Auch einer Lebenspartnerin, die nicht die Mutter des in der Lebenspartnerschaft geborenen Kindes ist, steht ein Umgangsrecht mit dem Kind zu (OLG Karlsruhe vom 16.11.2010 – 5 UF 217/10; OLG Braunschweig vom 5.10.2020 – 2 UF 185/19). Dasselbe wird für Lebenspartner gelten, die ein Kind nach § 9 Abs. 6, Abs. 7 LPartG adoptiert haben. Die Kinder aus solchen Partnerschaften haben die gleichen sozialrechtlichen Ansprüche wie leibliche Kinder getrennt lebender Eltern.

Nur biologischer Vater

Das Umgangsrecht des biologischen, aber nicht rechtlichen Vaters nach § 1686a BGB ist schwächer als das in § 1684 BGB geregelte Umgangsrecht. Es hat sich nach OLG Frankfurt vom 11.6.2019 – 5 UF 72/19 an den zu § 1685 BGB entwickelten Grundsätzen zu orientieren (s. auch EGMR vom 26.7.2018 – 16112/15. Die Gewährung eines Mehrbedarfs für das Wohnen ist dadurch nicht ausgeschlossen.

Nur Samenspender

Zum Umgangsrecht eines Samenspenders s. OLG Frankfurt vom 29.8.2018 – 4 UF 52/18; KG Berlin vom 26.11.2021 – 13 UF 120/19. Der Samenspender eines Kindes, das in der ehelichen Gemeinschaft zweier Frauen lebt, gilt auch als rechtlicher Vater mit einem Umgangsrecht nach § 1684 BGB (KG Berlin vom 9.2.2018 – 3 UF 146/17; s. auch vom 24.3.2021 – 3 UF 1122/20).

Soziales Kind

Nach § 1685 BGB kann auch ein sozialer Elternteil ein Umgangsrecht haben, wenn dies für das Kind förderlich ist (dazu OLG Brandenburg vom 5.6.2014 – 10 UF 47/14: Ex-Partner der Kindesmutter; OLG Hamm vom

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

17.3.2016 – II-2 WF 31/16: Verlobter der Kindesmutter; OLG Celle vom 27.11.2015 – 10 WF 303/15: Großtante; OLG Koblenz vom 17.8.2015 – 7 WF 770/15 und vom 19.5.2020 – 9 UF 191/20: Großeltern; OLG Brandenburg vom 22.5.2017 – 10 WF 71/17: Lebensgefährte der Großmutter). Besteht nach Maßgabe des § 1685 BGB, d. h. im Interesse des Kindeswohls, ein Umgangsrecht eines hilfebedürftigen Dritten, sind die zur Ausübung des Umgangs notwendigen Mehrkosten für eine größere Wohnung als konkret angemessener Bedarf des Umgangsberechtigten abzubilden (BSG vom 21.7.2021 – B 14 AS 31/20 R). Denn nach § 1685 Abs. 3 BGB gilt für das soziale Umgangsrecht § 1684 Abs. 2–4 BGB entsprechend.
§ 1684 Abs. 3 Satz 1 und 2 BGB besagen:

> »Das Familiengericht kann über den Umfang des Umgangsrechts entscheiden und seine Ausübung, auch gegenüber Dritten, näher regeln. Es kann die Beteiligten durch Anordnungen zur Erfüllung der in Absatz 2 geregelten Pflicht anhalten«.

Wenn der Umgangskontakt eines Dritten von einer bloßen Freude am Umgang mit dem Kind (s. dazu LSG Sachsen-Anhalt vom 13.7.2022 – L 4 AS 291/18: Regelmäßiger Kontakt zum Enkelkind) zu einem Recht unter den engen Vorgaben des § 1685 BGB verdichtet ist, liegt ein dem Umgangsrecht nach § 1684 BGB vergleichbarer atypischer Bedarf vor, der eine Kostenübernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II trägt, ohne dass es einer Ausweitung des für leibliche Eltern-Kind Beziehungen entwickelten Hilfskonstrukts der temporären BG auf die soziale Familie bedarf (s. dazu SG Berlin vom 7.9.2015 – S 91 AS 27859/12 und vom 27.1.2016 – S 82 AS 17604/14; LSG Sachsen vom 10.8.2017 – L 3 AS 650/16; LSG Baden-Württemberg vom 17.4.2019 – L 2 SO 4004/18; SG Hannover vom 1.11.2016 – S 54 AS 697/16: Stiefvater).

Besuchs-BG

Bei Unterbringung der Kinder im Heim oder einer Erziehungsstelle steht den Eltern ein höherer Wohnflächenbedarf zu, wenn ein regelmäßiger Aufenthalt im Elternhaus zur Rückführung in die Familie notwendig ist (dazu SG Berlin vom 3.9.2007 – S 37 AS 19604/07 ER; SG Lüneburg vom 26.7.2011 – S 45 AS 282/11 ER). Das gilt auch für Pflegekinder, die ihren Lebensmittelpunkt im Heim haben und sich nur tageweise im Haushalt der Pflegeeltern aufhalten (BSG vom 21.7.2021 – B 14 AS 31/20 R).

Volljährige Kinder

Der zeitweise Aufenthalt erwachsener Kinder in der Wohnung der Eltern/eines Elternteils begründet in der Regel keinen zusätzlichen KdU-Bedarf (LSG Baden-Württemberg vom 17.11.2020 – L 9 AS 495/17).

Kinder im Ausland

Leben die Kinder leistungsberechtigter Eltern im Ausland, haben sie für die Dauer des Besuchs ihrer Eltern Anspruch auf Regelbedarfsleistungen (BSG vom 28.10.2014 – B 14 AS 65/13 R). Erfordert der Besuch der Kinder einen erhöhten Raumbedarf der Eltern, sind die damit verbundenen Mehrkosten konkret angemessen.

Nicht bei Leistungsausschluss

Gehören Studierende in eigener Wohnung und Auszubildende in internatsmäßiger Unterbringung (Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 5 SGB II) nicht mehr zur BG (näher zu dieser Prüfung → S. 58), hat das BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 55/13 R einen zeitweisen Leistungsanspruch für die Dauer der Besuche im Elternhaus als unzulässige Ausweitung des Begriffs der temporären BG verworfen. Diese Wertung schließt die Anerkennung höherer Wohnkosten auf Seiten der Eltern nicht aus, soweit die Besuche höhere Wohnkosten erfordern. Ist mit einer Rückkehr ins Elternhaus nach Ende der Ausbildung zu rechnen, kann der Verweis auf eine kleinere Wohnung unzumutbar oder unwirtschaftlich sein.

Zur Berücksichtigung des Umgangsrechts bei der Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen s. VG Berlin vom 1.2.2019 – 8 K 332.17.

1.2.4 Mehrbedarf in weiteren Einzelfällen

Allein Erziehende

Wenn landesrechtliche Wohnraumförderungsbestimmungen für allein Erziehende einen höheren Flächenbedarf vorsehen, ist dieser für § 22 SGB II nicht maßgebend (BSG vom 22.8.2012 – B 14 AS 13/12 R und vom 16.4.2013 – B 14 AS 28/12 R). Ein Mehrbedarf an Wohnfläche folgt auch nicht zwangsläufig aus der Alleinerziehung (LSG Schleswig-Holstein vom 6.12.2012 – L 11 AS 97/10; LSG Berlin-Brandenburg vom 19.2.2014 – L 10 AS 881/10). Einen Anspruch auf ein separates Wohnzimmer hat der allein erziehende Elternteil nicht (LSG NRW vom 9.1.2008 – L 12 AS 77/06). Nur im Einzelfall kann ein erhöhter Raumbedarf anerkannt werden. Dann können zur Orientierung, welche Zusatzwohnfläche angemessen ist, Wohnraumförder- oder -nutzungsbestimmungen herangezogen werden (LSG NRW vom 14.2.2019 – L 7 AS 1048/16: 15 qm nach Ziffer 8.2. WNB NRW für Alleinerziehende mit schwerbehindertem Kind). So auch das SG Duisburg vom 29.7.2011 – S 5 AS 1866/10 bei einem alleinerziehenden, schwerstkranken Leistungsberechtigten und seinem sechs Jahre alten Kind.

Haustier

Zusätzliche Fläche für die Haltung eines Haustiers wird grundsätzlich nicht anerkannt (SG Dessau vom 16.4.2008 – S 4 AS 652/08; SG Gießen vom 4.3.2009 – S 19 AS 473/09 ER; LSG Sachsen-Anhalt vom 15.4.2021 – L 5 AS 391/19 ZVW). Ausnahmen sind denkbar für einen Blindenhund (SG Frankfurt/Oder vom 30.3.2011 – S 28 AS 319/08) oder wenn das Haustier aus therapeutischen Gründen (Depression, Epilepsie) ständiger Begleiter sein muss (s. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 20.5.2009 – L 26 B 1960/08 AS PKH). Zur Frage, ob das Halten eines Haustieres im Einzelfall die Übernahme höherer Kosten wegen erschwerter Anmietung einer neuen Wohnung rechtfertigt (konkrete Angemessenheitsprüfung), → S. 308.

Sammler

Raum für Sammlungsstücke mit ideellem Wert begründen keinen Anspruch auf eine größere Wohnfläche (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 11.7.2007 – L 8 B 38/07). Das gilt nach BSG vom 13.4.2011 – B 14 AS

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

32/09 R auch dann, wenn die Sammelstücke einer wissenschaftliche Tätigkeit und einer geplanten Buchveröffentlichung dienen.

Pflegekinder

Zur Vollzeitpflege nach § 33 SGB VIII aufgenommene Pflegekinder gehören nicht zur BG. Das BSG vom 29.3.2007 – B 7b AS 12/06 R hat den für die Unterbringung der Kinder benötigten Raumbedarf »im Hinblick auf die dargestellte Zwecksetzung des SGB VIII, die Aufnahme von Pflegekindern in Pflegefamilien zu fördern«, dennoch beim Wohnbedarf der leistungsberechtigten Pflegeeltern berücksichtigt.

Pflegekraft

Dasselbe muss im Fall der Aufnahme einer Pflegekraft in die Wohnung eines leistungsberechtigten behinderten Menschen gelten. Er kann zur Senkung der Unterkunftskosten nicht auf eine Unterbringung in einem Pflegeheim verwiesen werden.

2 Welcher Wohnungsstandard ist angemessen?

2.1 Regelbedarf

Einfachen Bedürfnissen genügend

Neben der Wohnfläche bestimmt der Wohnstandard die Angemessenheit der Unterkunftskosten. Insoweit folgt das BSG der Rechtsprechung des BVerwG zum BSHG. Danach wird den Leistungsberechtigten im Regelfall eine Wohnung zugestanden, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen Bedürfnissen genügt (BSG vom 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R und B 7b AS 18/06 R).

Unteres Mietpreisniveau

Mit dem Ausschluss offenkundig unangemessener Wertfaktoren, wie z. B. mehreren Bädern, einer Lage in Parknähe etc. ist noch nicht bestimmt, dass Wohnungen ohne solche wohnwerterhöhenden Merkmale stets angemessen sind. Die in ständiger BSG-Rechtsprechung verwandte Formel, dass Leistungsberechtigten nur eine Wohnung »im unteren Mietpreisniveau« zustehe – § 22a Abs. 3 Satz 1 SGB II spricht von »Verhältnissen des einfachen Standards« – fordert ein nachvollziehbares Konzept, welcher Wohnstandard und welche Wohnlage dieses Mietpreisniveau abbilden.

Aber keine Gettobildung

Je niedriger der Wohnstandard und je schlechter die Wohnlage gefasst werden, umso mehr ist darauf zu achten, dass keine Gettos, d. h. eine Konzentration von Leistungsberechtigten in einem bestimmten Wohngebiet gebildet werden. In § 22a Abs. 3 SGB II findet sich das in der Formulierung wieder, dass bei der Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt u. a. hinsichtlich »der Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen« zu berücksichtigen sind.

Kein unterster Standard

Wohnungen ohne Bad und/oder ohne Sammelheizung dürfen nach BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R nicht berücksichtigt werden; denn auf

Wohnungen mit diesem untersten Ausstattungsgrad können Leistungsberechtigte bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht verwiesen werden.

Eine Extremwertkappung schließt die Einbeziehung von Sub-Standardwohnungen nicht hinreichend sicher aus (SG Dessau-Roßlau vom 19.6.2016 – S 13 AS 1257/14). Das gilt auch für eine wöchentlich aktualisierte tabellarische Aufstellung über preisgünstigen Wohnraum (BSG vom 17.9.2020 – B 4 AS 11/20 R).

Keine Begrenzung auf bestimmte Baualtersklassen

Sollen aus Daten eines qualifizierten Mietspiegels Schlüsse auf den Wohnungsstandard abgeleitet werden, ist eine Beschränkung auf Wohnungen bestimmter Baualtersklassen grundsätzlich – zu einer marktbedingten Ausnahme s. LSG Niedersachsen-Bremen vom 10.6.2016 – L 11 AS 611/15 – nicht zulässig (BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R).

Formales Baualtersklassenschema

Bestimmte Baualtersklassen eines Mietspiegels können auch deshalb kein SGB II-Angemessenheitskriterium sein, weil Mietspiegel allein auf ein Gebäude zum Zeitpunkt der Bauabnahme abstellen (LG Berlin vom 13.9.2009 – 65 S 217/09). Umbauten, selbst wenn diese sehr umfassend sind und einen für Leistungsberechtigte nicht angemessenen, hohen Standard erreichen, spielen für ein Mieterhöhungsverlangen keine Rolle (s. dazu AG Potsdam vom 5.8.2011 – 24 C 163/11; AG Lichtenberg vom 23.5.2014 – 20 C 56/14; LG Berlin vom 17.1.2014 – 65 S 334/13; a.A. LG Potsdam vom 25.9.2015 – 13 S 26/14, wenn die Sanierung so umfassend ist, dass sie einem Neubau gleichkommt; s. dazu auch AG Köln vom 7.4.2017 – 208 C 454/15; s. auch LG Berlin vom 25.10.2017 – 65 S 402/16; BGH vom 11.11.2020 – VIII ZR 369/18).

Kein Merkmal-Cluster

Ein angemessener Wohnstandard kann nicht über das Fehlen bestimmter (zeitgemäßer) Ausstattungsmerkmale (z. B. kein Balkon, kein Parkettboden, keine energetische Sanierung) bestimmt werden. Zum einen kann man trefflich darüber streiten, ob ein Ausstattungsmerkmal dem Wohnstandard einer »SGB II-Wohnung« entspricht; zum anderen können auch Wohnungen ohne wohnwerterhöhende Merkmale je nach Lage auf dem Wohnungsmarkt zu teuer sein, wenn z. B. ein Wohnungsmarkt mit knappen Angeboten den Preis für einfache Wohnungen in unangemessene Höhen treibt. Umgekehrt kann auf Wohnungsmärkten mit hoher Anbieterkonkurrenz oder mit Wohnungsüberhang eine Wohnung wegen nicht durchsetzbarer Umlegung der Kosten für Verbesserungen zum Zweck der Weitervermietung angemessen sein, auch wenn sie über eine Reihe wohnwerterhöhender Merkmale verfügt.

Wohnlage

Ein hoher Preis für Wohnungen einfachen Standards hängt vor allem damit zusammen, dass der Lage einer Wohnung eine dominierende Rolle bei der Preisbildung zukommt. Abgesehen von offensichtlichen Schlecht-Lagen, die das Wohnen unzumutbar erscheinen lassen, zeigt die hohe Quote der Mieterhöhungsprozesse wegen der Wohnlage, dass auch die Festlegung dieses Merkmals schwer objektivierbar ist.
Typische Merkmale für eine einfache Lage, wie z. B. vergleichsweise wenig öffentliche Grünflächen, große Entfernung zu Versorgungseinrichtungen, star-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

ke Belastung durch Verkehrslärm, Nähe zu Industrie- und Gewerbegebieten, schlechte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, sagen nicht zwingend etwas über den Ausstattungsstandard der dort gelegenen Wohnung aus, auf den es bei der Festlegung der Qualität der Wohnlage nicht ankommt (LG Berlin vom 12.2.2014 – 18 S 281/13). Lärmkarten oder straßenbezogene Klassifizierungen haben insofern nur begrenzte Aussagekraft (s. dazu LG Hamburg vom 6.5.2019 – 316 S 10/19: Aussagewert der Hamburger Wohnlagenkennzahl; LG Berlin vom 26.1.2023 – 67 S 228/22: Aktualität der Lärmkarte).

Mietspiegel-Einordnung

Mietspiegel-Einordnungen zur Wohnlage sind kritisch darauf zu prüfen, ob sie die wirkliche Situation auf dem Wohnungsmarkt noch adäquat wiedergeben (s. zum Berliner Mietspiegel BGH vom 21.11.2012 – VIII ZR 46/12, vom 6.11.2013 – VIII ZR 346/12 und vom 15.3.2016 – VIII ZR 87/15). Oft liegt hier eine Schwachstelle der Mietspiegel, weil die Erstellung aussagekräftiger Lagekarten eine teure Angelegenheit ist, die bei der Fortschreibung der Mietspiegel gern vernachlässigt wird. Der BGH, a.a.O. hat den Einwand unwissenschaftlich erstellter Lagekarten auch bei qualifizierten Mietspiegeln greifen lassen, misst aber einem einfachen Mietspiegel, vorbehaltlich der Einwendungen der Parteien gegen dessen Erkenntniswert, eine Indizwirkung bei, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben (BGH vom 13.2.2019 – VIII ZR 245/17; s. dazu auch LG Berlin vom 23.5.2019 – 67 S 21/19 und vom 20.8.2019 – 67 S 66/19).
Zur Problematik einer interessegeleiteten Demontage von Mietspiegeln → S. 134 f.

Preis bestimmt Standard und Wohnlage

Ein tauglicher Lösungsansatz zur Bestimmung, wann eine Wohnung einfachen Bedürfnissen genügt, ist die Feststellung des Preises von Wohnungen, die Bezieher kleiner, bedarfsdeckender Einkommen üblicherweise akzeptieren. Der für diese Wohnungen übliche Wohnstandard und die Lage, in der sich diese Wohnungen gehäuft befinden, sind kennzeichnend für Wohnungen, die auch leistungsberechtigten Personen zumutbar sind. Zur Bestimmung der Üblichkeit der Wohnqualität bietet sich die Rechtsprechung zu § 559 Abs. 4 Nr. 1 BGB an.

Die von den Jobcentern der Stadt Essen verwendete Berechnungsformel nach Punktwerten:

»Mietrichtwert x Wohnlage x Ausstattung/Sonstige Einflüsse«

hat das LSG NRW vom 28.11.2013 – L 7 AS 1122/13 als schlüssig akzeptiert. Das BSG hat die Nichtzulassungsbeschwerde verworfen (BSG vom 2.4.2014 – B 4 AS 18/14 B).

Kein Rückschluss auf Betriebskosten

Die Feststellung, dass eine Wohnung, die einfachen Wohnbedürfnissen entspricht, bzw. die die Lebenssituation der Bezieher kleiner Einkommen widerspiegelt, nicht anhand einer Reihe festgelegter Kriterien definiert werden kann, schließt die Kürzung übernahmefähiger Betriebskosten auf allgemeine Grundpositionen wie Grundsteuer, Müllabfuhr, Entwässerungs-/Wasserkosten, Hausbeleuchtung, Sach-/Haftpflichtversicherung aus (näher → S. 161 f.).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

2.2 Mehrbedarf

Auch bei Ermittlung des Wohnungsstandards ist unter Heranziehung des Maßstabes von § 10 WoFG auf die persönlichen Bedürfnisse der BG-Mitglieder Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen der Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenze wirken sich besondere Anforderungen an die Wohnung in der Regel aber erst bei der konkreten Angemessenheitsprüfung (kann der Leistungsberechtigte eine preiswertere Wohnung mit dem für ihn notwendigen Ausstattungsstandard finden?) aus. Denn bezogen auf den maßgebenden Wohnungsmarkt (→ unter 3) unter Berücksichtigung der Bestandsmieten, ist nicht von vornherein ausgeschlossen, dass Wohnungen mit einfacher Ausstattung in einfacher Lage auch gehandicapten Leistungsberechtigten zur Verfügung stehen; so können bei einer Atemwegserkrankung (keine Wohnung in Straßen mit hoher Feinstaubbelastung) günstige Wohnungen in Randlagen oder im Hinterhof zumutbar sein oder bei Allergie (keine Wohnungen mit Teppichböden) kann es im unteren Marktsegment Wohnungen mit Holzfußboden, die nach Lage oder Zuschnitt nicht so attraktiv sind, geben. Bei einer Gehbehinderung kann statt einer meist teureren Wohnung mit Fahrstuhl eine Wohnung im Erdgeschoß angemessen sein, die es häufig im unteren Mietpreisniveau gibt.

3 Welcher Wohnungsmarkt ist maßgebend?

Wohnort

Der maßgebliche Markt zur Ermittlung der Mieten für einfache Wohnungen in der für die BG nötigen Größe in einfacher Lage ist in erster Linie der Wohnort der Leistungsberechtigten. Dabei kann der räumliche Vergleichsmaßstab mit der Größe des Ortes wechseln – je nachdem, ob es sich um einen ländlichen Raum oder ein Ballungszentrum handelt. Das konkrete Wohnumfeld (Stadtteil, Wohnviertel, soziales Umfeld) spielt erst auf der Stufe der konkreten Angemessenheitsprüfung (Kap I, → S. 280 ff.) eine Rolle.

Homogener Lebens- und Wohnbereich

Maßstab sind nach gefestigter BSG-Rechtsprechung, ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person, ausreichend große Räume mit Wohnungen, die auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Anbindung einen insgesamt homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden (BSG vom 30.1.2019 – B 14 AS 24/18 R).

Eigenständiger Sozialrechtsbegriff

Der Vergleichsraum zur Bestimmung angemessener Unterkunftskosten ist ein spezifisch sozialrechtlicher Begriff, der nicht zwingend mit dem Zuständigkeitsbereich eines Jobcenters zusammenfällt, wie z. B. in Stadtstaaten oder mit dem Geltungsbereich eines Mietspiegels, der sich nach § 558 Abs. 2 BGB auf die politische Gemeinde i.S. eines verwaltungstechnischen, nicht wohnungsmarktspezifischen Raums bezieht (LG Marburg vom 5.2.2014 – 5 S 117/13).

Zur Festlegung angemessener Unterkunftsbedarfe ist ein Lebensraum zu definieren, der einerseits einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

umschreiben muss, um ein entsprechendes Wohnungsangebot aufzuweisen, dabei aber nicht so groß sein darf, dass Umzugsaufforderungen zur Kostensenkung stets individuelle Zumutbarkeitsprüfungen nach sich ziehen (dazu LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 11.7.2017 – L 10 AS 333/16 und vom 26.2.2019 – L 10 AS 217/17); andererseits muss der Vergleichsraum einen insgesamt homogenen Lebens- und Wohnbereich darstellen.

Stadt

Kreisfreie Städte weisen grundsätzlich einen einheitlichen Vergleichsraum bzw. Wohnungsmarkt auf. Das BSG hat auch den Wohnraum in Großstädten und Stadtstaaten als einheitlichen Vergleichsraum gewertet:

Stadt	Entscheidung
Augsburg	BSG vom 20.8.2009 – B 14 AS 50/09 R
Berlin	BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R und vom 3.9.2020 – B 14 AS 37/19 R
Bremen	BSG vom 26.5.2011 – B 14 AS 132/10 R
Dresden	BSG vom 18.11.2014 – B 4 AS 9/14 R
Duisburg	BSG vom 20.12.2011 – B 4 AS 19/11 R und vom 17.9.2020 – B 4 AS 11/20 R
Essen	BSG vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R
Flensburg	BSG vom 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R
Freiburg	BSG vom 13.4.2011 – B 14 AS 106/10 R
Gelsenkirchen	BSG vom 17.9.2020 – B 4 AS 22/20 R
Heinsberg (NRW)	BSG vom 16.5.2011 – B 4 AS 109/11 R
Hof	BSG vom 3.9.2020 – B 14 AS 34/19 R
Kiel	BSG vom 22.8.2012 – B 14 AS 13/12 R
Minden	BSG vom 6.10.2022 – B 8 SO 7/21 R
München	BSG vom 19.2.2008 – B 4 AS 30/08 R und vom 10.9.2013 – B 4 AS 77/12 R, s. auch BayLSG vom 23.11.2020 – L 7 AS 267/18.
Nordhorn	BSG vom 2.7.2009 – B 14 AS 33/08 R
Osnabrück	BSG vom 18.6.2008 – B 14/7b AS 44/06 R
Wilhelmshaven	BSG vom 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R
Zweibrücken	BSG vom 18.2.2010 – B 14 AS 73/08 R

Land

Auf Flächenlandkreise ist die stadtgeprägte BSG-Rechtsprechung nicht ohne Weiteres übertragbar. Auf dem Land muss ein tauglicher Vergleichsraum, um nicht zu kleinteilig zu werden, häufig größere Gebiete als Vergleichsmaßstab umfassen. Dabei können auch mehrere Gemeinden zu «Raumschaften« zusammengefasst werden (s. dazu BSG vom 16.6.2015 – B 4 AS 44/14 R; LSG Schleswig-Holstein vom 19.5.2020 – L 3 AS 94/19; SG Magdeburg vom 13.11.2020 – S 5 AS 2702/17). Anhaltspunkte für eine

Vergleichsraumbildung im ländlichen Raum sind räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus wohnungsmarktrelevanten Datenerhebungen ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau (BSG vom 30.1.2019 – B 14 AS 24/18 R). Allein die fehlende hinreichende Erreichbarkeit eines Kreisgebiets durch den ÖPNV vermag die Annahme einer fehlenden Verkehrsanbindung nach BSG vom 5.8.2021 – B 4 AS 82/20 R nicht zu rechtfertigen, wenn der weitaus größte Teil der Kreisbevölkerung, insbesondere auch im Nahverkehr, auf den Individualverkehr zurückgreift, und der ÖPNV dementsprechend für die Bevölkerung im täglichen (Nah-)Verkehr keine oder nur eine völlig untergeordnete Rolle spielt (Kreis Dithmarschen).

Teilwohnungsmarkt

Auf einen Teilwohnungsmarkt, in dem der Hilfebedürftige wohnt, ist abzustellen, wenn sich die Zuständigkeit des Jobcenters auf einen großen Bereich – z. B. einen großen Landkreis – mit klar abzugrenzenden unterschiedlichen Teilwohnungsmärkten erstreckt (HessLSG vom 13.12.2005 – L 9 AS 48/05 ER; LSG NRW vom 16.5.2011 – L 19 AS 2202/10; s. auch LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 11.7.2017 – L 10 AS 333/16). Gibt es – insbesondere in Kleinstgemeinden – keinen Wohnungsmarkt, muss auf größere räumliche Bereiche abgestellt werden.

Mietspiegel

Wird ein bestimmter Angemessenheitswert auf den Mietspiegel einer Nachbargemeinde gestützt, muss eine Vergleichbarkeit der Wohngemeinde des Leistungsberechtigten mit der zum Vergleich herangezogenen Nachbargemeinde bestehen. Die Rechtsprechung zum vergleichbaren Problem bei Mieterhöhungsverlangen nach § 558a Abs. 4 BGB (s. LG Heidelberg vom 17.2.2012 – 5 S 95/11 m. w. Nachw.; LG Freiburg vom 29.8.2014 – 9 S 78/14; LG Potsdam vom 14.3.2014 – 13 S 86/13; AG Fürstenfeldbruck vom 6.12.2013 – 3 C 1662/13; BGH vom 13.11.2013 – VIII ZR 413/12; AG Ludwigsburg vom 7.8.2017 – 11 C 1230/17; AG Darmstadt vom 10.10.2017 – 303 C 156/17; LG Flensburg vom 23.5.2018 – 1 S 1/18) liefert auch für die Jobcenter und die Sozialgerichte verwertbare Erkenntnisse. Beispielhaft sei hier auf BGH vom 21.8.2019 – VIII ZR 255/18 verwiesen, der die Argumente, mit denen die Vordergerichte die Vergleichbarkeit der Gemeinden Stein und Fürth verneint hatten, bestätigt.

Kein Flickenteppich

In einem Vergleichsraum muss ein einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert ermitteln werden, um Preistreiber- oder Segregationseffekte innerhalb dieses Raums auszuschließen (BSG vom 30.1.2019 – B 14 AS 24/18 R). Eine zusätzliche Aufteilung nach Wohnungsmarkttypen mit unterschiedlichen Angemessenheitswerten hat das BSG (a.a.O.) daher verworfen; s. dazu auch LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 26.2.2019 – L 10 AS 217/17.

Nur Kontrollrecht der Sozialgerichte

Die Bildung des Vergleichsraums, innerhalb dessen die für Leistungsberechtigte geltenden Unterkunftsbedarfe mit einem schlüssigen Konzept (→ S. 132) ermittelt werden müssen, unterliegt zur Gewährleistung effektiven Rechtsschutzes aus Art. 19 Abs. 4 GG der vollen gerichtlichen Kontrolle.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Die Bestimmung des maßgeblichen Vergleichsraums ist kein Instrument der Stadtplanung oder Wohnungsmarktsteuerung mit einem der richterlichen Kontrolle entzogenen Beurteilungs- und Entscheidungsspielraum der Kommune, sondern dient der Konkretisierung eines existenzsichernden Sozialleistungsanspruchs (LSG Sachsen-Anhalt vom 24.4.2018 – L 5 AS 408/17; insoweit vom BSG (a.a.O.) bestätigt).
Abweichend vom LSG Sachsen-Anhalt hat das BSG (a.a.O.) gleichwohl eine Befugnis der Sozialgerichte zu einer eigenen Festlegung des Vergleichsraums verneint; insbesondere sei es nicht zulässig, wenn das zuständige Jobcenter von einem Vergleichsraum für den gesamten Landkreis ausgehe, diesen Vergleichsraum zu unterteilen und ggf. jede einzelne Kommune im Landkreis als eigenen Vergleichsraum zu bestimmen. Hält das zur Entscheidung berufene Gericht die Vergleichsraumbildung und damit die ermittelten Angemessenheitswerte für unschlüssig, muss es dem Jobcenter die Gelegenheit zu Nachermittlungen geben. Wird das abgelehnt oder ist eine Nachbesserung mangels vorliegender Daten nicht möglich, gilt die tatsächliche Miete bis zu einem Grenzwert nach § 12 WoGG (→ S. 139).

4 Die Ermittlung des Mietpreises

Steht fest, welche Wohnungen auf welchem Wohnungsmarkt für die BG-Mitglieder in Betracht kommen, ist zu ermitteln, wie viel auf diesem Wohnungsmarkt für solche Wohnungen zu zahlen ist. Dabei sind auch Bestandsmieten mit einzubeziehen. Sondermietkosten für möblierten Wohnraum, Wohnheime oder üblicherweise nur für Kurzmietverhältnisse vorgesehene Mieträume bleiben außer Betracht (BSG vom 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R).

Preisgebundener Wohnraum

Leistungsberechtigte können auf preisgebundenen Wohnraum verwiesen werden; damit ist keine »Gettobildung« verbunden (BayLSG vom 11.7.2012 – L 16 AS 127/10). Das entsprechende Marktsegment muss daher bei der Ermittlung des angemessenen Mietpreises mit berücksichtigt werden (LSG NRW vom 12.3.2012 – L 19 AS 174/11) – es sei denn, die Zahl solcher Wohnungen ist so gering, dass sie auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt keine Rolle spielen (LSG Berlin-Brandenburg vom 21.11.2012 – L 18 AS 59/11). Eine überproportionale Berücksichtigung von SGB II-Bestandsmieten unter Einbeziehung von Sozialwohnungen kann zum Verlust der Schlüssigkeit führen (LSG Schleswig-Holstein vom 19.5.2020 – L 3 AS 94/19). Die Einbeziehung von Sozialwohnungen wirkt sich insbesondere auf die Bestimmung der Betriebskosten aus, die für preisgebundenen Wohnraum meist höher liegen. Umgekehrt ist eine Sozialwohnung nicht automatisch angemessen. Die für Sozialwohnungen geltende Kostenmiete kann, unabhängig von der jeweiligen Marktmiete (zur Anpassung der Kostenmiete s. BGH vom 13.7.2011 – VIII ZR 261/10), über dem Durchschnitt der Mietspiegel-Mieten liegen, wie z. B. in Berlin, und dadurch für Leistungsberechtigte zu teuer werden. Darum scheidet auch für Mieterhöhungsver-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

langen ein isolierter Vergleich mit Sozialwohnungen aus (LG Lübeck vom 14.6.2018 – 14 S 47/17).
Sinkt der Anteil mietpreisgebundener Sozialwohnungen unter 12 % des Gesamtwohnungsbestandes, werden Leistungsberechtigte für die Wohnungssuche ohnehin auf den freien Wohnungsmarkt angewiesen sein. Der Angemessenheitswert kann dann aus einem repräsentativen Datenmaterial freier Wohnungen ermittelt werden (BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R).

Sozialwohnungsreferenz?

Das LSG Berlin-Brandenburg vom 30.3.2023 – L 32 AS 1888/17 hat in einer interessanten Entscheidung ausgeführt, dass Wohnraum, der nach den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus und des WoGG angemessen ist, jedenfalls in angespannten Wohnungsmärkten (z.B. Berlin) nicht grundsicherungsrechtlich unangemessen sein könne. Bruttokaltmieten, die auf dem Niveau von Sozialmieten lägen, seien angemessen (a.A. LSG Berlin-Brandenburg vom 16.3.2022 – L 1 AS 456/21 WA).

Hohe Anforderungen

Bei Festlegung des maßgebenden Quadratmeterpreises tragen die Jobcenter und die Sozialgerichte eine hohe Verantwortung; einerseits kann ein zu hoch bemessenes Mietpreisniveau preistreibend wirken; andererseits besteht die Gefahr der Gettobildung, wenn das Niveau zu niedrig veranschlagt wird. Darüber hinaus hat das zu ermittelnde Mietpreisniveau für die Festlegung des pfändbaren Einkommens nach § 850f ZPO Leitbildfunktion (BGH vom 23.7.2009 – VII ZB 103/08, vom 5.8.2010 – VII ZB 17/09 und vom 13.10.2011 – VII ZB 7/11), trifft also auch Menschen, die keine SGB II-Leistungen beziehen. Die sehr hohen Anforderungen, die das BSG an ein Konzept zur Ermittlung des nach § 22 SGB II angemessenen Mietpreisniveaus stellt, sind daher verständlich und dürfen nicht durch laxe Satzungsbestimmungen oder in einem Bruttowarmmietenkonzept nach § 22 Abs. 10 SGB II unterlaufen werden (§ 22a Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 SGB II).

Bundesverfassungsgericht

Das BVerfG vom 10.10.2017 – 1 BvR 617/14 sieht keine verfassungsrechtlichen Bedenken darin, dass der Gesetzgeber den Anspruch auf zumutbares Wohnen mit einem unbestimmten Rechtsbegriff (»angemessene Kosten«) geregelt hat. Die von den Gerichten unter dem Begriff des »schlüssigen Konzepts« geforderte Konkretisierung des Angemessenheitsbegriffs erfasse die grundrechtsintensivste Bedarfsposition des Wohnens in ausreichendem Maß (a.A. SG Speyer vom 29.12.2017 – S 16 AS 1466/17 ER).

Prüfpflicht der Gerichte

Die Sozialgerichte können sich deshalb in einem Urteil über die Angemessenheit von Unterkunftskosten **nur dann** auf ein vom zuständigen Jobcenter erarbeitetes Konzept zur Ermittlung der angemessenen Mieten als schlüssiges Konzept berufen, wenn sie das Konzept im Rahmen der Amtsermittlungspflicht auf seine Schlüssigkeit hin überprüft haben. Das gilt auch dann, wenn die Kläger im gerichtlichen Verfahren nicht ausdrücklich Gründe darlegen, die gegen eine Schlüssigkeit des Konzepts sprechen (so zutreffend BayLSG vom 25.4.2017 – L 11 AS 872/15). Selbst wenn das Jobcenter den Nachweis ausreichender Wohnraumversorgung zu den vom ihm ermittelten

Werten erbringt, müssen die Gerichte im Streifall prüfen, ob die angemessenen Unterkunftskosten ohne methodische Fehler zustande gekommen sind (BSG vom 17.9.2020 – B 4 AS 11/20 R).

Rechtliches Gehör

Vor der Entscheidung auf der Grundlage eines vom Gericht als schlüssig erachteten Konzepts des Jobcenters müssen die Kläger dazu angehört werden, um die Möglichkeit zu haben, dazu Stellung zu nehmen und ggfs. einen Gegenbeweis anzutreten (LSG NRW vom 15.3.2018 – L 19 AS 821/17).

BSG fordert schlüssiges Konzept

Nach ständiger Rechtsprechung des BSG (z. B. vom 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R) muss das Konzept zur Ermittlung des angemessenen Mietpreises schlüssig sein, d. h. mindestens folgende Voraussetzungen erfüllen:

- »Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete [Vergleichbarkeit], Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).«

Gutachten

Diese Anforderungen sind so komplex, dass ihnen in der Praxis in der Regel nur in Anlehnung an die BSG-Rechtsprechung erstellte Gutachten genügen. Gutachten sind von den Jobcentern in Auftrag zu geben, die in der Pflicht stehen, in eigener Verantwortung einen Vergleichsraum festzulegen und die für ein Gutachten benötigten Daten zur Verfügung zu stellen. Die Entwicklung eines schlüssigen Konzeptes ist keine Aufgabe der Sozialgerichte. Zum einen sind die dazu erforderlichen Erhebungen und Berechnungen sehr komplex und lassen sich z.B. nicht allein aus Werten eines Mietspiegels herleiten (s. dazu etwa LSG NRW vom 5.9.2019 – L 7 AS 1327/17). Zum anderen haben die Gerichte bei Prüfung der Angemessenheit die von der Verwaltung getroffene Entscheidung für eine bestimmte Ermittlungsmethode zu respektieren und insofern nur eine nachgelagerte **Verfahrenskontrolle** (BSG vom 30.1.2019 – B 14 AS 24/18 R; s. auch BSG vom 17.9.2020 – B 4 AS 11/20 R). Aus jüngster Zeit s. z.B. LSG Sachsen-Anhalt vom 14.4.2023 – L 4 AS 587/22.

Konzeptvielfalt

Die Kriterien, denen ein schlüssiges Konzept genügen muss, legen kein bestimmtes Vorgehen fest (s. z.B. BSG vom 14.12.2016 – B 14 AS 251/16

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

B). Das ist schon wegen regionaler Besonderheiten der Wohnungsmärkte nicht möglich. Außerdem stehen nicht überall aufbereitete Daten, wie sie z. B. einem Mietspiegel zugrunde liegen, zur Verfügung. Die Jobcenter haben daher freie Wahl aus einer Vielfalt von Konzepten.

Pflicht zum Schlüssigmachen

In Wahrnehmung ihrer Kontrollaufgabe haben die Gerichte bei Beanstandungen des vom Jobcenter gewählten Konzepts die Aufgabe, dem Jobcenter bestimmte Vorgaben zur Nachbesserung des Konzepts zu setzen (BSG vom 30.1.2019 – B 14 AS 24/18 R). Das gilt selbst bei vollständigem Fehlen eines schlüssigen Konzepts (BSG vom 2.9.2021 – B 8 SO 13/19 R). Scheitert die Nachbesserung, steht den Klägern die tatsächliche Miete zu, sofern sie unter den Werten von § 12 WoGG plus Zuschlag von 10 % liegt. Ob die Werte nach § 12 WoGG auch für die seit 2020 geltenden Fassungen um 10 % erhöht werden müssen, ist noch nicht entschieden worden.

Keine Flucht in die Wohngeldtabelle

Besteht die Möglichkeit, ein schlüssiges Konzept zu entwickeln, können die Jobcenter oder die Gerichte diese Pflicht nicht dadurch umgehen, dass sie die Werte nach § 12 WoGG als Angemessenheitswerte akzeptieren (BSG vom 12.12.2013 – B 4 AS 87/12 R; LSG Schleswig-Holstein vom 31.1.2017 – L 6 AS 194/15; BayLSG vom 28.3.2017 – L 11 AS 201/17 NZB: fehlende Entwicklung ist schwerwiegender Verfahrensmangel, der die Berufung eröffnet). Das ist vor allem auf sehr teuren Wohnungsmärkten wichtig, weil hier die Angemessenheitswerte über den Werten der Wohngeldtabelle liegen können. Es enthebt daher auch nicht von der Pflicht zur Konzepterstellung, wenn ein unschlüssig ermittelter Angemessenheitswert über den Werten der Wohngeldtabelle liegt (dazu BSG vom 10.9.2013 – B 4 AS 4/13 R und B 4 AS 5/13 R).

Qualifizierter Mietspiegel

Besteht für den ausgewählten Vergleichsraum ein qualifizierter Mietspiegel, kann das Gericht, wenn es die vom Jobcenter entwickelten Angemessenheitswerte beanstandet, auf die Daten des qualifizierten Mietspiegels zugreifen, um daraus schlüssige KdU-Werte zu ermitteln (BSG vom 30.1.2019 – B 14 AS 24/18 R). Wie das ohne Gutachten, die das Gericht nach BSG-Rechtsprechung ja nicht einholen soll, bewerkstelligt werden soll, ist völlig unklar. In der bisherigen Rechtsprechung des BSG finden sich zu aus Mietspiegeln entwickelten Konzepten lediglich eine Reihe von Hinweisen.

So hat das BSG z. B. eine Differenzierung der Wohnungen nach der Wohnfläche als unerlässlich angesehen (BSG vom 20.8.2009 – B 14 AS 41/08 R) und den Ausschluss marktbestimmender Wohnungsanbieter bei der Datenerhebung gerügt (BSG vom 20.8.2009 – B 14 AS 65/08 R). Dagegen hat es die Einbeziehung sehr kleiner Wohnungen (26 qm) in den Datenbestand für zulässig erachtet, wenn diese prägend für den Wohnungsmarkt sind (BSG vom 18.11.2014 – B 4 AS 9/14 R: Dresden). Bei Bezugnahme auf Wohnungen einer bestimmten Baualtersklasse verlangt das BSG vom 13.4.2011 – B 14 AS 32/09 R den Nachweis, dass Wohnungen dieser Baualtersklasse statistisch nachvollziehbar über alle Bezirke des maßgebenden Wohnungsmarktes hinweg so häufig vorhanden sind und zugleich den einfachen Woh-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

nungsstandard nachvollziehbar abbilden, dass allein auf diesen Wert (ggf. um einen Aufschlag erhöht, falls der Mietspiegel veraltet ist oder es Preissprünge gegeben hat) zurückgegriffen werden kann. Lassen sich solche weiter gehenden Schlüsse aus dem vorhandenen Datenmaterial nicht ziehen, kann nach BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R ein nach Verteilung der in der Grundgesamtheit abgebildeten Wohnungen in den jeweiligen Bauklassen gewichteter arithmetischer Mittelwert ein geeigneter Maßstab sein. Dabei muss aber gewährleistet sein, dass zu diesen Werten auch tatsächlich zumutbarer Wohnraum anzumieten ist (BSG vom 3.9.2020 – B 14 AS 37/19 R). Nach BSG vom 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R kann ein angemessener Preis sowohl aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch aus Wohnungen nur einfachen Standards ermittelt werden. Liegen der Datenerhebung nur Wohnungen einfachen Standards zu Grunde, ist als Angemessenheitsgrenze der Spannoberwert, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne maßgebend. Durchschnittswerte aus Mieten verschiedener Anbieter müssen erkennen lassen, mit welchem Anteil diese Anbieter jeweils vertreten sind (BSG vom 20.8.2009 – B 14 AS 65/08 R). Die Beschränkung auf bestimmte Wohnungsanbieter ist nur zulässig, wenn sie über einen beherrschenden Marktanteil verfügen. Umgekehrt ist der Ausschluss bestimmter Anbieter erst zulässig, wenn festgestellt wurde, wie hoch der Marktanteil dieser Anbieter ist, und feststeht, dass diese Anbieter überwiegend nur Wohnungen im oberen Marktsegment anbieten (BSG vom 20.8.2009 – B 14 AS 65/08 R). Ist eine Preisfestlegung nicht nachvollziehbar, kann sie nicht mit einer »Gegenprobe«, dass Wohnungen zu diesem Preis per Annonce oder Internetauftritt angeboten werden, gerettet werden (BSG vom 20.8.2009 – B 14 AS 41/08 R). Rechtswidrig ist eine Beschränkung auf bestimmte Stadtteile oder gar niedrigpreisige Wohngegenden (BSG vom 19.2.2010 – B 4 AS 30/08 R und vom 6.10.2011 – B 14 AS 131/10 R). Im Fall einer hinreichenden Datengrundlage unter Ausklammerung unzumutbarer Wohnungen hat das BSG vom 10.9.2013 – B 4 AS 77/12 R: München II die Bezugnahme auf die unteren 20 % der Mietpreise für Wohnungen aus einem solchen Datenbestand als zulässigen Angemessenheitswert akzeptiert. Diese die besonderen Umständen des Münchner Wohnungsmarktes berücksichtigende Vorgehensweise ist nicht einfach auf andere Städte übertragbar (s. BSG vom 18.11.2014 – B 4 AS 9/14 R: Dresden).

Schlüssiges Konzept im SGB XII

Nach BSG vom 2.9.2021 – B 8 SO 13/19 R muss der SGB XII-Träger zur Bestimmung von abstrakt angemessenen Unterkunftskosten für die Grundsicherung im Alter kein schlüssiges Konzept erstellen, das zusätzlich die »besonderen Bedarfe älterer Menschen« abbildet.

Kritik

Das Abstellen auf qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung schlüssiger KdU-Werte durch die Sozialgerichte gaukelt eine Sicherheit vor, die es tatsächlich nicht gibt. Denn auch der für die Erstellung von Mietspiegel zentrale Begriff der »ortsüblichen Vergleichsmiete« ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der in § 558 BGB nicht näher definiert wird. Eine schon im Jahr 1994 von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission »Wohnungspolitik« hatte daher

angeregt, die in der Praxis immer größer werdenden Interpretationsprobleme der ortsüblichen Vergleichsmiete durch gesetzliche Maßstäbe zu regeln, die einerseits konkret genug sind, um mit ihnen in der Praxis taugliche Ergebnisse zu erzielen, die andererseits aber weit genug gefasst sind, damit sie nicht zu einer ständigen Fehlerquelle werden (BGH vom 29.2.2012 – VIII ZR 346/10).
Es ist auch zweifelhaft, ob es »wissenschaftliche Grundsätze« der Mietspiegelerstellung überhaupt gibt. In einem von der Expertenkommission »Wohnungspolitik« eingeholten Gutachten zur Vorbereitung der Mietrechtsreform 2001 wurde festgestellt, dass sehr unterschiedliche Methoden mit erheblichen Gestaltungsspielräume selbst »innerhalb anerkannter Kriterien« kursieren (interessant dazu auch ein Antrag der FDP-Fraktion vom 19.11.2019 – BT.-Drs. 19/15264). Börstinghaus bezeichnet qualifizierte Mietspiegel gar als »rechtliche Fehlkonstruktion«, weil die Unklarheit, was unter der »Einhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze« zu verstehen ist, interessierten Kreisen dazu diene, Mietspiegel zu demontieren, um Mieter mit der Androhung teurer Gutachterprozesse einzuschüchtern (Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 8/2019 Anm. 1; jurisPR-MietR 11/2019 Anm. 1).

Dies mag mit dem Mietspiegelreformgesetz (dazu → S. 136) erschwert worden sein; hinzu kommt aber gegen die Regelungsfunktion von § 22 SGB II, dass Mietspiegel u.a. die Aufgabe haben, dem Vermieter im Rahmen von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen keinen Anspruch auf die Miete zu geben, die er für den Fall der Neuvermietung erzielen könnte. Um diesen Effekt angesichts steigender Mieten zu verstärken, ist der Referenzzeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zum 1.1.2020 von 4 auf 6 Jahre erweitert worden (§ 558 Abs. 2 BGB). Bei dem Verweis auf angemessene KdU-Bedarfe im Kostensenkungsverfahren geht es aber darum, eine zumutbare Wohnung neu anzumieten, d. h. einen Mietvertrag zu einem Neuvermietungspreis in Höhe des Angemessenheitswert abschließen zu können. Tragfähige Aussagen über SGB II-relevante Unterkunftskosten lassen sich daher nicht unmittelbar aus bestimmten Mietspiegeldaten herleiten.

Gewichtete Mittelwerte örtlicher Mietspiegel

In einer Anhörung zu »Mindeststandards bei der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung« (BT-Ausschussdrucksache 17(11) 882) haben die Sachverständigen überwiegend die Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete nach dem Mittelwert eines örtlicher Mietspiegels, gewichtet nach der Bestandklasse der erfassten Wohnungen, abgelehnt. Je nach Lage auf dem Wohnungsmarkt könne dieser Wert nach SGB II-Maßstäben zu hoch sein, außerdem gebe es große Unsicherheit, nach welcher Methode ein tauglicher Mittelwert definiert werden solle.

Geplante Weiterentwicklung

Im Zusammenhang mit dem 9. SGB II-ÄndG und einer Petition zur genaueren Bestimmung des Begriffs »angemessene Unterkunftskosten« wurde vom BMAS ein Forschungsvorhaben befürwortet, um verlässliche Verfahren zur Bestimmung von angemessenen Wohnkosten zu entwickeln. Inzwischen liegt das Ergebnis vor, abrufbar auf der Internetseite des BMAS unter Forschungsbericht 478. Darin zeigt sich, dass die Erstellung der »schlüssigen

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Konzepte« zur Bemessung von KdU-Angemessenheitsgrenzen auf kommunaler Ebene sehr heterogen erfolgt. Da unterschiedlichste Datengrundlagen und Berechnungsverfahren zum Einsatz kommen, spiegeln diese letztlich verschiedene Ansätze der Bedarfsermittlung wider. Die bundesweiten Vergleichsberechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt mit verschiedenen Verfahren weisen teilweise deutliche Unterschiede im Niveau aus. Darüber hinaus gibt es Differenzen bzgl. verschiedener Haushaltsgrößen, Wohnungsmarktlagen und Siedlungsstrukturen.
Es wird daher kaum gelingen, die im Nachgang zur Entscheidung des BVerfG vom 10.10.2017 – 1 BvR 617/14 erhobene Forderung des Deutschen Landkreistages, den Gesetzgeber zu einer konkreteren Neuregelung des Begriffs der angemessenen Unterkunftskosten zu bewegen, im gewünschten Sinn einer rechtssicheren und einfacher handhabbaren Norm umzugestalten.

Das BVerfG hat in der Entscheidung vom 10.10.2017 klargestellt, dass nur ein hohes Niveau an Konkretisierung die Verwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffs bei Festlegung des Wohnbedarfs rechtfertigt. So würde beispielsweise eine Schätzung ohne empirische Grundlage den Anforderungen zur Ermittlung des verfassungsrechtlich garantierten Existenzminimums für das Wohnen nicht gerecht (so ausdrücklich BSG vom 4.6.2014 – B 14 AS 53/13 R; LSG Sachsen-Anhalt vom 13.9.2017 – L 5 AS 1038/13). Ohne volle richterliche Kontrolle wird der Rechtsanspruch auf zumutbares Wohnen nicht einzulösen sein.

Mietspiegelreformgesetz

Das Mietspiegelreformgesetz hat mit einer Änderung von § 558c BGB und der seit 1.7.2022 geltenden Mietspiegel-VO die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel verbessert. Dazu wurden klare rechtliche Grundlagen sowohl für den Abruf als auch für die Übermittlung mietspiegelrelevanter Daten geschaffen. Ein Absatz 11 in § 22 SGB II soll die Datengrundlage für schlüssige Konzepte sicherstellen:

> »(11) Die für die Erstellung von Mietspiegeln nach § 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Landesrecht zuständigen Behörden sind befugt, die in Artikel 238 § 2 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe a, d und e des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genannten Daten zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft nach Absatz 1 Satz1 erforderlich ist. Erstellen die nach Landesrecht zuständigen Behörden solche Übersichten nicht, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 auf Ersuchen an die kommunalen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich zu übermitteln, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft erforderlich ist. Werden den kommunalen Trägern der Grundsicherung für Arbeitsuchende die Übersichten nicht zur Verfügung gestellt, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich bei den nach Landesrecht für die Erstellung von Mietspiegeln zuständigen Behörden zu erheben und in sonstiger Weise zu

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über und die Bestimmung der Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist.«

2023/2024 Lieferfristen

Gemeinden, die nach § 558c Abs. 4 Satz 2 BGB erstmalig einen Mietspiegel zu erstellen haben, müssen dies bis spätestens 1. Januar 2023 tun; einen qualifizierten Mietspiegel müssen sie bis spätestens 1. Januar 2024 erstellen und veröffentlichen (§ 62 EGBGB).

Verfügbarkeit

Daten zur ortsüblichen Vergleichsmiete geben keinen Aufschluss darüber, ob die aus dem Mietspiegel als angemessen ausgewählten Wohnungen bzw. die dafür verlangten Mietpreise einen hinreichenden und über den gesamten SGB II-maßgeblichen Wohnungsmarkt verteilten **zugänglichen** Wohnungsbestand abbilden (dazu BSG vom 13.4.2011 – B 14 AS 106/10 R). Das gilt sowohl für die Herleitung aus einem Regressionsmietspiegel (dazu LSG NRW vom 28.11.2013 – L 7 AS 1122/13) als auch aus einem Tabellenmietspiegel (LSG Schleswig-Holstein vom 19.5.2014 – L 6 AS 18/13).

Angemessenheitswerte, die auf einen qualifizierten Mietspiegel gestützt werden, sind daher erst schlüssig, wenn das Jobcenter den Nachweis erbringt, dass es Wohnungen zum Angemessenheitswert in nennenswerter Zahl auch tatsächlich gibt (SG Berlin vom 27.5.2016 – S 37 AS 1974/16; LSG Niedersachsen-Bremen vom 10.12.2015 – L 13 AS 135/15 und vom 10.6.2016 – L 11 AS 1788/15; SG Karlsruhe vom 9.8.2017 – S 5 AS 750/17; LSG Schleswig-Holstein vom 15.1.2018 – L 3 AS100/15; LSG Sachsen-Anhalt vom 17.12.2018 – L 4 AS 559/16; LSG NRW vom 5.9.2019 – L 7 AS 1327/17). Es obliegt nicht den Leistungsberechtigten, über eine vergebliche Wohnungssuche zur generellen Anmietbarkeit von Wohnraum im örtlichen Vergleichsraum vorzutragen (BSG vom 3.9.2020 – B 14 AS 34/19 R, – B 14 AS 37/19 R).

Dynamisierung

Eine Dynamisierung der KdU-Werte unterhalb des für qualifizierte Mietspiegel und auch dem nach § 22c SGB II geltenden Zwei-Jahres-Rhythmus, die nach BSG vom 12.12.2017 – B 4 AS 33/16 R auf einem von »nicht vorhersehbaren Preissprüngen« gekennzeichneten Wohnungsmarkt geboten sein kann, gibt keinen Aufschluss über die Verfügbarkeit, zumal der für eine Dynamisierung vom BSG herangezogene Verbraucherpreisindex nicht die Mietpreisentwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten wiedergibt (dazu BT-Drs. 468/19 und die Daten im dazugehörenden Referentenentwurf).

Widerlegung der Verfügbarkeit

Sind abstrakte Angemessenheitswert unter Einbeziehung einer Verfügbarkeitsprüfung rechtsfehlerfrei festgesetzt worden, können die von einer Kostensenkung betroffenen Leistungsberechtigten die dann bestehende Vermutung, dass es zum ermittelten Angemessenheitspreis auch hinreichend vorhandene Wohnungsangebote gibt (dazu BSG vom 6.10.2011 – B 14 AS 131/10 R), durch vergebliche Suchbemühungen zu Fall bringen. Die Nichtexistenz angemessener Wohnungen müssen sie dabei nicht beweisen. Es genügt, wenn sie die Vermutung über den Nachweis, trotz intensiver

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Suche keine Wohnung zum ermittelten Preis finden zu können bzw. nur in prekären Wohnlagen finden zu können, erschüttern (BSG vom 6.10.2011 – B 14 AS 131/10 R und vom 3.9.2020 – B 14 AS 37/19 R; s. zum Nachweis der Wohnungssuche auch BGH vom 11.12.2019 – VIII ZR 144/19).

Fehlender Mietspiegel

Existiert kein Mietspiegel oder alternativ zu einem Mietspiegel kann das Jobcenter auch eigene Methoden entwickeln, wenn sie hinreichende Gewähr dafür bieten, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes abzubilden (BSG vom 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R).

Welche Anforderungen an die Komplexität und Ermittlungstiefe dabei geleistet werden müssen, verdeutlicht die Anlage zur Satzung der Stadt Neumünster (abrufbar unter www.neumuenster.de/cms/files/kdu-satzung.pdf).

Eigene Marktерhebung

Stützt sich das Jobcenter auf eine eigene Datenbank, sind Angaben zu Wohnort, Wohnfläche, Ausstattung, Netto- und Bruttokaltmiete gefordert (BSG vom 16.6.2015 – B 4 AS 44/14 R). Eine Differenzierung allein nach Anzahl der Wohnräume genügt nicht (SG Potsdam vom 6.4.2011 – S 21 AS 6432/08). Der lokale Mietwohnungsmarkt muss repräsentativ abgebildet werden (LSG Sachsen-Anhalt vom 27.8.2019 – L 4 AS 474/17). Dazu gehört, dass private Kleinvermieter einerseits und institutionelle Großvermieter andererseits sowie geförderter Wohnraum (Sozialwohnungen) nach ihrem tatsächlichen Anteil auf dem Mietwohnungsmarkt berücksichtigt werden. Ist das nicht der Fall, kann das Jobcenter diesen Mangel nach LSG Sachsen-Anhalt vom 14.4.2023 – L 4 AS 587/22 durch eine gewichtete Neuberechnung – differenziert nach Nettokaltmieten und Betriebskosten – korrigieren. Werden ausschließlich Unterkunftskosten von Leistungsberechtigten zu Grunde gelegt, darf daraus kein rechnerischer Durchschnittsbetrag gebildet werden (BSG vom 23.8.2011 – B 14 AS 91/10 R). Auch eine Beschränkung auf einen bestimmten Prozentsatz der erhobenen Daten ist nicht schlüssig (LSG Niedersachsen-Bremen vom 29.4.2014 – L 7 AS 330/13). Die Herausnahme von unter 25-jährigen Leistungsbeziehern und von Personen, die nach einer Senkungsaufforderung noch zu teure Mieten erhalten, ist unzulässig (LSG Sachsen vom 19.12.2013 – L 7 AS 637/12). Beschränkt das Jobcenter seine Datenerhebung nicht auf das einfache Marktsegment, ist es nach SG Darmstadt vom 14.3.2011 – S 22 AS 395/10 nicht verpflichtet, Daten zur Zimmerzahl, Ausstattung, zur Lage oder zur Bausubstanz zu erheben. Die Datenquellen und das Erhebungsverfahren müssen so sein, dass die Datenerhebung vom Leistungsberechtigten, u. U. vom Sozialgericht nachvollziehbar geprüft werden kann (s. z. B. SG Dresden vom 19.1.2017 – S 45 AS 380/16: mathematisch nicht nachvollziehbare Elemente). Die Datenerhebung hat vollständig, fortlaufend und nicht nur gelegentlich zu erfolgen. Einen Erfahrungssatz, dass die Wohnungen von Alg II-Beziehern repräsentativ für den gesamten Wohnungsmarkt sind, gibt es nicht (LSG Rheinland-Pfalz vom 25.3.2014 – L 3 AS 44/10 ZVW). Die Datenbasis muss auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruhen (BSG vom 18.6.2008 – B 14/7b AS 44/06 R; BayLSG vom 14.12.2017 – L 7 AS 408/15 und vom 16.5.2019 – L 11

AS 447/17; nach LSG Niedersachsen-Bremen vom 11.12.2008 – L 13 AS 210/09 genügen 5,6 %; 4 % und weniger des Datenbestandes sind nach LSG Baden-Württemberg vom 26.3.2014 – L 2 AS 104/14: Keine ausreichende Grundlage). Unter dieser Voraussetzung können auch über Medien verbreitete Mietangebote einbezogen werden. Gerade bei diesen ist es jedoch besonders wichtig, dass sie in regelmäßigen kurzen Abständen vollständig unter Berücksichtigung aller einschlägigen Medien erfasst sind, um Zufallsschwankungen und Falschangaben ausgleichen zu können. Unzureichend ist die Benennung einzelner preiswerter Wohnungen in einer Zeitungsannonce oder aufgrund einer Internetrecherche (LSG Niedersachsen-Bremen vom 24.4.2007 – L 7 AS 494/05, vom 28.6.2007 – L 13 AS 58/07 ER und vom 9.8.2007 – L 13 AS 121/07 ER; SG Bremen vom 22.1.2009 – S 21 AS 1/09 ER; BSG vom 2.7.2009 – B 14 AS 33/08 R; BayLSG vom 11.7.2012 – L 16 AS 127/10; s. dazu auch AG München vom 22.3.2018 – 472 C 23258/17).

Angebotsmieten

Nach LSG-Niedersachsen-Bremen vom 16.12.2015 – L 15 AS 159/14 ist ein Konzept, das zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Miete auf Durchschnittsmieten ohne Einbeziehung von Bestandsmieten, d.h. auf Angebotsmieten unter Rückgriff auf öffentlich annoncierte Wohnungen zurückgreift, schlüssig und als eine den Leistungsempfängern zu Gute kommenden Methode von der Methodenfreiheit gedeckt. Auf angespannten Wohnungsmärkten bietet sich diese Methode an, wenn auf eine spezielle Verfügbarkeitsprüfung verzichtet wird (s. dazu auch LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 11.7.2017 – L 10 AS 333/16; BSG vom 3.9.2020 – B 14 AS 34/19 R und vom 17.9.2020 – B 4 AS 22/20 R). Nach Auffassung des LSG Sachsen-Anhalt vom 14.4.2023 – L 4 AS 587/22 ist eine Ergebniskontrolle durch Gegenüberstellung der Angebotsmieten zulässig, um nicht nachvollziehbare »Hochrechnungen« der Neuvertragsmieten schlüssig zu machen.

Fehlen eines schlüssigen Konzepts

Fehlt ein schlüssiges Konzept und bleibt das Jobcenter auch bei Beschaffung erforderlicher Daten zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze untätig und hat auch das Sozialgericht keine Möglichkeit, ein schlüssiges Konzept auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels zu entwickeln (Erkenntnisausfall), müssen die tatsächlichen Mietkosten bis zur Höhe der Tabellenwerte nach § 12 WoGG (Fassung von 2020) zuzüglich eines Zuschlags von 10 % (dazu BSG vom 22.3.2012 – B 4 AS 16/11 R und vom 12.12.2013 – B 4 AS 87/12 R) übernommen werden.

Wohngeldtabelle 2016

Nach BayLSG vom 18.1.2016 – L 7 AS 869/15 B ER und vom 14.12.2017 – L 7 AS 408/15; LSG NRW vom 12.12.2016 – L 19 AS 1457/16) sind auch die Höchstwerte der Wohngeldtabelle 2016 um 10% Sicherheitszuschlag aufzustocken; gegen einen zusätzlichen weiteren Zuschlag (s. BayLSG vom 16.5.2019 – L 11 AS 447/17; gegen einen generellen Sicherheitszuschlag s. LSG NRW vom 27.1.2016 – L 12 AS 1180/12. Das LSG Berlin-Brandenburg vom 30.3.2023 – L 32 AS 1888/17 hält einen Rückgriff auf die um 10 % erhöhten Werte der Wohngeldtabelle im Hinblick auf das verfassungsrechtliche Realitätsgebot für 2015/2016 im Land Berlin für nicht mehr sachgerecht.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wohngeldtabelle 2021–2023

Ob die seit 1.1.2021 mit dem Wohngeldstärkungsgesetz und dem Wohngeld-Plus-Gesetz verbesserten Höchstbeträge nach § 12 WoGG ebenfalls noch mit einem Sicherheitszuschlag aufzustocken sind, müssen die Gerichte klären.

Welche Mietstufe?

Ist für die Wohnortgemeinde im Vergleichsraum keine eigene Mietenstufe festgelegt, ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Mietenstufe einer anderen Gemeinde im Vergleichsraum zugrunde zu legen (BSG vom 16.6.2015 – B 4 AS 44/14 R; s. auch LSG Baden-Württemberg vom 6.12.2018 – L 7 AS 4457/16).

Allein Erziehende

Da allein Erziehenden nicht automatisch eine größere Wohnfläche zusteht, auch wenn dies in landesrechtlichen Fördervorschriften vorgesehen ist (s. dazu S. 32), ist auch die in Ermangelung eines schlüssigen Konzeptes nach der Tabelle zum Wohngeldgesetz zu ermittelnde Mietobergrenze nicht durch Hinzurechnung eines fiktiven, weiteren Haushaltsangehörigen zu erweitern (BSG vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R).

Eilverfahren

Hat das Jobcenter die Mietkosten auf einen Angemessenheitswert gekürzt und bestreitet der Hilfebedürftige mit beachtlichen Argumenten die Schlüssigkeit dieses Wertes, hat er für einen vorübergehenden Zeitraum Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Miete, wenn im Eilverfahren vor dem Sozialgericht eine Klärung, ob die tatsächlichen Kosten angemessen sind, nicht erreicht werden kann (s. z. B. LSG Niedersachsen-Bremen vom 4.4.2019 – L 11 AS 72/19 B ER). Ist die innegehabte Wohnung offenkundig zu teuer, die Kostensenkung aber ohne schlüssige Grundlage erfolgt, besteht die Obliegenheit zur Wohnungssuche weiter; vorläufig sind die Werte nach § 12 WoGG plus Sicherheitszuschlag zu übernehmen (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 13.5.2019 – L 14 AS 85/19 B ER).

II Die kalten Betriebskosten

Kalte Betriebskosten

Zweiter Bestandteil der Unterkunftskosten neben der Kaltmiete sind die kalten Betriebs- oder Nebenkosten, d. h. die Betriebskosten ohne Heizung und Warmwassererzeugung (bei zentraler Warmwassererzeugung).

1 Welche Betriebskosten sind zu übernehmen?

Mietrecht entscheidet

Die kalten Betriebskosten umfassen alle nach dem Mietvertrag geschuldeten und auf die Mieter nach Mietvertragsrecht (§ 556 BGB, § 2 Betriebskostenverordnung – BetrKV) umlagefähigen Nebenkosten. Kosten, die nicht geschuldet sind oder die nicht auf die Mieter umgelegt werden dürfen, muss das Jobcenter nicht übernehmen (LSG Saarland vom 5.7.2018 – L 4 AS 28/17). Sie müssen in einem schlüssigen Konzept mit abgebildet werden (s. dazu LSG Baden-Württemberg vom 25.2.2022 – L 12 AS 493/19).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Vermietete Eigentumswohnung

Die Formularklausel: »Bei vermieteten Eigentumswohnungen trägt der Mieter denjenigen Anteil an den vereinbarten Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, den die Einzelabrechnung des Wohnungseigentumsverwalters vorgibt, sofern der Mieter hierdurch nicht grob unbillig benachteiligt wird. Daneben trägt er die weiteren Betriebskosten, die außerhalb dieser Abrechnung unmittelbar auf die Wohnung entfallen (z.B. Grundsteuer)« ist nach AG Hamburg-Blankenese vom 2.1.2018 – 532 C 130/17 nicht zu beanstanden.

Nicht umlagefähig

Keine Betriebskosten und daher auch nicht umlagefähig, auch wenn dies im Mietvertrag steht, sind:

- Erbbauzinsen (AG Mannheim vom 9.5.2008 – 10 C 404/07);
- Kosten für Gartenpflegegeräte (LG Potsdam vom 26.9.2002 – 11 S 81/01);
- Kosten für Reparaturversicherung (AG Köln vom 17.7.1990 – 208 C 614/89);
- Leihgebühr für Müllbehälter (LG Neuruppin vom 23.1.2003 – 4 S 241/02);
- Servicegebühren für ein Büro, in dem den Mietern die Möglichkeit gegeben wird, sich zu treffen, Hilfestellung bei Anträgen zu bekommen sowie gegen Gebühr Serviceleistungen wie Babysitting, Blumengießen und Briefkastenleerung bei Abwesenheit, Wäschepflege u.a. in Anspruch zu nehmen (AG Neuss vom 14.3.2013 – 85 C 1447/11: a.A. LG Düsseldorf vom 4.3.2015 – 23 S 218/13);
- Kosten für allgemeine Verkehrssicherheitsüberprüfungen der Mietsache (AG Gelsenkirchen vom 23.11.2021 – 210 C 174/21);
- Notdienstpauschale für Einsätze bei Schadensfällen, Havarien oder ähnlichen Notfällen außerhalb der normalen Geschäftszeiten. Es handelt sich dabei nicht um Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes entstehen (AG Charlottenburg vom 21.2.2018 – 215 C 311/17; LG Berlin vom 30.1.2019 – 64 S 25/18; BGH vom 18.12.2019 – VIII ZR 62/19).
- Verwaltungskosten, wie z. B. die Kosten für die Lohnabrechnung von Dienstleistungen (AG Steinfurt vom 13.2.2014 – 21 C 1668/12; Lohnabrechnung für den Hausmeister; BGH vom 11.5.2016 – VIII ZR 209/15 und vom 19.12.2018 – VIII ZR 254/17; AG Dortmund vom 2.4.2019 – 425 C 625/19).
- Mieter können Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen, die sie im Rahmen der Betriebskostenvorauszahlung gemacht haben, steuerlich absetzen. Dazu müssen diese Aufwendungen in der Betriebskostenabrechnung oder in einer separaten Bescheinigung aufgeschlüsselt werden. Der Vermieter muss eine solche Bescheinigung oder Aufgliederung unentgeltlich zur Verfügung stellen; eine Umlage auf die/den Mieter ist unzulässig (AG Lichtenberg vom 23.5.2011 – 105 C 394/10; AG Chemnitz vom 28.8.2018 – 20 C 168/18).

Verwaltungskosten als Teil der Kaltmiete

Kostenaufstellung für haushaltsnahe Dienstleistungen

Das sehr komplexe Thema »Betriebskosten« kann hier nur in den für das SGB II wichtigsten Grundzügen und für die Praxis bedeutsamen Fällen dargestellt werden. Im Streifall sollte Rat bei Mietervereinen oder einem Fachanwalt für Mietrecht eingeholt werden. Von offenkundig unrechtmäßigen Betriebskostenforderungen abgesehen, müssen die Jobcenter die vom Vermieter verlangten Abschläge übernehmen, soweit sie angemessen sind (LSG Sach-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

sen-Anhalt vom 10.11.2010 – L 2 AS 182/10 B ER; BayLSG vom 14.2.2011 – L 11 AS 948/10 B ER). Zu Betriebskostennachforderungen → Kap. N.

Nur was im Mietvertrag steht

Der Mieter muss nur die Betriebskosten tragen, die im Mietvertrag aufgeführt sind, wobei ein Verweis auf »alle Kosten nach der BetrKV« genügt (s. z. B. LG Berlin vom 18.5.2010 – 63 S 457/09). Der Vorlage eines (gültigen) Betriebskostenkatalogs bedarf es zur wirksamen Umlegung der Betriebskosten nicht (BGH vom 10.2.2016 – VIII ZR 137/15; AG Dortmund vom 2.4.2019 – 425 C 625/19). Zu ungenau ist die bloße Bezeichnung »Nebenkosten« (LG Wuppertal vom 27.5.2011 – 6 S 53/10; LG Waldshut-Tiengen vom 7.1.2014 – 2 S 17/13), »sonstige Nebenkosten« (BGH vom 7.4.2004 – VIII ZR 167/03 und vom 2.5.2012 – XII ZR 88/10; AG Hamburg vom 12.3.2019 – 814 C 148/18) oder Kosten des »Betriebs der Gemeinschaftsräume« (AG Potsdam vom 21.6.2012 – 24 C 374/11). Werden in einem Formularmietvertrag nur »Vorauszahlungen für die Betriebskosten« vereinbart, bedeutet dies nach AG Hamburg vom 13.5.2022 – 48 C 198/21 nicht eine wirksame Umlagevereinbarung der in § 2 Nr. 1–16 BetrKV genannten Betriebskosten. Die Bezugnahme auf eine nicht mehr geltende Betriebskostenverordnung schadet nach BGH vom 10.2.2016, a.a.O. nicht; a. A. AG Bad Schwalbach vom 18.12.2018 – 3 C 776/17 (2), wenn die im Mietvertrag in Bezug genommene BK-VO schon bei Vertragsschluss nicht mehr galt. Wird im Formularmietvertrag versehentlich sowohl die Variante »Betriebskostenpauschale« als auch die Variante »Betriebskostenvorauszahlung« genannt und werden die Betriebskosten nicht näher bezeichnet, steht das nach BGH vom 7.6.2016 – VIII ZR 274/15 einer wirksamen Umlegung nicht entgegen.

Werden die vom Mieter zu tragenden Kosten aber einzeln aufgelistet, kann der Vermieter ohne Zusatzvereinbarung keine weiteren Betriebskosten verlangen, auch wenn diese allgemein üblich sind.

Keine Vermischung

Es ist unzulässig, wenn im Mietvertrag die Umlage diverser Kosten als »sonstige Betriebskosten« vereinbart ist (z.B. Kosten der Trinkwasseruntersuchung, der Dachrinnenreinigung und diverse Wartungskosten) und diese in einer Position abgerechnet werden (BGH vom 6.7.2021 – VIII ZR 371/19; s. auch AG Hamburg vom 21.12.2022 – 49 C 149/22: Vermischung Hausmeister/Kosten für Garten/Treppe).

Eine unbestimmte Betriebskostenregelung kann nicht in eine wirksame Nebenkostenpauschale umgedeutet werden (LG Saarbrücken vom 18.1.2019 – 10 S 53/18). Unzulässig ist eine Formularklausel im Mietvertrag, wonach der Vermieter jederzeit von Netto-Kaltmiete und Betriebskostenpauschale auf Netto-Kaltmiete und Betriebskostenvorauszahlung umstellen kann (AG Spandau vom 13.12.2021 – 6 C 296/21).

Keine stillschweigende Vertragsänderung allein durch Zahlung

Hatte der Mieter zu Unrecht verlangte Betriebskosten gezahlt bzw. diese Kosten enthaltende Betriebskostenabrechnungen nicht beanstandet, berechtigt das nicht zu dem Schluss, diese Betriebskosten seien aufgrund einer stillschweigenden Vertragsänderung geschuldet. Ein Änderungsvertrag, der die Umlage von Betriebskosten erweitert, kann zwar auch stillschweigend

zustande kommen (BGH vom 7.4.2004 – VIII ZR 146/03; s. auch AG Remscheid vom 31.10.2016 – 7 C 147/15); erforderlich ist dafür aber, dass der Vermieter nach den Gesamtumständen davon ausgehen kann, der Mieter habe der Umlage weiterer Betriebskosten zustimmen wollen. Dafür reicht es grundsätzlich nicht aus, dass der Mieter Betriebskostenabrechnungen unter Einbeziehung bisher nicht vereinbarter Betriebskosten unbeanstandet lässt (BGH vom 10.10.2007 – VIII ZR 279/06 und vom 9.7.2014 – VIII ZR 36/14; AG Dortmund vom 19.6.2012 – 425 C 1232/12; AG Bremen vom 16.8.2018 – 9 C 36/18).

Keine Verwirkung bei unterbliebener Abrechnung

Umgekehrt kann allein aus dem Umstand, dass über Jahre hinweg bestimmte Betriebskosten entgegen dem Mietvertrag nicht abgerechnet wurden, nicht geschlossen werden, der Vermieter habe damit den Vertrag zu seinem Nachteil dahingehend ändern wollen, dass die vereinbarten Betriebskosten nicht abgerechnet werden (BGH vom 13.2.2008 – VIII ZR 14/06; AG Hamburg vom 21.7.2022 – 409 C 172/21).

Neu entstehende Betriebskosten

Während eines laufenden Mietverhältnisses neu entstehende – nicht bloß neu genannte (AG Gelsenkirchen vom 18.6.2018 – 201 C 219/18) – Betriebskosten können nur dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn die Betriebskostenart im Mietvertrag aufgeführt ist und dem Vermieter das Recht eingeräumt wurde, neu entstehende Betriebskosten umzulegen (BGH vom 27.9.2006 – VIII ZR 80/06; s. auch AG Wedding vom 29.2.2012 – 3 C 177/11).

Beispiel

In einem Mietvertrag wird vereinbart, dass die Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen zu den Betriebskosten gehören. Außerdem ist eine Anpassungsklausel vereinbart: »Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden«. Schließt der Vermieter eine bislang nicht vorhandene Sachversicherung gegen Sturmschäden ab, kann er diese Kosten umlegen.

Das gilt nicht bei Modernisierungen und bei der Umstellung auf eine verbrauchsbezogene Abrechnung von Kosten, die bisher in der Grundmiete nicht enthalten waren.

Verbrauchsabhängige Abrechnung

Wenn möglich, muss der Vermieter die Kosten verbrauchsabhängig abrechnen. Rechnet er anders ab, obwohl ein verbrauchsabhängiger Maßstab geschuldet ist oder durch technische Änderungen (AG Köln vom 31.1.2012 – 212 C 38/12: Einbau von Wasserzählern) möglich geworden ist, hat der Mieter entsprechend § 12 Abs. 1 HeizkostenV das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil der Kosten um 15% zu kürzen (s. z. B. BGH vom 13.3.2012 – VIII ZR 218/11 und vom 20.1.2016 – VIII ZR 329/14; AG Potsdam vom 1.9.2017 – 24 C 216/16). Dazu muss der Mieter nicht darlegen, ob und inwieweit sein Verbrauch unter dem Durchschnittsverbrauch liegt und dass und inwieweit ihm durch die nicht verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten ein Nachteil entstanden ist (LG Itzehoe vom 27.5.2011 – 9 S 118/10).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Defekte Ablesevorrichtung

Ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung vereinbart, so gilt der gesetzliche Umlagemaßstab nach Quadratmetern, wenn die vorhandenen Ablesegeräte defekt oder die Eichfristen abgelaufen sind. Auch in diesem Fall ist die Abrechnung um einen Anteil von 15 % zu kürzen (LG Berlin vom 11.11.2011 – 63 S 149/11: Defekte Wasseruhr; s. auch LG Hamburg vom 20.3.2019 – 311 O 1/16: Rückforderung aus Nebenkostenabrechnung bei defektem Verbrauchszähler).

Ein Verstoß gegen § 33 Abs. 1 MessEG macht eine Betriebskostenabrechnung nicht ungültig. Die Betriebskostenabrechnung ist eine Wissenserklärung bzw. ein Rechenwerk und damit einer analogen Anwendung des § 134 BGB nicht zugänglich (LG Limburg vom 31.8.2018 – 3 S 39/18).

Ungeklärter Mehrverbrauch

Kann ein Wasserverbrauch nicht sicher als betriebskostenrelevanter Verbrauch festgestellt werden, muss der Vermieter die umlagefähigen Wasserkosten als Betriebskosten i.S.v. § 556 BGB nach einem dem Mieter zurechenbaren Mindestverbrauch schätzen (LG Rostock vom 19.5.2017 – 1 S 198/16; s. auch AG Hannover vom 28.2.2017 – 516 C 7749/16: In einer Wohnung ist die Klosettspülung längere Zeit durchgängig gelaufen und es gibt keine Wasseruhren für die einzelnen Mietparteien).
Vorrangig müssen mangelbedingte Verbrauchsmehrkosten durch Mängelanzeige und ggf. durch die Minderung der Bruttomiete (also inkl. Nebenkosten) abgewendet werden (AG Bremen vom 22.12.2016 – 9 C 407/15).
Zur Übernahme daraus resultierender Nachforderungen → S. 616.

Erhebliche Messdifferenz

Zeigt die Messung des Hauptzählers, auf den der Vermieter für die Berechnung der Kosten Bezug nimmt, Verbrauchsmengen an, die erheblich von den Einzelwerten der Wohnungszähler abweichen, muss er auf Verlangen des Mieters nach dem Wohnungszähler abrechnen (LG Braunschweig vom 22.12.1998 – 6 S 163/98).

Nur wirtschaftlich vertretbare Kosten

Der Vermieter hat die vertragliche Nebenpflicht, den Mieter nur mit Nebenkosten zu belasten, die erforderlich und angemessen sind. Er muss bei Abschluss von Verträgen, die sich auf die Betriebskosten auswirken, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis achten (BGH vom 28.11.2007 – VIII ZR 243/06; KG Berlin vom 7.2.2011 – 8 U 147/10; AG Lehrte vom 3.5.2012 – 9 C 522/11). Dabei trifft den Mieter aber die Last, günstigere Alternativen genau darzulegen (s. dazu AG Neukölln vom 23.6.2011 – 7 C 78/11: Kosten für Hausmeister; AG Ahrensburg vom 3.6.2011 – 45 C 193/11: Kosten für Gartenpflege; AG Steinfurt vom 9.12.2015 – 21 C 1299/14: Gemeinschaftssatellitenantenne; AG Duisburg vom 12.3.2015 – 79 C 3529/14: Kabelfernsehen). Der Verweis auf Durchschnittswerte aus dem Betriebskostenspiegel genügt nicht (BGH vom 6.7.2011 – VIII ZR 340/10 und vom 25.1.2023 – VIII ZR 230/21). Zur Darlegungspflicht s. BGH vom 17.12.2014 – VIII ZR 170/13; AG Charlottenburg vom 13.7.2017 – 210 C 387/16; LG Kleve vom 26.4.2018 – 6 S 50/17; LG Berlin vom 17.8.2017 – 67 S 190/17: bei Erhöhung einzelner Kostenpositionen. Beweislastumkehr bei Bezugnahme

auf örtliche Betriebskostenspiegel: AG Baden-Baden vom 3.6.2015 – 19 C 243/14; AG Altötting vom 20.10.2015 – 1 C 267/15; AG Naumburg vom 25.1.2016 – 12 C 270/15; AG Berlin-Mitte vom 9.4.2018 – 18 C 46/17. Nach BGH vom 14.11.2012 – VIII ZR 41/12 ist der Vermieter berechtigt, fiktive Auftragskosten für Hausmeisterdienste und Gartenpflege in die Abrechnung einzustellen, obwohl er dafür eigenes Personal einsetzt. Wenn der Vermieter bisher fremdvergebene Arbeiten durch einen Eigenbetrieb ausführen lassen will, muss er vorher eine Ausschreibung durchführen, um den Marktpreis zu ermitteln (AG Dortmund vom 15.9.2015 – 425 C 1223/15 und vom 22.3.2016 – 425 C 9513/15).

Kosten für Gartenwasser

Das Wirtschaftlichkeitsgebot verpflichtet den Vermieter, zur Verringerung der Betriebskostenumlage bei den Wasserwerken die Gewährung eines Gießwasserabzugs zu beantragen und für die Erfassung Zwischenzähler an allgemein zugänglichen Wasserhähnen außerhalb des Hauses zu installieren (AG Brandenburg vom 8.11.2010 – 34 C 16/10).

Kosten vor Abschluss des Mietvertrags

Nach Auffassung des BGH vom 25.1.2023 – VIII ZR 230/21 kann ein Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag, der bereits vor Abschluss des Mietvertrags geschlossen wurde, eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots als Nebenpflicht des Vermieters nicht begründen. Eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots komme nur in Betracht, soweit dem Vermieter – im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses – eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses – beispielsweise durch Kündigung eines Vertrags mit ungünstigen Bedingungen – möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat.

Zum Unwirtschaftlichkeitseinwand bei den Kosten für Heizung und Warmwasser → S. 523.

Die folgenden Kostenpositionen sind für die Frage, welche Betriebskosten vom Jobcenter zu übernehmen sind und wie Betriebskosten ggf. verringert werden können, von besonderem Interesse:

2 ABC übernehmbarer Betriebskosten

Allgemeinstrom

Stromkosten, die nicht auf Heizenergie und Warmwassererzeugung entfallen, müssen aus dem Regelbedarf bestritten werden, auch wenn sie den dort enthaltenen Anteil übersteigen (BSG vom 16.7.2009 – B 14 AS 121/08 B und vom 26.5.2010 – B 4 AS 7/10 B; LSG NRW vom 26.4.2010 – L 19 AS 10/09; OVG Bremen vom 2.7.2010 – S 2 A 46/09). Das gilt nicht für Stromkosten, die auf den Mieter nach § 2 Nr. 11 BetrKV umgelegt werden und die deshalb zu den Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II zählen (BSG vom 24.2.2016 – B 8 SO 13/14 R: Strom für die Außenbeleuchtung und die

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beleuchtung für die von den Mietern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen). Allgemeine Stromkosten, die nicht hierunter fallen (z.B. die Kosten des Betriebs von Waschmaschinen, die allen Mietern zur Verfügung stehen), können die Mietparteien als sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV vereinbaren. Dazu bedarf es einer ausdrücklichen Vereinbarung, die solche Kosten im Mietvertrag genau aufführt (BGH vom 8.4.2009 – VIII ZR 128/08). Individuell abgerechneter Strom (z. B. für einen Kellerraum) kann nicht als Allgemeinstrom abgerechnet werden (AG Hamburg-Blankenese vom 8.7.2011 – 532 C 80/11). In einer Betriebskostenabrechnung ist die Position Allgemeinstrom ggf. auf die umlegbaren Stromkosten zu begrenzen (s. dazu AG Hamburg vom 21.12.2022 – 49 C 149/22).

Aufzug

Die Umlage der Kosten für die Aufzugsanlage kann auf die Mieter begrenzt werden, die einen Nutzen von der Anlage haben (AG Erfurt vom 20.11.2012 – 6 C 3355/11). Dazu genügt die Möglichkeit, mit dem Aufzug in den im Hause angemieteten Keller zu gelangen (AG Neuss vom 14.3.2013 – 85 C 1447/11). Eine Umlage der Kosten für die Aufzugsanlage auf alle Mieter, also auch solche, die den Aufzug nicht in wirtschaftlich sinnvoller Weise nutzen können, ist dem Vermieter nach BGH vom 20.9.2006 – VIII ZR 103/06 aber nicht verwehrt. Die Kosten der Notrufeinrichtung einer Aufzugsanlage sind in vollem Umfang umlagefähig, nicht jedoch die Kosten für die Miete einer Notrufanlage (LG Heidelberg vom 31.3.2014 – 5 S 48/13). Ein Vollwartungsvertrag, der auch Reparaturen des Aufzugs einschließt, darf nur anteilig auf die Mieter umgelegt werden (LG Berlin vom 21.5.2010 – 65 S 540/09; AG Berlin-Mitte vom 9.6.2015 – 5 C 443/14). In preisgebundenen Wohnobjekten kann der Vermieter die Kosten für einen Aufzug nach § 24 Abs. 2 NMV ohne die Mieter des Erdgeschosses umlegen (AG Frankfurt vom 24.2.2017 – 33 C 398/16 (76)). Dass nach § 24 Abs. 2 NMV Wohnraum im Erdgeschoss von der Umlage ausgenommen werden kann, bedeutet aber, dass die Kostenbeteiligung den Regelfall darstellt (LG Düsseldorf vom 4.3.2015 – 23 S 218/13).

Baumfällarbeiten

Baumfällarbeiten zum Zwecke der Gefahrenabwehr oder zur Umgestaltung des Gartens sind nach Auffassung des BGH vom 10.11.2021 – VIII ZR 107/20 gegen die überwiegende Instanzrechtsprechung über die Betriebskosten umlagefähig (s. auch BGH vom 29.9.2008 – VIII ZR 124/08). Sehr hohe Kosten für die Baumfällung sind ggf. über mehrere Jahre verteilt umzulegen (vgl. dazu BGH vom 11.11.2009 – VIII ZR 221/08); Kosten für die Prüfung der Verkehrssicherheit des Baumbestandes sind im Lichte der BGH-Entscheidung vom 10.11.2021 wohl ebenfalls als Betriebskosten umlegbar; so auch AG Frankfurt am Main vom 24.2.2017 – 33 C 398/16 (76).

Betriebsstrom

Kosten für Betriebsstrom einer Heizungsanlage sind nicht im Regelbedarf enthalten (BSG vom 3.12.2015 – B 4 AS 47/14 R). Es handelt sich um einen Bestandteil der Heizkosten, der bei Erfassung über den all-

gemeinen Stromzähler geschätzt werden muss (s. z. B. LSG NRW vom 11.4.2016 – L 20 SO 451/13 und vom 10.10.2018 – L 12 AS 1046/17; LSG Berlin-Brandenburg vom 14.9.2016 – L 31 AS 300/15; LSG Hessen vom 27.11.2017 – L 9 AS 3/15). Mietrechtlich müssen die Betriebsstromkosten für die Heizungsanlage mit den Heizkosten abgerechnet werden (BGH vom 20.2.2008 – VIII ZR 27/07; LG Münster vom 29.6.2022 – 1 S 121/20; vgl. auch BGH vom 3.6.2016 – V ZR 166/15). Dabei ist nicht erforderlich, dass die Heizkostenabrechnung separate Angaben über die Kosten des Betriebsstroms enthält (BGH vom 13.9.2011 – VIII ZR 69/11). Werden die Betriebsstromkosten mit dem Beleuchtungsstrom untrennbar vermischt, ist der gesamte, in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesene Betrag nicht umlegbar (AG Berlin-Mitte vom 28.3.2007 – 21 C 333/06).
Stromkosten für eine fest installierte Badentlüftung, die nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden, können für die Betriebsdauer als Kosten der Unterkunft anerkannt werden. Anteilige Grundkosten der Stromversorgung sind nach LSG Baden-Württemberg vom 16.5.2019 – L 7 SO 3836/15 nicht zu übernehmen.

Dachrinnenreinigung

Kosten für eine Dachrinnenreinigung sind auf die Mieter umlegbar, wenn sie nach den örtlichen Gegebenheiten in regelmäßigem Abstand durchgeführt werden. Kosten einer einmaligen Reinigung aus bestimmtem Anlass oder wegen einer eingetretenen Verstopfung muss der Vermieter tragen. Das gilt auch für eine erstmals beauftragte Reinigung, die wegen des angefallenen Schmutzes besonders teuer ist (AG Münster vom 15.3.2019 – 48 C 361/18). Kosten für die Reinigung von Dachrinnen an Gebäudeteilen, die nur von einzelnen Mietern genutzt werden (z. B. eine Garage), können nicht auf alle Mieter umgelegt werden (AG Gießen vom 10.1.2018 – 39 C 29/2017).

Gartenpflege

Kosten für die Pflege des Gartens einer Wohnanlage sind umlagefähige Betriebskosten. Das gilt nicht für pauschal in den Wintermonaten abgerechnete Kosten, bei denen nicht erkennbar ist, welche konkreten Gartenpflegearbeiten durchgeführt wurden (AG Münster vom 10.6.2016 – 61 C 3254/15). Der Vermieter ist befugt, zur Abrechnung der mit eigenen Arbeitskräften erbrachten Gartenpflegedienste fiktive Kosten eines Drittunternehmens anzusetzen (BGH vom 14.11.2012 – VIII ZR 41/12). Mieter, die gemeinschaftliche Gartenflächen nicht nutzen wollen, können dennoch an den Pflegekosten beteiligt werden (BGH vom 26.5.2004 – VIII ZR 135/03). Kosten für die Pflege von Gartenflächen, die auch der Nutzung durch die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, können nicht als Betriebskosten umgelegt werden (BGH vom 10.2.2016 – VIII ZR 33/15; s. auch LG Berlin vom 25.7.2017 – 63 S 33/17 und vom 25.9.2019 – 65 S 132/19; zur Darlegungslast, dass die Kosten nur teilweise umgelegt werden können s. AG Schöneberg vom 16.11.2016 – 11 C 141/16). Bei Anmietung eines Hauses gehört die Gartenpflege üblicherweise zu den Pflichten des Mieters. Wird auf dem mitvermieteten Gartengrundstück im Laufe der Mietzeit ein Außenwasseranschluss instal-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

liert, muss der Vermieter dessen vertragsgemäßen Gebrauch sicherstellen (BGH vom 22.2.2022 – VIII ZR 38/20). Für die üblichen Pflegearbeiten muss das Jobcenter nur aufkommen, wenn sie vom Mieter wegen Krankheit oder Behinderung nicht mehr erbracht werden können und das Weiterwohnen im Haus dennoch angemessen ist (LSG Hessen vom 14.3.2006 – L 7 SO 4/06 R). Für eine Umlage von Kosten der Gartenpflege, die der Vermieter selbst ausführt, muss das Jobcenter nicht aufkommen, sofern der Vermieter nicht wegen Untätigkeit des Mieters oder zur Gefahrenabwehr tätig wird (BGH vom 29.9.2008 – VIII ZR 124/08). Ein »Unkrautgarten« berechtigt den Vermieter noch nicht zur Beauftragung eines Gartendienstes (LG Köln vom 21.10.2010 – 1 S 119/09).

Gebäudeversicherung

Haben die Mietvertragsparteien die Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung (§ 2 Nr. 13 BetrKV) auf den Mieter vereinbart, sind nach BGH vom 6.6.2018 – VIII ZR 38/17 auch die Kosten eines in der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens umlagefähig.

Graffiti

Die Kosten für die Beseitigung von Graffiti muss der Vermieter tragen; es handelt sich um Schäden Dritter am Wohngebäude. Einen Anspruch der Mieter auf Beseitigung von Graffiti gibt es nicht (LG Berlin vom 10.12.2007 – 67 S 164/07 und vom 19.2.2016 – 63 S 189/15; AG Hamburg vom 22.4.2004 – 44 C 209/03; a. A: AG Berlin-Mitte vom 27.7.2007 – 11 C 35/07; AG Neukölln vom 1.3.2017 – 6 C 54/16: Als Reinigungskosten umlegbar).

Hausmeister

Zu den umlagefähigen Kosten für den Hausmeister gehören dessen Vergütung, die Sozialversicherungsbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hausmeister für seine Arbeit gewährt, auch für einen 24-Stunden-Bereitschaftsdienst (LG Leipzig vom 9.3.2017 – 1 S 330/16), soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft (LG Dortmund vom 25.1.2018 – 11 S 45/17). Aber nicht für eine Notdienstpauschale (BGH vom 18.12.2019 – VIII ZR 62/19). Die Kontrolle des Müllplatzes gehört zu den umlegefähigen Arbeiten des Hausmeisters (LG Berlin vom 7.1.2011 – 63 S 177/10; ebenso das Bereitstellen der Mülltonne (LG Leipzig vom 23.6.2017 – 01 S 312/16); nicht dagegen vereinzelte Kontrollgänge zur Prüfung einer Störung (AG Gera vom 1.12.2011 – 2 C 184/11; AG München vom 24.6.2011 – 412 C 32370/10). Auch wenn der Hauswart ausweislich seines Anstellungsvertrags erhebliche Reinigungsarbeiten zu verrichten hat, sind die Kosten der Hauswartung nicht umlagefähig, wenn in der Betriebskostenabrechnung außerdem noch – separate – Kostenpositionen für Gebäudereinigung, Gartenpflege, Straßenreinigung und Müllgebühren enthalten sind. In einem solchen Fall ist anzunehmen, dass der Hauswart nur am Rande mit Reinigungsarbeiten betraut ist und sich primär mit Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten befasst. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Gebäudereinigung durch eine andere Firma vorgenommen wird (AG Tempelhof-Schöneberg vom 21.2.2013 – 14

C 521/12). Nimmt der Vermieter bei den Kosten des Hausmeisters einen pauschalen Abzug nicht umlagefähiger Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten vor, muss er bei einer Beanstandung des Mieters die Kosten nachvollziehbar so aufschlüsseln, dass die nicht umlagefähigen Kosten genau herausgerechnet werden können (BGH vom 20.2.2008 – VIII ZR 27/07; AG Münster vom 6.4.2018 – 61 C 2796/17; s. auch AG Brandenburg vom 7.6.2010 – 31 C 210/09).

Kabelanschluss

Kap A, → S. 25.

Kaltwasser

Die Kosten für Kaltwasser sind Bestandteil der Unterkunftskosten. Dazu gehören auch Pumpenwartungskosten, wenn diese unter dem Punkt »Kosten der Entwässerung« als Betriebskosten im Mietvertrag stehen (AG Rheine vom 5.7.2022 – 10 C 49/22). Das Argument, der Bezug von Wasser für die Ernährung und Körperpflege sowie die Reinigung von Wäsche sei mit den Regelbedarfen abgegolten (so LSG Niedersachsen-Bremen vom 31.3.2006 – L 7 AS 343/05 ER; SG Aachen vom 21.12.2006 – S 9 AS 127/06) ist nach BSG vom 3.3.2009 – B 4 AS 38/08 R nicht haltbar; zwar ist das Urteil des BSG zu Kosten für Wassergebühren bei Eigenheimen ergangen, für Wasserkosten, die ein Mieter schuldet, kann aber nichts anderes gelten (SG Freiburg vom 15.4.2011 – S 6 AS 3782/09; BSG vom 16.4.2013 – B 14 AS 28/12 R; s. auch OLG Dresden vom 8.11.2010 – 23 WF 951/10; zur Tarifgestaltung von Wasserversorgungsunternemen s. BGH vom 17.5.2017 – VIII ZR 245/15).

Kfz-Stellplatz

Die Kosten für einen Kfz-Stellplatz sind nur dann nach § 22 SGB II zu übernehmen, wenn die Wohnung nicht ohne den Stellplatz angemietet werden kann und der Mietpreis einschließlich Stellplatzkosten angemessen ist (SG Freiburg vom 1.2.2008 – S 12 AS 2614/06; SG Karlsruhe vom 11.3.2010 – S 11 AS 2772/08; BSG vom 16.6.2015 – B 4 AS 44/14 R). Werden Betriebskosten für Stellplätze auf Wohnraummieter umgelegt, die nicht zugleich Stellplatzmieter sind, ist die Betriebskostenabrechnung für die Wohnungsmieter unwirksam (KG Berlin vom 6.12.2001 – 8 U 7561/00; AG Berlin-Schöneberg vom 6.11.2009 – 104a C 319/09; BGH vom 13.12.2011 – VIII ZR 286/10; LG Köln vom 11.5.2012 – 10 S 48/11; AG Spandau vom 6.11.2013 – 4 C 192/13; AG Brandenburg vom 28.9.2018 – 31 C 68/16). Sind auf dem Grundstück Stellplätze und Garagen vorhanden, die nicht nur an Wohnraummieter vermietet sind, sind die Betriebskosten auch auf die Mieter dieser Flächen zu verteilen (LG Köln vom 11.1.2017 – 9 S 82/13). Bei öffentlich gefördertem Wohnraum (in Hamburg) verstößt die Vermietung überdachter Stellplätze gegen das Kopplungsverbot aus § 10 Abs. 6 HmbWoBindG (LG Hamburg vom 25.1.2019 – 307 S 75/17).

Müllkosten

Kosten für »Müllmanagement« können dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn die Müllkosten sich insgesamt verringern oder zumindest nicht ansteigen, so dass für den Mieter keine finanziellen Nachteile durch

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

eine erhöhte Betriebskostenabrechnung entstehen (AG Spandau vom 6.11.2013 – 4 C 192/13; LG Lüneburg vom 17.9.2014 – 6 S 92/13; AG Frankfurt am Main vom 23.6.2017 – 33 C 430/16 (67)). Das gilt auch für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand durch einen externen Dienstleister (BGH vom 5.10.2022 – VIII ZR 117/21). Die Kosten für die Ersetzung kleinerer Mülltonnen durch einen größeren Container können ohne Bedarf für diese Änderung nicht umgelegt werden (AG Gelsenkirchen vom 25.6.2013 – 3b C 333/12). Nach AG Oranienburg vom 13.4.2016 – 23 C 350/15 sind Mietkosten für Müllbehälter auf die Mieter umlegbare Betriebskosten. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Kosten für die Müllbeseitigung zu 100 % nach erfasster Verursachung umzulegen (BGH vom 6.4.2016 – VIII ZR 78/15). Das gilt auch für erhöhte Müllbeseitigungskosten wegen nicht ordnungsgemäßer Wertstofftrennung durch Mitmieter (AG Frankenthal vom 15.2.2019 – 3a C 288/18). Ist es nach den örtlichen Gegebenheiten möglich, Wertstoff- und Papiertonnen zusätzlich aufzustellen und verringern sich dadurch die Kosten der Müllentsorgung, ist der Vermieter verpflichtet, von dieser Möglichkeit der Kostenreduzierung Gebrauch zu machen (LG Berlin vom 19.2.2016 – 63 S 189/15). Besteht in einer Wohnungseigentumsanlage eine gemeinsame Müllentsorgung, hat ein einzelner Wohnungseigentümer keinen Anspruch darauf, dass er von der Pflicht zur anteiligen Tragung der gemeinsamen Müllkosten befreit und ihm das Aufstellen eigener Sammelgefäße ermöglicht wird (LG Frankfurt am Main vom 27.4.2017 – 2-13 S 168/16).

Namensschilder

Kosten für neue Namensschilder sind keine umlagefähigen Betriebskosten (AG Augsburg vom 11.1.2012 – 21 C 4988/11).

Rauchmelder

Mieter müssen den Einbau von Rauchmeldern dulden (BGH vom 17.6.2015 – VIII ZR 290/14; AG München vom 7.3.2019 – 432 C 21079/18). Das gilt auch für Wohnungseigentümer, wenn die einheitliche Installation von Rauchmeldern beschlossen wurde (AG Rosenheim vom 24.5.2017 – 10 C 1296/16 WEG). Kosten für die Funktionsprüfung (Funkmelder) und die Wartung von Rauchmeldern in den vermieteten Wohnungen können als »sonstige Betriebskosten« nach § 2 Nr. 17 der BetrKV auf die Mieter umgelegt werden (LG Magdeburg vom 27.9.2011 – 1 S 171/11 (051); LG Halle vom 30.6.2014 – 3 S 11/14; LG Hagen vom 4.3.2016 – 1 S 198/15; AG Schwerin vom 29.10.2014 – 16 C 283/12 bei Öffnungsklausel im Mietvertrag); nach BGH vom 5.10.2022 – VIII ZR 117/21 werden solche Kosten von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auf die Mieter vorsieht. Leasing- oder Anmietungskosten für Rauchwarnmelder sind dagegen keine umlagefähigen Betriebskosten (LG Hagen vom 4.3.2016, a.a.O.; AG Dortmund vom 30.1.2017 – 423 C 8482/16; AG Neu-

brandenburg vom 8.10.2018 – 101 C 1028/16; LG Düsseldorf vom 6.4.2020 – 21 S 52/19; LG Berlin vom 8.4.2021 – 67 S 335/20; BGH vom 11.5.2022 – VIII ZR 379/20).

Rohrreinigung

Kosten für Rohrreinigung sind nur als laufende Reinigungskosten umlegbar. Die Beseitigung von Rohrverstopfungen fällt nicht darunter (AG Augsburg vom 11.1.2012 – 21 C 4988/11; AG Dortmund vom 2.4.2019 – 425 C 625/19). Hierbei handelt es sich entweder um einen Schaden des Mieters (AG Bergheim vom 16.1.2008 – 28 C 219/07) oder einen Baumangel, für den der Vermieter aufkommen muss (zu einem Aufwendungsersatzanspruch gegen den Vermieter s. AG Saarburg vom 19.11.2008 – 5 C 454/08).

Schädlingsbekämpfung

Wenn die Abrechnungsposition Schädlingsbekämpfung erstmalig in einer Betriebskostenabrechnung auftaucht, handelt es sich um Mängelbeseitigungskosten, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können (AG Gera vom 12.11.2018 – 5 C 768/17).

Sperrmüllkosten

Laufend anfallende Sperrmüllkosten sind umlagefähig, auch wenn sie von einem externen Dienstleister in Rechnung gestellt werden (AG Frankfurt am Main vom 23.6.2017 – 33 C 430/16 (67)). Der einzelne Mieter kann nicht einwenden, dass nur die andere Mieter ihren Müll vorschriftswidrig entsorgen (BGH vom 13.1.2010 – VIII ZR 137/09; LG Berlin vom 11.11.2010 – 67 S 241/08; vgl. auch BGH vom 10.2.2016 – VIII ZR 33/15). Es genügt, dass es sich um Aufwendungen zur Beseitigung von Müll von den Gemeinschaftsflächen des Mietobjekts handelt. Zur Abgrenzung des laufenden von nur gelegentlich anfallendem und daher vom Vermieter zu entsorgendem Sperrmüll AG Hamburg vom 1.8.2019 – 49 C 430/18; AG Berlin-Mitte vom 14.1.2020 – 151 C 89/18.

Treppenreinigung

Kann ein Mieter die übernommene Verpflichtung, die Hausreinigung anteilig selbst auszuführen, infolge von Krankheit oder Gebrechlichkeit nicht mehr erfüllen, ist der Vermieter berechtigt, die Arbeiten einem Unternehmen zu übertragen und die dadurch entstehenden Kosten auf alle Mieter umzulegen (AG Köpenick vom 26.10.2009 – 5 C 11/09). Hat er einen Reinigungsdienst beauftragt, weil der Mieter seiner Pflicht zur Reinigung der Treppe nicht nachkam, sind diese dem Mieter in Rechnung gestellte Kosten (dazu AG Bremen vom 15.11.2012 – 9 C 346/12; AG Leipzig vom 24.5.2018 – 168 C 5604/17; AG Münster vom 14.7.2022 – 48 C 1463/20) keine Mietnebenkosten nach § 22 SGB II, die das Jobcenter übernehmen muss.

Will der Vermieter nach jahrelanger Nichtumlage die im Mietvertrag als umlagefähig vereinbarte Treppenhausreinigung doch wieder auf die Mieter umlegen, muss er dies den Mietern vor Beginn der Abrechnungsperiode mitteilen (AG Köln vom 24.1.2008 – 201 C 334/07). Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, das Treppenhaus selbst zu reinigen (LG Wuppertal vom 13.6.2013 – 9 S 245/12).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Überwachungsanlage

Kosten einer Überwachungsanlage können auf den Mieter nur abgewälzt werden, wenn sie im Mietvertrag benannt sind (OLG Düsseldorf vom 15.12.2011 – I-10 U 96/11).

Wachschutz

Wachschutzkosten sind grundsätzlich nicht als Betriebskosten umlagefähig (LG Berlin vom 5.12.2003 – 64 S 369/03), es sei denn, der Einsatz eines Sicherheitsdienstes ist eine notwendige Maßnahme zum Schutz des Eigentums der Mieter (LG Berlin vom 25.2.2013 – 67 S 365/12 und vom 8.7.2019 – 65 S 231/18; s. auch AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg vom 16.9.2021 – 8 C 85/21: Haus im Hotspot von Demonstrationen gegen Gentrifizierung).

Bei Tätigkeit des Wachschutzes in einem Quartier, das auch Flächen für die Nutzung zugunsten der Öffentlichkeit umfasst, können die Kosten für die Überwachung dieser Flächen durch den Wach- und Sicherheitsdienst nicht den Wohnungsmietern als Betriebskosten angelastet werden, auch wenn einzelne Tätigkeiten des Sicherheits- und Wachdienstes, wie stichprobenartige Kontrollgänge in den Treppenhäusern oder Streifgänge durch das Quartier, den Mietern zugute kommen (LG München vom 17.4.2019 – 14 S 15269/18). Wird ein Wachdienst wegen eines benachbarten Gewerbe- und Einkaufszentrums tätig, dem das Mietobjekt räumlich nicht zuzuordnen ist, können die Kosten trotz Vereinbarung im Wohnraummietvertrag nicht umgelegt werden (AG Neubrandenburg vom 21.9.2018 – 102 C 22/18).

Winterdienst

Hat der Mieter die Pflicht zum Winterräumdienst übernommen, muss das Jobcenter Kosten eines Räumdienstes tragen, wenn der Mieter außerstande ist, selbst tätig zu werden (LSG Niedersachsen-Bremen vom 19.6.2008 – L 7 AS 613/06). Vorrangig ist zu prüfen, ob eine Abgabe dieses Dienstes an eine andere Mietpartei möglich ist oder ob der Vermieter auf einen professionellen Anbieter wechselt und die Kosten auf alle Mieter umlegt. Sind laut Mietvertrag lediglich die Erdgeschossbewohner bei Glatteis und Schnee zum Reinigen und Streuen aller zum Hausgrundstück gehörenden Bürgersteige sowie der Haus- und Hofzugänge verpflichtet und sind die zur Erfüllung vorstehender Pflichten erforderlichen Mittel und Geräte von den Mietern auf deren Kosten zu stellen, können die Kosten eines Winterdienstes nicht den Mietern des Obergeschosses in deren Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt werden (AG Münster vom 14.7.2022 – 48 C 1463/20). Ist im Mietvertrag festgelegt, dass der Winterdienst den Mietern des Hauses übertragen wird, kann der Vermieter nicht ohne neue Vereinbarung auf einen Dienstleister wechseln. Die Kosten für eine Fremdvergabe des Winterdienstes sind ohne Vereinbarung nicht umlagefähig (AG Köpenick vom 7.3.2013 – 17 C 394/12; AG Steinfurt vom 13.2.2014 – 21 C 1668/12). Einwände gegen die Erbringung der Winterdienstleistungen berechtigen zu einer Minderung der Miete, nicht zu einer Kürzung der Betriebskostenabrechnung (AG Zossen vom 12.4.2017 – 5 C 156/16)

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

3 Laufende Vorauszahlung und Endabrechnung

In der Regel werden **geschätzte** Betriebskosten in Form laufender, monatlicher Abschläge erhoben. Die tatsächlichen Betriebskosten schlagen sich erst nachträglich in einer Jahresendabrechnung nieder (§ 556 Abs. 3 BGB).

Monatliche Vorauszahlung

Nach § 556 Abs. 2 BGB darf der Vermieter Vorauszahlungen für Betriebskosten nur in angemessener Höhe verlangen. Dies bedeutet nach BGH vom 11.2.2004 – VIII ZR 195/03, dass die Vorauszahlungen nicht **überhöht** sein dürfen. Dagegen soll der Vermieter nicht verpflichtet sein, Vorauszahlungen auf die umlegbaren Nebenkosten so zu kalkulieren, dass sie in etwa kostendeckend sind (z. B. AG Lehrte vom 3.5.2012 – 9 C 522/11); **deutlich zu gering** veranschlagte Vorauszahlungen hindern den Vermieter somit nicht, im Rahmen der Endabrechnung eine hohe Nachzahlung zu fordern (LG Berlin vom 29.10.2018 – 65 T 106/18).

Plausibilitätskontrolle

Vor Abgabe einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II sind die Jobcenter daher berechtigt, die Daten in einem Mietangebot auf Plausibilität zu kontrollieren. Ob die Erteilung der Zusicherung davon abhängig gemacht werden kann, dass der Leistungsberechtigte vom Vermieter zum Nachweis einer seriösen Kalkulation eine Abrechnung aus dem vorangegangenen Mietverhältnis der angebotenen Wohnung verlangt, ist fraglich (vgl. AG Wetzlar vom 19.2.2009 – 38 C 1681/08; BGH vom 16.11.2011 – VIII ZR 106/11).

Vermieterzusicherung

Eine auf dem Wohnungsmarkt unübliche Zusicherung des Vermieters, dass die Vorauszahlung den tatsächlichen Kosten entspricht, kann vom Jobcenter nicht gefordert werden.

Versteckte Pauschalierung

Unzulässig ist die Zusicherung der Kostenübernahme für eine nach den laufenden Abschlägen angemessene Mietwohnung unter der Bedingung, dass künftige Erhöhungen des Abschlags und Betriebskostennachforderungen nicht übernommen werden. Dies liefe auf eine Pauschalierung der Nebenkosten hinaus, die nur im Satzungsrecht nach § 22a Abs. 2 SGB II zulässig ist.

Zu niedrig bemessene Abschläge

Hat der Vermieter die Betriebskostenabschläge bewusst zu niedrig bemessen, um den Mieter über den Umfang der tatsächlichen Mietbelastung zu täuschen und ihn auf diese Weise zur Begründung eines Mietverhältnisses zu veranlassen, kann der Mieter fristlos kündigen. Ein deshalb bedingter Umzug ist erforderlich i. S. von § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II, löst also keine Deckelung der Miete auf die Kosten der früheren Wohnung aus, wenn die tatsächlichen Betriebskosten die Wohnung unangemessen teuer machen. Zur Befugnis der fristlosen Kündigung, wenn der Vermieter bei den Betriebskostenabrechnungen bewusst getäuscht hat, s. AG Köpenick vom 10.11.2022 – 9 C 148/21.

Aufklärungspflicht

Ein Recht auf fristlose Kündigung kann sich auch aus einer Verletzung der Aufklärungspflicht des Vermieters bei Vertragsschluss ergeben. Der Vermieter hat den Mieter vor Abschluss des Vertrages auch ungefragt über Umstände

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

aufzuklären, die für die Entscheidung des Mieters – für den Vermieter erkennbar – zum Abschluss des Mietvertrages bedeutsam sein können. Offenbart der Mietinteressent den Bezug von Bürgergeld, ist klar, dass die Höhe der Mietkosten für ihn von zentraler Bedeutung ist (dazu auch LG Berlin vom 29.10.2018 – 65 T 106/18). Auf eine Verletzung der Aufklärungspflicht kann sich ein Mieter ungeachtet der Kenntnis des Vermieters vom Bürgergeld-Bezug vor allem berufen, wenn die Überschreitung der Vorauszahlungen im Wesentlichen auf Kosten beruht, die ganz überwiegend durch andere Mieter verursacht wurden (LG Karlsruhe vom 16.4.1998 – 5 S 339/97), die der Leistungsberechtigte also nicht mit eigenem, sparsamem Verhalten abwenden konnte.

Schadensersatzanspruch

Im Fall einer Täuschung oder Aufklärungspflichtverletzung kann der »SGB II-Mieter« höheren Abschlägen und Betriebskostennachforderungen auch einen Schadensersatzanspruch auf Freistellung von höheren Betriebskosten entgegenhalten. Der nach OLG Dresden vom 20.12.2002 – RE-Miet 2/02 dazu verlangte Schadensnachweis kann jedenfalls insoweit erbracht werden, als die Angemessenheitsgrenze für eine Kostenübernahme nach § 22 SGB II überschritten wird. Insoweit kann der Mieter geltend machen, »sich die tatsächlich abgerechneten Betriebskosten nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen nicht leisten zu können, sodass für ihn die Eingehung des Mietvertrages und die daraus resultierende Verpflichtung zur Tragung der Betriebskosten eine nachhaltige Beeinträchtigung seiner Lebensführung zur Folge gehabt habe« – es sei denn, die höheren Kosten beruhen auf seinem eigenen, unwirtschaftlichen Verhalten. Dann liegt kein Schaden darin, dass die in Rechnung gestellten Betriebskosten tatsächlich angefallen sind und korrekt abgerechnet wurden.

Umzug statt Schadensersatz

Setzt sich der Vermieter gegen den geltend gemachten Schadensersatzanspruch zur Wehr oder kündigt er das Mietverhältnis wegen ausstehender Betriebskostenzahlungen, kann der Mieter nicht zu einem Rechtsstreit verpflichtet werden. Das Jobcenter kann prüfen, ob es gegen den Vermieter vorgeht. Ist ihm das Risiko zu hoch, muss es einen Umzug als erforderlich i. S. von § 22 Abs. 4 SGB II anerkennen und nach § 22 Abs. 6 SGB II unterstützen.

Anpassung der Vorauszahlung

Zwischen der Festlegung der monatlichen Vorauszahlungen und der jährlichen Betriebskostenabrechnung besteht eine Wechselwirkung dergestalt, dass erst **nach** einer Betriebskostenabrechnung und nur für die Zukunft eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe verlangt werden kann (§ 560 Abs. 4 BGB). Die Anpassung ist nicht auf die letztmögliche Abrechnung beschränkt, kann also auch auf der Grundlage einer früheren Abrechnung vorgenommen werden, wenn die nachfolgende Abrechnungsperiode bereits abgelaufen, aber noch nicht abgerechnet ist (BGH vom 18.5.2011 – VIII ZR 271/10). Nach LG Berlin vom 7.1.2011 – 63 S 177/10 muss ein Schreiben, in dem der Vermieter eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen verlangt, dem Mieter nicht in strenger zeitlicher Abfolge nach der Betriebskostenabrechnung zugehen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Möglichst realistische Bemessung

Durch die Anpassung der Vorauszahlungen soll erreicht werden, dass bei der späteren Abrechnung weder ein großes Guthaben des Mieters noch eine hohe Nachforderung des Vermieters entstehen. Aus diesem Grund dürfen zwar absehbare Kostensteigerungen bei der Anpassung berücksichtigt werden, ein abstrakter Sicherheitszuschlag ist aber nicht zulässig (BGH vom 28.9.2011 – VIII ZR 294/10 und vom 15.5.2012 – VIII ZR 245/11; LG Berlin vom 13.4.2018 – 63 S 217/17 und vom 17.6.2022 – 63 S 128/21; ebenso der Verweis auf allgemein zu erwartende Kostensteigerungen, AG Hamburg vom 27.6.2022 – 49 C 13/22).

Nur bei richtiger Betriebskostenabrechnung

Eine Anpassung der laufenden Vorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB ist nur insoweit begründet, als sie auf einer inhaltlich korrekten Abrechnung beruht (BGH vom 15.5.2012 – VIII ZR 245/11 und 246/11). Sind die laufenden Vorauszahlungen zu hoch bemessen worden, kann der Mieter eine Anpassung verlangen. Hatte er die höheren Abschläge nicht gezahlt, ist eine hierauf gestützte Kündigung nicht rechtmäßig (s. dazu BGH vom 18.7.2012 – VIII ZR 1/11, vom 16.10.2012 – VIII ZR 360/11 und vom 6.2.2013 – VIII ZR 184/12).

Anpassung durch Mieter

Soweit der Mieter inhaltliche Fehler einer vom Vermieter erteilten Betriebskostenabrechnung konkret beanstandet und das zutreffende Abrechnungsergebnis selbst errechnet, ist er nicht gehindert, eine Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB auf der Grundlage des so ermittelten Abrechnungsergebnisses vorzunehmen (BGH vom 6.2.2013 – VIII ZR 184/12). Das Jobcenter kann eine solche Kostensenkung wegen des Risikos einer Kündigung nur verlangen, wenn es den Leistungsempfänger dabei unterstützt oder die Fehlerhaftigkeit der Abrechnung evident ist.

Betriebskostenpauschale

Wurde im Mietvertrag eine Betriebskostenpauschale vereinbart oder sind die Betriebskosten Teil einer Inklusivmiete und sinken die Betriebskosten, muss auch die Pauschale gesenkt werden (§ 560 Abs. 3 BGB). Ist der Vermieter dazu nicht bereit, steht dem Mieter die Möglichkeit offen, die sich aus dieser Pflichtverletzung ergebenden Zahlungsansprüche direkt im Wege der Zahlungsklage durchzusetzen (LG Berlin vom 15.5.2007 – 65 S 334/06; AG Charlottenburg vom 22.3.2016 – 206 C 566/15).
Zur Nichtigkeit einer vereinbarten Betriebskostenpauschale wegen Wuchers LG Berlin vom 10.11.2015 – 67 S 369/15.

Anpassung einer Betriebskostenpauschale

Ist eine Nebenkostenpauschale für die in einer Anlage zum Mietvertrag näher bezeichneten kalten Betriebskosten zu entrichten, hat der Mieter nach BGH vom 16.11.2011 – VIII ZR 106/11 nur dann Anspruch auf Offenlegung und ggf. Ermäßigung der Pauschale, wenn er konkrete Anhaltspunkte für eine Veränderung der betreffenden Nebenkosten vortragen kann (z. B. Änderung der Müllgebühr, Abschaffung eines Gärtners oder Hausmeisters).

Endgültige Übernahme der laufenden Betriebskosten

Obwohl die laufenden Vorauszahlungen nur Schätzungen auf die zu erwartenden tatsächlichen Kosten sind, werden sie in den Bürgergeld-Bescheiden endgültig bewilligt. Für eine vorläufige Bewilligung nach § 41a SGB II ist kein Raum. Dies ergibt sich mittelbar aus der Spezialregelung des § 22

Abs. 3 SGB II über die Anrechnung von Betriebskostenguthaben (näher dazu Kapitel O, → S. 542 ff.). Das Jobcenter kann diese Regelung auch nicht dadurch umgehen, dass es die Übernahme der laufenden Abschläge an einen Widerrufsvorbehalt nach § 47 SGB X knüpft (SG Bremen vom 20.4.2009 – S 23 AS 650/09 ER).

4 Verteilung der Betriebskosten

Es ist zwischen der mietrechtlichen und sozialrechtlichen Verteilung zu unterscheiden. Die mietrechtliche Verteilung geht der sozialrechtlichen Verteilung auf die BG-Mitglieder oder Haushaltsangehörigen insofern voraus, als die mietrechtliche Verteilung die von der BG bzw. dem Haushalt geschuldeten Gesamtkosten bestimmt; diese müssen dann nach SGB II-Maßstäben auf die BG- oder Haushaltsmitglieder aufgeteilt werden.

4.1 Verteilung nach Mietrecht

Vereinbarter Verteilungsschlüssel

Die Mietvertragsparteien sind an den im Mietvertrag vereinbarten Verteilungsschlüssel gebunden. Ohne ausdrückliche Vereinbarung ist nach der Wohnfläche abzurechnen. Die Mieter können zur Überprüfung ihrer Betriebskostenabrechnung vom Vermieter gem. § 259 Abs. 1 BGB i.V.m. § 242 BGB Auskunft über die Gesamtwohnfläche des Hauses und deren Zusammensetzung verlangen (LG Berlin vom 17.7.2015 – 63 S 394/14). Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt (§ 556a Abs. 1 BGB).

Personenschlüssel

Bei der Abrechnung von Betriebskosten anhand eines Personenschlüssels muss der Vermieter nachweisen, dass die in die Abrechnung eingehenden Personen sich in dem Abrechnungsjahr auch tatsächlich dauerhaft in der Wohnung aufhielten. Lebt ein Kind des Mieters während der Woche in einer Wohngruppe und ist nur am Wochenende zuhause in der elterlichen Wohnung, genügt es nicht, wenn der Vermieter ins Blaue hinein behauptet, das Wochenende könne auch bereits freitagmittags beginnen oder es gäbe weitere Aufenthalte in Ferienzeiten (LG Münster vom 29.6.2022 – 1 S 121/20).

Erkennbarkeit genügt

Für den Mieter muss erkennbar sein, welcher Umlageschlüssel angewendet wird. Wird für die Position 14 (Treppenhausreinigung) nicht der Verteilungsschlüssel »Wohn- oder Nutzungsfläche«, sondern der Verteilungsschüssel »Laden- bzw. Wohneinheiten« gewählt, ist das nach BGH vom 19.7.2017 – VIII ZR 3/17 nicht zu beanstanden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Änderung des Verteilungsschlüssels

Nach § 556a Abs. 2 BGB kann der Vermieter durch Erklärung **vor** Beginn eines Abrechnungszeitraums bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Er kann den Verteilungsschlüssel für einen künftigen Abrechnungszeitraum erneut verändern, wenn sich der gewählte Maßstab als korrekturbedürftig erwiesen hat (BGH vom 6.4.2016 – VIII ZR 78/15). Zahlen die Mieter ohne Vorbehalt einen erhöhten Abschlag, den ihnen der Vermieter nach einer telefonischen oder schriftlichen Ankündigung über eine Änderung der Betriebskosten in Rechnung stellt, kann in der unbeanstandeten Zahlung eine Zustimmung zur Änderung des Verteilungsschlüssels liegen (BGH vom 9.7.2014 – VIII ZR 36/14; s. dazu auch LG Köln vom 2.4.2020 – 6 S 163/19).

Abänderungsrecht?

Werden verbrauchsabhängige Kosten mangels Verbrauchszähler nach der Wohnfläche abgerechnet (zu Wasserkosten s. AG Winsen vom 23.10.2013 – 16 C 808/13), kann dies bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten zu Ungerechtigkeiten führen. Werden z. B. die Wasserkosten nach der Wohnfläche statt nach dem Wasserverbrauch oder der Personenzahl der Wohnungsnutzer verteilt, kann sich ein sparsamer, alleinstehender Mieter nicht gegen den kostenintensiven Wasserverbrauch einer mit im Haus lebenden Großfamilie wehren; er trägt diese Kosten mit. Nach BGH vom 12.3.2008 – VIII ZR 188/07 hat der Mieter nur in besonders krassen Fällen Anspruch auf eine verbrauchsabhängige Berechnung durch Einbau von Wasserzählern (s. auch LG Stuttgart vom 24.4.2013 – 13 S 26/13). Eine eigenmächtig vom Mieter installierte Wasseruhr hilft nicht. Auch dann hat der Mieter keinen Anspruch auf verbrauchsabhängige Abrechnung seiner Wasserkosten (AG Wedding vom 26.2.2002 – 16 C 473/01).

Leerstand

Leerstand von Wohnungen kann je nach Kostenart und Abrechnung den Vermieter oder die Mieter belasten. Eine Abänderung kann die belastete Mietpartei nach der Rechtsprechung des BGH aber nur in Fällen grober Unbilligkeit verlangen (BGH vom 31.5.2006 – VIII ZR 159/05, vom 6.10.2010 – VIII ZR 183/09, vom 8.1.2013 – VIII ZR 180/12 und vom 10.12.2014 – VIII ZR 9/14; LG Leipzig vom 9.3.2017 – 1 S 330/16; AG Arnstadt vom 23.2.2017 – 1 C 156/16; s. auch LSG Sachsen-Anhalt vom 28.9.2015 – L 4 AS 429/15 B ER).

Gewerbemieter

Befinden sich im Mietshaus auch gewerbliche Mieter, muss der Vermieter nach BGH vom 8.3.2006 – VIII ZR 78/05 keinen Vorwegabzug der auf die Gewerbeflächen entfallenden Kosten vornehmen, wenn die einheitliche Umlegung der Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führt (LG Berlin vom 15.3.2016 – 63 S 219/15). Das gilt nicht für den Wasserverbrauch des gewerblichen Mieters; dieser muss gesondert erfasst werden (BGH vom 25.11.2009 – VIII ZR 334/08). Das gilt nach BGH vom 10.5.2017 – VIII ZR 79/16 auch für die Grundsteuer. Das Problem dieser Rechtsprechung ist die Verlagerung der Beweislast, dass die Gewerbemieter erhebliche Mehrkosten verursachen, auf die Mieter (BGH vom 11.8.2010 – VIII ZR 45/10).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

4.2 Verteilung nach Sozialrecht

Kopfteilprinzip

Grundsätzlich gilt in einer BG oder einer Haushaltsgemeinschaft das Kopfteilprinzip, das für die gesamten Unterkunftskosten, also die Summe aus Kaltmiete und kalten Betriebskosten gilt (näher zum Kopfteilprinzip → S. 58 ff.). Geringfügige Abweichungen etwa beim Verbrauch von Wasser (eines der BG-Mitglieder ist im Straßenbau tätig und muss häufiger duschen und Wäsche waschen), führen nicht zur Abkehr vom Kopfteilprinzip. Dasselbe gilt im Fall geringerer Kosten, wenn eine annähernde Bestimmung des Minderverbrauchs nicht möglich ist.

Beispiel

K. studiert und lebt von Einkommen aus Minijob. BAföG steht ihm wegen mehrfachen Studienfachwechsels nicht mehr zu. Er lebt im Haushalt mit seiner Mutter M, die Alg II bezieht. Die Unterkunftskosten werden vom Jobcenter nur zur Hälfte übernommen, K. ist nach § 7 Abs. 5 SGB II von Leistungen ausgeschlossen. M. verlangt die Übernahme der vollen Betriebskosten und macht dazu geltend, K. sei tagsüber an der Uni und dusche häufig bei seiner Freundin.

Ausnahmen sind möglich, wenn sich diese aus einer speziellen Wohnungsnutzung ergeben, z. B. bei Untervermietung eines Raumes zur Lagerung von Möbeln. Hier fallen für den Untermieter keine Betriebskosten an. Das Jobcenter muss die Betriebskostenvorauszahlung für die Hauptmieter in angemessenem Umfang weiter voll übernehmen.

Besucher

Halten sich häufig Besucher in der Wohnung auf, wirken sich daraus bedingte Mehrkosten in der Regel erst bei der Endabrechnung aus. Zur Problematik der anteiligen Übernahme von Nachforderungen s. Kap. N,→ S. 536 f.
Etwas anderes gilt, wenn die Besuche so umfangreich sind, dass der Vermieter die laufenden Abschläge erhöht (AG Frankfurt vom 27.6.1984 – 33 C 8464/83; AG Homburg vom 4.12.1986 – 7 C 537/86). Dann muss das Jobcenter den besuchsbedingten Betriebskostenanteil von den Unterkunftskosten abziehen, da nur die BG-Mitglieder Anspruch auf Leistungen nach § 22 SGB II haben.

Umgangsrecht

Bei Aufenthalt eines umgangsberechtigten Kindes entsteht zwar eine zeitweise BG (näher dazu → S. 118 ff. und → Leitfaden Bürgergeld, 17. Auflage, S. 102 ff.), die mit den Besuchen verbundenen Mehrkosten sind jedoch so gering und nicht exakt messbar, dass es bei der Verteilung der Gesamtkosten auf die Dauernutzer der Wohnung bleibt (AG Homburg vom 4.12.1986 – 7 C 537/86; AG Halle vom 30.6.2005 – 92 C 6253/04; BSG vom 17.2.2016 – B 4 AS 2/15 R). Im Wechselmodell – das Kind lebt jeweils die Hälfte des Monats bei einem Elternteil – kann dem Kind in beiden Wohnungen (→ S. 120 f.) ein entsprechender Anteil der Betriebskosten zugerechnet werden.

Atypische Sonderbedarfe

Noch nicht ausreichend geklärt ist, ob atypische Sonderbedarfe, die sich auch auf Kosten der Unterkunft beziehen (z. B. Mehrverbrauch an Wasser) als Mehrbedarf nach § 21 Abs. 6 SGB II zu gewähren sind (dafür spricht BSG

vom 19.8.2010 – B 14 AS 13/10 R: Hygienebedarf bei HIV) oder zu einem individuell benötigten § 22 SGB II-Mehrbedarf gehören (dafür spricht BSG vom 14.4.2011 – B 8 SO 19/09 R: An den Mietvertrag gebundene Betreuungsleistung; siehe auch LSG Baden-Württemberg vom 25.11.2010 – L 12 AS 1520/09; LSG NRW vom 8.9.2022 – L 9 SO 403/20: Individuelle Flächenzuordnung (für Rollstuhlfahrer, die bei Anrechnung nach Wohnfläche individuelle Betriebskostenanteile bedingt)). Ordnet man sie dem § 21 Abs. 6 SGB II zu, müssen zur Kostenübernahme strengere Voraussetzungen erfüllt sein (→ Leitfaden Bürgergeld, 17. Auflage, S. 327 ff.; s. auch LSG NRW vom 3.12.2020 – L 6 AS 1651/17).
Das LSG Niedersachsen-Bremen vom 23.2.2011 – L 13 AS 90/08 ordnet Mehrkosten für Kaltwasser wegen eines Waschzwangs des erwerbsunfähigen Partners eines Leistungsberechtigten den vom Sozialhilfeträger geschuldete Kosten nach § 27a Abs. 4 Nr. 2 SGB XII zu. Die Abgrenzung von den Unterkunftskosten des erwerbsfähigen Partners nach § 22 SGB II war mangels gesonderter Abrechnung nur im Wege einer Schätzung nach § 287 ZPO möglich:

> »Soweit es um die Nebenkosten für den Bezug von Kaltwasser (nebst Abwassergebühren) geht, ist auch hier zu berücksichtigen, dass der auf den Partner entfallende Anteil – die Verbrauchswerte sind für die Wohnung insgesamt erhoben worden – nur nach § 287 ZPO geschätzt werden kann. Hierbei ist der Senat von einem für Deutschland pro Person anzunehmenden Normalverbrauch von 130 Liter pro Tag ausgegangen; dies ergibt pro Monat einen Verbrauch von 3,9 cbm. Nach der Abrechnung der Vermieterin wurde für einen Kubikmeter Wasser ein Betrag von 1,2567 € in Rechnung gestellt, sodass für 3,9 cbm im Monat 4,90 € angefallen sind; hinzuzurechnen ist die (ermäßigte) Mehrwertsteuer von 7 % (0,34 €), es ergibt sich also ein Wert von 5,24 € im Monat. Die Abwassergebühr für 3,9 cbm betrug 5,24 €, sodass sich der Anteil des Partners für Kaltwasser und Abwassergebühr pro Monat auf insgesamt 20,44 € beläuft.«

Dasselbe Problem stellt sich in einer Mehrpersonen-BG mit SGB II-Anspruchsberechtigten. Eine vom Kopfteilprinzip abweichende Aufteilung der Betriebskosten kann dazu führen, dass Mitglieder der BG aus dem Leistungsbezug fallen.

Beispiel

M. benötigt krankheitsbedingt eine sehr aufwändige Körper- und Raumhygiene. Sie lebt mit ihren beiden Töchtern S. und F. zusammen. Die 17-jährige F. bekommt 300 € Unterhalt und 250 € Kindergeld. Die Kaltmiete der Wohnung beträgt 300 €, als Betriebskostenabschläge sind monatlich 120 € vereinbart.
Ordnet man M. einen Hygienemehrbedarf für Kaltwasser von 30 € monatlich zu, liegt der anteilige Unterkunftsbedarf der F. bei

[300 € : 3 = 100 €] + [120 € – 30 € : 3 = 30 €] = 130 €.

Mit dem anrechenbaren Einkommen von 300 € und Kindergeld kann sie ihren Bedarf von 420 € + 130 € decken, sie gehört nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II nicht zur BG. Das überschüssige Kindergeld ist als Einkommen auf

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

den Bedarf der M. und S. anzurechnen. Bei Anwendung des Kopfteilprinzips stünde F. ein Unterkunftsbedarf von 140 € zu, ihren SGB II-Bedarf könnte sie dann nicht ganz decken, sie bliebe BG-Mitglied.

5 Welche Betriebskosten sind angemessen?

Abstrakte Angemessenheit

Wie bei der Kaltmiete sind die Betriebskosten im Rahmen der Ermittlung eines allgemeinen Angemessenheitswertes abstrakt festzulegen, d. h. für alle nach Wohnungsgröße und Wohnungsstandard für die BG in Betracht kommenden Wohnungen. Eine Beschränkung auf gedachte Wohnungen, in denen aufwändigere Betriebskostenarten nicht anfallen, ist unzulässig (BSG vom 2.4.2014 – B 4 AS 17/14 B).

Bruttokaltmiete

Ein schlüssiges Konzept muss Bruttokaltmieten ausweisen. Die Beschränkung auf eine abstrakt angemessene Kaltmiete mit der Maßgabe, dass die für eine solche Wohnung tatsächlich verlangten Nebenkosten im Rahmen einer Toleranzgrenze für nichtverschwenderischen Verbrauch übernommen werden (so das Konzept für die Stadt Essen), findet beim BSG vom 2.4.2014 – B 4 AS 17/14 B keine Zustimmung.
Ob die Kosten der konkret bewohnten Wohnung übernommen werden müssen, wenn diese über der Angemessenheitsgrenze liegen, ist im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung festzustellen.

Methodenvielfalt

Auch zur Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten kursieren wie beim Quadratmeterpreis für die angemessene Kaltmiete die unterschiedlichsten Berechnungsmodelle:

Zum Teil werden örtliche Betriebskostenspiegel herangezogen (LSG Sachsen vom 24.10.2006 – L 3 B 158/06 AS-ER; SG Dresden vom 29.6.2010 – S 40 AS 390/09; LSG NRW vom 26.11.2021 – L 21 AS 1617/18). Dabei ist umstritten, ob die dort ausgewiesenen Einzelpositionen komplett übernommen oder um Teilpositionen, die für einen gehobenen Wohnstandard stehen (z. B. Gartenpflege, Aufzug), zu bereinigen sind (LSG Schleswig-Holstein vom 23.11.2007 – L 10 AS 15/06 und vom 11.4.2011 – L 11 AS 123/09; LSG NRW vom 24.11.2016 – L 7 AS 723/16: keine Kosten für Aufzug als eher seltene Kostenposition). Weiter ist umstritten, ob im Fall ausgewiesener Spannenwerte nur die oberen Werte maßgebend sind, ob Mittelwerte zu bilden sind oder ob nach Baualtersklassen zu differenzieren ist. Vorgeschlagen werden auch allgemeine Abschläge von der Gesamtsumme der Betriebskostenpositionen oder die Heranziehung des vom Deutschen Mieterbund erstellten Kostenspiegels (LSG Berlin-Brandenburg vom 26.11.2009 – L 26 AS 407/07 und vom 30.3.2010 – L 28 AS 1266/08). Daten aus einer Befragung von Mietern hält das SG Dresden vom 21.12.2010 – S 29 AS 6486/10 für zu ungenau; ebenso das LSG NRW vom 12.3.2012 – L 19 AS 174/11. Das SG München vom 24.1.2018 – S 46 AS 1426/15 hat ein Konzept, das die Betriebskosten gestaffelt nach Wohnungsgrößen und mit einem

Sicherheitszuschlag aufrundet, als schlüssig bestätigt. Nach LSG NRW vom 12.10.2017 – L 19 AS 502/16 spiegelt die von der Bundesagentur für Arbeit erstellte Statistik »Arbeitsmarkt in Zahlen, Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II. Wohn- und Kostensituation« angemessene Betriebskosten hinreichend realitätsgerecht wider. Das Gericht stützt sich dabei auf die Ausführungen in dem vom Institut Wohnen und Umwelt für die Bundesregierung erstellen Forschungsbericht 478 (abrufbar auf der Internetseite des BMAS, S. 188 f).

BSG

Vom BSG ist bislang entschieden worden, dass zur Erstellung eines Konzepts vorrangig auf örtliche Übersichten und insoweit auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte zurückgegriffen werden könne (BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R). Eine weiter gehende Gewichtung oder Differenzierung hält das BSG a.a.O. nicht für notwendig, da nicht erkennbar sei, welche zuverlässigen, weiter gehenden Aussagen sich hieraus ableiten lassen (fortgeführt in BSG vom 16.6.2015 – B 4 AS 44/14 R). Bei Verwendung von Durchschnittswerten sei darauf zu achten, dass nicht nur auf Wohnungen einfachen Standards mit möglicherweise geringeren kalten Betriebskosten oder gar nur auf Wohnungen von Leistungsbeziehern abgestellt werde (BSG vom 17.9.2020 – B 4 AS 22/20 R). Neben den (nichtamtlichen) Übersichten in Mietspiegeln kämen auch Übersichten der örtlichen Interessenverbände in Betracht, die an der Erarbeitung des Mietspiegels beteiligt waren. Solche Werte müssen möglichst aktuell sein, um sichere Rückschlüsse auf das Preisniveau im jeweiligen Vergleichsraum zu geben. Sind die örtlich erfassten Werte nicht mehr aktuell, sind sie an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Auf die vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellten Betriebskosten-Übersichten soll nach BSG (a.a.O.) erst angeknüpft werden, wenn sich konkrete Anhaltspunkte dafür ergeben, dass diese Werte gerade das örtliche Niveau besser als die Übersichten im örtlichen Mietspiegel abbilden.
Die (letztlich willkürliche) Festsetzung eines Betriebskostenpreises pro Quadratmeter durch Herausrechnung einzelner Betriebskostenpositionen, die für SGB II-Wohnungen nicht typisch seien, hat das BSG vom 22.8.2012 – B 14 AS 13/12 R als unschlüssig verworfen (ebenso SG Duisburg vom 27.4.2015 – S 36 AS 4722/13).

Teufelskreis

Die Höhe der Betriebskosten hängt nicht in erster Linie vom Wohnstandard (z. B. Aufzug, Grünfläche) ab, sondern vom Baualter und der Gebäudeart. So sind beispielsweise die Betriebskosten im unsanierten Altbaubestand typischerweise von überdurchschnittlich hohen Hausmeisterkosten geprägt. Es ist also nicht so, dass hohe Betriebskosten typischerweise für Wohnungen mit gehobener Ausstattung oder in besserer Wohnlage anfallen. Umgekehrt spiegelt ein einfacher Wohnstandard nicht automatisch geringere Betriebskosten wider. Besonders deutlich ist das bei verbrauchsabhängigen Kosten: Werden sie genau gemessen, können sie bei sparsamem Gebrauch gering gehalten werden; die Mieter haben einen Anreiz zu wirtschaftlichem Verbrauch. Geräte zur genauen Verbrauchsmessung sind jedoch ein wohn-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

werterhöhendes Merkmal, rechtfertigen also eine höhere Kaltmiete (LG Berlin vom 20.6.2003 – 63 S 367/02: Kaltwasseruhren). Der Ansatz von Kaltmieten für Wohnungen ohne wohnwerterhöhende Merkmale in Kombination mit niedrig veranschlagten Betriebskosten läuft daher Gefahr, dass Leistungsberechtigte auf unterwertige Wohnungen oder auf ein Wohnen in prekären Stadtvierteln konzentriert werden. Außerdem wird dadurch die Produkttheorie (dazu gleich Kap. D) unterlaufen, weil niedrige Kaltmieten nicht mehr mit höheren Betriebskosten ausgeglichen werden können.

Kleine Wohnung – hohe Betriebskosten

Laut Daten der »Mineko« (ein Unternehmen, das Betriebskostenabrechnungen überprüft) sind die jährlichen Nebenkosten auf den Quadratmeter gerechnet bei Kleinstwohnungen am höchsten. Vor allem bei einer Abrechnung von Betriebskosten nach Wohneinheiten steigen die Nebenkosten pro Quadratmeter, je kleiner die Wohnung ist. So zahlten 2017 z. B. in Berlin Mieter der kleinsten Wohnungen (unter 45 Quadratmeter) gut 40 €/qm jährlich an Nebenkosten, Mieter mittlerer Wohnungen (60 bis 80 Quadratmeter) etwa 33 €/qm und Mieter von Wohnungen über 120 Quadratmeter nur knapp 23 €/qm. In Bayern zahlte der Mieter für die Nebenkosten einer Kleinstwohnung knapp 58 €/qm im Jahr, während es bei den Bewohnern von Wohnungen über 120 Quadratmetern nur knapp 22 €/qm sind. Die geringsten Nebenkosten pro Quadratmeter zahlten Mieter von Kleinstwohnungen in Brandenburg. Sie zahlten im Schnitt 33 €/qm. Am höchsten sind die Nebenkosten in dieser Wohnungskategorie in Schleswig-Holstein. Hier zahlten Mieter besonders kleiner Wohnung 66 €/qm.

Die einer 2013 erstellten Satzung der Stadt Neumünster zugrunde liegenden Daten (Wohnungsbefragung) hatten ebenfalls ein reziprokes Verhältnis von Wohnungsgröße und Betriebskosten ergeben.

Preisentwicklung

Die Erhebungen der Stadt Neumünster hatten außerdem ergeben, dass sich die Betriebskosten im maßgebenden Vergleichsraum um 18% erhöht hatten gegenüber einer Steigerung der Kaltmieten um 2%. Eine schlüssige Ermittlung von Betriebskosten muss auch solchen Entwicklungen Rechnung tragen, so dass ggf. schon innerhalb eines 2-Jahres-Zeitraum für die Anpassung der Mietspiegelwerte (= Kaltmieten) eine Anpassung der Betriebskosten erfolgen muss.

Bruttokaltmiete per Gutachten

Da Betriebskostentabellen im Mietspiegel keine Auskunft darüber geben, in welchem Umfang Wohnungen einfachen Standards im unteren Marktsegment über welche Betriebskostenarten verfügen, hat das BayLSG vom 11.7.2012 – L 16 AS 127/10 mit Billigung des BSG vom 19.9.2013 – B 4 AS 77/12 R im Wege eines Gutachtens die tatsächliche Verteilung der kalten Betriebskosten der Wohnungen im unteren Marktsegment ermitteln lassen. Diese Ermittlung einer Bruttokaltmiet-Angemessenheitsgrenze entspricht der Produkttheorie und durchbricht den erwähnten Teufelskreis. Auch das LSG Schleswig-Holstein vom 19.5.2014 – L 6 AS 18/13 und vom 25.3.2015 – L 6 AS 166/12 hat ein Gutachten zu den Betriebskosten eingeholt und im Ergebnis einen Wert für nur einzelne Grundpositionen aus

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Betriebskostenabrechnungen zugrunde gelegt. Ob damit der Einwand des BSG gegen ein sehr ähnliches Vorgängermodell ausgeräumt ist: Der fehlende Nachweis, dass »mit gewisser Wahrscheinlichkeit tatsächlich Wohnungen mit entsprechend niedrigeren kalten Betriebskosten vermietet werden«, lässt sich den Ausführungen im LSG-Urteil nicht entnehmen.

Nur Verfahrenskontrolle?

Im Lichte der BSG-Urteile vom 30.1.2019 (federführend B 14 AS 24/18 R) haben die Sozialgerichte vorrangig auf eine Nachbesserung beanstandeter Betriebskostenkonzepte durch die Jobcenter hinzuwirken. Ob bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels in dem vom Jobcenter gewählten Vergleichsraum die Sozialgerichte berufen sind, die Klagen auf höhere KdU-Bedarfe bzw. gegen abgesenkte KdU-Bedarfe unter Einschluss der Mietnebenkosten als Teil der Angemessenheitswerte spruchreif zu machen, ist noch ungeklärt (s. zu dieser Frage LSG NRW vom 5.9.2019 – L 7 AS 1327/17).

Mietspiegelwerte

Allgemeine Durchschnittswerte aus Nebenkostenabrechnungen ohne Differenzierung nach Wohnungsgröße oder Bauzustand, die häufig zusammen mit der Erstellung von Mietspiegelwerten für Kaltmieten erhoben werden, können aus den o.g. Gründen keinen allgemein angemessenen Betriebskostenpreis abbilden. Methodisch schlüssig ist zumindest eine nach Wohnungsklassengrößen unterschiedene Untersuchung der durchschnittlich abgerechneten Betriebskosten (so z. B. LSG Niedersachsen-Bremen vom 10.6.2016 – L 11 AS 1788/15).

Summe aller Betriebskostenpositionen

Ohne genauere Erforschung des Wohnungsmarktes danach, ob es auf dem **gesamten maßgeblichen Wohnungsmarkt** zu einem Betriebskostenwert, der mittels einer mehr oder weniger willkürlichen Kürzung von Durchschnittswerten bestimmt wird, hinreichend viele Wohnungen einfachen Standards in einfacher Wohnlage gibt, bietet sich als abstrakter Angemessenheitswert die Summe der Mittelwerte **aller Betriebskostenpositionen** im örtlichen Betriebskostenspiegel an (so z. B. LSG NRW vom 12.3.2012 – L 19 AS 174/11 und vom 28.11.2013 – L 7 AS 1122/13 und vom 5.9.2019 – L 7 AS 1327/17; LSG Niedersachsen-Bremen vom 21.9.2018 – L 15 AS 19/16; LSG Berlin-Brandenburg vom 28.3.2012 – L 10 AS 1191/09 und vom 19.2.2014 – L 10 AS 881/10; SG Detmold vom 10.12.2015 – S 28 AS 1979/12), wobei auf die Herausrechnung der zur Beheizung gehörenden Kostenpositionen (näher dazu Kap. E, → S. 189) und Doppelpositionen (Satellitenschüssel und Kabel) zu achten ist. Die damit verbundene »Großzügigkeit« ist mangels genauerer Daten erforderlich, um mit ausreichender Sicherheit zu gewährleisten, dass in jedem Marktsegment – auch in dem in Bezug zu nehmenden unteren Segment – eine genügende Anzahl an Mietverhältnissen zum Angemessenheitspreis auch tatsächlich vorhanden ist (BSG vom 10.9.2013 – B 4 AS 77/12 R und vom 3.9.2020 – B 14 AS 37/19 R).

Preisgebundener Wohnraum

Auf angespannten Wohnungsmärkten können auch preisgebundene Wohnungen ein für SGB II-Leistungsberechtigte relevantes Marktsegment sein. Die Betriebskosten sind hier meist höher veranschlagt, was bei der Festsetzung der angemessenen Bruttokaltmiete zu berücksichtigen ist.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Dynamische Größen

Anders als die Kaltmieten sind die monatlichen Abschläge für Betriebskosten nur vorläufige Rechnungsposten. Erst die Jahresendabrechnung enthält die tatsächlichen Betriebskosten. Ein bestimmter Betrag, der pro Quadratmeter-Wohnfläche für die laufenden Abschläge als angemessen gilt, kann daher nicht statisch festgeschrieben werden. Dies liefe auf eine starre Pauschalierung hinaus, die auch im Rahmen einer Satzung unzulässig ist. Allenfalls im Rahmen einer großzügigen Pauschalierung (§ 22a Abs. 2 SGB II) könnten feste Beträge vorgegeben werden, mit denen die Leistungsberechtigten trotz der üblichen Erhöhungen von Grundsteuern oder der Gebühren für die Müllabfuhr auskommen müssen. Unerwarteten Preissprüngen muss aber gesondert Rechnung getragen werden (s. dazu BSG vom 12.12.2017 – B 4 A 33/17 R).

Keine starre Pauschalierung

Ohne Pauschale fordert die Dynamik der Betriebskosten nach hier vertretener Auffassung nach eine Unterscheidung zwischen Richtwert und Toleranzwert. Das SG Aachen vom 5.11.2013 – S 11 AS 814/13 hat ein von Gutachtern erstelltes Konzept bestätigt, das kalte Betriebskosten für Wohnungen im unteren Preissegment als Nichtprüfungsgrenzwerte vorschlägt, so dass auch höhere Kosten für Positionen übernommen werden können, die der Leistungsberechtigte nicht beeinflussen kann. Muss der Leistungsberechtigte in der tatsächlich genutzten Wohnung eine Umlage für eine Aufzugsanlage zahlen, ist dafür ein Zuschlag zum ermittelten Nichtprüfungsgrenzwert vorgesehen.

Richtwerte

Nach einer der o. g. Methoden (→ S. 160 f.) bestimmte Richtwerte sind der Prüfung, ob der laufende Preis einer Wohnung (Kaltmiete + Abschläge) abstrakt angemessen ist und ggf. einen Anspruch auf Zusicherung nach § 22 Abs. 4 Satz 1 SGB II begründet, zu Grunde zu legen. Mit ihrer Hilfe können Wohnungssuchende und die Jobcenter vor Abschluss eines Mietvertrages auch erkennen, ob die vorgegebenen Vorauszahlungen realistisch kalkuliert sind.

Toleranzwerte

Haben die Vorauszahlungen nicht genügt, um den tatsächlichen Kostenaufwand zu decken, sind Toleranzwerte heranzuziehen, wenn geprüft wird, in welchem Umfang Betriebskostennachforderungen ohne nähere Prüfung der Gründe noch als angemessen gelten können und daher zu übernehmen sind (näher dazu → S. 529).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

D Produkttheorie

I Was bedeutet die Produkttheorie? 165

II Gesamtangemessenheitsgrenze 170

1 Ausweitung der Produkttheorie auf die Heiz- und Warmwasserkosten **170**
2 Satzungslösung **172**
3 Verwaltungslösung **174**
4 Betriebs- und Heizkostenguthaben **177**
5 Betriebs- und Heizkostennachforderungen **177**
6 Kostensenkung/-deckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 2, Satz 3 SGB II **179**

III Rechenbeispiele zur Produkttheorie 180

I Was bedeutet die Produkttheorie?

Gesamtbelastung entscheidet

Nach einhelliger Auffassung aller Gerichte und ständiger BSG-Rechtsprechung (z. B. BSG vom 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R und – B 7b AS 18/06 R) bestimmt der Gesamtmietpreis der Wohnung, d. h. die Summe aus Kaltmiete und kalten Betriebskosten die Angemessenheit. Auf die Angemessenheit der einzelnen Faktoren kommt es nicht an.

Handlungsspielraum

Der Leistungsberechtigte hat daher einen Spielraum bei der Auswahl angemessenen Wohnraums: Er kann z. B. eine Wohnung anmieten, die kleiner ist, als ihm zugestanden wird, aber einen höheren Quadratmeterpreis aufweist; umgekehrt kann er auch eine größere Wohnung mit geringerem Quadratmeterpreis wählen; ferner kann er hohe Betriebskosten mit einer geringen Kaltmiete ausgleichen und umgekehrt (statt vieler LSG Sachsen-Anhalt vom 31.1.2018 – L 5 AS 201/17).

Keine Abschwächung der Verfahrensstandards

Die interne Ausgleichsfunktion der tatsächlichen Kostenfaktoren für die Bruttokaltmiete berechtigt nicht zur Absenkung der Verfahrensanforderungen bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kostenfaktoren; d. h., ein vom Jobcenter vorgegebener Richtwert für den Unterkunftsbedarf wird nicht dadurch abstrakt angemessen bzw. schlüssig, dass eine Nettokaltmiete exakt ermittelt, bei den Betriebskosten aber ohne weitergehende Prüfung ein Höchstwert aus einem Betriebskostenspiegel zum abstrakt angemessenen Wert erklärt wird (s. dazu BSG vom 2.4.2014 – B 4 AS 18/14 B und vom 4.6.2014 – B 14 AS 53/13 R).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Abstrakter Wert geht vor

Die Produkttheorie zielt auf den abstrakt angemessenen Wert, d. h. einen Betrag, bis zu dem die tatsächliche Bruttokaltmiete zu übernehmen ist. Liegt ein einzelner Faktor, z. B. die Betriebskosten unterhalb des abstrakt angemessenen Wertes, ist dennoch der abstrakte Wert maßgebend.

Keine Teilkürzung

Die Produkttheorie verbietet es dem Jobcenter, mietwertbestimmende Faktoren (Möblierungszuschlag, Wohnwertsteigerung wegen zweier Badezimmer etc.) isoliert herauszurechnen, wenn sie fester Bestandteil der Miete sind und die Bruttokaltmiete trotz solcher Faktoren insgesamt noch angemessen ist (s. z. B. LSG Sachsen vom 17.3.2011 – L 3 AS 500/09).

Keine Anteilsrechnung

Weitere Folge der Produkttheorie ist das Verbot, die tatsächlichen Unterkunftskosten bei Wohnungen mit einer unangemessen großen Wohnfläche auf die anerkannte Höchstwohnfläche nach der Formel

[Unterkunftskosten : Gesamtfläche] x angemessene Wohnfläche

zu kürzen (LSG Sachsen vom 24.10.2006 – L 3 B 158/06 AS ER; BSG vom 2.7.2009 – B 14 AS 36/08 R).

Keine Senkungsobliegenheit

Sind Mietverträge trotz Einschluss nicht zum Wohnen bestimmter Flächen (z.B. für einen Kfz-Stellplatz) dennoch im Gesamtpreis angemessen, begründet das Selbsthilfegebot aus § 2 SGB II keine Verpflichtung, die nicht zum Wohnen bestimmte Fläche unterzuvermieten (BSG vom 19.5.2021 – B 14 AS 39/20 R).

Produkttheorie bei Zusicherung

Eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II muss/kann nur für eine kostenangemessene Wohnung gegeben werden. Das ist nach der Produkttheorie zu beurteilen. Das Jobcenter ist nicht befugt, eine Zusicherung mit dem Argument zu verweigern, die Wohnfläche sei zu groß oder zu gering, wenn die Bruttokaltmiete angemessen ist.

Produkttheorie bei Mietdeckelung

Wurden die Unterkunftskosten nach einem nicht erforderlichen Umzug gemäß § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II auf die Kosten für die vorherige Wohnung gedeckelt, gilt für den Vergleich von Alt- und Neumiete ebenfalls die Produkttheorie. Das Jobcenter ist nicht befugt, einzelne Faktoren der neuen Miete auf die Einzelwerte der Altmiete zu kürzen, wenn diese geringer waren.

Produkttheorie bei Mietschuldübernahme

Gerechtfertigt nach § 22 Abs. 8 SGB II ist die Übernahme von Mietschulden nur, wenn es sich um eine erhaltenswerte, d. h. kostenangemessene Wohnung handelt. Das ist nach der Produkttheorie zu beurteilen. Das Jobcenter darf eine Mietschuldübernahme nicht von vornherein mit dem Argument ablehnen, die Wohnfläche sei zu groß oder zu gering, wenn die Bruttokaltmiete angemessen ist (s. dazu SG Wiesbaden vom 5.11.2014 – S 5 AS 834/14 ER; s. auch → S. 599 f.). Zur Situation unter Geltung der Karenzzeitregelung → S. 103.

Heizung extra

Die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten sind getrennt zu prüfen. Es kann also nicht ein Gesamtangemessenheitswert dargestellt werden (BSG vom 2.7.2009 – B 14 AS 36/08 R, vom 12.6.2013 – B 14 AS 60/12 R

und vom 17.9.2020 – B 4 AS 11/20 R), solange dies nicht in einer Satzung gemäß § 22b Abs. 1 Satz 3 SGB II oder vom Jobcenter nach § 22 Abs. 10 SGB II ausdrücklich angeordnet ist. Ein Anspruch auf ein Gesamt-Budget für Unterkunftskosten unter Berücksichtigung maximal möglicher Heizkosten lässt sich aus § 22 Abs. 10 SGB II nicht ableiten (LSG NRW vom 5.9.2019 – L 7 AS 1327/17 und vom 17.12.2020 – L 12 AS 1601/20 NZB; s. auch SG Neuruppin vom 3.3.2021 – S 26 AS 119/16; SG Osnabrück vom 1.3.2021 – S 24 AS 167/20). Die getrennte Bewertung der Kosten für das Wohnen einerseits und für das Heizen andererseits fordert bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete eine entsprechende Trennung der Kostenpositionen in mietrechtlichen Betriebskostenspiegeln. So werden z. B. die Kehrgebühren des Schornsteinfegers meist als kalte Betriebskosten abgerechnet, obwohl dies Kosten für das Heizen sind. Auch die Kosten einer Immissionsmessung müssen nach Mietrecht als Betriebskosten abgerechnet werden. Auch sonstige Schornsteinfegerkosten sind sozialrechtlich den Heizkosten zuzurechnen.

Warmwasser extra

Wie das Heizen gehört die Versorgung mit warmem Wasser zum Grundstandard einer angemessenen Unterkunft. Dient die zentrale Anlage der Heizung und der Warmwassererzeugung, ist üblicherweise keine exakte Trennung der Aufwendungen für die Warmwassererzeugung und für das Heizen möglich – die 18%-Regel der Heizkostenverordnung erfasst die Warmwasserenergie zu ungenau. Die Aufwendungen für Warmwasser sind dann als nicht gesondert bestimmbarer Anteil gemeinsam mit denen für Heizung zu bewerten und in angemessener Höhe zu übernehmen (BSG vom 6.4.2011 – B 4 AS 16/10 R).
Zur mietrechtlichen Situation, wenn der Warmwasserverbrauch falsch abgerechnet wird oder nicht genau gemessen wird → S. 518, → S. 525.

Bei dezentraler Warmwassererzeugung ist der dafür pauschal nach § 21 Abs. 7 SGB II festgesetzte oder der im Einzelfall konkret nachgewiesene Bedarf zusätzlich zur Heizung zu gewähren, soweit der tatsächlich gemessene Bedarf angemessen ist.
Zur Angemessenheit zentraler/dezentraler Warmwasserkosten → S. 215 ff.
Zum Problem der Einordnung des dezentralen Warmwasserbedarfs bei den Mehrbedarfen nach § 21 SGB II statt den Heizkosten → S. 220.

Wirtschaftlichkeitsprüfung

Die getrennte Bedarfsermittlung für das Wohnen und das Heizen führt zu unangemessenen Teilergebnissen, wenn feststeht, dass die Kosten für die Unterkunft oder die Kosten für das Heizen unangemessen sind, also eigentlich gesenkt werden müssen, zusammengerechnet aber einen Wert ergeben, der unter den Kosten liegt, die im Fall des Umzugs in eine andere Wohnung entstünden. Dann darf nach § 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II »überteuert« gewohnt/geheizt werden, solange die Gesamtkosten im Sinne einer erweiterten Produkttheorie im Rahmen bleiben (BSG vom 12.6.2013 – B 14 AS 60/12 R und vom 15.6.2016 – B 4 AS 36/15 R; LSG Sachsen-Anhalt vom 16.12.2013 – L 5 AS 723/13 B ER; BayLSG vom 29.1.2014 – L 7 AS 25/14 B ER; SG Lüneburg vom 16.4.2015 – S 36 AS 58/14).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Umzugspflicht bleibt

Der Unterschied des »Umzug-Gesamtangemessenheitswerts« i.S.v. § 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II zu einer abstrakten Gesamtangemessenheitsgrenze nach Satzung oder nach § 22 Abs. 10 SGB II liegt darin, dass der Satzungs- oder der § 22 Abs. 10 SGB II-Gesamtbetrag einen Anspruch auf Unterkunfts- und Heizkosten in dieser Höhe geben, während der »Umzug-Gesamtangemessenheitswert« lediglich die Durchsetzung eines Wohnungswechsels aussetzt, solange auf dem einschlägigen Wohnungsmarkt keine Wohnung verfügbar ist, die mit Miete und Heizung günstiger ist; ob der Befugnis der Jobcenter, von einer Kostensenkung aus Wirtschaftlichkeitsgründen abzusehen, ein subjektives Recht der Leistungsberechtigten korrespondiert, in der Wohnung zu bleiben, ist umstritten (→ S. 313 f.).
Siehe zur Gesamtangemessenheitsgrenze → S. 170 ff.

Gemischte SGB II-/SGB XII-BG

Da der kommunale Träger im Jobcenter für die Feststellung der § 22 SGB II-Bedarfe zuständig ist (§ 44a Abs. 5 SGB II) und das BSG auch für das SGB XII die Produkttheorie zu Grunde legt, darf es eigentlich keine Differenzen zwischen den Berechnungswerten für die Unterkunftskosten des SGB XII-Leistungsberechtigten einerseits und des SGB II-Leistungsberechtigten andererseits geben.

Kommt es doch zu unterschiedlichen Wertungen der jeweils zuständigen Leistungsträger, ist eine Kostensenkung durch Umzug nicht zumutbar, wenn nur einzelne Personen in der BG von der angekündigten Kostenkürzung betroffen sind. Die Träger müssen ggf. eine einvernehmliche Lösung finden. Im Zweifel gilt die günstigere Verwaltungspraxis.

Beispiel

Der Bürgergeld-Berechtigte F. lebt mit seiner dauerhaft erwerbgeminderten, rollstuhlabhängigen Ehefrau H., die ergänzend zu einer Erwerbsminderungsrente Grundsicherung nach den §§ 41 ff. SGB XII bezieht, in einer Wohnung in Berlin zusammen. Die Miete beträgt bruttokalt 569 €, ein Wert, der mit 53,55 € über dem für Berlin geltenden Richtwerten für angemessenes Wohnen nach dem Mietspiegel 2021 liegt (= 515,45 €). Die Heizkosten sind angemessen. Nach der Prognose des Jobcenters wäre ein Umzug wirtschaftlich. Das Sozialamt sieht keinen wirtschaftlich vertretbaren Umzug, u. a., weil die Verfügbarkeit rollstuhlgerechter Wohnungen zu den AV-Richtwerten als sehr schwierig beurteilt wird.
Da eine Trennung der Eheleute nicht verlangt werden kann und H. nicht zum Umzug aufgefordert wurde, ist F. nicht verpflichtet, einer Kostensenkungsaufforderung des Jobcenters nachzukommen.
Ob in solchen Fällen die Kostensenkung in der Form durchgeführt werden kann, dass der SGB II-KdUH-Bedarf gesenkt wird bei entsprechender Aufstockung des SGB XII-Bedarfs, ist Gegenstand einer Revision – B 8 SO 18/22 R.

Besonderer Hilfebedarf

Führen geistige, psychische oder seelischen Beeinträchtigungen zu einer erheblichen Einschränkung oder sogar Verschlossenheit des Wohnungsmarktes, ist vom SGB XII-Träger regelmäßig eine individuelle Hilfestellung

geboten. Kommt der Leistungsträger dieser Obliegenheit nicht nach, ist grundsätzlich von der konkreten Angemessenheit der Wohnung auszugehen. Konkrete Suchaktivitäten müssen die Betroffenen dann nicht nachweisen (BSG vom 6.10.2022 – B 8 SO 7/21 R).

Senkungsaufforderung auch an Nichtleistungsbezieher

Nach BSG vom 6.10.2022 – B 8 SO 7/21 R muss die Kostensenkungsaufforderung auch an den keine SGB XII-Leistungen beziehenden Partner eines Leistungsberechtigten gehen. Das wird auch in BGs für Personen gelten, die kein Bürgergeld beziehen.

Beispiel

D. bezieht laufend Bürgergeld. Ihr Ehemann ist dauerhaft behindert und lebt von einer Erwerbsminderungsrente. Das Jobcenter will die sehr hohe Miete nach Ablauf der Karenzzeit nicht länger übernehmen. Die Senkungsaufforderung muss hier auch an den Ehemann gehen.

Systemwechsel

Hat der dauerhaft erwerbsgeminderte BG-Partner Einkommen und ist er weder wegen Überschreitens der Altersgrenze (§ 7a SGB II) noch wegen Bezugs einer Altersrente (§ 7 Abs. 4 SGB II) vom SGB II-System ausgeschlossen, kann eine mit dem SGB XII-Träger koordinierte Absenkung der KdU-Bedarfe einen Wechsel des dauerhaft erwerbsgeminderten BG-Partners in das SGB II-System zur Folge haben – nämlich dann, wenn dessen Einkommen den SGB XII-Hilfebedarf mit der abgesenkten Miete decken würde (BSG vom 28.11.2018 – B 4 AS 46/17 R). Dann hätte der erwerbsgeminderte Partner Anspruch auf Bürgergeld nach § 23 SGB II, ergänzend zu seinem nach § 9 Abs. 2 Satz 3 SGB II auf die BG-Partner verteilten Einkommen.

Doppelte Haushaltsführung

Der BFH vom 9.8.2007 – VI R 10/06 und vom 13.7.2011 – VI R 2/11 hat die steuerrechtlich anzuerkennenden, notwendigen Mehraufwendungen für doppelte Haushaltsführung in Anlehnung an die Produkttheorie bestimmt. Dies ist auch ein Orientierungsmaßstab für entsprechende Absetzungen von Erwerbseinkommen nach § 11b Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 SGB II, wobei auf die Angemessenheitswerte am Ort der Arbeitsstätte abzustellen ist.

Zwei Wohnungen für eine BG

Die Gesamtbelastung entscheidet auch dann, wenn eine BG zwei Wohnungen unter Beibehaltung des gemeinsamen Haushalts anmieten möchte oder wenn neben einer Wohnung ein Lagerraum für die Möbel benötigt wird (BSG vom 16.12.2008 – B 4 AS 1/08 R; LSG NRW vom 4.3.2012 – L 19 AS 1489/11). Nach Ansicht des LSG Baden-Württemberg sind zwei Wohnungen wegen der Überversorgung mit Wirtschafts- und Sanitärräumen in der Regel unangemessen (LSG Baden-Württemberg vom 10.1.2007 – L 13 AS 6057/06 ER-B: Ablehnung eines Antrags auf Übernahme einer für die Kinder der BG vorgesehenen Wohnung im selben Mietshaus; s. auch LSG Berlin-Brandenburg vom 16.3.2020 – L 32 AS 323/20 B ER: Abgrenzung eines zeitweiligen Aufhaltens vom Wohnen). Anders kann der Fall liegen, wenn erst die Anmietung zweier Kleinstwohnungen ein angemessenes Wohnen ermöglicht (SG Stade vom 8.10.2010 – S 28 AS 724/10 ER).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Doppelwohnung von Paaren

Nach BSG vom 18.2.2010 – B 4 AS 49/09 R bilden Ehe-/Lebenspartner, die an der Partnerschaft festhalten, auch ohne gemeinsamen räumlichen Lebensmittelpunkt eine Paar-BG. Die tatsächlichen Mietaufwendungen beider Ehe-/Lebenspartner sind danach nur angemessen, wenn sie den Angemessenheitswert für Zwei-Personen-Haushalte im maßgeblichen Vergleichsraum nicht übersteigen. Ein Zusammenziehen kann das Jobcenter nicht verlangen.

Beispiel

Die Eheleute K. und J. lebten in Berlin in einer 3-Zimmer-Wohnung, für die 640 € Miete zu zahlen ist. Nach einer schweren Krise ist J. nach Teltow in Brandenburg in eine möblierte 1-Raum-Wohnung gezogen, für die er monatlich 310 € Miete plus Heizung zahlt. K. und J. versöhnen sich, wollen aber noch nicht zusammenziehen. Als K. ihre gut bezahlte Arbeit verliert, werden beide Ehepartner hilfebedürftig. Das Jobcenter in Brandenburg übernimmt keine Unterkunfts- und Heizkosten, weil J. die Ehewohnung zur Verfügung stehe, das Berliner Jobcenter übernimmt anteilig 320 € für das Wohnen und Heizen, weil J. und K. nicht getrennt seien und J. mit im Mietvertrag stehe. Beide Entscheidungen sind falsch: J. und K. haben zunächst beide Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Mietkosten, können aber zur Minderung des KdU-Bedarfs aufgefordert werden. Der Maßstab für J. ist dabei die Hälfte des Wertes für das Wohnen und Heizen, der Paar-BGs in Teltow zugestanden wird. K. muss sich auf die anteiligen KdU für Paar-BG-Wohnungen in Berlin verweisen lassen. Sollten sich die Eheleute für ein räumliches Zusammenleben in Berlin entscheiden, kann das dortige Jobcenter nicht einwenden, in Brandenburg könne billiger gewohnt werden. Die Kosten der Berliner Wohnung sind zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

Wohngeld

Zu der vom Sozialrecht abweichenden Wertung von Wohngeldleistungen für Wohnungen räumlich getrennt lebender Ehepartner ohne Trennungswillen (§ 1567 BGB) s. VG Meiningen vom 20.8.2019 – 2 K 449/17.

II Gesamtangemessenheitsgrenze

1 Ausweitung der Produkttheorie auf die Heiz- und Warmwasserkosten

Wie unter I ausgeführt, ist die Summe von [Kaltmiete + kalte Betriebskosten] das »Produkt« der Produkttheorie, von der die Summe aus [Heizkosten + Warmwasserkosten] abzugrenzen ist. Nach der Produkttheorie kann die »SGB II-Miete« also nicht als Gesamtwert von Unterkunfts- und Heizkosten dargestellt werden (BSG vom 2.7.2009 – B 14 AS 36/08 R und vom 12.6.2013 – B 14 AS 60/12 R). Das liegt im Wesentlichen darin begründet, dass ein abstrakter, d. h. unabhängig vom konkreten Zustand der Wohnung und der Heizanlage geltender Wert für das Heizen und den Warmwasserverbrauch nicht bestimmt werden kann. Die Werte aus den einschlägigen Heizspiegeln werden erstellt, um Mieter und Vermieter zu einem preis- und umweltbewussten Energieverbrauch anzuhalten; hohe Heizwerte

können gleichermaßen auf einer schlechten Bausubstanz, einer veralteten oder defekten Heizanlage oder einem unsachgemäßen Heizverhalten beruhen. Die Heizspiegelwerte können daher nicht einfach als direkte Größe bzw. als weiterer Faktor in ein schlüssiges Unterkunftkonzept integriert werden.

Verfassungsrechtliche Vorgabe

Damit bestünde die Gefahr einer Bedarfsunterdeckung, wenn der hilfebedürftige Mensch aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen (schlechte Bausubstanz, ungünstige Lage der Wohnung im Gebäude oder hoher Wohnungsleerstand) viel Energie verbraucht, ihm aber nur ein Heizspiegelwert für »normalen« Verbrauch als abstrakt angemessener Wert zugestanden würde, ausreichendes Heizen und Hygiene also nur mit einem Rückgriff auf Schoneinkommen/-vermögen oder auf den Regelbedarf möglich wäre. Um das unerlässliche »physische« Existenzminimum zu gewährleisten, muss daher entweder in jedem Einzelfall geprüft werden, ob der tatsächliche Energieverbrauch, gemessen an den konkreten Wohnumständen, angemessen ist oder ein Toleranzwert zugestanden werden, der erst bei Überschreitung eine Überprüfung der Gründe für den hohen Energieverbrauch erfordert. Letzteres ist die überwiegende Praxis.

Individuelle Wirtschaftlichkeitsprüfung

Beruht der hohe Verbrauch für Heizung und Warmwasser nicht auf einem verschwenderischen Verhalten, einer ungewöhnlichen Kälteperiode oder einer besonderen Bedarfslage (Krankheit), gerät das berechtigte Anliegen, Wohnungen mit schlechter Bausubstanz oder alter Heiztechnik nicht mit öffentlichen Mitteln zu finanzieren, in Konflikt zum Wirtschaftlichkeitsgebot, wenn hohen Kosten für das Heizen geringe Unterkunftskosten gegenüberstehen, so dass die Gesamtmietkosten einen Wert ergeben, der unter den Kosten liegt, die im Fall des Umzugs für eine neue Wohnung entstünden. Im Schema der einfachen Produkttheorie können die Jobcenter hierauf mit einer einzelfallbezogenen Wirtschaftlichkeitsprüfung nach § 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II reagieren (→ S. 167).

Rechtsanspruch auf Wirtschaftlichkeitsprüfung?

Ob die Leistungsberechtigten einen Anspruch auf Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Umzugs haben, ist nach BSG-Rechtsprechung vor Einführung der Wirtschaftlichkeitsklausel zu bejahen. Das BSG hielt es für unzumutbar, einen Wohnungswechsel zu verlangen, der im Ergebnis keine Kostensenkung bringe; in diesem Fall überwiege das individuelle Interesse des Leistungsempfängers am Verbleib in der Wohnung das Interesse der Allgemeinheit an einer wirtschaftlichen Mittelverwendung (BSG vom 12.6.2013 – B 14 AS 60/12 R; s. auch LSG NRW vom 28.5.2020 – L 6 AS 833/17; a.A. LSG Sachsen-Anhalt vom 21.12.2022 – L 5 AS 741/18). Allerdings hat das Jobcenter bei Prüfung der Wirtschaftlichkeit einen gerichtlich nur bedingt überprüfbaren Beurteilungsspielraum. Denn die Prognose, ob ein Umzug unangemessene Kosten nach sich zieht, ist von einer Reihe nur schwer prüfbarer Kriterien abhängig (Wann kann der Leistungsbezug beendet werden? Wie wird sich der Wohnungsmarkt entwickeln? Hat der Betroffene Chancen, eine kostengünstigere Wohnung zu finden? Wird er gegen die Umzugsaufforderung klagen?).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Generalisierte Wirtschaftlichkeitsprüfung

Unter diesem Blickwinkel bietet ein Gesamtangemessenheitswert dem Jobcenter die Möglichkeit, unabhängig von einer Prognose im Einzelfall von einer Kostensenkung abzusehen, wenn der Gesamtpreis der Wohnung als angemessen gewertet werden kann. Auf angespannten Wohnungsmärkten können höhere Kosten für die Unterkunft durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden (s. dazu LSG Sachsen-Anhalt vom 19.1.2017 – L 2 AS 640/14), und zudem kann die Gefahr des Hinausdrängens Leistungsberechtigter in prekäre Randlagen verringert werden, vorausgesetzt, die Werte für die einzelnen Bemessungsfaktoren werden ausreichend veranschlagt.

Jobcenter entscheidet

Das Jobcenter kann frei entscheiden, ob es von der Produkttheorie auf eine Satzung oder ein Konzept nach § 22 Abs. 10 SGB II wechselt. Der Leistungsberechtigte hat keinen Anspruch auf Gesamtbemessung seines KdU-Bedarfs; er kann zur Verbesserung seiner Chancen bei der Wohnungssuche oder gegen eine Kostensenkungsaufforderung daher nicht einwenden, dass er sehr sparsam heize und seine Mietkosten im Rahmen einer (gedachten) Gesamtangemessenheitsgrenze lägen. Gegebenenfalls hilft ihm die Wirtschaftlichkeitsprüfung nach § 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II über einen Anspruch auf Gleichbehandlung nach Art. 3 GG, wenn es im Jobcenter eine richtliniengesteuerte Verwaltungspraxis gibt, wonach seine Mehrkosten noch keine Kostensenkung auslösen.

Auf zwei Wegen

Ein Gesamtangemessenheits-Konzept kann seit 1.8.2016 nicht nur als Satzung, sondern auf der Grundlage von § 22 Abs. 10 SGB II auch im Wege von Verwaltungsvorschriften entwickelt werden. Auch insoweit hat das Jobcenter ein freies Wahlrecht.

Nachfolgend werden die wesentlichen Unterschiede der beiden Methoden beschrieben.

2 Satzungslösung

Von der seit 1.4.2011 bestehenden Ermächtigung, per Satzung angemessene Werte für das Wohnen und Heizen zu dekretieren, ist bisher nur ganz vereinzelt Gebrauch gemacht worden (Berlin, Neumünster, Vogelsberg-Kreis). Soweit Satzungen Gegenstand gerichtlicher Streitverfahren (Normenkontrollverfahren) waren, sind sie als unschlüssig verworfen worden (BSG vom 17.10.2013 – B 14 AS 70/12 R und vom 4.6.2014 – B 14 AS 53/13 R: zur Berliner Satzung, LSG Schleswig-Holstein vom 30.5.2016 – L 11 AS 39/14 NK: zur Satzung für Neumünster).

Schlüssige Werte

Die genannten Entscheidungen stellen klar, dass die Ermächtigung zur kommunalen Normsetzungsbefugnis den hohen rechtlichen Maßstab für die Bestimmung der Referenzmiete nach einem schlüssigen Konzept (→ S. 130 ff.) nicht verändert. Dies gilt insbesondere für die Forderung, den maßgeblichen Wohnungsmarkt realitätsgerecht abzubilden, weil ansonsten den Anforderun-

gen zur Ermittlung des verfassungsrechtlich garantierten Existenzminimums nicht Genüge getan werde (LSG Thüringen vom 27.1.2016 – L 4 AS 1631/14).

Nachdem das LSG Schleswig-Holstein vom 30.5.2016 – L 11 AS 39/14 NK überdies entschieden hat, dass eine Satzung auch die Wohnflächengrößen nicht im Wege freihändiger, kommunalpolitisch motivierter Setzung bestimmen dürfe, sondern dass es belastbare Daten über den örtlichen Wohnungsmarkt geben müsse, um von den Flächengrenzen im sozialen Wohnungsbau abweichen zu können, bleibt als Vorteil einer Satzung gegenüber einer Regelung per Verwaltungsvorschrift die Begrenzung der Rechtskontrolle: Während Verwaltungsvorschriften für die zur Prüfung angerufenen Sozialgerichte keine Bindung haben, muss eine Satzung mit der Normenkontrollklage nach § 55a SGG vor dem Landessozialgericht angefochten werden.

Rechtsschutz

Der hiervon ausgehende Anreiz ist jedoch gering und hat in der bisherigen Praxis keine Reduzierung der Klagen auf Anerkennung höherer KdU-Bedarfe gebracht. Denn das Normenkontrollverfahren schließt individuellen Rechtsschutz nicht aus; die Rechtmäßigkeit der Satzung ist im Rahmen eines solchen Verfahrens inzidenter zu prüfen und zu beachten; das Urteil des Gerichts gilt dann allerdings – anders als die Feststellungen des LSG im Verfahren nach § 55a SGG – nur für die Prozessbeteiligten (s. z. B. SG Berlin vom 2.2.2013 – S 37 AS 30006/12).

Individualkontrolle bleibt

Die eingangs genannten Gerichtsurteile des BSG hatten die Satzungen beanstandet, soweit dort die Werte aus dem Heizspiegel als abstrakt angemessene Werte eines Gesamtprodukts aus Unterkunfts- und Heizkosten ausgestaltet waren. Kern der Kritik war, dass es keine Methode gibt, Heizwerte abstrakt, d. h. unabhängig von klimatischen Bedingungen, wechselnden Energiepreisen, dem Gebäudestandard und den technischen Bedingungen der Heizungsanlage zu bestimmen. Der zwangsläufige Rückgriff auf weniger ausdifferenzierte Werte (die Heizspiegelwerte) als Faktoren in einem Gesamtkonzept würde daher auf eine unzulässige Pauschalierung von Heizkosten hinauslaufen.

Heizwerte

Dass die in der Berliner Satzung (WAV) eingestellten Heizspiegelwerte der Tabelle für »zu hohen« Verbrauch entnommen waren, was die Leistungsberechtigten tendenziell begünstigte, hat das BSG nicht gelten lassen. Denn angemessen seien weder zu niedrig noch zu hoch bemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Der Korridor angemessener Aufwendungen werde nach oben durch die tatsächlichen Aufwendungen und nach unten durch eine mit dem Grundrecht auf ein menschenwürdiges Existenzminimum unvereinbare Bedarfsanerkennung begrenzt. In diesem Korridor gebe es einerseits keine feststehende Obergrenze der Angemessenheit, andererseits nicht die Möglichkeit, höhere als nach den maßgeblichen Verhältnissen des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt angemessene Aufwendungen anzuerkennen; denn diese Verhältnisse seien realitätsgerecht abzubilden. Von dieser Vorgabe der Angemessenheit befreie auch nicht die Ermächtigung zu untergesetzlicher Normsetzung in § 22a Abs. 1 SGB II.

Armut macht verschwenderisch?

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Der Unterschied zwischen der klassischen Produkttheorie mit »zu hohen« Heizwerten als Nichtprüfgrenzwerten und einem Gesamtkonzept mit »zu hohen« Heizwerten als Bemessungsfaktoren sei an einem Beispiel verdeutlicht.

Beispiel

K. lebt im Jahr 2023 in einer 56 qm großen Wohnung, die in einem Gebäudekomplex mit über 1000 qm Gesamtfläche liegt. Die zentrale Heizung und Warmwasseranlage wird mit Gas betrieben. K. zahlt 345 € Kaltmiete, 110 € Betriebskosten und 45 € Heizkosten im Monat. Angemessen sind nach Festlegung der Stadt B. 310 € Kaltmiete + 77 € Betriebskosten. Der einschlägige Nichtprüfgrenzwert im Heizspiegel 2022 liegt bei 66,71 €.
Nach der Produkttheorie bekommt K. für das Wohnen 310 € + 77 €. Hinzu kommen ungeprüft die tatsächlichen Heizkosten, solange sie einen Wert von 66,71 € nicht übersteigen, d. h., als angemessener Bedarf für das Wohnen und Heizen werden 310 € + 77 € + 45 € = 432 € anerkannt.
Nach Gesamtkonzept bekommt K. für das Wohnen und Heizen 310 € + 77 € + 66,71 € für das Heizen und Warmwasser = 453,71 €.

3 Verwaltungslösung

Schlüssige Werte

Auch für ein Gesamtangemessenheitskonzept nach § 22 Abs. 10 SGB II gilt ohne Abstriche, dass die Faktoren für die Kaltmiete und die Betriebskosten schlüssig ermittelt werden müssen. Insbesondere darf die »Großzügigkeit« bei der Bemessung der Heizwerte nicht mit restriktiven Werten für den Unterkunftsbedarf unterlaufen werden.

Ausweitung des Wohnungsmarktes

Denn der Gesetzgeber verbindet mit dem Gesamtkonzept die Erwartung, dass

> »dadurch insgesamt mehr angemessene Wohnungen zur Verfügung stehen, weil höhere Aufwendungen für die Unterkunft durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden können und umgekehrt. Damit entfallen für die Leistungsberechtigten belastende und für die Verwaltung aufwändige Kostensenkungsaufforderungen« (BT-Drs. 18/8041, S. 40).

Diese Wirkung kann nur erreicht werden, wenn die Werte für die Kaltmiete und die kalten Betriebskosten realitätsgerecht und die Heizkostenwerte expansiv festgelegt werden.

Gesamtangemessenheitsgrenze

Während per Satzung sowohl eine Quadratmeterhöchstgrenze als **relative Obergrenze** als auch eine Gesamtangemessenheitsgrenze als **absolute Obergrenze** festgelegt werden können (§ 22b SGB II), ist in § 22 Abs. 10 SG II nur von einer Gesamtangemessenheitsgrenze die Rede. Die Prüfung, ob eine kleine Wohnung insgesamt noch angemessen, bezogen auf die Qm-Miete aber zu teuer ist – dazu wurde die Quadratmeterhöchstgrenze in § 22b SGB II eingefügt (BT-Dr. 17/4032, S. 11; 17/4095, S. 34) – bleibt aus guten Gründen (s. dazu SG Berlin vom 2.2.2013 – S 37 AS 30006/12) allgemeinen, zivil- und strafrechtlichen Bestimmungen zur Wuchermiete, vorbehalten.

Heizwerte

Nach § 22 Abs. 10 SGB II können im Gesamtkonzept Heizwerte berücksichtigt werden, die »bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen« wären. Danach werden die Werte aus dem Heizspiegel nicht zwingend vorgegeben, da es aber keine alternativen Werte gibt, werden die Jobcenter wohl oder übel auf die Heizspiegel zurückgreifen. Dabei sind sie dann gezwungen, die Werte für »zu hohen« Verbrauch (= die Werte, die bei Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall »höchstens« anzuerkennen wären) anzusetzen. § 22 Abs. 10 SGB II hindert die Jobcenter aber nicht, noch höhere Werte anzusetzen, wenn dies auch im bisherigen Konzept der Produkttheorie so vorgesehen war (z. B. die für die Leistungsbezieher günstigeren Heizspiegelwerte für Gebäude mit der geringsten Gesamtfläche, so in Cuxhaven, oder die Heizspiegelwerte mit 10% Zuschlag, so in München). Je geringer die Werte für das Heizen veranschlagt werden, desto größer ist das Risiko einer verfassungswidrigen Bedarfsunterschreitung.

Ältere Personen

Der aus einem bundesweiten oder kommunalen Heizspiegel zu ermittelnde Grenzwert, bei dessen Überschreitung Heizkosten im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten sind, ist nicht allein wegen des Lebensalters eines Leistungsberechtigten pauschal zu erhöhen (BSG vom 2.9.2021 – B 8 SO 13/19 R).

Energetische Sanierung

Hat das Jobcenter ein Produkttheorie-Konzept entwickelt, das für energetisch sanierte Wohnungen höhere Werte für die Kaltmieten vorsieht (ein Anspruch auf einen Energie-Bonus haben Leistungsbezieher nach LSG NRW vom 17.12.2020 – L 12 AS 1601/20 NZB nicht) und wegen der besseren Bausubstanz die Heizspiegelwerte für »normalen« Verbrauch als Nichtprüfgrenzen festsetzt, geben diese Werte dann auch den Rahmen für das Gesamtkonzept (die »höchstens« anzuerkennen wären) vor. Ob damit sichergestellt werden kann, dass die Leistungsbezieher typischerweise, d. h. ohne Anspruch auf Einzelfallprüfung, über ausreichende Mittel für das Heizen verfügen, ist fraglich und bedarf weiterer Klärung.

Anderweitige Heizsysteme

Noch problematischer sind nur analog herangezogene Heizwerte aus dem Heizspiegel für andere Formen der Beheizung (Einzelöfen, Gasetagenheizung, Strombeheizung, Holz- und Kohlefeuerung). Als Nichtprüfgrenze können analoge Werte akzeptabel sein, weil dann immer noch geprüft werden muss, ob höhere Werte aufgrund der besonderen Wohnumstände doch noch angemessen sind. Als Höchstwerte in einem Gesamtkonzept werden sie zu Risikofaktoren. Wird beispielsweise für das teure Heizen mit Nachspeicheröfen der höchste Wert für Fernwärme aus dem Heizspiegel genommen, ist eine Bedarfsunterdeckung indiziert. Ein schlüssiges Gesamtkonzept muss daher für andere Formen des Heizens realitätsgerechte Werte vorhalten.

Bedarfsdeckungsgarantie

Die Höchstwerte aus den Heizspiegeln können in verfassungskonformer Auslegung von § 22 Abs. 10 SGB II nicht als strikte Obergrenzen verstan-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

den werden. Denn der interne Ausgleich zwischen den Unterkunft- und Heizkosten bietet keine Gewähr, dass damit genug Mittel angespart werden können, um witterungs-, preis-, oder baubedingte Nachforderungen abdecken zu können. Im Gegenteil könnte gerade der gewollte Ausgleich zu einer Falle werden, wenn Mehrkosten, auf die die Mieter keinen Einfluss haben, entstehen. Die Gesamtangemessenheitsgrenze muss entweder durch eine Öffnungsklausel flexibilisiert (so der Vorschlag der Caritas im Anhörungsverfahren Ausschuss-Drs. 18(11)636, S. 40) oder um einen Betrag für konkret angemessene Mehrkosten im Einzelfall ergänzt werden.

Beispiel 1

F. musste wegen einer Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II umziehen. Vorgegeben für die Wohnungssuche war ein Gesamtwert für 50 qm-Wohnungen mit Gasheizung von 395 € Kaltmiete + 79 € Betriebskosten + 69 € Heizkosten = 543 €. F. zahlt für die gefundene, 38 qm große Wohnung 415 € Kaltmiete und 75 € kalte Betriebskosten. Der monatliche Abschlag für die Gasetagenheizung beträgt 50 €. Die Gesamtmiete von 540 € liegt damit noch innerhalb der Gesamtangemessenheitsgrenze. F. kann also 19 €, die sie im laufenden Bezug nicht für die Heizung benötigt, für die 16 € fehlenden Unterkunftskosten einsetzen. 3 € monatlich könnte sie effektiv sparen. Nach einer Jahresabrechnung muss sie trotz sparsamen Heizens infolge der Erhöhung der Gaspreise und sehr kalter Herbstmonate 256 € nachzahlen. Eine Betriebskostenabrechnung schlägt mit 67 € Nachforderung zu Buche. Wegen der im Abrechnungszeitraum geltenden Gesamtangemessenheitsgrenze übernimmt das Jobcenter nur 12 x (543 € Grenzmiete – 540 € übernommene Miete) = 36 € der Nachforderung. Die 256 €-Nachforderung für Gas kann nur bei Gefahr einer Energiesperre gemäß § 22 Abs. 8 SGB II als Darlehen übernommen werden.

Beispiel 2

F. aus Beispiel 1 muss für das Abrechnungsjahr 2022 für Gas eine Nachforderung von 234 € zahlen, weil das Gebäude, in dem ihre Wohnung liegt, wegen umfangreicher Baumaßnahmen in der kalten Jahreszeit stark ausgekühlt war. Eine Mietminderung wegen des eiskalten Treppenhauses und des Baulärms war nach Beratung durch den Mieterverein unterblieben.

Kritik

Im Anhörungsverfahren zum 9. SGB II-ÄndG ist die Gesamtangemessenheitsgrenze überwiegend kritisch gesehen worden. Bei Ansatz knapp veranschlagter Bemessungsfaktoren drohe eine Bedarfsunterdeckung, bei Ansatz hinreichend flexibler Grenzwerte sei mit höheren Aufwendungen für die KdU-Bedarfe zu rechnen (so der Landkreistag, der davon ausgeht, dass von § 22 Abs. 10 SGB II eher kein Gebrauch gemacht werde (Ausschuss-Drs. 18(11)635 vom 27.5.2016). Diese Einschätzung hat sich nach bisherigem Verlauf bestätigt.

Konkrete Angemessenheitsgrenze

Ein Gesamtkonzept macht Regelungen zur Übernahme konkret höherer Kosten, z. B. bei Ausübung eines Umgangsrechts, nicht entbehrlich. § 22b Abs. 3 SGB II schreibt das ausdrücklich vor, was auch für ein auf § 22 Abs. 10 SGB II gestütztes Gesamtkonzept gelten muss. Ob höhere Heizkosten, die

auf Gründen in der Person der Mieter beruhen (z. B. Krankheit, Behinderung) unter Beibehaltung der abstrakten Grenzgröße über den besonderen Mehrbedarf nach § 21 Abs. 6 SGB II abzudecken sind, ist noch nicht geklärt. Haben personengebundene Gründe zwangsläufig Auswirkungen auf die Wohnungsgröße oder -lage (z. B. Wohnung im Erdgeschoss mit größerer Fläche für Rollstuhlfahrer), ist eine plausible Abgrenzung von Mehrbedarf nach § 21 Abs. 6 SGB II zu höheren Kosten nach § 22 SGB II nicht machbar.

4 Betriebs- und Heizkostenguthaben

Auch bei Übernahme der KdU-Bedarfe nach einem Gesamtkonzept werden Guthaben gemäß § 22 Abs. 3 SGB II berücksichtigt. Besonderheiten gegenüber der Produkttheorie können sich ergeben, wenn bei Absenkung der laufenden Abschläge dennoch die bisherigen Kosten weiter übernommen werden müssen, insoweit also keine Änderung vorliegt.

Beispiel

In Umsetzung einer Kostensenkung übernimmt das Jobcenter für P.s Wohnung 395 € Kaltmiete + 79 € Betriebskosten + 69 € Heizkosten = 543 €. Die tatsächliche Miete liegt mit 410 € Kaltmiete + 75 € Betriebskosten + 90 € Heizkosten um 32 € über dem Gesamtangemessenheitswert. Wegen des sparsamen Heizens in der kleinen Wohnung wird der Heizkostenabschlag nach einer Abrechnung mit hohem Guthaben auf 65 € gesenkt, die Betriebskosten haben sich aber auf 80 € erhöht. Damit liegt die Gesamtmiete immer noch über dem Grenzwert, d. h., trotz Verringerung der Heizkosten sind weiterhin 543 € für das Wohnen und Heizen zu übernehmen.

Im Rahmen eines Gesamtkonzepts kann die nach § 22 Abs. 3 2. Halbsatz SGB II geforderte Herausrechnung nicht anerkannter Aufwendungen nicht isoliert erfolgen, solange die tatsächliche Miete ungekürzt übernommen wird.

Beispiel

R. zahlt für seine Wohnung 356 € Kaltmiete + 120 € Betriebskosten + 65 € Heizkosten = 541 €. Die Miete wird nach dem Gesamtkonzept von 395 € Kaltmiete + 70 € Betriebskosten + 89 € Heizkosten = 554 € im Ergebnis voll vom Jobcenter übernommen. Die Betriebskostenabrechnung weist ein Guthaben von 89 € auf. R. hält der Anrechnung entgegen, dass die tatsächlichen Betriebskosten mit 50 € monatlich nicht anerkannt worden seien. Zu Unrecht: Weil das Jobcenter die Miete voll getragen hat, kann es auch das Guthaben ungekürzt anrechnen.

5 Betriebs- und Heizkostennachforderungen

Zunächst gilt auch im Gesamtpreiskonzept der Grundsatz, dass Nachforderungen übernommen werden müssen, soweit die tatsächlichen Mietkosten im Abrechnungszeitraum noch nicht abgesenkt oder gedeckelt worden waren.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wurde die Miete im Abrechnungszeitraum schlüssig gesenkt, muss das Jobcenter Betriebs- und Heizkostennachforderungen grundsätzlich nicht übernehmen. Folgende Besonderheiten sind zu beachten:

War im Abrechnungszeitraum nach der Produkttheorie abgesenkt worden, d. h. nur die Bruttokaltmiete, schließt das eine Übernahme von Nachforderungen für das Heizen nicht aus, sofern die tatsächlichen Heizkosten noch im Bereich der Toleranzgrenze liegen. Dass die Miete im Fälligkeitsmonat der Nachzahlung nach einem Gesamtkonzept bemessen ist, das unter Hinzurechnung der Nachzahlung überschritten wird, schadet nicht.

Fand im Verlauf des Abrechnungszeitraums ein Wechsel von der Produkt- auf die Gesamtkonzeptmiete statt, bestimmt sich die Höhe der Kostenübernahme nach einer Mischberechnung.

Beispiel

Das Jobcenter hatte die Miete für P.s Wohnung in Höhe von 415 € Kaltmiete + 69 € Betriebskosten + 45 € tatsächliche Heizkosten (= 529 €) bis Mai 2019 auf einen Betrag von 395 € Kaltmiete + 77 € Betriebskosten gesenkt. Die Heizkosten lagen im Bereich der Heizspiegel-Nichtprüfgrenze und wurden voll übernommen. Zum 1.6.2019 wird für 1-Personen-BGs mit Ölheizung eine Gesamtmiete von 400 € Kaltmiete + 70 € Betriebskosten + 70 € Heizkosten = 540 € als angemessen festgelegt. Infolgedessen wird seitdem die volle Miete übernommen. Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2019 weist Nachforderungen von 63 € für die Betriebskosten und von 194 € für die Heizkosten aus.
Umgelegt auf den Monat hat P. an Betriebskosten ([12 x 69 €] + 63 €) : 12 = 74,25 € gebraucht, an Heizkosten ([12 x 45 €] + 194 €) : 12 = 61,17 €. Das Jobcenter muss daher für die Zeit von Januar bis Mai die volle Heizkostennachforderung abzüglich des gezahlten Abschlags übernehmen, weil der Betrag für Heizkosten bis Mai 2019 im Toleranzbereich lag. Für die Zeit von Juni bis Dezember 2019 betrug die tatsächliche Miete mit 415 € + 74,25 € + 61,17 € = 550,72 €. Das Jobcenter muss »höchstens« 550 € übernehmen. Übernommen hatte es 529 €, folglich sind noch 7 x (550 € – 529 €) = 147 € zu übernehmen. Danach wird die Nachzahlung aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung (insgesamt 257 €) in Höhe von 227,85 € übernommen (= 147 € + 5 x [61,17 € – 45 €]).

War die Miete im Abrechnungszeitraum durchgehend auf einen Gesamtangemessenheitsbetrag gesenkt worden, müssen bei Prüfung der Kostenübernahme für Nachforderungen evtl. Änderungen in der Zusammensetzung der Miete berücksichtigt werden.

Beispiel

Das Jobcenter hatte die Miete für M.s Wohnung in Höhe von 435 € Kaltmiete + 69 € Betriebskosten + 85 € tatsächliche Heizkosten ab Januar 2019 auf einen Betrag von 400 € Kaltmiete + 70 € Betriebskosten + 80 € Heizkosten (= 550 €) abgesenkt. Ab März hatte M. die Miete wegen Ausfall der Dusche bei nicht vorhandener Badewanne um 80 € monatlich gemindert. Das Jobcenter hatte die auf 509 € verringerte Miete voll übernommen. Nach drei Monaten

ist die Dusche wieder intakt. M. muss wieder 589 € Miete zahlen, von der das Jobcenter 550 € übernimmt. Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2019 weist Nachforderungen von 63 € für die Betriebskosten und von 96 € für die Heizkosten aus. Umgelegt auf den Monat hat M. an Betriebskosten ([12 x 69 €] + 63 €) : 12 = 74,25 € gebraucht, an Heizkosten ([12 x 85 €] + 96 €) : 12 = 93 €. Für die Dauer der Mietminderung sind daher die vom Jobcenter übernommenen Mieten von 509 € auf die tatsächlichen Mieten von 522,25 € aufzustocken, d.h. 3 x (522,25 € – 509 €) = 39,75 € sind von der Nachforderung trotz durchgehender Kostensenkung zu übernehmen.

6 Kostensenkung/-deckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 6, Satz 7 SGB II

§ 22 Abs. 10 Satz 3 SGB II stellt klar, dass auch unter Geltung eines Gesamtkonzepts die Regelungen zur Kostensenkung und -deckelung gelten. Als Besonderheit ist zu beachten, dass die mit Einführung eines Gesamtkonzepts verbundenen Änderungen auf die gesenkten/gedeckelten Kosten durchschlagen.

Beispiel

In Umsetzung einer Kostensenkung hatte das Jobcenter für P.s Wohnung bis März 2019 395 € Kaltmiete + 69 € Betriebskosten + die tatsächlichen Heizkosten von 56 € übernommen. Die tatsächlichen Kosten liegen bei 410 € Kaltmiete + 75 € Betriebskosten + 56 € Heizkosten.
Zum 1.4.2019 wird für 1-Personen-BGs mit Gaszentralheizung eine Gesamtmiete von 400 € Kaltmiete + 79 € Betriebskosten + 72 € Heizkosten als angemessen festgelegt. P. hat Anspruch auf Übernahme dieser Kosten, obwohl seine Heizkosten immer noch bei 56 € liegen.

Die Kostenschranke bei nicht erforderlichem Umzug wirkt unter Geltung eines Gesamtkonzepts weniger restriktiv, was einen Teil der mit der Deckelung verbundenen Rechtsprobleme relativieren dürfte.

Beispiel

Das Jobcenter hatte die Miete für P.s Wohnung in Höhe von 435 € Kaltmiete + 69 € Betriebskosten + 90 € tatsächliche Heizkosten (= 594 €) übernommen. Weil es P. in der Straße zu laut wurde, ist er ohne Zustimmung des Jobcenters in eine ruhige Wohnung gezogen, für die er 410 € Kaltmiete + 65 € Betriebskosten + 70 € Heizkosten zahlt. Das Jobcenter übernimmt davon die Bruttokaltmiete, weil sie unter der früheren Miete liegt und die 70 € tatsächliche Heizkosten.
Zum 1.4.2019 wird für 1-Personen-BGs mit Fernwärmeheizung eine Gesamtmiete von 400 € Kaltmiete und 70 € Betriebskosten + 77 € Heizkosten als angemessen festgelegt. Wegen der Deckelung hat P. Anspruch auf Übernahme von 550 € statt der bisherigen 545 €, weil es nun auf den Gesamtbedarf ankommt und dieser unterhalb der Miete der früheren Wohnung liegt. An die Bemessung bzw. Kostenübernahme nach der Produkttheorie ist P. nicht gebunden, weil Änderungen der Angemessenheitswerte oder, wie hier, des Konzepts, trotz nicht erforderlichen Umzugs weiterzugeben sind.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

III Rechenbeispiele zur Produkttheorie

Anschaulich lassen sich die Auswirkungen der Produkttheorie an Beispielen erläutern:

Beispiel 1

K. ist alleinstehend. Er bewohnt eine Zweizimmerwohnung mit einer Größe von 35 qm. Hierfür zahlt er eine Bruttokaltmiete von 350 € (280 € Grundmiete + 70 € Nebenkosten). Nachdem das Jobcenter zunächst die volle Miete übernommen hatte, bewilligt es K. auf dessen Folgeantrag hin nur noch eine nach dem örtlichen Mietspiegel als angemessen bezeichnete Grundmiete von 199,50 € (= 35 qm x 5,70 €) sowie weiterhin die Neben- und Heizkosten. K. legt dagegen Widerspruch ein und beruft sich auf den ihm zustehenden Wohnbedarf von 50 qm.
K. hat Recht. Bei einem Quadratmeterpreis von 5,70 € für Wohnungen im unteren Bereich des örtlichen Wohnungsmarktes ist die angemessene Höhe der Unterkunftskosten aus dem Produkt dieses angemessenen Quadratmeterpreises und der nach den Richtwerten zum sozialen Wohnungsbau angemessenen Wohnungsgröße zu ermitteln. Dies ergibt bei der im Falle des K. noch angemessenen Wohnungsgröße von 50 qm einen nach den örtlichen Verhältnissen für Bürgergeld-Bezieher angemessenen Kalt-Mietzins von 285 €. K. hat somit Anspruch auf Übernahme der Miete, obwohl er einen Quadratmeterpreis von 7 € zahlt.

Beispiel 2

L. ist alleinstehend. Sie bewohnt in K-Stadt eine Dreizimmerwohnung mit 56 qm. Hierfür zahlt sie eine Kaltmiete von 3,98 €/qm und kalte Betriebskosten von 75 €. Abstrakt angemessen ist für K-Stadt eine Kaltmiete von 4,85 €/qm. Kalte Betriebskosten werden bis zu einem Betrag von 1,84 €/qm als angemessen gewertet. Obwohl L. nur eine Wohnung mit einer Fläche von 45 qm zusteht, zahlt sie insgesamt eine angemessene Miete. Denn ihre Mietkosten von (56 qm x 3,98 €) + 75 € = 297,88 € liegen noch unter der abstrakt angemessenen Miete von (45 qm x 4,85 €) + (45 qm x 1,84 €) = 301,05 €.

Beispiel 3

S. wohnte in B-Stadt in einer Zweizimmerwohnung mit 48 qm. Hierfür zahlte sie eine Kaltmiete von 230 € und kalte Betriebskosten von 80 €. Das Jobcenter hatte diese Kosten übernommen, da in B-Stadt eine Kaltmiete bis zu 4,98 €/qm und kalte Betriebskosten bis zu 1,67 €/qm als angemessen gewertet werden. S. findet eine schönere Wohnung mit 50 qm Fläche und einem Balkon zu einem Preis von 250 € Kaltmiete und einem monatlichen Betriebskostenabschlag von 60 €. Obwohl der Umzug nicht erforderlich i. S. v. § 22 SGB II war, hat S. Anspruch auf Übernahme der unveränderten Gesamtmiete von 310 €. Das Jobcenter ist nicht befugt, die neue Miete auf 230 € + 60 € zu begrenzen.

Beispiel 4

N. und H. wohnen in B-Stadt in einer Dreizimmerwohnung mit 75 qm. Hierfür zahlen sie eine Kaltmiete von 320 € und kalte Betriebskosten von 120 €. N. bezieht neben einer kleinen Altersrente Grundsicherung nach dem SGB XII, seine Ehefrau H. bezieht Bürgergeld. Das Jobcenter hat

anteilig 160 € Kaltmiete und 60 € Betriebskosten für H. als angemessene Unterkunftskosten nach § 22 SGB II übernommen. Für N. hat das Sozialamt den Wohnbedarf entsprechend der Höchstwohnfläche von 60 qm auf 176 € (= 220 € : 75 qm x 60 qm) festgesetzt.
Zu Recht wendet H. ein, ihm müsse ebenfalls anteilig 220 € Unterkunftsbedarf zuerkannt werden, da die Gesamtmiete für zwei hilfebedürftige Personen in B-Stadt angemessen sei.

Beispiel 5

Die 4-köpfige Familie V. wohnt in einer Vierzimmerwohnung. Das Warmwasser wird mit einem Durchlauferhitzer erzeugt. Die für die Wohnung zu zahlende Miete von 635 € + 80 € Heizung hatte das Jobcenter 2019 auf 585 € + 80 € Heizung gesenkt. Im Mai 2022 erfährt ein BG-Mitglied, dass es für die Warmwassererzeugung einen Mehrbedarf gibt. Er beantragt diese Leistung am 28. Mai.
Das Jobcenter lehnt den Antrag mit der Begründung ab, wegen der Mietkostensenkung könne es keine weiteren Kosten übernehmen. Falsch: Der Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II gehört zwar systematisch zu den Heizkosten (näher dazu → Kap. F), die hier aber nicht gekürzt wurden. Die Familie hat daher Anspruch auf die Mehrbedarfe nach § 21 Abs. 7 SGB II und zwar seit 1.1.2021 (§ 40 Abs. 1 Nr. 2 SGB II), da ein gesonderter Antrag nicht erforderlich ist.

Beispiel 6

F. zahlt für ihre 38 qm große Wohnung 436 € Kaltmiete und 75 € kalte Betriebskosten. Der monatliche Abschlag für die Gasetagenheizung war nach einer Jahresabrechnung mit einem Guthaben auf monatlich 50 € gesenkt worden. Warmwasser wird mit strombetriebenen Durchlauferhitzern erzeugt. Nach dem Gesamtangemessenheitskonzept des Jobcenters liegt die abstrakt angemessene Bruttowarmmiete für eine 1-Personen-BG bei 562,70 € (= 410 € Kaltmiete + 80 € kalte Betriebskosten + 72,70 € Heizkosten). Wegen des sparsamen Heizens in der kleinen Wohnung sind die Gesamtkosten trotz einer Bruttokaltmiete oberhalb der Angemessenheits-Einzelwerte noch angemessen. Im früheren Konzept wären F. nur Unterkunfts- und Heizkosten in Höhe von 540 € (= 410 € Kaltmiete + 80 € kalte Betriebskosten + 50 € tatsächliche Heizkosten) zugestanden worden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

E Heizkosten für Mietwohnungen

I Vorfragen über Vorfragen ... 182

II Heizkosten bei Zentralheizung 188

1 Wärmelieferung **188**
2 Vom Vermieter betriebene Zentralheizung **189**
3 Gasetagenheizung **190**
4 Nachtspeicheröfen **193**
5 Stromheizungen (Ölradiator, Heizlüfter) **194**

III Heizkosten bei selbst zu bestückender Heizung 195

IV Welche Heizkosten sind angemessen? 202

I Vorfragen über Vorfragen ...

Was sind Heizkosten i.S. § 22 Abs. 1 SGB II?

Die bei Geltung der Produkttheorie erforderliche Trennung der Unterkunftskosten (Kaltmiete plus kalte Betriebskosten) von den Heizkosten wirft vor einer Klärung der vielen Detailprobleme zum Heizen im engeren Sinn die Frage auf, welche Bedarfspositionen unter den Begriff Heizkosten i. S. v. § 22 Abs. 1 SGB II fallen.

Laufende und einmalige Kosten

Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden die laufenden und einmaligen Kosten für das Heizen der Wohnung übernommen, soweit sie angemessen sind. Hierzu gehören die Vorauszahlungen an den Vermieter bei Zentralheizung oder die Kosten für Brennstoff an den Leistungsberechtigten, wenn er Ofenheizung hat oder den Öl- oder Gastank selbst füllt.

Mietrechtlich müssen verbrauchsabhängige Kosten nach dem Leistungs- oder Verbrauchsprinzip (nur die Kosten, die für den jeweiligen Abrechnungszeitraum angefallen sind) abgerechnet bzw. mit aus einer solchen Abrechnung resultierenden Abschlägen auf die Mieter umgelegt werden (BGH vom 5.7.2006 – VIII ZR 220/05 und vom 1.2.2012 – VIII ZR 156/11).

Abflussprinzip

Sozialrechtlich gilt das Abflussprinzip: Nur die Kosten, die in einem Monat mit Leistungsanspruch fällig werden (vom Mieter gezahlt werden müssen), bestimmen den KdU-Bedarf in diesem Monat; eine Umlegung auf einzelne Monate im Jahr oder im jeweiligen Bewilligungsabschnitt ist unzulässig (BSG vom 15.8.2008 – B 14/7b AS 58/06 R).
Das ist vor allem bei hohen, nur gelegentlich anfallenden Bedarfen, problematisch, → S. 196.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Warme Betriebskosten

Betriebskosten, die sich auf das Heizen beziehen, sind sozialrechtlich ein Heizkosten-Bedarf, auch wenn sie mietrechtlich bei den kalten Betriebskosten auftauchen dürfen, wie z. B. die Schornsteinfegerkosten (s. dazu mietrechtlich AG Gütersloh 8.10.2021 – 10 C 798/19) oder die Kosten für die Wartung eines Feuerlöschers im Heizungsraum (LG Berlin vom 11.7.2000 – 64 S 79/00 und vom 18.10.2017 – 18 S 339/16; AG Brühl vom 28.8.2011 – 3 C 359/08). Hat der Vermieter warme Betriebskosten zu Unrecht sonstigen Betriebskosten zugeschlagen, kann dies Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung begründen.
Die Auswirkungen einer rechtmäßigen Deckelung der Bruttokaltmiete fallen geringer aus, soweit die Bedarfskürzung – genau betrachtet – Heizkostenanteile erfasst. S. auch → S. 163 f.

Auch Warmwasser

Kosten für die Warmwassererzeugung gehören systematisch zu den Heizkosten. Die Einordnung als Mehrbedarf in § 21 Abs. 7 SGB II bei dezentraler Warmwassererzeugung (Boiler, Durchlauferhitzer) hat daran nichts geändert. Aus § 21 Abs. 7 SGB II ist zu ersehen, dass Kosten für die Warmwassererzeugung ebenfalls nur in angemessenem Umfang übernommen werden (näher dazu → Kap. E).
Zentrale Heizanlagen, die heizen und das warme Wasser erzeugen (Verbundanlage), müssen mit einem Wärmemengenzähler, der den tatsächlichen Energiebedarf für die Erwärmung des verbrauchten Wassers misst, ausgestattet werden – es sei denn, die Kosten oder der Aufwand der Installation spezieller Wärmemengenzähler sind unzumutbar hoch (§ 9 HeizkV). Zur Unverhältnismäßigkeit s. LG Heidelberg vom 31.3.2014 – 5 S 48/13.
Gibt es eine genaue Verbrauchsabrechnung, kann hieran geprüft werden, ob der Energieverbrauch unangemessen war/ist und nur in Höhe eines angemessenen Betrages als KdU-Bedarf übernommen werden muss. Rechnet der Vermieter nach wie vor über Warmwasseruhren ab, obwohl er spezielle Wärmemengenzähler einbauen müsste, ist der Mieter zwar berechtigt, den auf ihn entfallenden Anteil an den Heiz- und/oder Warmwasserkosten nach § 12 HeizkV um 15 % zu kürzen (s. z.B. LG Halle vom 20.9.2018 – 1 S 176/18; LG Itzehoe vom 22.3.2019 – 9 S 26/18; BGH vom 12.1.2022 – VIII ZR 151/20 für den Fall, dass die Wohnung zwar über Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler verfügt, die verbundene zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage jedoch nicht mit dem nach § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV vorgesehenen Wärmemengenzähler ausgestattet ist), für eine Kostenübernahme nach § 22 SGB II bleibt aber zur Prüfung, ob angemessen geheizt und angemessen Warmwasser gebraucht wird, das Problem der Kostentrennung. Dasselbe gilt, wenn über eine Gastherme sowohl geheizt als auch Warmwasser erzeugt wird.

Kürzungsrecht des Mieters

Die Kostentrennung ist wichtig, um zu ermitteln, wo der unwirtschaftliche Verbrauch liegt und welche Kosten der Leistungsberechtigte senken kann. Unter diesem Blickwinkel taucht die früher zur Bestimmung eines Abzugsbetrages vom Regelsatz für die Warmwassererzeugung diskutierte Frage wieder auf, ob der nach § 9 HeizkostenVO ermittelte Betrag für die Warmwassererzeugung auch für die sozialrechtliche Aufteilung von Heiz-

kosten und Warmwasserkosten gilt (so HessLSG vom 21.3.2006 – L 9 AS 124/05 ER; LSG Rheinland-Pfalz vom 29.9.2006 – L 3 AS 24/06; BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 121/10 R) und, sofern die Kosten über den Mehrbedarfspauschalen liegen, ein unwirtschaftlicher Warmwasserverbrauch zu vermuten ist (s. dazu → S. 216 f.).

Betriebsstrom

Da Heizanlagen auch Strom brauchen und dieser Strombedarf zu den Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II gehört (s. dazu OVG NRW vom 24.5.2013 – 14 E 50/13; HessLSG vom 10.3.2021 – L 6 AS 439/18), sind Betriebsstromkosten als Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen. Das gilt gleichermaßen für Bewohner von Mietwohnungen (BSG vom 3.12.2015 – B 4 AS 47/14 R) als auch für Nutzer eigener Immobilien. Für diese hatte das BSG vom 26.3.2010 – B 4 AS 7/10 B und vom 7.7.2011 – B 14 AS 51/10 R die Übernahme der Betriebsstromkosten für eine Umwälzpumpe damit begründet, dass diese untrennbar mit dem Betrieb der Heizung verbunden seien und auch für Mieter der mit den Heizkosten abgerechnete Heizungs-Betriebsstrom übernommen werde.

Auch bei Kochgasverbrauch?

Wird in einem Haushalt mit Gastherme zum Heizen auch mit Gas gekocht, gehört die Energie zum Kochen zwar zum Regelbedarf, kann aber mangels seriöser Schätzung nicht von den Abschlägen oder der Jahresabrechnung für Heizungsenergie anteilig abgezogen werden (BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R; a.A. LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 28.1.2020 – L 10 AS 584/15; s. auch → S. 190). Dennoch muss das Jobcenter auch in diesen Fällen den Betriebsstrom für die Gastherme als Heizkostenposition übernehmen. Denn der Betriebsstrom lässt sich hinreichend genau schätzen. Dass er stets geringer ist als die Energie zu Kochen, bleibt spekulativ und rechtfertigt keine Verweigerung der Betriebsstromkostenübernahme.

Schätzung

Sind bei Betrieb einer zentralen Heizanlage keine Zwischenzähler für den Betriebsstrom installiert, kann der Stromverbrauch geschätzt werden (BGH vom 20.2.2008 – VIII ZR 27/07; s. auch vom 3.6.2016 – V ZR 166/15 ; s. auch LG Münster vom 29.6.2022 – 1 S 121/20). Gängig, aber nicht zwingend (LG Hannover vom 19.4.1991 – 8 S 53/90) ist eine Schätzung der Stromkosten mit 5%–8% der Brennstoffkosten (LSG Baden-Württemberg vom 25.3.2011 – L 12 AS 2404/08 und vom 27.4.2023 – L 7 SO 203/23; LSG Niedersachsen-Bremen vom 10.7.2012 – L 7 AS 988/11 ZVW; LSG NRW vom 19.2.2013 – L 2 AS 2081/12 und vom 11.4.2016 – L 20 SO 451/13; HessLSG vom 27.11.2017 – L 9 AS 3/15; LSG Berlin-Brandenburg vom 14.9.2016 – L 31 AS 300/15). Andere Rechenmodelle sind zulässig (s. z. B LSG Sachsen-Anhalt vom 3.1.2011 – L 5 AS 423/09 B ER, vom 25.3.2011 – L 5 AS 427/10 B ER und vom 26.9.2013 – L 2 AS 338/10: Durchschnittliche jährliche Betriebsstunden; LSG Berlin-Brandenburg vom 28.3.2019 – L 32 AS 2123/14: 5 % der jährlichen, angemessenen Gesamtbetriebskosten der Heizanlage). Ein Sachverständigengutachten muss nicht zwingend eingeholt werden (LSG NRW vom 16.12.2011 – L 19 AS 1261/11 NZB und vom 11.4.2016 – L 20 SO 451/13).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Keine Pauschalierung

Außerhalb einer Satzungsregelung (§ 22b Abs. 1 Satz 2 SGB II) müssen die tatsächlich anfallenden Heizkosten übernommen werden, soweit sie angemessen sind. Eine mittelbare Kostenbegrenzung in der Form, dass starre Brutto-Warmmieten als Höchst-Richtwerte für die vom Jobcenter zu übernehmenden Gesamtkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II gebildet werden, ist unzulässig. Dies liefe auf eine Pauschalierung der Heizkosten hinaus, die allenfalls über eine Satzung nach § 22a Abs. 2 SGB II erfolgen dürfte. Zur Unzulässigkeit einer Pauschalierung vgl. BSG vom 2.7.2009 – B 14 AS 36/08 R. Der Gesamtangemessenheitsgrenzwert nach § 22b Abs. 1 Satz 3 SGB II ist eine Erweiterung der Produkttheorie (näher dazu → Kap. D), setzt eine Ermittlung bedarfsorientierter (§ 22a Abs. 3 SGB II) Heizkostenwerte also voraus. Darum muss auch in einer Satzung oder Rechtsverordnung ein schlüssiger Wert für den Heizkostenbedarf abgebildet werden (BSG vom 4.6.2014 – B 14 AS 53/13 R).

Gesamtangemessenheitsgrenze

§ 22 Abs. 10 SGB II ermächtigt die Jobcenter seit 1.8.2016, die KdU-Bedarfe nach einem Gesamtwert von (Kaltmiete + kalte Betriebskosten + Heizkosten) zu bemessen. Dabei dürfen die Werte nach den Heizspiegeln als Einzelfaktoren des Gesamtwertes genommen werden. Weil es jedoch unmöglich ist, einen allgemein geltenden Wert für angemessenes Heizen zu bestimmen und die Werte für zu hohen Verbrauch in den Heizspiegeln nicht zwingend anzeigen, dass verschwenderisch geheizt wird, muss auch ein Gesamtkonzept nach § 22 Abs. 10 SGB II eine Öffnungsklausel für besondere Bedarfssituationen (z. B. strenger und langer Winter, sehr schlecht isolierte Wohnung) lassen. Eine ausreichend beheizte Wohnung gehört zum unerlässlichen Existenzminimum.

»Heikos«

Einer unzulässigen Pauschalierung steht die Berechnung des zustehenden Heizkostenbedarfs nach dem Berechnungsprogramm »Heikos« gleich (SG Stuttgart vom 12.12.2011 – S 18 AS 8899/08; LSG Niedersachsen-Bremen vom 9.7.2012 – L 7 AS 883/11 und vom 3.4.2014 – L 7 AS 786/11; LSG Baden-Württemberg vom 21.5.2015 – L 7 AS 980/12 und vom 21.6.2017 – L 2 SO 4759/16).

Verteilungsschlüssel

Nach § 7 der HeizkostenVO 2009 sollen mindestens 50%, höchstens 70% der Heizkosten nach dem Verbrauch umgelegt werden. Bei bestimmten älteren Heizanlagen muss der Verbrauchsanteil bei 70% liegen. In diesem Fall kann der Mieter einer Wohnung verlangen, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage zu 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden. Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV Gebrauch zu machen (BGH vom 16.1.2019 – VIII ZR 113/17). Er kann die Änderung des Verteilungsschlüssels schon vor Beginn des nächsten vertraglich geregelten Abrechnungszeitraums verlangen (BGH, a.a.O.). Für Wohnungen mit Oberputzheizleitungen, die erhebliche Wärme abstrahlen, kann die Abrechnung nach Wohnfläche statt Verbrauch sparsame Heizer benachteiligen. Ist das Verteilungsergebnis nach Wohnfläche nicht mehr zu

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

billigen, kann der Vermieter verpflichtet sein, ein vom VDI entwickeltes Messverfahren anzuwenden (s. dazu LG Leipzig vom 7.10.2013 – 02 S 66/13; LG Siegen vom 12.5.2015 – 1 S 121/11; BGH vom 6.5.2015 – VIII ZR 194/14). Vermieterfreundlicher: LG Berlin vom 5.10.2012 – 63 S 11/12; LG Karlsruhe vom 20.2.2014 – 9 S 248/13; AG Lichtenberg vom 17.11.2015 – 5 C 38/15. Nach AG Bayreuth vom 19.8.2014 – 102 C 1359/13; AG Augsburg vom 28.10.2015 – 73 C 936/13; AG Vaihingen vom 16.10.2016 – 1 C 480/15 gilt das auch für Rohre, die unter Putz oder im Estrich verlaufen. Dem hat der BGH vom 15.3.2017 – VIII ZR 5/16 eine Absage erteilt: § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO sei nur auf freiliegende Leitungen anzuwenden (s. auch BGH vom 15.11.2019 – V ZR 9/19 bei Heizung in einer Wohneigentumsanlage).

Abrechnung nach tatsächlicher Wohnfläche

Bei der Abrechnung der Heizkosten nach der beheizbaren Fläche ist auch bei einer Abweichung von bis zu 10% zwischen tatsächlicher und vereinbarter Wohnfläche die tatsächliche Größe der vermieteten Wohnung maßgeblich (BGH vom 30.5.2018 – VIII ZR 220/17).

Leerstand

Auch bei hohen Wohnungsleerständen bleibt es grundsätzlich bei der in § 9 Abs. 4, § 8 Abs. 1 HeizkostenVO vorgeschriebenen anteiligen Umlage von Warmwasserkosten nach Verbrauch. Im Einzelfall kann der Vermieter aber nach § 241 Abs. 2 BGB verpflichtet sein, dem Verlangen des Mieters auf eine Vertragsänderung dahingehend zuzustimmen, den nach Verbrauch zu berechnenden Teil der Warmwasserkosten auf das gesetzliche Mindestmaß von 50% der Gesamtkosten abzusenken, um die Fixkosten bei hohen Leerständen angemessen zu verteilen (BGH vom 10.12.2014 – VIII ZR 9/14; LG Berlin vom 22.8.2016 – 18 S 1/16; s. auch LG Leipzig vom 9.3.2017 – 01 S 330/16: Bei 30% Leerstand kein Grund zur Abänderung der Berechnung; AG Arnstadt vom 23.2.2017 – 1 C 156/16: Bei einer Leerstandsquote des Miethauses von 68% hat der Mieter Anspruch auf eine geänderte Abrechnung.

Ausfall des Ablesegeräts

Die Kostenverteilung bei einem Geräteausfall richtet sich nach § 9a HeizKV (LG Leipzig vom 9.3.2017 – 01 S 330/16; LG Hamburg vom 20.3.2019 – 311 O 1/16 für fehlerhaft eingebaute Zähler). Nach AG Hanau vom 20.4.2016 – 37 C 393/13 (17) führt die Tatsache, dass ein Heizkörper nur im oberen Bereich Wärme entwickelt, nicht per se dazu, dass dieser einen technischen Defekt aufweist. Ebenso wenig folge daraus, dass die Verbrauchserfassung durch einen im oberen Bereich des Heizkörpers angebrachten Heizkostenverteiler verfälscht werde. Ein entsprechender Einwand des Mieters sei daher allein nicht geeignet, der Heizkostenabrechnung entgegen zu treten.

Unplausible Ablesewerte

Sind abgelesene Verbrauchswerte in einem so hohen Maß auffällig und gleichzeitig so wenig belastbar, dass die Situation insgesamt dem Ausfall eines Messgerätes und damit dem Regelfall des § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkV gleichkommt, bedarf es zur Anwendung dieser Norm nach LG Karlsruhe vom 25.9.2018 – 11 S 8/18 keiner weiteren Aufklärung der Ursachen für die auffälligen Messwerte.

Teilablesung

Verfügt nur ein Teil der Mieter über Messgeräte für eine Gesamtheizanlage, ist nach LG Berlin vom 2.6.2017 – 63 S 304/16 nicht von einem fehlerhaft ermittelten Verbrauch auszugehen, der um 15% zu kürzen ist, sondern muss der Vermieter eine Neuverteilung des Gesamtverbrauchs nach § 9 Abs. 2 HeizkV vornehmen, die dann um 15% zu kürzen ist.

Gesamtwärmelieferung ohne Einzelzähler

Im Fall einer vom Vermieter gestellten, gemeinsamen Energieversorgung ohne gemeinsame Anlage zur Wärmeerzeugung (z. B. durch Nachtspeicheröfen mit einem vom Vermieter geschlossenen Stromliefervertrag), ist nach LG Berlin vom 30.4.2019 – 63 S 214/18 die Heizkosten-VO mit dem Kürzungsrecht nach § 12 HeizkV analog anwendbar; die Mieter können die Heizkostenabrechnung um 15 % kürzen.

Gewerbemieter

Bei einem gemischt genutzten Gebäude mit Gewerbe- und Wohneinheiten kann es geboten sein, die Heizkosten, die auf den Gewerberaum entfallen, gesondert zu erfassen (AG Charlottenburg vom 24.5.2007 – 211 C 426/06). Nach BGH vom 11.8.2010 – VIII ZR 45/10 soll allerdings der nichtgewerbliche Mieter beweisen, dass eine einheitliche Abrechnung ihn benachteiligt.

Treu und Glauben

Gegen überproportional hohe Kosten bei einer Wohnung mit Lagenachteil (unter dem Dach, über einer Toreinfahrt etc.) kann sich der Mieter nicht wehren; er muss auch die Einbeziehung nicht heizbarer Flächen der Wohnung (Terrasse, Balkon) in die Kostenteilung nach Fläche akzeptieren, wenn das im Mietvertrag vereinbart ist. Hoher Leerstand kann ein Kostentreiber sein. Der BGH vom 10.12.2014 – VIII ZR 9/14 gibt aber auch hier nur im Extremfall einen Korrekturanspruch nach dem schwammigen Grundsatz von Treu und Glauben. Das zeigt, dass mit einem sparsamen Heizen nur bedingt geringere Heizkosten erreicht werden können. Dem muss bei der Beurteilung der Angemessenheit (dazu unter IV, → S. 202 ff.) Rechnung getragen werden.



Kopfteilprinzip

Wie für die Betriebskosten gilt auch bei den Heiz- und Warmwasserkosten grundsätzlich das Kopfteilprinzip. Der Einwand eines Wohnungsnutzers, ein Mitbewohner begnüge sich mit weniger Energie oder sei fast nie zu Hause, genügt zur Begründung einer Abweichung vom Kopfteilprinzip nicht (BayLSG vom 18.1.2011 – L 8 SO 25/10). Dazu müssen besondere Umstände bzw. besonders zu berücksichtigende Bedarfe eines Mitbewohners vorliegen (z. B. Krankheit oder Behinderung mit deutlich höherem Bedarf an Heizung und/oder Warmwasser). Allein ein höheres Lebensalter gehört nicht dazu (BSG vom 2.9.2021 – B 8 SO 13/19 R). Zur Aufteilung bei Waschzwang s. LSG Niedersachsen-Bremen vom 23.2.2011 – L 13 AS 90/08. Zur Bestimmung eines Mehrbedarfs nach § 21 Abs. 6 SGB II wegen einer Conterganschädigung s. LSG NRW vom 3.12.2020 – L 6 AS 1651/17.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

II Heizkosten bei Zentralheizung

Unter Zentralheizung wird hier die vom Vermieter außerhalb der Wohnung betriebene Heizung und die Wärmelieferung, das Contracting, verstanden.

1 Wärmelieferung

Wärme-contracting

In Fällen des Wärmecontracting wird die Heizungsanlage nicht durch den Vermieter, sondern einen Dritten als Dienstleister betrieben. Die dabei entstehenden Kosten gehen über die sonst umlagefähigen Heizkosten nach § 7 Abs. 2 HeizkostenVO hinaus. War die Wohnung schon bei Abschluss des Mietvertrages im Rahmen des Wärmecontracting versorgt, sind auch weitergehende Kosten umlagefähig (AG Frankfurt am Main vom 24.2.2017 – 33 C 398/16 (76)). Der Mieter kann sich nicht darauf berufen, er hätte über die zu erwartende Höhe der Kosten aufgeklärt werden müssen (LG Berlin vom 2.4.2012 – 67 S 231/11 und vom 6.3.2015 – 63 S 246/14). Der Einwand der Unwirtschaftlichkeit des Wärmecontractings im Vergleich zu einer anderen Beheizungsart ist ausgeschlossen, wenn der Mieter die Wohnung in Kenntnis des bestehenden Wärmelieferungsvertrages angemietet hat (BGH vom 28.11.2007 – VIII ZR 243/06).

In einem laufenden Mietverhältnis bedurfte zwar die Umstellung auf Wärmecontracting auch vor Inkrafttreten von § 556c BGB am 1.7.2013 nicht der Zustimmung des Mieters, ohne Zustimmung können aber weiterhin nur die Kosten der Wärmeversorgung auf den Mieter umgelegt werden, die auch bislang aufgrund des Mietvertrages umlagefähig waren (AG Charlottenburg vom 4.3.2014 – 206 C 196/11; AG Hamburg-Barmbek vom 13.4.2018 – 880 C 17/17). Der Vermieter muss dann die nicht umlagefähigen Kosten des Contracting gesondert ausweisen und aus der Heizkostenabrechnung herausnehmen (BGH vom 6.4.2005 – VIII ZR 54/04; LG Berlin vom 31.10.2011 – 67 S 13/11 und vom 6.3.2015 – 63 S 246/14).

Seit 1.7.2013 regelt § 556c BGB die wesentlichen Voraussetzungen für eine Umlage von Kosten des Contracting als Betriebskosten in einem bestehenden Mietverhältnis. Nach § 556c Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 muss die Wärme zukünftig grundsätzlich aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert werden und bei einer Umstellung auf das Contracting im laufenden Mietvertrag für den Mieter kostenneutral sein. Damit ist aber nicht gewährleistet, dass zukünftige Mehrkosten durch Preiserhöhungen des Contracting-Unternehmens für den Arbeits- und Betriebsaufwand nicht an den Mieter weitergegeben werden (dazu BT-Drs. 17/10485, S. 64, 73). Nach LG Dortmund vom 20.10.2015 – 11 S 124/14; AG Flensburg vom 5.6.2015 – 64 C 77/13 sind für die Heizarten »Fernwärme« und »Wärmecontracting« bei Bestimmung der ortsüblichen Miete anhand eines qualifizierten Mietspiegels Abschläge (in den entschiedenen Fällen 0,26 €/qm bzw. 0,22 €/qm) zu gewähren, weil der Mieter strukturell mit Mehrkosten belastet ist.

2 Vom Vermieter betriebene Zentralheizung

Bei einer vom Vermieter betriebenen Zentralheizung gehören die nach Mietvertrag und Mietrecht auf den Mieter umlegbaren Kosten zu den Heizkosten nach § 22 SGB II; diese sind dann auch Maßstab für die Faktoren zur Bestimmung der Angemessenheit (vgl. dazu auch LSG NRW vom 5.1.2010 – L 12 B 87/09 SO NZB).

Umlegbare Kosten

Zu den umlegbaren Kosten gehören:

- **Brennstoffkosten und Kosten für die Lieferung des Brennstoffs.**
  Der Vermieter muss den Brennstoff zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen beziehen. Ist für ihn erkennbar, dass der Brennstofflieferant eine unberechtigte Forderung stellt, muss er diese im Interesse der Mieter abwehren (AG Pinneberg vom 17.10.2013 – 83 C 207/12). Für deutlich überteuerten Brennstoff oder für unnötig hohe Mengen von Fernwärme (dazu AG Stuttgart vom 16.11.2016 – 10 C 369/15) müssen die Mieter nicht aufkommen. Ein Einkaufspreis für Heizöl von 6% über dem günstigsten Marktpreis verstößt nach LG Berlin vom 30.7.2014 – 65 S 12/14 aber noch nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot; s. auch LG Berlin vom 22.8.2016 – 18 S 1/16; BGH vom 7.2.2018 – VIII ZR 189/17.
- **Kosten für Reinigung** (BGH vom 11.11.2009 – VIII ZR 221/08: Tankreinigung).
- **Kosten für Wartung und Messung**, sofern sie nicht unwirtschaftlich sind (dazu LG Heidelberg vom 31.3.2014 – 5 S 48/13; AG Münster vom 15.3.2019 – 48 C 361/18: übertriebene Dichtigkeitsprüfungen in Gasleitungen).
  Reparaturkosten anlässlich der Wartung sind vom Vermieter zu tragen (AG Nürnberg vom 22.3.2017 – 16 C 127/16). Hohe Kosten eines Wartungsvertrages können auf die unzulässige Abwälzung von Reparaturkosten auf die Mieter hindeuten.
- **Miet-/Leasingkosten für Wärmezähler und Heizkostenverteiler**.
  Sind die Kosten bei Kauf der Wärmezähler und Heizkostenverteiler für die Mieter deutlich günstiger, kann der Vermieter, wenn er keine Geräte kaufen will, nur angemessene Kosten umlegen (LG Berlin vom 10.11.2003 – 62 S 220/03). Die Kosten für den Ersatz defekter Wärmezähler oder Heizkostenverteiler sind keine Heizkosten. Der Einbau neuer Wärmezähler und Heizkostenverteiler kann eine Modernisierungsmaßnahme sein. Dann darf der Vermieter 11% bzw. 8% der Anschaffungskosten auf die Miete umlegen.
- **Strom für die Heizanlage und damit verbundener Zusatzgeräte** (Betriebsstrom).
  Liegen die Stromkosten mehr als 8% über den Brennstoffkosten und handelt es sich nicht um eine Altanlage, sind Zweifel an der Berechnung oder Schätzung angebracht.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Nicht umlegbare Kosten

Nicht als Heizkosten umlegbar und daher auch nicht als KdU-Bedarf bei der Miete einer Eigentumswohnung oder eines Hauses zu berücksichtigen sind:

- **Nutzerwechselgebühr** aufgrund einer Zwischenablesung wegen Auszugs eines Mieters können nicht formularvertraglich dem Wohnraummieter auferlegt werden. Es handelt sich nicht um Betriebskosten, sondern um Verwaltungskosten (BGH vom 14.11.2007 – VIII ZR 19/07; LG Berlin vom 30.9.2016 – 65 S 63/16; AG Kassel vom 8.5.2018 – 453 C 539/18).
- **Finanzierungskosten für den Kauf von Brennstoffen**.
- **Kosten für bevorrateten Brennstoff** (LG Köln vom 27.10.2016 – 29 S 91/16).
- **Kosten für Korrosionsschutz** (AG Regensburg vom 11.8.1993 – 9 C 2418/93).
- **Leasingkosten für Öltank oder Brenner** (BGH vom 17.12.2008 – VIII ZR 92/08). Auch bei Wärme-Contracting (AG Linz vom 6.10.2016 – 27 C 444/16).
- **Trinkgelder für die Brennstofflieferung**.

Betriebskosten-Heizkosten

Üblicherweise tauchen die Kosten für den Schornsteinfeger und Kosten für Versicherungen, die mit der Beheizung zu tun haben (z. B. Öltankversicherung) in der Abrechnung der kalten Betriebskosten auf. Systematisch gehören sie aber zu den Heizkosten. Das wirkt sich bei Senkung der tatsächlichen Bruttokaltmiete auf die Angemessenheitsmiete aus, wenn die Kaltmiete angemessen ist, die Kürzung also nur die Betriebskosten betrifft. Um in diesem Fall ein unzulässiges Abschneiden von Heizkosten zu verhindern, müssen die Betriebskosten-Heizkosten vor der Absenkung aus den kalten Betriebskosten heraus gerechnet und den Heizkosten zugeschlagen werden. Die Herausrechnung von Betriebskosten-Heizkosten kann sich v.a. auf Betriebskostennachforderungen bei abgesenkten Mietkosten auswirken, → S. 530 f.

3 Gasetagenheizung

Kein Abzug für Kochenergie

Wird mit der Gastherme sowohl Warmwasser erzeugt als auch gekocht oder geheizt und gekocht, müsste nach der Systematik der Regelbedarfsbemessung eigentlich der Anteil für das Kochen als schon im Regelbedarf enthaltener Anteil für Haushaltsenergie vom Abschlag an den Gasversorger/Vermieter heraus gerechnet werden. Nach BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R und vom 12.10.2016 – B 4 AS 38/15 R hat ein Abzug des Energieanteils für das Kochen aber zu unterbleiben, wenn sich ein Bezugspunkt für dessen realistische Schätzung nicht finden lässt. In den Regelbedarfen gibt es keinen Anhaltspunkt für die Höhe der Kochenergie. Der Abzug von Kochenergiepauschalen hat daher zu unterbleiben; dazu auch OVG Bremen vom 27.1.2021 – 2 B 293/20; s. aber LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 28.1.2020 – L 10 AS 584/15.

Betriebsstrom

Der Strom für den Betrieb einer Gastherme gehört zu den Heizkosten (LSG NRW 12.11.2009 – L 7 AS 92/07; folgend das BSG vom 26.5.2010 – B 4

AS 7/10 B und vom 18.5.2022 – B 7/14 AS 1/21 R). Er kann mit 5 % der Gaskosten veranschlagt werden (LSG Baden-Württemberg vom 25.3.2011 – L 12 AS 2404/08; SG Aachen vom 8.11.2016 – S 14 AS 757/15 und vom 27.4.2023 – L 7 SO 203/23; LSG Hessen vom 27.11.2017 – L 9 AS 3/15; s. auch → S. 184).

Wartungskosten

Die komplette Übertragung der Wartung der Gasetagenheizung auf den Mieter (sog. Vornahmeklausel), also nicht nur der Kosten einzelner Wartungsmaßnahmen, ist unzulässig (AG Karlsruhe vom 28.1.2014 – 5 C 452/13; AG Nürnberg vom 22.3.2017 – 16 C 127/16; AG München vom 23.1.2020 – 411 C 17585/16).
Wartungskosten für die Etagenheizung können per Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt werden. Es muss keine Obergrenze vereinbart sein, bis zu der Kosten vom Mieter zu tragen sind (BGH vom 7.11.2012 – VIII ZR 119/12). Die Kosten für die Wartung der Gastherme und für die Immissionsmessungen des Schornsteinfegers können konkret je Wohnung abgerechnet werden (LG Köln vom 6.10.2016 – 1 S 184/15). Führt der Mieter aufgrund einer unwirksamen Wartungsklausel Wartungsarbeiten an der Gastherme aus, kann er die hierfür gezahlten Beträge vom Vermieter zurück verlangen (AG Köln vom 21.1.2004 – 214 C 527/03). Ist der Mieter zur »alljährlichen« Reinigung und Wartung der Gastherme verpflichtet worden, besteht vor Ablauf des ersten Mietjahres keine Verpflichtung zur Wartung und Reinigung (AG Düsseldorf vom 22.01.2009 – 32 C 12149/08). Zur Wartungspflicht der Therme gehören lediglich Arbeiten, die zur Erhaltung der Betriebsbereitschaft des Geräts erforderlich sind, wie z. B. die Überprüfung des Wasserstandes (s. dazu AG Tempelhof-Kreuzberg vom 30.9.2015 – 12 C 81/15); nach AG Lichtenberg vom 30.1.2003 – 10 C 281/02 gehört dazu auch der Austausch eines Elektrodensatzes, nicht jedoch Reparaturen (AG Berlin-Mitte vom 1.12.2017 – 28 C 22/17). Das gilt auch dann, wenn Wartungsverträge im Einzelfall Reparaturarbeiten einschließen (BGH, a.a.O.). Unzulässig ist eine Vereinbarung, wonach der Mieter auf seine Kosten einen Wartungsvertrag mit einem Installationsbetrieb schließen muss (AG Peine vom 25.2.2004 – 18 C 78/03). Er ist auch nicht verpflichtet, den Schornsteinfeger zwecks Durchführung eines Termins zur Abgaswegprüfung zu kontaktieren (AG Bremen vom 20.2.2014 – 9 C 0579/13).

Soweit Wartungskosten vom Mieter zu tragen sind, gehören sie zu den Heizkosten nach § 22 SGB II (SG Berlin vom 4.11.2005 – S 37 AS 10013/05 ER; LSG NRW vom 9.1.2020 – L 19 AS 251/19; LSG Baden-Württemberg vom 27.4.2023 – L 7 SO 203/23).

Wartung Flüssiggastank

Wird die Gastherme mit Flüssiggas betrieben und sind die Mieter verpflichtet, die Kosten für die Wartung des Flüssigkeitsgastanks zu tragen, sind die Wartungskosten Heizkosten nach § 22 SGB II (SG Magdeburg vom 5.10.2021 – S 43 AS 3376/13).

Neue Heizungsanlage

Das LSG NRW vom 5.5.2022 – L 19 AS 1736/21 hat im Fall eines zwischen Kind und Eltern abgeschlossenen Mietvertrages, der sich nur auf die

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wohnung ohne Heizung bezog, die Erneuerung eines alten, nicht mehr zu reparierenden Gasheizofens als einmaligen Heizkostenbedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II gewertet.

Sicherheitskontrolle

Kosten für die Sicherheitskontrolle der Gasleitungen können auf den Mieter umgelegt werden. Der Vermieter muss bei Vergabe des Auftrags an eine Fachfirma auf wirtschaftlich vertretbare Kosten achten (AG Köln vom 17.4.2014 – 222 C 24/13). Häufigere Sicherheitskontrollen bedürfen zur Abwälzung der Kosten auf die Mieter einer Begründung (AG Darmstadt vom 3.9.2012 – 315 C 119/12; AG Münster vom 15.3.2019 – 48 C 361/18).

Fälligkeit

Nach BSG vom 15.4.2008 – B 14/7b AS 58/06 R entscheidet die Fälligkeit über den Anspruch auf Kostenübernahme gemäß § 22 SGB II. Fordert der Gasversorger erst einige Zeit nach Inbetriebnahme der Heizung einen ersten Abschlag mit Rechnung für die vorangegangenen Monate, bestimmt der gesamte Betrag den KdU-Bedarf im Monat der Fälligkeit. Eine rückwirkende Umlegung auf die Heizmonate erfolgt nicht.

Teilt man die Auffassung, dass eine Kombitherme (Heizung und Warmwasser) eine »dezentrale Warmwassererzeugung« i. S. v. § 21 Abs. 7 SGB II ist (dazu → S. 208), hat das Fälligkeitsprinzip zur Folge, dass auch der Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II nur in den Monaten beansprucht werden kann, in denen Gasabschläge oder Rechnungen für Gas zu zahlen sind (LSG NRW vom 28.5.2013 – L 9 AS 540/13 B).

Monatsabschlag und Endabrechnung

Sieht der Energieliefervertrag – wie üblich – vor, dass über einen Zeitraum von 11 Monaten ein bestimmter Abschlag zu zahlen ist und im 12. Monat die Abrechnung über die vergangene Heizperiode erstellt wird mit nachfolgender Neufestsetzung des laufenden Abschlags, ist dem auch bei der Kostenübernahme nach § 22 SGB II Rechnung zu tragen. Der Gasverbrauch im Abrechnungsmonat geht dabei nur dann zu Lasten des Jobcenters, wenn der Wohnungsnutzer auch noch im Abrechnungsmonat bzw. im Monat, in dem die Forderung gezahlt werden muss, Leistungen bezieht. Ist bis dahin die Hilfebedürftigkeit überwunden, muss er selbst für den Ausgleich einer evtl. Nachforderung sorgen; eine evtl. Gutschrift kann er behalten (SG Berlin vom 24.4.2009 – S 37 AS 3401/09).

Beispiel

P. ist nach Abrechnung der vorangegangenen Heizperiode verpflichtet, bis Januar 2024 monatlich 69 € an den Gasversorger zu zahlen. Im Juni 2023 wird er hilfebedürftig, das Jobcenter übernimmt die 69 € für die Gasheizung. Im Bewilligungsabschnitt Dezember 2023 bis Mai 2024 werden für Februar und März 2024 vorläufig (§ 41a SGB II) keine Gasabschläge angesetzt. P. wird im Januar 2024 aufgefordert, die Endabrechnung und die neuen Abschläge bis Ende März nachzuweisen. Ende Februar 2024 scheidet P. aus dem Leistungsbezug aus. Die am 15.3.2024 erstellte Endabrechnung enthält eine Nachforderung von 132 € und einen ab März zu zahlenden Abschlag von 80 €. P. beantragt beim Jobcenter die Übernahme der 132 €, zumindest müsse für Februar der auf diesen Monat entfallende Gasverbrauch übernommen werden.

P. irrt. Er hat nach Ausscheiden aus dem Bürgergeld-Bezug keine Ansprüche auf Übernahme der Gaskosten: Im Februar 2024 war nach dem Energieliefervertrag kein Abschlag zu zahlen, im März 2024 stand er nicht mehr im Leistungsbezug.

Entfernung/ Wechsel des Gaszählers

Nach § 21b Abs. 2 EnWG kann der Mieter anstelle des Netzbetreibers einen Dritten mit dem Messstellenbetrieb beauftragen. Hat das einen Ausbau des Gaszählers zur Folge, muss der Messstellenbetreiber für etwaige Nachteile des Eigentümers nicht haften. Der Eigentümer kann sich je nach Abrede im Mietvertrag an den Mieter halten (AG Düsseldorf vom 26.11.2010 – 44 C 10106/10).

4 Nachtspeicheröfen

Wird die Wohnung mit Nachtspeicheröfen beheizt, besteht neben dem gesondert abgerechneten Heizstrom ein Bedarf an Betriebsstrom für die ordnungsgemäße Belüftung. Dieser Bedarf gehört zu den nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmenden Heizkosten, ist also nicht schon im Regelbedarf enthalten. Zur Berechnung des Heizstroms in solchen Fällen s. SG Hamburg vom 30.3.2005 – S 59 AS 107/05 ER. Das LSG NRW vom 23.11.2010 – L 1 AS 527/10 rechnet die vollen Nachtstromkosten und die Hälfte der Kosten für einen Zweitarifzähler den Heizkosten zu (folgend das BSG vom 9.6.2011 – B 4 AS 56/11 B).
Gibt es für den Heizungsstrom keinen gesonderten Tarifzähler, müssen die auf das Heizen ohne Warmwasser entfallenden Stromkosten geschätzt werden (s. dazu SG Hildesheim vom 8.9.2011 – S 54 AS 1404/11 ER: LSG Baden-Württemberg vom 2.3.2011 – L 2 SO 4920/08; SG Karlsruhe vom 28.4.2015 – S 17 AS 599/14; SG Bayreuth vom 18.2.2016 – S 17 AS 808/14). Weitergehend gewährt das SG Detmold vom 28.3.2014 – S 28 AS 1935/12 einen Anspruch auf Übernahme des gesamten Stromabschlags. Nach SG Lüneburg vom 3.11.2020 – S 44 AS 323/16 kann bei Fehlen einer technisch konkreten Erfassung des tatsächlichen Heiz-Stromverbrauchs auf die Werte abgestellt werden, die in der Stromrechnung für den Niederstromtarif ausgewiesen sind.

Einzug in Wohnung mit Nachtspeicherheizung

Beim erstmaligen Bezug einer Wohnung mit Nachtspeicherheizung kann der vom Energieversorger geforderte Abschlag mangels tatsächlicher, vorheriger Verbrauchswerte nicht auf Angemessenheit geprüft werden. werden. Bis zur Vorlage der ersten Jahresabrechnung können daher die Abschlagszahlung abzüglich der in den einzelnen Regelbedarfsstufen enthaltenen Anteile für Haushaltsenergie als Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen werden (so zutreffend Jobcenter München, Arbeitshinweise zu § 22 SGB II).

Laufender Heizkostenabschlag

Bei Nachtspeicherheizungen fordert der Energieversorger nur eine Gesamtabschlagszahlung für den Haushaltsstrom (HSt) und den Nachtspeicherstrom (NSt). Es ist daher der Anteil (in KWh) für den Nachtspeicherstrom

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

bzw. für das Heizen aus der Abschlagszahlung nach folgender Formel heraus zurechnen:

$$\frac{\text{NSt-Verbrauch}}{\text{HSt-Verbrauch + NSt-Verbrauch}} \times 100 = X\,\%$$

Grundpreis

Zusätzlich zum Arbeitspreis (tatsächlicher Verbrauch in KWh) ist einmal im Jahr ein Grundpreis für die Nutzung des Stroms in zwei Tarifen zu zahlen. Da dieser Preis für beide Tarife zusammen, also auch für den Haushaltsstrom, gezahlt wird, ist er zu 1/3 bei den Heizkosten zu berücksichtigen, wenn – wie bei der Nachtspeicherbeheizung üblich – auch das Warmwasser mit Strom erzeugt wird. Brauchbar sind dazu die im Internet abrufbaren Arbeitshinweise des Jobcenters München zu § 22 SGB II.

5 Stromheizungen (Ölradiator, Heizlüfter)

In der Regel werden mit Normalstrom betriebene Heizungen nur zusätzlich (z. B. Heizlüfter im Bad) oder nur in einzelnen Räumen in Wohnungen mit sehr geringem Wohnstandard genutzt. Eine ausreichende Beheizung gehört zu den Pflichten des Mieters (s. dazu LG Nürnberg-Fürth vom 23.2.2017 – 7 S 7084/16). Obwohl es sich um ein teures Heizen handelt, stehen die Jobcenter hier vor dem Dilemma, mit einer auf das Heizen bezogenen Kostensenkung einen Auszug aus Wohnungen mit meist sehr geringen Kaltmieten (zum wohnwertmindernden Merkmal »ohne Heizung« s. AG Lichtenberg vom 2.2.2016 – 20 C 450/15 und vom 13.3.2019 – 15 C 270/18: Bad nur mit Heizstrahler zu erwärmen) zu erzwingen, was insgesamt gesehen teurer werden dürfte, als den Heizstrom zu übernehmen.

Bei voller Strombeheizung wegen einer Energiesperre oder eines Defekts der regulären Heizung müssen keine Kosten übernommen werden. Der Kostenübernahme ist über ein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II oder eine Mängelanzeige beim Vermieter zu begegnen (s. dazu AG Charlottenburg vom 7.6.2013 – 216 C 7/13). Ebenso in dem Fall, dass wegen Mängeln der vorhandenen Heizung ein zusätzlicher Radiator benutzt wird (SG Düsseldorf vom 6.4.2017 – S 46 AS 4050/14).

Schwierig ist mangels gesonderter Zähler die Erfassung des nur auf das Heizen bezogenen Stromverbrauchs. Liegen keine Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Heizen vor, können die laufenden Stromabschläge in voller Höhe abzüglich des im Regelbedarf enthaltenen Anteils für Haushaltsenergie übernommen werden (BayLSG vom 7.10.2013 – L 7 AS 644/13 B ER). Wird ein Mehrbedarf für Warmwasserstrom nach § 21 Abs. 7 SGB II gewährt, ist dieser Betrag zusätzlich abzuziehen.

Separater Heizstrahler

Muss die Wohnung mangels Ofen oder Heizkörper zum Teil mit separatem Heizstrahler beheizt werden, gehört dieser Energieanteil ebenfalls zu den Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II. Sind keine Einzelzähler vorhanden,

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

können die nach der Wattzahl des Geräts und der durchschnittlichen Gebrauchsdauer ermittelten Werte zu Grunde gelegt werden (SG Hamburg vom 30.3.2005 – S 59 AS 107/05 ER; SG Berlin vom 18.8.2006 – S 37 AS 5719/05; LSG Sachsen vom 15.2.2010 – L 3 AS 598/09 B PKH; BSG vom 10.5.2011 – B 4 AS 100/10 R; LSG Sachsen-Anhalt vom 22.11.2012 – L 5 AS 83/11 zur Plausibilität der Laufzeit eines Heizstrahlers; dazu auch SG Leipzig vom 22.3.2018 – S 7 AS 3430/17 ER). Zulässig ist auch ein auf die Quadratmeter des Raumes bezogener KW-Wert (vgl. Sozialhilfe-Richtlinien der Stadt Stralsund). Sind die für das Heizen angefallenen Kosten nicht genau zu ermitteln, kommt eine Schätzung in Betracht (LSG Berlin-Brandenburg vom 24.11.2010 – L 10 AS 2064/10 B PKH; LSG Baden-Württemberg vom 2.3.2011 – L 2 SO 4920/09). Zur Schätzung s. auch HessLSG vom 10.3.2021 – L 6 AS 439/18.
Nutzt der Mieter wegen einer unzureichend dimensionierten Einrohr-Heizanlage überwiegend eine strombetriebene Heizung, muss er dennoch für die auf ihn nach § 7 HeizkV entfallenden Kosten für Heizung, Wasser und Kaltwasser aufkommen (LG Ellwangen vom 10.6.2016 – 1 S 159/13).

Pauschalabzug in Höhe der Haushaltsenergie

Ist eine seriöse Schätzung der Kosten für eine separate Stromheizung nicht möglich, kommt zur Abgrenzung des Heizungsstroms vom Haushaltsstrom nur eine Kürzung des tatsächlichen Stromabschlags, der an den Energieversorger zu zahlen ist, um die im Regelbedarf enthaltene Haushaltsenergie-Pauschale (s. dazu Tabelle → S. 211) in Betracht.

Anhaltspunkt für ein unwirtschaftliches Heizen ist die Verwendung verbrauchsintensiver Heizlüfter statt Ölradiatoren oder der Dauerbetrieb von Heizlüftern in nur gelegentlich genutzten Räumen.

III Heizkosten bei selbst zu bestückender Heizung

Richtverbrauchswerte

Kniffelig ist die Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten, wenn der Leistungsberechtigte das Heizmaterial beschaffen muss. Die Jobcenter behelfen sich mit Erfahrungswerten aus der früheren Sozialhilfe (s. dazu LSG Baden-Württemberg vom 2.3.2011 – L 2 SO 4920/09). Auch insoweit gilt aber, dass die bei wirtschaftlichem Heizverhalten benötigten Aufwendungen als Heizkosten zu übernehmen sind, auch wenn sie über den Richtverbrauchswerten liegen (SG Würzburg vom 7.11.2005 – S 16 AS 146/05: Heizölmenge; SG Berlin vom 10.1.2006 – S 37 AS 10707/05 ER: Kohlenmenge).
Eine Raumtemperatur am Tag von 22°C (für Bad und Toilette) und von 20°C für die übrigen Räume muss bei der Bemessung des benötigten Brennmaterials als gewöhnliches, am zeitgemäßen Wohnstandard orientiertes Heizverhalten angesetzt werden (AG Köpenick vom 7.9.2010 – 5 C 64/09; LG Berlin vom 8.6.2012 – 63 S 423/11; AG Dortmund vom 18.7.2019 – 425 C 9057/18: 22°C für alle Wohnräume; s. auch LG Wuppertal vom 2.9.2016 – 16 T 126/16). Nach AG München vom 23.1.2020 – 411 C 17585/16 ist im Altbau nur eine

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Mindesttemperatur von 20 Grad geschuldet. Leistungsberechtigten einen »warmen Pullover« zu empfehlen, ist reiner Populismus:

> »Es kommt hinzu, dass die Argumentation des SG vom Antragsteller nur als zynisch empfunden werden kann. Es geht hier ausschließlich um die das Sozialrechtsverhältnis zwischen den Beteiligten bestimmenden Kosten für Unterkunft und Heizung. Diese Aufwendungen stehen nicht zur Disposition des Antragstellers, (wie z. B. Ausgaben für Essen und Trinken), weil er entsprechende Beträge monatlich an den Vermieter bzw. an den Stromlieferanten abführen muss. Das SG geht offenbar davon aus, dass ein über Art 1 GG als Existenzminimum gewährleistetes Wohnen nur ›ein Dach über den Kopf‹ bedeutet, nicht aber auch das Wohnen in Räumen mit einer angemessenen Raumtemperatur (so aber die Rechtsprechung des Senats: Beschluss vom 28. Mai 2009 – L 7 AS 546/09 ER). Das SG mutet faktisch dem Antragsteller zu, dass er im jetzigen Winter jeden Tag für ein paar Stunden in seiner Wohnung im Kalten sitzen soll, obwohl er die Abschläge ungekürzt an den Stromlieferanten in der Höhe abführen muss, als ob er in beheizten Räumen wohnen würde« (LSG Niedersachsen-Bremen vom 24.2.2010 – L 7 AS 1446/09 B ER).

Nicht nur für Heizperiode

Der Leistungsberechtigte kann nicht darauf verwiesen werden, Brennmaterial gebe es nur von Oktober bis April, wenn nach der Wettersituation in einem Haus mit Zentralheizung eine Pflicht des Vermieters besteht, die Heizung wieder anzumachen. Das ist nach der Rechtsprechung der Fall, wenn die Zimmertemperatur tagsüber unter 18 Grad absinkt und dies nach Wetterlage auch an den nächsten zwei Tagen zu erwarten ist. Bei Absinken unter 16 Grad muss sofort geheizt werden, um Gesundheitsgefahren abzuwehren (LG Göttingen vom 10.2.1988 – 2 S 160/87; LG Berlin vom 5.1.2010 – 65 T 162/09; vgl. auch AG Villingen-Schwenningen vom 3.10.2015 – 11 C 243/14; AG Saarbrücken vom 25.1.2017 – 4 C 418/16 (04)). In solchen Situationen muss Brennmaterial nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen werden (SG Gießen vom 21.5.2015 – S 27 AS 375/15 ER).

Nothilfe

Sind die Heizkosten zulässig auf einen Höchstwert für angemessenes Heizen gesenkt worden (s. dazu → S. 316 ff.), muss bei Erschöpfung von Brennstoff in der Heizperiode oder bei einem Wettereinbruch dennoch geholfen werden. Nach BayLSG vom 27.4.2012 – L 7 AS 241/12 B ER und vom 25.2.2015 – L 7 AS 125/15 B ER ist dann jedenfalls ein Darlehen in analoger Anwendung von § 22 Abs. 8 SGB II oder die Übernahme der Kosten für weiteren Brennstoff vorläufig nach § 41a SGB II zu gewähren.
Bei Zweifeln an der Hilfebedürftigkeit kann das Jobcenter auch eine dingliche Sicherung für eine darlehensweise angebotene Heizungsbeihilfe verlangen (s. dazu LSG NRW vom 15.3.2012 – L 19 AS 298/12 B ER).

Keine Umlegung auf monatliche Verbrauchswerte

Nach BSG vom 16.5.2007 – B 7b AS 40/06 R und vom 29.11.2012 – B 14 AS 36/12 R sind die Heizkosten zu übernehmen, wenn und soweit sie benötigt werden. Maßgeblich ist der Monat, in dem die Brennstoffrechnung fällig wird (LSG Thüringen vom 29.1.2014 – L 4 AS 1680/12; LSG Sachsen vom 7.3.2017 – L 7 AS 116/17 B ER). Eine ganzjährige Übernahme in Form von

monatlichen Pauschalen ist unzulässig (so auch BayLSG vom 20.12.2011 – L 11 AS 608/09; zum Kinderzuschlag nach § 6a BKGG s. LSG Niedersachsen-Bremen vom 9.7.2014 – L 13 BK 20/09). Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass nur in dem Monat, in dem Brennstoff benötigt wird, Hilfebedürftigkeit besteht (LSG NRW vom 15.11.2018 – L 6 AS 764/16). Wurden dennoch Pauschalen gewährt, die aber nicht zum Kauf von Brennmaterial genutzt wurden, können die Pauschalen von den zu übernehmenden Brennstoffkosten abgezogen werden (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2008 – L 8 AS 30/07; LSG Sachsen-Anhalt vom 18.6.2009 – L 5 AS 179/07).

Nicht nur bei laufendem Hilfebedarf

Können Personen ihren laufenden Hilfebedarf aus eigener Kraft decken, ohne über zusätzliche Mittel zu verfügen, um einmalig benötigten Brennstoff zu beschaffen, haben sie im Beschaffungsmonat Anspruch auf Kostenübernahme, soweit das eigene Einkommen nicht ausreicht (BSG vom 8.9.2019 – B 14 AS 20/18 R: Strikte Leistungsberechnung nach dem Monatsprinzip. Die Regelung des § 24 Abs. 3 Satz 3 SGB II könne nicht analog auf den Fall der Brennstoffbeschaffung als Bedarf nach § 22 SGB II angewandt werden.

Selbsthilfe geht vor

Ob Personen, die nur wegen der Beschaffung des Heizmaterials hilfebedürftig werden, nach dem Rechtsgedanken des § 2 Abs. 1 und 2 SGB II darauf verwiesen werden können, die Beschaffung so zu organisieren, dass eine Hilfe nach dem SGB II vermieden wird, hat das BSG, a.a.O. offen gelassen, aber angedeutet, dass nach Beratung durch das Jobcenter ein Verweis auf umsetzbare und zumutbare Selbsthilfe denkbar ist. Zumutbar ist beispielsweise die Nutzung von Angeboten, Heizöl in großen Mengen zu günstigen Preisen einzukaufen und gegen eine Vertragsabschlussgebühr und geringe Zinsen den Kaufpreis in Raten zu begleichen.
Das LSG Baden-Württemberg vom 25.3.2021 – L 7 SO 3429/20 bezweifelt mit beachtlichen Gründen, ob die § 2 SGB II entsprechende Norm in § 2 SGB XII eine Pflicht zur Teilzahlung bzw. Teilbeschaffung begründet.

Die seit Januar 2023 geltenden Regelungen in § 12 Abs. 6 SGB II und § 37 Abs. 2 Satz 3 SGB II stützen diese Auffassung, insofern der Gesetzgeber die einmalige Hilfeleistung nicht von Selbsthilfebemühungen abhängig gemacht hat.

Kohleöfen

Bei Kohleöfen wird in der Praxis für die Monate der Heizperiode (Oktober bis April) eine Brennstoffhilfe gewährt, nach Preisen, wie sie bei Kellereinlagerung oder Einzelkauf entstehen. Ist eine Kellereinlagerung möglich, wird dem Leistungsberechtigten eine Einmalzahlung zu Beginn der Heizperiode gewährt, um den Frühkaufrabatt nutzen zu können.

Kostenübernahme nach Lieferung

Nach BSG vom 16.5.2007 – B 7b AS 40/06 R ist das Jobcenter im Regelfall nicht verpflichtet, vor der Brennstofflieferung eine Kostenübernahmeerklärung abzugeben. Wird aber nur gegen Barzahlung geliefert oder kauft der Leistungsberechtigte mangels Lagermöglichkeit Kleinmengen an Kohle und Anmachholz, müssen die dazu erforderlichen Geldmittel als einmalige

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Brennstoffhilfe, ggf. zunächst als Darlehen, zur Verfügung gestellt werden (LSG Sachsen-Anhalt vom 18.9.2009 – L 5 B 593/08 AS ER). Der Bewilligungsbescheid kann mit einer Zweckbindung (§ 47 SGB X) und der Auflage einer Rechnungsvorlage erteilt werden.

Nur bei Nachweis des Bedarfs

Das Jobcenter kann verlangen, dass der Bedarf an Brennstoff, für den die Kosten übernommen werden sollen, nachgewiesen wird. Wird dazu eine Außenprüfung (Hausbesuch) angekündigt, muss der Leistungsberechtigte diese nicht dulden, verliert aber ggf. seinen Anspruch auf Kostenübernahme (LSG Sachsen vom 21.10.2013 – L 3 AS 1428/13 B ER: Antrag auf Kostenübernahme für 20 Raummeter Brennholz).

Nutzungsverbot

Ein Anspruch nach § 22 Abs 1 SGB II auf Übernahme der Kosten für die Beschaffung von Brennstoffen besteht nicht, wenn die Nutzung eines Ofens brandpolizeilich untersagt ist (SG Chemnitz vom 21.8.2018 – S 22 AS 99/18). Gibt es keine rasche Hilfe durch den Vermieter, muss das Jobcenter ggf. eine zulässige Heizquelle zur Verfügung stellen oder einen Wohnungswechsel mit den entsprechenden Leistungen des SGB II ermöglichen.

Nur für gegenwärtigen Heizbedarf

Wurde das Brennmaterial vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit schon gekauft und bezahlt, besteht kein Anspruch auf Kostenübernahme (BSG vom 16.5.2007 – B 7b AS 40/06 R und B 11b AS 39/06 R). Nur im Fall eines vom Leistungsberechtigten zu beweisenden Beratungsfehlers des Jobcenters kann die Erstattung verauslagter Kosten für die Brennstoffbeschaffung im Wege des sozialrechtlichen Herstellungsanspruchs geltend gemacht werden (LSG Berlin-Brandenburg vom 3.12.2018 – L 18 AS 1712/17). Steht nur die Bezahlung noch aus, kommt allenfalls unter der Voraussetzung des § 22 Abs. 8 SGB II eine Schuldübernahme in Betracht (BSG vom 16.5.2007 – B 7b AS 40/06 R). Anrechenbares Einkommen kann der Leistungsberechtigte nicht um Kosten mindern, die er vor dem Einkommenszufluss für den Kauf von Brennstoff aufgewandt hatte (LSG NRW vom 15.3.2012 – L 19 AS 1954/11 NZB).

Kehrpflicht und Reinigung

Sind die Kosten für das Kehren des Kamins (zur Kehrpflicht s. VGH Baden-Württemberg vom 9.1.2008 – 6 S 1089/07; VG Würzburg vom 8.3.2017 – W 6 K 16.557) vom Mieter zu tragen, gehören sie zu den Heizkosten nach § 22 SGB II. Die Kosten für die notwendige Reinigung eines Kachelofens (Entfernung von Glanzruß) sind als Heizkosten zu übernehmen, wenn die Wohnung nur mit dem Kachelofen beheizt werden kann oder diese Beheizung die wirtschaftlichere ist.

Rußschaden

Ist der Austritt von Ruß in der Wohnung des Mieters weder auf eine Untätigkeit des Vermieters nach Meldung einer Funktionsstörung noch auf ein pflichtwidriges oder unsachgemäßes Verhalten des Schornsteinfegers zurückzuführen, muss der Mieter dafür aufkommen (s. dazu BGH vom 1.6.2011 – VIII ZR 310/10). Renovierungskosten im notwendigen Umfang können dann ggf. einen Unterkunftsbedarf nach § 22 SGB II begründen (näher dazu → Kapitel F).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Öl-/Flüssiggasheizung

Muss der Leistungsberechtigte nach dem Mietvertrag für den Betrieb der Heizanlage aufkommen, umfasst der laufende Anspruch auf Kostenübernahme die für die Heizung aufzuwendenden Stromkosten (Umwälzpumpe). Kosten für die Wartung sind als Einmalleistung nach Durchführung der Wartungsarbeit zu übernehmen.

Befüllung Öl-/Flüssiggastank

Muss der Leistungsberechtigte für die Befüllung eines Öl- oder Flüssiggastanks sorgen, hat er nach Lieferung und Bezahlung des Brennstoffs Anspruch auf Kostenübernahme (BSG vom 16.5.2007 – B 7b AS 40/06 R und vom 8.5.2019 – B 14 AS 20/18 R). Nach LSG Sachsen-Anhalt vom 18.9.2009 – L 5 B 593/08 AS ER kann das Jobcenter den Leistungsberechtigten nicht darauf verweisen, erst bei Anbruch der Heizperiode im Oktober den Tank füllen zu lassen; dies widerspräche einer wirtschaftlichen Einkaufsweise.

Bei Personen, die ihren laufenden Hilfebedarf selbst decken können, darf das Jobcenter prüfen, ob die Beschaffung in der Absicht erfolgte, die Kosten auf die Allgemeinheit abzuwälzen. Anhaltspunkt dafür wäre z. B. der Kauf einer maximalen Menge kurz vor Aufnahme der Erwerbstätigkeit eines BG-Mitglieds, wodurch die Beschaffung selbst zu finanzieren gewesen wäre.

Eilverfahren

Steht dem Leistungsberechtigten für das Beheizen seiner Wohnung nur noch für wenige Tage Heizöl zur Verfügung und hilft das Jobcenter nicht, kann er beim Sozialgericht die Übernahme der Kosten für den notwendigen Mindestbedarf an Heizöl im einstweiligen Rechtsschutz erreichen. Hierzu muss der nur noch wenige Tage reichende Brennstoffvorrat nachgewiesen werden (s. dazu LSG NRW vom 15.11.2010 – L 7 AS 1911/10 B ER). Das LSG NRW, a.a.O. hat auf eine Befüllung nach dem geschätzten Jahresverbrauch (1.100 Liter) erkannt, aber offen gelassen, ob das Jobcenter den Beschluss mit einem Zuschuss oder einem Darlehen umsetzt. Das müsse im Hauptverfahren entschieden werden.

Eine besondere Eilbedürftigkeit, um den Anspruch im Streitfall vor Gericht durchzusetzen, sieht das BayLSG vom 10.8.2009 – L 7 AS 518/09 B ER in den Sommermonaten nicht. Das gilt nicht für die Warmwasserversorgung. Dazu muss die Heizanlage auch im Sommer betrieben werden (vgl. dazu LG Fulda vom 5.1.2018 – 5 T 200/17).

Bevorratungsmenge

Das Jobcenter kann die Kostenübernahme auf die Menge begrenzen, die im jeweiligen Bewilligungsabschnitt wahrscheinlich gebraucht wird (LSG Sachsen-Anhalt vom 18.9.2009 – L 5 B 593/08 AS ER; LSG Sachsen vom 30.5.2011 – L 3 AS 342/11 B ER; SG Neubrandenburg vom 8.9.2016 – S 15 AS 1210/13). Als Verbrauchsrichtwert bietet sich die in den Vorjahren des Leistungsbezugs im Durchschnitt benötigte Brennstoffmenge zu dem zum Zeitpunkt der Hilfebedürftigkeit maßgebenden Literpreis an (LSG Niedersachsen-Bremen vom 2.2.2006 – L 8 AS 439/05 ER, das die Angemessenheit des ermittelten Vorjahresverbrauchs anhand des Links http://www.co2online.de/heiz_check.0.html kontrolliert; SG Dresden vom 31.8.2005 – S 21 AS 701/05 ER: Flüssiggas). Scheidet der Leistungsbezie-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

her zu einem bestimmbaren Zeitpunkt aus dem Leistungsbezug aus (z. B. bei Erreichen der Altersgrenze), kann die Übernahme der Heizkosten auf den Zeitraum bis zum Wegfall des Bürgergeld-Anspruchs begrenzt werden (LSG Sachsen-Anhalt vom 12.3.2012 – L 5 AS 87/12 B ER). Ergibt sich daraus eine so geringe Menge an Brennstoff, dass dafür nicht oder nur zu einem unverhältnismäßig hohen Preisaufschlag geliefert wird, ist für den außerhalb des Leistungszeitraums liegenden Teil ein Darlehen zu gewähren.

Jahreszeitraum

Lässt sich noch nicht abschätzen, welche Brennstoffmenge bei wirtschaftlichem Heizverhalten benötigt wird oder liegen Anhaltspunkte für einen zu hohen Verbrauch vor, kann die Menge vorerst mit einem abstrakt angemessenen Jahresrichtwert (orientiert am Wert aus dem Heizspiegel mit der geringsten qm-Zahl) angesetzt und anhand der Gradtagstabellen nach DIN 4713 auf den benötigten Verbrauchszeitraum heruntergebrochen werden (s. z. B. LSG NRW vom 27.1.2016 – L 12 AS 1180/12).

Beispiel

Eine aus vier Personen bestehende BG ist mit Zustimmung des Jobcenters im Juli in ein Haus mit einer Wohnfläche von 115 qm eingezogen. Laut Mietvertrag sind sie für die Beschaffung des Heizöls selbst verantwortlich. Warmwasser wird mit einem Durchlauferhitzer erzeugt. Bei Einzug war der Tank noch halb voll. Am 23. Januar geht das Heizöl zur Neige. Da noch keine Zahlen über den benötigen Ölverbrauch vorliegen, berechnet das Jobcenter die für den Zeitraum Februar bis April erforderliche Heizölmenge nach der Formel:

Angemessener Jahresverbrauch	x	Anteil Gradtagszahl
1.300 l + (3 x 390 l)		(150 + 130 + 80) : 1.000

Überschießender Vorrat

Hat der Leistungsberechtigte zur Erlangung eines Mengenrabatts mehr getankt, als er im laufenden Bewilligungsabschnitt benötigt, kann bei voraussichtlichem Verbleib im Hilfebezug auch eine Jahresverbrauchsmenge (§ 41 Abs. 1 Satz 2 SGB II) übernommen werden. Vor Bestellung des Brennmaterials sollte das Jobcenter zu einer Kostenübernahme in diesem Umfang befragt werden.

Nur für Leistungsberechtigte

Leben in einer BG Personen, die keinen Anspruch auf SGB II-Leistungen haben, kann das Jobcenter das Heizmaterial aufteilen und nur den für die Leistungsberechtigten bestimmten Teil übernehmen. Hierbei ist kopfteilig vorzugehen, es sei denn, die Bewohner des Hauses haben eine zulässige Abweichung vom Kopfteilprinzip vereinbart (BSG vom 29.11.2012 – B 14 AS 36/12 R). Gegebenenfalls können die von SGB II-Leistungen Ausgeschlossenen (z. B. Altersrentner) in dem Monat, in dem das Heizmaterial beschafft werden muss, einen aufstockenden Anspruch gegen den SGB XII-Träger haben (vgl. dazu SG Leipzig vom 4.3.2009 – S 19 AS 473/09 ER; BayLSG vom 27.4.2012 – L 7 AS 241/12 B ER; s. a. LSG NRW vom 5.1.2010 – L 12 B 87/09 SO NZB).

Vorherige Zusicherung

Zusichern muss das Jobcenter eine Kostenübernahme nur, wenn der Heizmittellieferant nur gegen Barzahlung liefert oder die Zahlungsfähigkeit des Kunden bezweifelt (BSG vom 16.5.2007 – B 7b AS 40/06 R; weitergehend SG Leipzig vom 23.7.2007 – S 19 AS 1077/07 ER: bei Zahlungsfrist des Lieferanten von 8 Tagen nach Lieferung). Möglich ist auch die Bewilligung eines einmaligen, zum Zweck des Brennstoffkaufs gewährten Zuschusses. Kann der Leistungsberechtigte Lieferanten finden, die auf eine Zusicherung des Jobcenters hin liefern, kann er nicht auf eine Selbstzahlung gegen Kostenerstattung bestehen (s. dazu BayLSG vom 29.11.2017 – L 11 AS 614/16).

Ersatzanspruch

Hat das Jobcenter die – rechtzeitig beantragte – Zusicherung zu Unrecht verweigert und musste der Leistungsberechtigte deshalb mit eigenen Mitteln (Schonvermögen, Verschuldung) in Vorleistung gehen, hat er Anspruch auf Kostenübernahme zuzüglich etwaiger Zusatzkosten (LSG Sachsen-Anhalt vom 12.8.2010 – L 5 AS 135/10 B ER). Er kann diese Kosten aber nur ersetzt bekommen, wenn er die dazu nötigen Nachweise (z. B. Rechnungen) bringt (s. dazu LSG Baden-Württemberg vom 26.3.2014 – L 2 AS 104/14). Voraussetzung für einen Kostenersatz ist außerdem, dass keine Überversorgung mit Brennstoff erfolgte (vgl. dazu LSG Sachsen vom 21.10.2013 – L 3 AS 1428/13 B ER).

Teilrückzahlung bei Wegfall der Hilfebedürftigkeit?

Aus dem strengen Gegenwärtigkeitsprinzips bei der Übernahme von Brennstoffkosten folgt, dass der Leistungsberechtigte keinen Teil der Kosten zurückzuzahlen hat, wenn er früher als erwartet aus dem Leistungsbezug ausscheidet (BSG vom 8.5.2019 – B 14 AS 20/18 R). Das Interesse an einer sparsamen Mittelverwendung ist dadurch gewahrt, dass das Jobcenter die Kostenübernahme bei zu erwartender Überwindung der Hilfebedürftigkeit auf kürzere Zeiträume beschränken kann. Um den Vorteil eines Mengenrabattkaufs nicht zu verlieren, kann es für die über den bewilligten Verbrauchszeitraum hinaus bestellten Brennstoffe ein Darlehen gewähren, das nach Ende des Leistungsbezugs in dem Umfang zurückzuzahlen ist, für den Brennstoff außerhalb des Leistungszeitraums gekauft wurde.

Übernahme der Restmenge durch Vermieter

Ziehen Leistungsberechtigte um, bevor das vom Jobcenter bezahlte Brennmaterial verbraucht ist, müssen sie ihren Anspruch auf Übernahme der Restmenge vom Vermieter oder einem Nachmieter geltend machen. Der Vermieter ist zur Übernahme verpflichtet (LG Freiburg vom 20.4.1982 – 9 S 380/81), es sei denn, er kann wegen Änderung der Heizanlage nichts mehr mit dem Brennmaterial anfangen (LG Stuttgart vom 30.10.1990 – 16 S 248/90).

Vermieterpfandrecht

Übt der Vermieter an den Sachen des Mieters ein Pfandrecht aus, ist er verpflichtet, vom Mieter bei Vertragsende zurückgelassene Gegenstände, auch Flüssigkeiten in auf dem Grundstück befindlichen Tankbehältern, in seine Obhut zu nehmen und für den Mieter zu verwahren (OLG Brandenburg vom 28.4.2010 – 3 U 122/09).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

IV Welche Heizkosten sind angemessen?

Teufelskreis



Wie oben (→ S. 185) gezeigt, lassen sich in Mietwohnungen mit Zentralheizung – dem für Leistungsberechtigte häufigsten Wohnungstyp – trotz sparsamen Heizens nur bedingt geringere Heizkosten erreichen. Werden die Kaltmieten knapp bemessen, kann der Ansatz niedriger Richtwerte für das Heizen eine Abwärtsspirale auslösen: Denn oft sind Wohnungen im Marktsegment »einfacher Standard in einfacher Lage« nicht modernisiert und auch nicht energieeffizient (z. B. keine Thermofenster, keine Kaltwasserzähler, alte Technik). Bei Zusammentreffen von alter Heiztechnik mit schlechter Bausubstanz führt der dann häufig vorgeschriebene 70%-Verbrauchsanteil nach § 7 der HeizkostenVO 2009 zu einem zu hoch bewerteten Verbrauch mit einer entsprechend hohen Heizkostenrechnung (LSG Sachsen-Anhalt vom 12.3.2012 – L 5 AS 87/12 B ER).

Keine mietrechtlichen Ansprüche

Direkte Ansprüche gegen den Vermieter, die Heizanlage auf den neuesten Stand der Technik bringen zu lassen, gibt es nicht (vgl. LG Berlin vom 9.11.2010 – 65 S 435/09; BGH vom 18.12.2013 – XII ZR 80/12; AG Hanau vom 20.4.2016 – 37 C 393/13 (17); AG Schöneberg vom 24.7.2015 – 8 C 149/15). Liegt nach Art und Beschaffenheit der Heizung weder ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor noch ein technisch bedingter Mehrverbrauch, kann der Mieter den Vermieter auch nicht wegen überhöhter Heizkosten in Anspruch nehmen (AG Krefeld vom 27.5.2011 – 11 C 524/07; KG Berlin vom 21.5.2012 – 8 U 217/11; LG Berlin vom 8.6.2012 – 63 S 423/11). Das gilt nicht, wenn trotz Einhaltung technischer Standards der Heizanlage keine ausreichenden Raumtemperaturen erreicht werden oder es zu Feuchtigkeits- oder Schimmelschäden kommt (LG Berlin vom 29.6.2010 – 63 S 540/09; AG Hanau vom 20.4.2016 – 37 C 393/13 (17)).
Heizkosten, die nur deshalb entstehen, weil der Vermieter zumutbare Maßnahmen zur zumindest teilweisen Optimierung einer betagten Heizanlage unterlässt, können ggf. Einwände gegen die Heizkostenabrechnung begründen (→ S. 523).

Toleranzwerte

Feste Werte für angemessenes Heizen ließen sich daher nur unter Bezugnahme auf den konkreten Bauzustand und die jeweilige Wohnungslage festlegen, was mit einem nicht zu bewältigenden Ermittlungsaufwand verbunden wäre. Soll dieser vermieden werden, kann nur mit Höchst-Toleranzwerten gearbeitet werden, bei deren Unterschreitung die Angemessenheit der tatsächlichen Kosten unterstellt wird (BSG vom 4.6.2014 – B 14 AS 53/13 R) und bei Überschreitung im Einzelfall zu ermitteln ist, ob dennoch, gemessen an den konkreten Wohnverhältnissen, wirtschaftlich geheizt wird (LSG Thüringen vom 8.7.2015 – L 4 AS 718/14).

Mehrbedarf

Außerdem müssen auch die persönlichen Verhältnisse der Leistungsberechtigten, z. B höherer Wärmebedarf von Kleinkindern oder wegen Krankheit oder Behinderung, bei der Angemessenheit berücksichtigt werden (BSG vom

20.8.2009 – B 14 AS 65/08 R und vom 12.6.2013 – B 14 AS 60/12 R; s. auch LSG Berlin-Brandenburg vom 17.10.2019 – L 15 SO 142/14: Höherer Heizbedarf älterer Menschen; das BSG vom 2.9.2021 – B 8 SO 13/19 R ist dem nicht im Sinne pauschal zu erhöhender Werte gefolgt).

Heizspiegelwerte

Nach gefestigter Rechtsprechung, z. B. BSG vom 2.7.2009 – B 14 AS 36/08 R, können als Toleranzwerte die Heizkosten bis zu den Grenzwerten »sehr hoher Verbrauch« in den von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellten, vorrangig kommunalen oder, wenn diese für das Gebiet des zuständigen Jobcenters fehlen, dem bundesweiten Heizspiegel ohne nähere Prüfung der Verbrauchsursachen übernommen werden.

... seit 2014

Die Heizspiegelwerte seit 2014 sind auch bei Zentralheizung mit Warmwasserversorgung um die eingearbeiteten Werte für den Warmwasserverbrauch zu bereinigen (zur Begründung → S. 217). Für die Bestimmung des Toleranzwerts auf Grund der Heizspiegel sind also zunächst die Heizart und die insgesamt zu beheizende Fläche des Hauses zu ermitteln (zur maßgebenden Gebäudefläche s. LSG Berlin-Brandenburg vom 1.3.2012 – L 34 AS 950/11), in dem die Wohnung gelegen ist. Danach ist ein Produkt zu bilden aus der für die jeweilige BG angemessenen Wohnfläche und den Werten, ab denen die Heizkosten pro Quadratmeter nach dem (kommunalen oder bundesweiten) Heizspiegel für die jeweilige Energieart (Öl, Gas, Fernwärme) als »zu hoch« angesehen werden (rechte Spalte des Heizspiegels).

Beispiel

K. bewohnt im Jahr 2023 eine 56 qm große Wohnung in einem Wohnblock, der 900 qm vermietete Wohnfläche umfasst. Das Objekt wird mit Fernwärme beheizt. Die monatliche Heizkostenvorauszahlung beträgt 73 €. Der Tabellenwert in der rechten Spalte für Fernwärme-Heizungsanlagen und einer beheizten Wohnfläche zwischen 501 und 1000 qm beträgt nach dem für 2023 verfügbaren Heizspiegel 2022 21,41 €. Davon sind 1,70 € für die Warmwasserversorgung abzuziehen (= 19,71 €). Multipliziert mit der für eine Einpersonen-BG angemessenen Wohnungsgröße von 50 qm ergibt das einen Jahreswert von 985,50 €, aufgeteilt auf 12 Monate 82,12 €. Der Abschlag von 73 € liegt unterhalb dieses Höchstwertes, ist also angemessen und folglich vom Jobcenter zu übernehmen.

Ungeklärte Rechtfrage

Es ist noch nicht geklärt, ob die Heizspiegel-Werte auch dann bis zu dem als »zu hoch« eingestuften Wert eine abstrakte Nichtprüfungsgrenze markieren, wenn das Gebäude, in dem der Leistungsberechtigte wohnt, energieeffizient modernisiert wurde oder neueren Baujahrs ist. Legt man für neuere oder energetisch sanierte Gebäude den Heizspiegelwert für »mittleren« Verbrauch zugrunde, schadet das insofern nicht, als ein Überschreiten dieses Wertes auch dann zunächst nur die Prüfung auslöst, auf welchen Ursachen der tatsächliche Mehrverbrauch beruht. Die Heizkosten dürfen nicht gleich auf den mittleren Wert gekürzt werden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wer ist nachweispflichtig?

Bei Überschreitung der Heizspiegelwerte mit der Nichtprüfungsgrenze für »zu hohen« Verbrauch, obliegt es dem Leistungsberechtigten, Ursachen für den noch höheren Verbrauch darzulegen (BSG vom 12.6.2013 – B 14 AS 60/12 R). Will das Jobcenter die Übernahme der Heizkosten auf die Nichtprüfungsgrenze senken, muss es vor einer Kostensenkung den Gründen für den höheren Verbrauch nachgehen. Das Überschreiten der Heizspiegelwerte ist allein noch kein Indiz für unangemessenes Heizen i. S. eines unwirtschaftlichen Umgangs mit Heizenergie.

Fiktive Heizspiegelwerte?

Für Einzelöfen und Gasetagenheizungen sind die Werte der co2gGmbH von vornherein nicht anzuwenden (SG Stuttgart vom 22.6.2012 – S 18 AS 2968/12 ER).
Dasselbe gilt für Heizungen in Gebäuden mit einer Wohnfläche unter 100 qm (SG Lüneburg vom 16.2.2010 – S 45 AS 34/10 ER).
Heizungsanlagen, die mit Strom, Kohle, Holz, Solarenergie etc. betrieben werden, sind in den Heizspiegeln gar nicht aufgeführt.
Ohne darüber schon entschieden zu haben, hat das BSG vom 12.6.2013 – B 14 AS 60/12 R angedeutet, dass als Toleranzwerte für Wohnungen mit Einzelöfen und Etagenheizungen die Werte des Heizspiegels für die Gebäudefläche 100 bis 250 qm denkbar seien (so auch LSG Sachsen-Anhalt vom 31.1.2018 – L 5 AS 201/17), für Heizungen mit anderen Energiequellen könne der jeweils kostenaufwändigste Energieträger des Heizspiegels vergleichend zugrunde gelegt werden. Das war zum Zeitpunkt der BSG-Entscheidung die Fernwärme und ist aktuell die Energie für Wärmepumpen. Ob der BSG-Maßstab daher noch gilt, ist unklar.

Abstrakte Nichtprüfungsgrenzen

Um Leistungsberechtigte in Wohn- bzw. Heizsituationen, die im Heizspiegel nicht geregelt sind, nicht schlechter zu stellen, muss auch hier eine Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten erst nach Überschreitung abstrakt festgelegter Werte für einen zu hohen Energieverbrauch einsetzen.

Gasetagenheizung/ Einzelölofen

Für Gasetagenheizungen und einzeln zu betankende Ölöfen ist der entsprechende Heizspiegelwert für zentral beheizte Wohnungen mit der Gebäudefläche 100 – 250 qm eine vertretbare Nichtprüfungsgrenze.

Holz-/Kohleofen

Für Holz- und Kohleöfen können allgemeine Erfahrungswerte (ausgewiesen in regionalen Arbeitshinweisen zur Brennstoffhilfe) herangezogen werden, wobei zu beachten ist, dass sie nicht als Grenzwert für eine Heizkostenübernahme verabsolutiert werden dürfen.

Nachtspeicherofen

Die abstrakte Nichtprüfungsgrenze der Kosten von Nachtspeicherheizungen ergibt sich aus den bei den örtlichen Energieversorgern abzufragenden, durchschnittlichen Stromverbrauchszahlen, gestaffelt nach der Wohnungsgröße (das SG Magdeburg vom 13.11.2020 – S 5 AS 2702/17 legt den Heizspiegelwert für Fernwärme mit geringster Gebäudefläche zugrunde). In Wohnungen mit niedriger Energieeffizienz sind angemessene Aufschläge zu gewähren, ggf. ist ein Gutachten einzuholen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wärmegutachten

Bei anderen Heizarten oder sonstigen Besonderheiten muss im Zweifelsfall ein Wärmegutachten erstellt werden (LSG Sachsen-Anhalt vom 12.3.2012 – L 5 AS 87/12 B ER).

Keine Pauschalierung

Pauschalen, ermittelt aus den Durchschnittsmieten (bruttowarm) aller örtlichen Baugruppen, berechtigen das Jobcenter auch im Rahmen einer Satzung nach § 22a SGB II nicht zu einer Kürzung der tatsächlich anfallenden Heizkosten. Solche Werte sind viel zu ungenau; sie verletzen die verfassungsrechtlich unabdingbare Pflicht zur Sicherung des physischen Existenzminimums (BayLSG vom 12.3.2007 – L 7 B 110/07 AS ER; LSG NRW vom 23.5.2007 – L 20 B 77/07 AS ER).
Pauschalen auf dieser ungenauen Basis können nur dem Zweck dienen, die Angemessenheit einer neuen Wohnung zu prüfen, in die der Leistungsberechtigte einziehen will (vgl. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 12.3.2009 – L 34 AS 336/09 B ER; SG Frankfurt (Oder) vom 29.10.2012 – S 21 AS 2212/12 ER). Deutlich darunter liegende Abschläge indizieren dann entsprechend hohe Heizkostennachforderungen.

Keine Kürzung nach Wohnfläche

Die tatsächlichen Heizkosten bei Wohnungen mit einer unangemessenen Wohnfläche dürfen nicht auf die anerkannte Höchstwohnfläche nach der Formel

[Heizkosten : Gesamtfläche x angemessene Wohnfläche]

gekürzt werden. Eine solche Kürzung widerspräche der Produkttheorie (LSG Sachsen vom 24.10.2006 – L 3 B 158/06 AS ER). Liegen die Heizkosten noch innerhalb des Heizspiegel-Grenzwertes (HG), errechnet nach der Formel

(HG pro qm x angemessene Wohnfläche)

muss das Jobcenter die Kosten voll übernehmen (BSG vom 2.7.2009 – B 14 AS 36/08 R). Aus dem Urteil des BSG vom 13.4. 2011 – B 14 AS 32/09 R kann nicht hergeleitet werden, dass die tatsächlichen Heizkosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für sehr hohe Heizkosten mit der **tatsächlichen** Wohnfläche (auch wenn diese unter der maßgebenden Wohnflächengrenze liegt) zu übernehmen sind (so aber LSG Niedersachsen-Bremen vom 9.7.2012 – L 7 AS 883/11; richtig dagegen LSG NRW vom 14.5.2012 – L 19 AS 2007/11).

Abstrakt angemessene Wohnfläche

Liegen die Heizkosten wegen besonderer Verhältnisse trotz wirtschaftlichen Heizens oberhalb der HG-Grenzwerte, müssen sie im Fall einer Wohnung mit einer unangemessen großen Wohnfläche im Verhältnis der tatsächlichen Wohnungsgröße zur angemessenen Wohnungsgröße bis zur Prüfung einer Kostensenkung übernommen werden (LSG Niedersachsen-Bremen vom 21.11.2011 – L 11 AS 1063/11 B ER; a. A. SG Gießen vom 21.5.2015 – S 27 AS 375/15 ER: volle Kostenübernahme).

Mehrbedarf

Heizkosten oberhalb der HG-Grenzwerte aufgrund von persönlichen oder gesundheitlichen Besonderheiten (z. B. auszehrende Erkrankungen ggf.

verbunden mit Kachexie, Bettlägerigkeit oder sonstiger weit gehender Immobilität) müssen nicht dauerhaft übernommen werden.
Wie im Fall unangemessen hoher Heizkosten wegen des Alters der Heizanlage oder der schlechten Bausubstanz darf das Jobcenter prüfen, ob ein Wohnungswechsel zumutbar ist, und wenn ja, ob damit unter Einbeziehung aller KdU-Bedarfe die Hilfebedürftigkeit verringert wird. Das wäre beispielsweise nicht der Fall, wenn die Wohnung trotz des hohen Heizbedarfs insgesamt weniger Miete kostet als eine energetisch sanierte oder eine Neubauwohnung, bei der die hohe Bruttokaltmiete die geringeren Heizkosten auffrisst.

Näher zum Kostensenkungsverfahren → S. 313.

Beweislastumkehr?

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten die jeweils einschlägige (abstrakte) Nichtprüfungsgrenze, begründet das nach hier vertretener Auffassung erst dann einen, im Zweifel vom Leistungsberechtigten zu beweisenden, konkret angemessenen Mehrbedarf, wenn Besonderheiten aus seiner persönlichen Sphäre geltend gemacht werden. Ansonsten (Prüfung baulicher oder besonderer örtlicher Gegebenheiten) bleibt es bei der Amtsermittlungspflicht der Behörden ggf. der Gerichte.

Verbundanlagen

Liefert die Heizungsanlage auch das warme Wasser, ist zusätzlich ein Nichtprüfungsgrenzwert für den Warmwasserverbrauch zu bestimmen. Werden Heiz- und Warmwasserkosten – seit 2014 grundsätzlich vorgeschrieben – getrennt voneinander abgerechnet, kann dementsprechend eine getrennte Angemessenheitsprüfung erfolgen. Wird der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser gemeinsam abgerechnet, wie z. B. bei der Kombi-Gastherme, ist der Nichtprüfgrenzwert für das Heizen um den Grenzwert für Warmwasser zu erhöhen. Eine Erhöhung um die Pauschalen nach § 21 Abs. 7 SGB II ist nicht sachgerecht, weil mit der gemeinsamen Abrechnung bzw. dem gemeinsamen Abschlag ein konkret gemessener und vorgegebener Verbrauch besteht.

Zur Angemessenheit der Kosten für Warmwasser → S. 216 ff.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

F Bedarf für die Warmwassererzeugung

I Kein Bestandteil der Regelbedarfe 207

II Zentrale Warmwassererzeugung 208

III Dezentrale Warmwassererzeugung 210

IV Pauschale Abgeltung bei dezentraler Erzeugung 211

V Nachweislich abweichender Bedarf 213

VI Mehrbedarf bei Mischerzeugung 215

VII Abgrenzung Mehrbedarf – Sonderbedarf 215

VIII Angemessener Bedarf 216

IX Kostensenkung 218

X Aufteilung des Mehrbedarfs 219

XI Warmwasserenergie-Nachzahlungen 219

XII Warmwasserenergie-Guthaben 219

XIII Systemwidrige Einordnung als Mehrbedarf 220

I Kein Bestandteil der Regelbedarfe

Seit 2011 kein Regelbedarfsanteil mehr

Seit 1.1.2011 umfasst der Regelbedarf zur Sicherung des Lebensunterhalts »insbesondere Ernährung, Kleidung, Körperpflege, Hausrat, Haushaltsenergie **ohne** die auf die Heizung **und Erzeugung von Warmwasser** entfallenden Anteile …« (§ 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II).
Seitdem werden die zur Erzeugung von Warmwasser benötigten Kosten somit als eigenständiger Bedarf erfasst, der folgerichtig deshalb nur in angemessener Höhe übernommen wird.

Für die Bedarfsermittlung sind zwei Formen der Warmwassererzeugung zu unterscheiden:

- Warmwassererzeugung als Bestandteil der Heizungsanlage (zentrale Warmwassererzeugung);
- Warmwassererzeugung in einem von der Heizung/der Heizanlage getrennten System (dezentrale Warmwassererzeugung).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

II Zentrale Warmwassererzeugung

§ 21 Abs. 7 SGB II erkennt einen Mehrbedarf an,

> »soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwassererzeugung) und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 anerkannt werden«.

Streng nach dem Wortlaut wäre demnach die Warmwassererzeugung als Teil einer Heizanlage, die sich in der Wohnung befindet (z. B. Kombi-Gastherme), eine dezentrale Warmwassererzeugung. Dann müsste der auf das Warmwasser entfallende Energieanteil aus dem Gesamtbetrag für das Heizen und die Warmwassererzeugung herausgerechnet werden, was gegen die Formulierung steht, dass der Mehrbedarf deshalb gegeben wird, weil er nicht nach § 22 SGB II als Teil des Heizkostenbedarfs anerkannt wird. Außerdem kann der Gasanteil für die Warmwassererzeugung bei einer Kombitherme nur geschätzt werden, was nach Wegfall der Befugnis, den Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II auf der Grundlage einer Schätzung zu bestimmen, ebenfalls gegen die Auffassung spricht, eine Gaskombitherme als dezentrale Warmwasseranlage zu werten.

BSG

Dennoch hat das BSG vom 18.5.2022 – B 7/14 AS 1/21 R für eine Wohnung mit Gastherme, die heizt und das Warmwasser erzeugt, einen Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II zuerkannt. Folgt man dieser Auffassung, führt das bei Gaskombigeräten in der Regel zu einer die Leistungsberechtigten begünstigenden Berechnung (so LSG Baden-Württemberg vom 27.4.2023 – L 7 SO 203/23 zur vergleichbaren Situation im SGB XII).

Beispiel

G. lebt allein in einer Wohnung, die mit einer Gaskombitherme ausgestattet ist. Er muss an den Gasversorger einen monatlichen Abschlag von 95 € zahlen. Eine gesonderte Messung des Gasverbrauchs für die Warmwassererzeugung erfolgt nicht. Nach Schätzungen auf der Grundlage statistischer Verbrauchsdaten (dazu LSG Baden-Württemberg vom 27.4.2023 – L 7 SO 203/23) kann 1/10 des Gasabschlags der Warmwassererzeugung zugerechnet werden; d. s. monatlich 9,50 €. Dazu kommt der Betriebsstrom der Anlage, der ebenfalls mit 1/10 angesetzt werden kann bei Schätzung des Gesamtbetriebsstroms mit 5% des Abschlags, d.s. 4,75 €, davon 1/10 = 0,48 €. Die Kosten für die Warmwassererzeugung belaufen sich danach auf 9,98 €, die restlichen 85,02 € (95 € – 9,98 €) sind den Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II zuzuordnen. Da der Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II ohne exakte Messung als Pauschale gewährt wird, hat G. Anspruch auf 11,52 € Mehrbedarf (2,3% von 501 €), obwohl der Wert, der in die Berechnung der Heizkosten einfließt, nur 9,98 € beträgt.

Auch bei Nachforderung?

Deutlich nachteilig ist diese Berechnung, wenn eine Nachforderung für das Heizen und die Warmwassererzeugung zu entrichten ist. Mangels konkreter Messung wäre auch im Monat der Fälligkeit allenfalls die Pauschale nach § 21 Abs. 7 SGB II zu übernehmen.

Beispiel (ohne die Problematik der Energiepreisbremse)

Am 15.2.2021 ist eine vom Gasversorger für eine Kombitherme erstellte Endabrechnung über den Zeitraum Januar bis Dezember 2020 fällig. Sie enthält eine Nachforderung von 132 €, zuzüglich des neuen Abschlags von 85 € monatlich. Das Jobcenter übernimmt davon nur 9/10 als Heizkostenbedarf. Von den restlichen 21,70 € übernimmt das Jobcenter nur die Mehrbedarfspauschale für Februar 2021 von 10,26 € (2,3% von 446 €); mangels genauer Messung könne ein höherer Betrag nicht anerkannt werden.

Auch bei Wartungskosten?

Konsequent wäre bei Wertung einer Gaskombitherme als dezentrale Warmwasseranlage auch die Teilung der Wartungskosten in einen Anteil für das Heizen einerseits und für die Warmwassererzeugung andererseits (insoweit inkonsequent LSG Baden-Württemberg, a.a.O.: volle Kostenübernahme). Auch dann wären Leistungsberechtigte mit Kombitherme gegenüber einer bloßen Gasetagenheizung benachteiligt.

Beispiel

Für die Jahresinspektion der Gaskombitherme im Oktober 2023 werden dem alleinstehenden G. Kosten in Höhe von 272,55 € in Rechnung gestellt, fällig bis 15. November 2023. Das Jobcenter übernimmt im November 2023 9/10 der Inspektionskosten (245,30 €). Die restlichen 27,25 € werden nur in Höhe der Mehrbedarfspauschale von 11,52 € aufgefangen.

Sachgerechte Auslegung

Nach Sinn und Zweck der Regelung muss § 21 Abs. 7 SGB II daher so ausgelegt werden, dass eine Heizanlage, die auch das Warmwasser erzeugt, ungeachtet ihres Standorts, eine zentrale Warmwassererzeugung ist (so auch LSG Berlin-Brandenburg vom 14.9.2016 – L 31 AS 300/15; SG Aachen vom 8.11.2016 – S 14 AS 757/15; HessLSG vom 27.11.2017 – L 9 AS 3/15; s. auch BSG vom 8.4.2019 – B 8 SO 42/17 BH ; SG Nordhausen vom 15.11.2022 – S 13 AS 1439/20).

Erfolgt die Warmwassererzeugung über eine zentrale Heizanlage, werden die laufenden Abschläge üblicherweise in einer Gesamtsumme, d. h. ohne Trennung in Heizungsenergie und Warmwasserenergie erhoben. Erst die Jahresabrechnung weist getrennte Kostenpositionen aus.

Laufende Abschläge

Grundsätzlich sind daher die laufenden Abschläge in der vom Vermieter verlangten Höhe zu übernehmen, weil erst die Jahresabrechnung Aufschluss über den tatsächlichen Verbrauch gibt und erst dann – zukünftige – Kostensenkungsmaßnahmen geprüft werden können, sollten die Verbrauchswerte Toleranzwerte (die abstrakten Nichtprüfungsgrenzen → S. 216 ff.) übersteigen. Im Verfahren auf Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II (näher dazu → S. 439 ff.) können als Anhaltspunkt für eine realistische Kalkulation der Abschläge die in den örtlichen Betriebskostenspiegeln erfassten Werte für das Heizen und die Warmwassererzeugung, notfalls die im Betriebskostenspiegel Bund genannten Werte, zugrunde gelegt werden (Heizung inklusive Warmwasser von 0,69 €/qm bis 1,82 €/qm, Durchschnitt 1,03 €/qm; die Werte für 2023 liegen noch nicht vor, werden aber deutlich höher ausfallen).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Warmwasserstrom

Soweit für den Betrieb der Heizanlage auch Strom gebraucht wird, gehört dieser zu den Heizkosten (statt vieler LSG NRW vom 28.10.2020 – L 12 AS 2055/18). Genau genommen muss der auf die Warmwassererzeugung entfallende Stromanteil, der zum Warmwasser-Bedarf gehört, gesondert ermittelt werden. Eine genaue Erfassung ist technisch aber nicht möglich; man wird sich mit einer Schätzung auf 1/3 des Heizungsstroms begnügen müssen.

Gesamtrechnung

Schuldet der Vermieter oder das Versorgungsunternehmen keine nach Heiz- und Warmwasserkosten aufgeschlüsselte Abrechnung, wie z. B. bei einer Gasetagenheizung, muss für die Angemessenheitsprüfung ein gemeinsamer Wert gebildet und – falls dieser Wert überschritten wird – eine einheitliche Kostensenkungsaufforderung ergehen. Der Leistungsberechtigte hat es dann selbst in der Hand, ggf. mithilfe einer Energieberatung, die Ursache des Mehrverbrauchs zu ermitteln, um sich im Fall unvermeidbarer Mehrkosten gegen eine Kostensenkung wehren zu können.

III Dezentrale Warmwassererzeugung

Grundsätzlich gilt, dass eine den Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II auslösende Warmwassererzeugung vorliegt, wenn ein von der Heizungsanlage technisch getrenntes Gerät oder System das Wasser erwärmt. Kein Mehrbedarf fällt nach hier vertretener Auffassung somit an, wenn mit einer zwar separaten Gastherme oder einem Ölbrenner Warmwasser erzeugt wird, diese aber auch die Wohnung beheizen. Dann ist der an den Gasversorger zu zahlende Abschlag bzw. das zu tankende Öl ungekürzt als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen. Das gilt auch für Technische Systeme im selbst genutzten Eigenheim oder gemieteten Haus, die zugleich Heizung und Warmwasser liefern.

Hauptsächliche Anwendungsfälle für den Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II sind demnach Wohnungen mit Elektroboiler oder Durchlauferhitzer und nur zum Heizen genutzter

- zentraler Heizung;
- Gasetagenheizung (Gamatöfen);
- Nachtspeicheröfen;
- Kohleöfen.

Sonderfälle

Sonderwohnformen können zu besonderen Formen der Warmwassererzeugung führen. Wird Wasser z. B. mit Kohle oder Solarstrom erwärmt, gibt es dafür zumindest eine Mehrbedarfspauschale nach § 21 Abs. 7 SGB II.

Gesonderte Energiequelle

Wird in einer Wohnung Warmwasser dezentral mit einer Energiequelle erzeugt, die nur hierzu genutzt wird, ist anstelle der Pauschalen der tatsächliche Verbrauch bzw. der laufende Abschlag (in den Grenzen des Angemessenen) für diese Energie als Mehrbedarf zu übernehmen. Das gilt auch für § 21 Abs. 7 SGB II in der seit 1.1.2021 geltenden Fassung.

Beispiel

H. wohnt in einer Wohnung mit Kohleöfen. Das Warmwasser wird ausschließlich mit einem gasbetriebenen Durchlauferhitzer erzeugt. H. zahlt monatlich 25 € an den Gasversorger. In dieser Höhe hat er Anspruch auf den Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II.

Energiesperre

Wechselt der Leistungsberechtigte nach einer Energiesperre wegen Stromschulden zu einem Campingkocher zur Warmwassererzeugung oder nutzt er im Fall einer Sperrung der Gasversorgung anstelle der stillgelegten Gastherme einen Elektrokocher, löst das einen Mehrbedarf aus.

Untermiete

Verfügt eine Wohnung über eine dezentrale Warmwassererzeugung und ist in einem Untermietvertrag geregelt, dass für den Verbrauch von Strom (Lichtstrom und Warmwasserstrom) eine einheitliche, monatliche Pauschale zu zahlen ist, muss der Untermietzins, soweit er angemessen ist, ungekürzt übernommen werden (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R). Ein Abzug von der Energiepauschale im Regelbedarf ist nur im SGB XII zulässig (LSG Baden-Württemberg vom 4.12.2014 – L 7 SO 2474/14; BSG vom 24.2.2016 – B 8 SO 13/14 R).

IV Pauschale Abgeltung bei dezentraler Erzeugung

Wird Warmwasser dezentral erzeugt, die Kosten dafür also nicht nach § 22 Abs. 1 SGB II als Unterkunfts- und Heizungsbedarf gewährt, beträgt der Mehrbedarf monatlich:

Mehrbedarf bei dezentraler Warmwassererzeugung (2023)

Regelbedarfsstufe	Regelbedarf 2023	Mehrbedarf 2023
1	501 €	11,52 €
2	451 €	10,37 €
3	402 €	9,25 €
4	420 €	9,66 €
5	348 €	8,00 €
6	318 €	7,31 €

Systemwidrige Lösung

Die nach zähem Ringen im Vermittlungsausschuss gefundene Lösung, die Bedarfe für dezentral erzeugtes Warmwasser als Mehrbedarf dem § 21 SGB II zuzuordnen, passt nicht zu dem bei zentraler Warmwassererzeugung in § 22 SGB II angesiedelten Bedarf. Die systemwidrige Einordnung der eigentlich zu § 22 Abs. 1 SGB II gehörenden dezentralen Warmwasserkosten als Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II wirft eine Reihe ungelöster Probleme auf (→ S. 220 f.).

Fatal ist die Mehrbedarfsregelung, wenn die Pauschalen – zu Unrecht – als Maßstab für die Beurteilung der Angemessenheit zentral entstehender Warmwasserkosten herangezogen werden (näher dazu → S. 216 ff.).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Nach BSG vom 4.12.2017 – B 14 AS 6/17 R und vom 12.9.2018 – B 14 AS 45/17 R lässt sich den letztlich auf bloßen Schätzungen beruhenden Pauschalen (s. dazu BT-Drs. 17/14473) nicht entnehmen, dass sie den Bedarf für die Warmwassererzeugung im Allgemeinen hinreichend abdecken.

Dringender Handlungsbedarf

Bereits im März 2019 hatte der Deutsche Verein in einer

»Problemanzeige des Deutschen Vereins zur Bemessung des Bedarfs an Haushaltsenergie und des Mehrbedarfs bei dezentraler Warmwasserbereitung in Haushalten der Grundsicherung und Sozialhilfe – Lösungsperspektiven«

aufgezeigt, dass die Berechnungen der Kosten dezentraler Warmwasserbereitung nach tatsächlichen Verbrauchsdaten und Preisen zu dem Ergebnis kommen, dass diese über den Mehrbedarfen nach § 21 Abs. 7 SGB II liegen. Der Deutsche Verein hielt es daher für dringend angezeigt, den Mehrbedarf für Warmwasser auf einer fundierten, aktuellen empirischen Grundlage zu ermitteln. Der »**Stromspiegel für Deutschland**« biete für diesen Zweck die umfassendsten Daten. Im Stromspiegel werde die Warmwasserbereitung mit Strom separat erfasst und nach derselben Methodik ausgewertet wie der Stromverbrauch ohne Warmwasserbereitung. Aus der Differenz des Verbrauchs zu den Haushalten ohne elektrische Warmwasserbereitung lasse sich ein Ausgangswert des Verbrauchs für Warmwasserbereitung berechnen.

Stromspiegel 2023

Zieht man den aktuellen Stromspiegel 2023 zu Rate, ergibt sich eine Bedarfsunterdeckung für Haushalte ab 2 Personen mit zunehmendem Abstand der Mehrbedarfspauschale zum Stromspiegelbefund mit jeder weiteren Person in der Bedarfsgemeinschaft; beispielhaft sei das an einem 4-Personen Haushalt (Eltern mit einem Kind unter 5 und einem Kind im Alter zwischen 6 und 13 Jahren) in einer Mietwohnung aufgezeigt:

4-Personen Haushalt in Mietwohnung

Strombedarf Warmwasser	520 € jährlich bzw. 43,33 € monatlich
Summe Mehrbedarfe	
– Elternpaar	20,75 € monatlich
– Kind unter 6 Jahren	7,31 € monatlich
– Kind von 6 bis 13 Jahren	8,00 € monatlich
	36,06 € monatlich

Rechtslage seit 1.1.2021

Dennoch hat der Gesetzgeber gegen BSG-Rechtsprechung und fundierte Einwände im Gesetzgebungsverfahren (BT-Drs. 19/23549, S. 2, 4) den Warmwasser-Mehrbedarf seit Januar 2021 so umgestaltet, dass höhere, von den Pauschalen abweichende Aufwendungen, nur zu berücksichtigen sind, »soweit sie durch eine separate Messeinrichtung nachgewiesen werden«. Schätzungen sind damit zur Festlegung des Mehrbedarfs ausgeschlossen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

V Nachweislich abweichender Bedarf

Im Regelfall wird der Bedarf für das dezentral erzeugte Warmwasser als Pauschalbetrag vom Regelbedarf gewährt. Für einen Anspruch auf den Pauschal-Mehrbedarf genügt der Nachweis, dass Warmwasser erzeugt wurde (LSG NRW vom 28.5.2013 – L 9 AS 540/13 B und vom 10.12.2018 – L 19 AS 1532/18: Keine Pauschale gibt es, wenn das Gerät zur Warmwassererzeugung nicht genutzt wurde oder werden konnte; s. auch LSG Sachsen-Anhalt vom 16.11.2022 – L 4 AS 495/19).

Gesonderte Energiemessung

Wird die Energie für das Gerät, das Warmwasser erzeugt, gesondert gemessen und abgerechnet, bestimmt der gemessene Energieverbrauch den Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 Satz 3 SGB II, soweit er angemessen ist. Welche Anforderungen an eine solche Messung zu stellen, sind, kann nach BSG vom 4.12.2017 – B 14 AS 6/17 R **nicht** den BSG-Entscheidungen zum Warmwasserabzug vom 27.2.2008 – B 14/11b AS 15/07 R, vom 22.9.2009 – B 4 AS 8/09 R und vom 6.4.2011 – B 4 AS 16/10 R entnommen werden; danach musste eine genaue Messung per Zähler oder einer vergleichbaren Apparatur vorhanden sein.

Nachweis höherer Kosten

Nähere Erläuterungen zu Art und Güte der separaten Messung enthält die Gesetzesbegründung nicht. Um eine willkürliche Schlechterstellung gegenüber Personen auszuschließen, die zentral mit Warmwasser versorgt werden und in den Grenzen angemessenen Verbrauchs Anspruch auf eine ungekürzte Übernahme der Warmwasserkosten haben, muss der Nachweis der Kosten dezentral erzeugten Warmwassers auch seit Januar 2021 praktisch umsetzbar sein. Das betrifft sowohl die Anforderungen an die Messung als auch die Gewährleistung ausreichender Mittel, um eine Teilfinanzierung des Warmwassers aus dem Regelbedarf zu verhindern (s. dazu SG Duisburg vom 23.1.2015 – S 14 AS 4603/12). Ein geeichter Zähler des Stromversorgers ist so teuer, dass der Anschluss zum Nachweis eines Mehrbedarfs nicht lohnen dürfte. Streit wird es eher darüber geben, ob die gemessenen Werte ein Nutzerverhalten abbilden, das dann den Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 Satz 3 SGB II bestimmt.

Durchlauferhitzer/Boiler

Wird das Warmwasser mit einem Durchlauferhitzer und/oder mit Warmwasser-Speichergeräten erzeugt und sind diese Geräte mit einem Stecker angeschlossen, muss deshalb ein im Baumarkt erhältlicher Stromzähler, der zwischen Steckdose und Warmwassergerät geschaltet wird, genügen, um den Stromverbrauch i.S.v. § 21 Abs. 7 Satz 3 SGB II hinreichend genau zu messen.

Zwischenzähler

Sind die Geräte fest mit dem Stromkabel verbunden, können Zwischenzähler zur genauen Messung eingebaut werden. Das muss mit dem Vermieter abgesprochen werden. Vermieter haben baulichen Veränderungen durch den Mieter grundsätzlich zuzustimmen, wenn sie einer normalen Lebensführung im Rahmen der Nutzung der Wohnung dienen und der Einbau fachmännisch erfolgt. Dies darf der Vermieter durch Besichtigung der Wohnung ggf. kontrollieren (vgl. dazu AG Hamburg-Blankenese vom 21.1.2020 – 531 C 180/19).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Gastherme

Für Gasthermen stellt sich das Problem einer exakten Messung des Warmwasser-Energieanteils nach hier vertretener Auffassung (→ S. 208) nicht. Handelt es sich um Kombigeräte für das Heizen und die Warmwasser-Erzeugung, ist der Gasabschlag in den Grenzen der Angemessenheit als KdU-Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen. Wird mit der Gastherme nur Warmwasser erzeugt, ist der vom Energieversorger in Rechnung gestellte Abschlag der konkret messbare Mehrbedarf i.S. von § 21 Abs. 7 Satz 3 SGB II. Wird mit Gas gekocht und Warmwasser erzeugt, kann nach hier vertretener Auffassung der Anteil für das Kochen mangels genauer Bestimmbarkeit vernachlässigt werden. Teilt man diese Auffassung nicht, müsste eine separate Messung für das Kochgas installiert werden, um diesen Betrag von der Warmwasserenergie abzugrenzen.

Kostenübernahme?

Wie aufgezeigt, sind die Mehrbedarfspauschalen für Haushalte mit mehr als einer Person nicht bedarfsdeckend. In der Lesart einer geforderten Beschränkung des Warmwasserverbrauchs auf die Warmwasser-Pauschalen wäre § 21 Abs. 7 SGB II klar verfassungswidrig. Daher muss das Jobcenter bei substantiellem Hinweis auf höheren Verbrauch (insbesondere sind hier die Fälle zu nennen, in denen bis zur Neufassung von § 21 Abs. 7 SGB II höhere Werte zuerkannt worden waren) die Kosten für den Erwerb und ggf. Einbau von Strom-Messgeräten als Einmalbedarf nach § 21 Abs. 6 SGB II übernehmen, soweit ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II ausnahmsweise nicht zumutbar oder wegen der Art des Bedarfs nicht möglich ist (a.A., keine Kostenübernahme: LSG Niedersachsen-Bremen vom 27.9.2022 – L 11 AS 415/22 B ER).

Kosten der Unterkunft

Hat der Vermieter einen Zwischenzähler über den Hauswart oder einen beauftragten Elektriker einbauen lassen und stellt er die Kosten dem Mieter in Rechnung, besteht insoweit ein Anspruch auf Kostenübernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II.

Mängelbeseitigung geht vor

Beruht der hohe Energiebedarf darauf, dass die vom Vermieter gestellte Warmwassererzeugung Mängel aufweist, geht die Mangelbeseitigung, ggf. mittels Mietminderung erzwingbar, der Gewährung eines höheren Mehrbedarf vor. Beispiele: Der Durchlauferhitzer liefert erst nach langem Wasserlauf ausreichend temperiertes Wasser (s. dazu AG Schöneberg vom 29.4.1996 – 102 C 55/94; AG Berlin-Mitte vom 25.4.2018 – 7 C 82/17). Das Wasser der Zentralheizung wird nur so lau geliefert (weniger als 40 Grad), dass auf den teureren Durchlauferhitzer zurückgegriffen werden muss. Die Gastherme ist zu schwach dimensioniert (AG München vom 26.10.2012 – 463 C 4744/11).

Vorläufiger Durchschnittsbetrag?

Wie stark sich die Warmwasserkosten auf den gesamten Stromverbrauch eines Haushalts niederschlagen, hängt ganz wesentlich von den Lebensgewohnheiten bzw. der individuellen Nutzung der Warmwasser-Geräte ab. Die kann monatlich recht unterschiedlich ausfallen. Als Lösung für eine laufende Mindest-Bedarfsdeckung bietet sich an, vom aktuell zu entrichtenden Stromabschlag, gestützt auf statistische Erhebungen (z.B. co2online, Suchbegriff Stromspiegel), 23,8 % der Warmwasser-Erzeugung zuzuschlagen

(s. dazu HessLSG vom 26.10.2020 – L 9 AS 573/19) und als vorläufigen Mehrbedarf anzusetzen. Endgültig sind dann die konkret gemessenen Werte als Mehrbedarf abzüglich der vorläufig übernommenen Beträge zu gewähren.

VI Mehrbedarf bei Mischerzeugung

Schätzung

Wird Warmwasser zum Teil zentral und zum Teil dezentral erzeugt, ist die Mehrbedarfspauschale voll anzusetzen, obwohl der zentrale Anteil ungekürzt als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II gewährt wird. In diesen Fällen ließe sich der dezentrale Bedarfsanteil ohne exakte Verbrauchsmessung nur schätzen. Eine Schätzung ist durch § 21 Abs. 7 Satz 3 SGB II jedoch ausgeschlossen worden.

VII Abgrenzung Mehrbedarf – Sonderbedarf

§ 21 Abs. 7 Satz 3 SGB II bezieht sich nur auf die Kosten für die dezentrale Warmwasser-Erzeugung. Liegt die Ursache für einen ungewöhnlich hohen Verbrauch in der Person des Leistungsberechtigten (z. B. Krankheit oder Behinderung), ist der Mehrverbrauch § 21 Abs. 6 SGB II zuzuordnen und kann sich sowohl auf Haushaltsstrom als auch Warmwasser-Energie beziehen.

Beispiel

G. muss wegen schwerer Allergien peinlich genaue Hygieneregeln befolgen. Das erfordert zum einen die häufigere Reinigung von Wäsche, Handtüchern und Bettwäsche (Haushaltsstrom), zum anderen eine intensivere Körperpflege (Warmwasser-Energie).

Schätzung

Der Sonder-Mehrbedarf nach § 21 Abs. 6 SGB II verlangt unbestritten keine genaue Kostenmessung, sondern kann geschätzt werden (s. z. B. LSG Niedersachsen-Bremen vom 23.2.2011 – L 13 AS 90/08: krankhafter Waschzwang; LSG NRW vom 3.12.2020 – L 6 AS 1651/17: Conterganschädigung; vgl. auch SG Dortmund vom 20.9.2013 – S 41 SO 132/12). Zur Problematik, ob ein krankhafter Waschzwang den Umzug in eine Wohnung mit besseren sanitären Anlagen erfordert s. LSG NRW vom 16.5.2018 – L 12 SO 342/15).

Messung

Wird außerdem geltend gemacht, dass gerätebedingt bereits ein sozialüblicher Warmwasserverbrauch höhere Kosten als die Pauschalen auslöst, setzt die Anerkennung dieses Umfangs der Gerätenutzung als Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 Satz 3 SGB II eine genaue Messung voraus. Der vormals geschätzte Anteil wegen der Krankheit oder Behinderung muss bis zum Einbau der Messgeräte weiter übernommen werden. Ab Einbau sind dann die konkret gemessenen Kosten maßgebend, mit der Besonderheit, dass die Angemessenheit, die den Anspruch begrenzt, konkret nach den Umständen des Einzelfalls bestimmt werden muss.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

VIII Angemessener Bedarf

Toleranzwerte

Heizkosten sind nach BSG vom 2.7.2009 – B 14 AS 36/08 R bis zu bestimmten Toleranzwerten als angemessen zu übernehmen (näher dazu Kap. E, → S. 202 ff.).

Auch für den konkret gemessenen oder zusammen mit den Heizkosten zentral erfassten Warmwasserbedarf sind Toleranzwerte i. S. abstrakt angemessener Nichtprüfgrenzwerte sachgerecht, da sonst in jedem Einzelfall ermittelt werden müsste, ob der tatsächliche Verbrauch im Rahmen eines wirtschaftlichen Verhaltens liegt. Denn es gibt keine validen Studien zum Warmwasserverbrauch der Personengruppen bzw. Haushalte, die zur Bestimmung der Regelbedarfe herangezogen werden. Darum kann ein abstrakter Angemessenheitswert als fixe Größe nicht seriös festgelegt werden. Analog zur Vorgehensweise bei der Bestimmung angemessener Heizkosten bietet sich daher auch für den Warmwasserbedarf ein Nichtprüfgrenzwert an, orientiert an Werten für einen sehr hohen Verbrauch.

Statistische Verbrauchswerte

Mangels genauerer Daten kann der Nichtprüfgrenzwert, bis zu dem Angemessenheit unterstellt wird, mit dem Wert statistisch erhobener Durchschnittsverbrauchswerte für den täglichen oder jährlichen Warmwasserbedarf angesetzt werden. Je nach Energiequelle für die Warmwassererzeugung und den üblichen Energiepreisen der örtlichen Versorger kann so auch für Haushalte mit dezentraler Warmwassererzeugung ein sachgerechter Nichtprüfgrenzwert festgelegt werden.

Bei einem durchschnittlichen täglichen Warmwasserverbauch zwischen 30 und 45 Litern (Quelle co2online), was einem Jahresverbrauch von ca. 15 m^3 entspricht, und dem Energiebedarf, der zur Erwärmung dieser Wassermenge auf 60 Grad unter Berücksichtigung technisch bedingter Wärmverluste benötigt wird (näher dazu Bernd Eckhardt, info also 2012, S. 200 ff.), können für Sammelheizungen in Wohnhäusern ohne Differenzierung zwischen den verschiedenen Energieträgern (Fernwärme, Heizöl, Erdgas) zugrunde gelegt werden:

Nichtprüfgrenzwerte

Warmwasserbereitung bei Sammelheizungen
Angemessenheitswerte pro Jahr:

Alleinstehende(r) oder 1. Person in BG	370 €
Für jede weitere Person in der BG	230 €

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Warmwasserbereitung bei Einzelheizungen* mit Elektrogeräten

Stromspiegel

In Anlehnung an die für das Heizen aus dem Heizspiegel entwickelten Nichtprüfgrenzen kann ein entsprechender Grenzwert für den Warmwasser-Stromverbrauch aus den Werten des Stromspiegels für Deutschland hergeleitet werden, dergestalt, dass die Differenz zwischen dem Wert eines Haushalts ohne Warmwassererzeugung (einer bestimmten Haushaltsgröße und eines bestimmten Gebäudetyps) und dem Wert eines Haushalts mit Warmwassererzeugung (einer bestimmten Haushaltsgröße und eines bestimmten Gebäudetyps) eine Nichtprüfgrenze markiert (so ausdrücklich HessLSG vom 26.10.2020 – L 9 AS 573/19).

Warmwasserbereitung bei Einzelheizungen* in sonstigen Fällen
Angemessenheitswerte pro Jahr:

Heizungsart	für Alleinstehenden oder 1. Person in BG pro Jahr	für jede weitere Person in BG pro Jahr
Erdgas	145 m^3	100 m^3
Heizöl	125 Liter	85 Liter
Steinkohle	165 kg	115 kg
Holzpellets	260 kg	185 kg
Brennholz	305 kg	215 kg

Erfahrungswerte in Anlehnung an Jobcenter München, Stand 17.10.2019

Die vorgenannten Nichtprüfgrenzwerte sind keine Kappungsgrenzen; sie haben vielmehr die Funktion, dass ein darüberhinausgehender Verbrauch einen unangemessenen Bedarf indiziert. Dann ist zu prüfen, ob aufgrund von besonderen Umständen der sehr hohe Verbrauch dennoch – konkret – angemessen ist (s.u. Konkrete Angemessenheit).

Heizspiegel seit 2014

Die Werte des bundesweiten Heizspiegels enthalten seit 2014 – anders als in den Vorjahren – auch den Verbrauch für die zentrale Warmwasserbereitung mit 24 kWh pro m^3. Da die im Heizspiegel ermittelten Werte keine Aussagen über den Energiebedarf von Personen bzw. Haushalten ermöglichen (dazu Bernd Eckardt, info also 2012, S. 202), sind die Heizspiegelwerte kein realitätsgerechter Nichtprüfgrenzwert für die zentrale Warmwassererzeugung. Im Fall eines einheitlichen Abschlags für die Heizung und das Warmwasser muss die Summe aus dem einschlägigen Heizspiegelwert abzüglich der 24 kWh für das Warmwasser und dem oben erläuterten Nichtprüfgrenzwert für hohen Warmwasserbedarf gebildet werden (SG Berlin vom 27.5.2016 – S 37 AS 1974/16; s. auch LSG Berlin-Brandenburg vom 20.4.2017 – L 32 AS 2665/15; a. A. SG Aurich vom 19.9.2018 – S 13 SO 31/17).

* Die Kosten für Sammelheizungen in Mietshäusern sind deutlich höher, weil Vermieter grundsätzlich verpflichtet sind, warmes Wasser 24 Stunden am Tag bereit zu halten.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Keine Kostenkappung

Unzulässig ist die Kappung des Nichtprüfgrenzwerts aus dem Heizspiegel um die Mehrbedarfspauschalen nach § 21 Abs. 7 SGB II.

Beispiel

B. lebt allein in einem Mietshaus mit einer Fläche von über 1000 qm. Warmwasser wird über eine zentrale Ölheizung erzeugt. Er muss im Jahr 2020 monatlich 85 € für das Heizen und die Warmwasserversorgung zahlen. Das Jobcenter übernimmt nur 77,90 = [67,96 € Nichtprüfgrenzwert für das Heizen + 9,94 € Mehrbedarfspauschale].

Diese Rechenweise ist methodisch falsch, weil der Gesamtabschlag mangels präziser Aufschlüsselung der Kosten für das Heizen einerseits und die Warmwassererzeugung andererseits nicht erkennen lässt, ob besonders viel Energie für das Heizen benötigt wird oder der Mehrverbrauch im Bereich der Warmwasserenergie liegt und wenn ja, ob es berechtigte Gründe für den hohen Verbrauch gibt. Allein eine Überschreitung der Pauschalen besagt nichts, weil diese nicht als Nichtprüfgrenzwert für zu hohen Verbrauch ausgestaltet sind (LSG NRW vom 28.5.2013 – L 9 AS 541/13 B; SG Duisburg vom 23.1.2015 – S 14 AS 4603/12).

Konkrete Angemessenheit

Werden die vorgenannten Nichtprüfgrenzwerte für die Warmwassererzeugung überschritten, sind auf substantiellen Vortrag des Leistungsberechtigten die Gründe des Mehrbedarfs im Einzelfall zu ermitteln. Nur so kann beurteilt werden, ob und ggf. in welchem Zeitraum oder auf welche Weise zu einer Kostensenkung aufgefordert werden kann.

IX Kostensenkung

Bei zentraler Erzeugung setzt eine Senkung der nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmenden Heiz- und Warmwasserkosten auf die für den Leistungsberechtigten maßgebende Angemessenheitsgrenze eine vorherige Information über die konkrete Höhe der vom Leistungsträger als angemessen erachteten Verbrauchswerte gemäß § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II voraus. Dem Leistungsberechtigten muss vermittelt werden, welche Kostenposition das Jobcenter als unangemessen wertet und ggf. welche Maßnahmen zur Kostensenkung zu ergreifen sind (a.A. LSG Berlin-Brandenburg vom 31.5.2022 – L 32 AS 2845/16: Die Kostensenkungsaufforderung muss keine Ausführungen dazu enthalten, ob der Leistungsträger die Kosten der Unterkunft und/oder die Kosten der Heizung als unangemessen betrachtet; Revision unter – B 4 AS 18/22 R).

Vorherige Information nötig

Auch bei dezentraler Warmwassererzeugung ist vor der Kostensenkung eines von der Pauschale abweichenden Mehrbedarfs ein Kostensenkungsverfahren analog § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II durchzuführen (a.A. LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 28.1.2020 – L 10 AS 584/15; HessLSG vom 26.10.2020 – L 9 AS 573/19). Dem Leistungsberechtigten müssen

konkrete Schritte zu einer Kostensenkung gezeigt werden. Insbesondere können Warmwasserkosten gespart werden

- durch Absenkung der Wassertemperatur bei regelbaren Geräten;
- mit Durchflussbegrenzer für Dusche und Waschbecken;
- durch Wechsel in einen günstigeren Tarif.

Nach SG Freiburg vom 15.4.2011 – S 6 AS 3782/09 soll ein Kostensenkungsverfahren jedenfalls dann entbehrlich sein, wenn der tatsächliche Verbrauch erheblich über dem Grenzwert (im entschiedenen Fall mehr als dem Dreifachen) liegt (s. dazu auch LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 9.1.2019 – L 14 AS 524/13). Nach überzeugender Ausführung des BSG vom 19.5.2021 – B 14 AS 57/19 R ist auch in diesen Fällen ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

X Aufteilung des Mehrbedarfs

Kopfteilprinzip

Bei zentraler Erzeugung von Heiz- und Warmwasserenergie sind die als einheitlicher Abschlag zu entrichtenden Heizkosten im Regelfall kopfteilig auf die BG-Mitglieder aufzuteilen, also auch die im Abschlag enthaltenen Kosten für die Warmwassererzeugung.

Abweichung nach Regelbedarfsstufen?

Die Ausgestaltung des pauschalen Warmwasserbedarfs als ein nach Lebensalter bzw. Regelbedarfsstufe gestaffelter Mehrbedarf hat nicht zur Folge, dass bei Nachweis eines abweichenden Bedarfs eine Verteilung entsprechend dem Verhältnis der Pauschalen erfolgt. Um willkürliche Ergebnisse gegenüber Haushalten mit zentraler Erzeugung zu vermeiden, muss der nachgewiesene Mehrbedarf kopfteilig verteilt werden.

XI Warmwasserenergie-Nachzahlungen

Nachgelagerter Bedarf

Sind die laufenden Abschläge für ein Gerät, dass ausschließlich Warmwasser erzeugt, vom Leistungsberechtigten an den Energieversorger entrichtet worden, muss die Nachzahlung entsprechend den in Kap. O dargelegten Grundsätzen als zusätzlich entstandener Bedarf übernommen werden.

XII Warmwasserenergie-Guthaben

Bei gesonderter Energiequelle

Fließt ein Teil der vom Jobcenter übernommenen Vorauszahlungen für die Warmwassererzeugung zurück, ist dies wegen der systemwidrigen Zuordnung als Mehrbedarf, der vom Bund bezahlt wird, keine Rückzahlung oder Gutschrift i. S. v. § 22 Abs. 3 SGB II. Das Guthaben kann nur als Einkommen gemäß § 11 SGB II nach Bereinigung gemäß § 11b SGB II angerechnet werden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel

K. lebt in einer Wohnung, die zentral beheizt wird. Mit der Gastherme in der Küche wird warmes Wasser erzeugt und gekocht. Den monatlichen Abschlag für den Gasversorger in Höhe von 18 € hat das Jobcenter als Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 Satz 3 SGB II übernommen. Die Jahresabrechnung ergibt ein Guthaben von 36 €. Davon sind 6 € (36 € abzüglich der 30 €-Versicherungspauschale) als Einkommen auf den Regelbedarf im Monat, in dem das Guthaben zufließt, anzurechnen.

Bei gemeinsamer Energiequelle

Stromguthaben, die sich auf Haushaltsenergie beziehen, sind gar nicht anzurechnen. Es handelt sich um ersparte Leistungen i. S. v. § 11a Nr. 1 SGB II (BSG vom 23.8.2011 – B 14 AS 185/10 R). Waren jedoch Mehrbedarfspauschalen nach § 21 Abs. 7 SGB II und/oder Stromabschläge für das Heizen mit Normalstrom gewährt worden, stellt sich das Problem, den auf das Warmwasser oder das Heizen entfallenden Anteil herauszurechnen. Da dies mangels exakter Messung nicht möglich ist, scheidet eine Anrechnung als Einkommen aus; auch für eine Schätzung fehlen handhabbare Beurteilungsmaßstäbe.

Gemessene Beträge

Hat das Jobcenter gemessene Beträge übernommen, können sich nach Ablauf des Bewilligungszeitraums Guthaben ergeben, die als Einkommen nach § 11 SGB II anzurechnen sind.

Beispiel

L. lebt in einer Wohnung, die zentral beheizt wird. Mit Durchlauferhitzern in Küche und Bad wird warmes Wasser erzeugt. Durch Messgeräte hatte L. für den Monat Februar 2021 einen Stromverbrauch bei sozialüblicher Nutzung der Warmwassergeräte in Höhe von 29,56 € nachgewiesen. Im Bewilligungsabschnitt März bis August 2021 legt das Jobcenter die monatlichen Mehrbedarfe für die Warmwasser-Erzeugung auf vorläufig 30 € monatlich fest. Tatsächlich hat L. im Zeitraum März bis August 2021 nur 173,45 € Warmwasser-Strom verbraucht. Das »Guthaben« von 6,55 € ist auf den Regelbedarf anzurechnen, sofern es wegen anderweitigen Einkommens, das im Bewilligungszeitraum anzurechnen ist, nicht nach § 11b SGB II zu bereinigen ist.

XIII Systemwidrige Einordnung als Mehrbedarf

Die Einordnung des Warmwasserbedarfs als ein Mehrbedarf nach § 21 SGB II, also eine Leistung, die zum Regelbedarf gehört, bringt Verwerfungen im Vergleich zu Leistungsberechtigten, die in einer Wohnung mit zentraler Warmwassererzeugung leben.

Die wichtigsten Fälle sind:

- **Nestflüchter**
  Liegen die Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 SGB II vor (näher dazu Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Auflage 2023, S. 139 ff.), werden keine Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt. Danach sind Nestflüchter mit

dezentraler Warmwassererzeugung (= Bedarf nach § 21 SGB II) besser gestellt als bei Erzeugung mit Zentralheizung, bei der die integrierte Warmwassererzeugung ein dem Heizen zugeordneter Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II ist. Die Ungleichbehandlung ist willkürlich.

- **KdU nach Wohngeldtabelle**
  Werden die Unterkunftskosten auf einen Wert nach § 12 WoGG plus 10% Sicherheitszuschlag festgesetzt, weil ein schlüssiges Konzept nicht zu entwickeln ist (dazu → S. 139), müssen für Wohnungen mit dezentraler Warmwasserversorgung die Mehrbedarfe nach § 21 Abs. 7 SGB II hinzuaddiert werden. Denn nach § 9 Abs. 1 und § 9 Abs. 2 WoGG sind zur Ermittlung der maßgeblichen Miete die Kosten für Heizung und Warmwasser von der tatsächlichen Miete abzuziehen.

- **Warmwasserguthaben = Einkommen nach § 11 SGB II**
  → S. 219.

- **Aufstockung bei Kostendeckelung**
  Zieht der Leistungsberechtigte von einer Wohnung mit zentraler Warmwasserversorgung ohne Erforderlichkeit in eine teurere Wohnung mit dezentraler Warmwasserversorgung, bekommt er Unterkunfts- und Heizkosten in Höhe der für die frühere Wohnung übernommenen Kosten plus den Mehrbedarf für Warmwassererzeugung.
  Ist auch die neue Wohnung zentral mit Warmwasser versorgt, gibt es nur Unterkunfts- und Heizkosten in alter Höhe.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

G Schönheitsreparaturen und Renovierungen

I Schönheitsreparaturen 222

1 Teil der Unterkunftskosten? **222**
2 Was sind Schönheitsreparaturen? **223**
3 Wann sind Schönheitsreparaturen Mietersache? **224**
3.1 Abwälzungsklauseln **224**
3.2 Individuelle Vereinbarung **229**
4 Wann muss das Jobcenter Schönheitsreparaturen übernehmen? **230**
5 Schönheitsreparaturen zu Beginn des Mietverhältnisses **233**
6 Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis **235**
7 Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses **237**
8 Rückabwicklung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen **241**

II Renovierungen 243

1 Renovierungen im laufenden Mietverhältnis **243**
2 Renovierungen bei Beendigung des Mietverhältnisses **245**
3 Renovierungen zu Beginn des Mietverhältnisses **250**

III Pauschalierung 252

IV Verjährung 253

Die Frage, ob und in welchem Umfang die Kosten für Schönheitsreparaturen und Renovierungen vom Jobcenter zu übernehmen sind, spielt in der Praxis eine große Rolle. Die Frage kann regelmäßig nur unter Beachtung des Mietrechts richtig beantwortet werden.

I Schönheitsreparaturen

1 Teil der Unterkunftskosten?

Schon unter Geltung des BSHG war klar, dass nicht nur die Miete zu den Kosten der Unterkunft gehört, sondern auch die Aufwendungen für Schönheitsreparaturen, zu denen der Mieter nach dem Mietvertrag verpflichtet ist (BVerwG vom 30.4.1992 – 5 C 26/88). In diesem Umfang besteht

grundsätzlich ein Anspruch auf Kostenübernahme (BSG vom 19.3.2008 – B 11b AS 31/06 R, vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R, vom 6.10.2011 – B 14 AS 66/11 R und vom 24.11.2011 – B 4 AS 15/11 R).

Ausnahme

Einzugsrenovierungen können ausnahmsweise auch ohne mietvertragliche Pflicht einen Anspruch auf Kostenübernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II auslösen, → S. 250 ff.

Was unter »Schönheitsreparaturen« zu verstehen ist und wann diese Arbeiten vom Mieter geschuldet sind, richtet sich nach Mietrecht und Mietvertrag.

2 Was sind Schönheitsreparaturen?

Nur Beseitigung typischer Gebrauchsspuren

Schönheitsreparaturen sind nach der auch für den preisfreien Wohnraum maßgebenden Definition in § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (BGH vom 19.4.2023 – VIII ZR 280/21) alle Arbeiten, die der Beseitigung typischer Gebrauchsspuren dienen (zur Beseitigung atypischer Gebrauchsspuren → S. 245 f.). Darunter fallen vor allem Tapezierarbeiten, das Streichen von Wänden, Decken, Fußböden, Heizkörpern einschließlich Heizrohren, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Besonderheiten, wie z. B. einbrennlackierte oder pulverbeschichtete Heizkörper, die nur in einem Tauchbad fachgerecht lackiert werden können, sind keine Schönheitsreparatur (LG Nürnberg vom 5.8.2014 – 7 S 8765/13).

Keine Schönheitsreparaturen

Aufwändige Maßnahmen sind keine Schönheitsreparaturen:

- Abschleifen von Wandfarbe, die vom Vormieter auf Türen und Heizkörper aufgebracht wurde (AG Hamburg-Altona vom 4.5.2017 – 318b C 31/16).
- Anstrich von Einbaumöbeln (LG Berlin vom 17.11.2015 – 67 S 359/15).
- Erneuerung des Teppichbodens (OLG Hamm vom 22.3.1991 – 30 REMiet 3/90; AG Dortmund vom 6.2.1996 – 125 C 11515/95; OLG Braunschweig vom 30.1.1997 – 1 U 35/96; OLG Celle vom 13.7.2016 – 2 U 45/16; AG Schöneberg vom 8.8.2011 – 13 C 91/11).
- Ersatz brüchiger Silikonverfugungen (AG Berlin-Mitte vom 29.8.2017 – 5 C 93/16).
- Ersatz eines zerstörten Kachelofens (LSG Berlin-Brandenburg vom 15.8.2012 – L 18 AS 1432/10).
- Parkettversiegelung (dazu BGH vom 13.1.2010 – VIII ZR 48/09 und vom 5.3.2013 – VIII ZR 137/12; LG Essen vom 17.2.2011 – 10 S 344/10; AG Gießen vom 7.3.2011 – 48 C 130/10; LG Berlin vom 28.5.2013 – 63 S 347/12; LG Frankenthal vom 19.11.2014 – 2 S 173/14; OLG Düsseldorf vom 16.2.2016 – I – 24 U 63/15: Parkett abschleifen; s. auch LSG Sachsen vom 21.4.2016 – L 3 AS 419/12: Fußbodenverlegearbeiten).
- Risse an der Wohnzimmerdecke (LG Berlin vom 7.2.2017 – 67 S 20/17).
- Streichen der Wohnungseingangstüren und Fenster von außen (BGH vom 10.2.2010 – VIII ZR 222/09; LG Hannover vom 28.5.2013 – 20 S 61/12; zur Klauselkontrolle s. AG Hamburg vom 29.4.2022 – 48 C

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

481/19 und vom 28.6.2023 – 49 C 104/21). Eine Schönheitsreparaturklausel, die nicht eindeutig zu erkennen gibt, dass die Fenster nur von innen zu streichen sind, kann zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel führen (LG Hamburg vom 30.11.2020 – 316 T 44/20).
- Streichen von Terrasse oder Balkon (BGH vom 18.2.2009 – VIII ZR 210/08).
- Beseitigung eines Leitungswasserschadens durch einen anderen Mieter (OLG Frankfurt vom 7.9.2018 – 10 U 8/18).

Derartige Instandhaltungsarbeiten sind vom Vermieter geschuldet. Vom Mieter sind sie nur insoweit zu erbringen, als er die Mietsache durch unsachgemäßen Gebrauch beschädigt hat. Die Beseitigung von Schäden, die auf normaler Abnutzung (allgemeiner Wohngebrauch) beruhen, ist Sache des Vermieters. Näher dazu und zur Abwälzung von Kleinreparaturen auf den Mieter → S. 243 f.

Gartenarbeiten

Ist ein Haus mit Garten gemietet, sind Anpflanzungen und Bodenverbesserungen keine Schönheitsreparaturen (LG Marburg vom 27.9.2000 – 5 S 36/00). Ziehen die Mieter aus, können sie für verbleibende Pflanzen keine Ersatz vom Vermieter verlangen (LG Berlin vom 7.3.2014 – 63 S 575/12).

Reinigung

Kosten für die Reinigung der Wohnung sind keine zu den angemessenen Kosten der Unterkunft zählenden Schönheitsreparaturen, unabhängig davon, ob sie wegen des Auszugs aus der Wohnung anfallen (LSG Sachsen-Anhalt vom 19.4.2016 – L 2 AS 412/15 NZB). Die Reinigung der Fenster ist bei Auszug der Mieter nicht geschuldet (BGH vom 28.6.2006 – VIII ZR 124/05; LG Berlin vom 8.3.2016 – 63 S 213/15; s. auch AG Bautzen vom 11.9.2020 – 20 C 207/19).
Eine Formularklausel, dass die Reinigung der Wohnung nach dem Auszug des Mieters von einer beauftragten Reinigungsfirma durchgeführt wird, ist unwirksam (AG Hamburg-Blankenese vom 12.6.2019 – 531 C 60/17).

3 Wann sind Schönheitsreparaturen Mietersache?

Schönheitsreparaturen sind eigentlich Sache des Vermieters, es sei denn, er hat die Pflicht zur Ausführung dieser Arbeiten dem Mieter übertragen. Dies geschieht üblicherweise im Mietvertrag – entweder in Form allgemeiner Klauseln oder kraft individueller Vereinbarung.

3.1 Abwälzungsklauseln

Üblicherweise verwenden Vermieter Mustermietverträge mit vorgegebenen Klauseln über die Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien, darunter oft Klauseln, die den Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichten.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Der BGH hat eine Reihe derartiger Klauseln für unwirksam erklärt. Unwirksam sind BGH

- **Fachhandwerkerklauseln**, die dem Mieter die Möglichkeit der kostensparenden Eigenleistung nehmen (BGH vom 9.6.2010 – VIII ZR 294/09). Das AG Köln vom 28.10.2015 – 220 C 85/15 hat die Formulierung: »Der Mieter ist berechtigt, die Arbeiten selbst zu erledigen, allerdings muss er dies auf fachhandwerklichem Niveau tun« als unzulässige Fachhandwerkerklausel verworfen. Auch die Vorgabe einer »handwerksgerechten Ausführung« ist als unwirksame Fachhandwerkerklausel zu werten. Denn »handwerksgerecht« entspricht der mittleren Art und Güte eines Malergesellen, geschuldet ist aber nur eine fachgerechte Ausführung im Sinne von Schönheitsreparaturen, die keine auffallenden Mängel aufweisen (AG Hamburg vom 28.6.2023 – 49 C 104/21 mit Verweis auf LG Berlin vom 27.7.2021 – 65 S 264/20).
- **Gestaltungsklauseln**, die dem Mieter während des Mietverhältnisses die Art der Renovierung (weiße Decke, Raufasertapete) vorschreiben (BGH vom 14.5.2003 – VIII ZR 308/02, vom 5.6.2006 – VIII ZR 178/05, vom 28.3.2007 – VIII ZR 199/06, vom 18.2.2009 – VIII ZR 166/08, vom 23.9.2009 – VIII ZR 344/08, vom 16.12.2009 – VIII ZR 175/09, vom 20.1.2010 – VIII ZR 50/09, vom 14.12.2010 – VIII ZR 218/10, vom 21.9.2011 – VIII ZR 47/11 und vom 22.2.2012 – VIII ZR 205/11) oder für die Schlussrenovierung nur eine einzige Farbe zulassen (BGH vom 14.12.2010 – VIII ZR 198/10; LG Wuppertal vom 16.7.2020 – 9 S 18/20). Unzulässig ist die Vorgabe, dass jegliche Malerarbeiten mit ölhaltigen Farben (Alkydharzfarben) und keinesfalls mit wasserlöslichen Farben (Acrylfarben) vorzunehmen sind (LG Berlin vom 20.12.2013 – 63 S 216/13) oder dass keine Kalkfarbe verwendet werden darf (LG Berlin vom 21.8.2015 – 65 S 176/15). Ebenso eine Klausel, dass Anstriche in Lasurtechnik, die nicht ohne erheblichen Aufwand tapezierbar sind, der Erlaubnis des Vermieters bedürfen (LG Berlin vom 17.2.2014 – 18 S 108/13).
- **Kumulierte Klauseln** zur Abwälzung von Schönheitsreparaturen können in ihrer Gesamtwirkung zu einer unangemessenen Belastung des Mieters führen. Dann sind sie insgesamt unwirksam, auch wenn die Klauseln, einzeln betrachtet, zulässig sind (dazu BGH vom 12.3.2014 – XII ZR 108/13). So ist beispielsweise die Übertragung laufender Schönheitsreparaturen nach Maßgabe eines weichen Fristenplans, kombiniert mit einer unabhängig davon auferlegten Pflicht zur Einzugs- oder Auszugsrenovierung unwirksam (BGH vom 6.4.2005 – XII ZR 308/02). Ebenso die Kombination laufender Schönheitsreparaturpflichten mit einer Quotenabgeltungsklausel oder die Summierung weitreichender Einzelregelungen (AG Dortmund vom 26.8.2014 – 425 C 2787/14). Wird eine an sich zulässige Klausel so mit einer Individualabrede kombiniert, dass der Mieter unangemessen viele Schönheitsreparaturen durchführen soll, ist die gesamte Abrede zu den Schönheitsreparaturen unwirksam (BGH vom 5.4.2006 – VIII ZR 163/05; LG Berlin vom 26.2.2013 – 63 S 199/12; LG Paderborn vom 13.12.2017 – 1 S 10717: Individuelle

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Anfangsrenovierungsklausel kombiniert mit formularmäßig abgewälzter Schönheitsreparaturklausel). Zur Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel in Verbindung mit einer einzelvertraglich vereinbarten Endrenovierungsverpflichtung s. AG Mannheim vom 20.5.2011 – 10 C 14/11; AG Dortmund vom 26.8.2014 – 425 C 2787/14.

- **Quotenklauseln**, die Mieter zu einer anteiligen Abgeltung von Kosten für Schönheitsreparaturen verpflichten, wenn beim Auszug noch kein Renovierungsbedarf besteht oder weil eine Abwälzungsklausel unwirksam ist (BGH vom 18.3.2015 – VIII ZR 242/13; s. auch LG Berlin vom 27.1.2015 – 16 O 442/14 zu einer unklaren Klausel); anders bei preisgebundenem Wohnraum (BGH vom 24.3.2010 – VIII ZR 177/09 und vom 12.1.2011 – VIII ZR 6/10), aber nicht, wenn die Wohnung aus der Preisbindung entlassen ist (BGH vom 9.11.2011 – VIII ZR 87/11; s. auch LG Freiburg vom 4.12.2014 – 3 S 114/14). Zur Unwirksamkeit einer individuellen Quoten-Vereinbarung s. LG Berlin vom 15.3.2022 – 67 S 240/21.
  Haben Mieter auf die bisher als zulässig erachteten Klauseln gezahlt oder Schönheitsreparaturen erbracht, können sie vom Vermieter eine Rückzahlung oder Schadensersatz für zu Unrecht erbrachte Schönheitsreparaturen fordern. Soweit das Jobcenter Kosten getragen hat, steht ihm der Ersatzanspruch zu. Eine formularmäßige Verpflichtung des Mieters, einen Kostenbeitrag zu den vom Vermieter durchzuführenden Schönheitsreparaturen zu leisten, steht einer Quotenabgeltungsklausel gleich (LG München vom 7.4.2016 – 31 S 3878/16).
  Unwirksam ist eine Formularklausel, die den Vermieter zur Erhebung eines Aufschlags auf die ortsübliche Vergleichsmiete für den Fall berechtigt, dass die vereinbarte Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Mieter unwirksam ist (LG Berlin vom 27.1.2015 – 16 O 442/14). Ist aber von Anfang an klar geregelt, dass der Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen übernimmt, unterliegt ein dafür formularmäßig vereinbarter Zuschlag nicht der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB (BGH vom 30.5.2017 – VIII ZR 31/17).

- **Schlussrenovierungsklauseln**, mit denen Mieter ungeachtet des Zustandes der Wohnung zu Schönheitsreparaturen verpflichtet werden (BGH vom 14.5.2003 – VIII ZR 308/02, vom 5.4.2006 – VIII ZR 152/05, vom 12.9.2007 – VIII ZR 316/06, vom 5.3.2008 – VIII ZR 95/07 und vom 18.2.2009 – VIII ZR 166/08; s. auch BGH vom 12.3.2014 – XII ZR 108/13). Das gilt auch, wenn die Wohnung beim Einzug renoviert übergeben wurde (AG Köln vom 28.10.2015 – 220 C 85/15; LG Berlin vom 27.1.2017 – 65 S 338/16 und vom 9.3.2017 – 67 S 7/17). Eine Klausel im Mietvertrag, nach der der Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle Teppichböden und auch Tapeten zu beseitigen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam (AG Duisburg-Hamborn vom 15.3.2016 – 7 C 274/13; s. auch LG Berlin vom 17.3.2022 – 65 S 211/21 zur Mitvermietung eines Teppichbodens bei Überlassung der Wohnung).
  Zur Anfangsrenovierung → S. 250.

- **Schönheitsreparatur für unrenovierte Wohnung**. Nach der Rechtsprechung des BGH ist die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines weichen Fristenplans unwirksam, wenn die Schönheitsreparatur mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnt, die Wohnung bei Vertragsbeginn renovierungsbedürftig ist und der Anspruch des Mieters auf eine Anfangsrenovierung durch den Vermieter vertraglich ausgeschlossen wurde (BGH vom 18.3.2015 – VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13 und VIII ZR 21/13; s. auch LG Berlin vom 4.6.2015 – 67 S 140/15; LG Karlsruhe vom 23.6.2016 – 9 T 56/16). Danach ist es unzulässig, dem Mieter ohne angemessenen Ausgleich Schönheitsreparaturpflichten für Abnutzungen der Vormieter aufzugeben. Das gilt auch im Fall einer zwischen Vor- und Nachmieter ohne Beteiligung des Vermieters getroffenen Abrede, dass der Nachmieter die Wohnung renoviert (BGH vom 22.8.2018 – VIII ZR 277/16). Der Nachlass einer halben Monatsmiete für Anstricharbeiten in drei Räumen ist nach BGH vom 18.3.2015 – VIII ZR 185/14 unangemessen. Ebenso LG Berlin vom 9.2.2016 – 63 S 216/14 bei einer Ausgleichszahlung von 100 €. Anders bei Nachlass einer vollen Nettokaltmiete LG Berlin vom 2.10.2015 – 63 S 335/14.

  Der Mieter muss bei Streit über die Wirksamkeit einer Schlussschönheitsreparaturklausel beweisen, dass er in eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung eingezogen ist (LG Karlsruhe vom 23.6.2016 – 9 T 56/16; AG Köpenick vom 22.1.2019 – 7 C 157/18). Die pauschale Behauptung, die Wohnung sei unrenoviert gewesen, genügt insbesondere dann nicht, wenn ein von beiden Mietvertragsparteien unterzeichnetes Wohnungsübergabeprotokoll vorhanden ist, welches besagt, dass der Renovierungszustand der Wohnung in Ordnung war (LG Berlin vom 12.2.2016 – 63 S 106/15). Die Wohnung muss nicht frisch renoviert übergeben worden sein. Unwesentliche Gebrauchsspuren machen die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nicht unwirksam (LG Berlin vom 12.2.2016, a.a.O.).

  Verlangt ein Erwerber bzw. neuer Vermieter bei Auszug des Mieters Kostenersatz für Reparaturmaßnahmen (Instandsetzung) oder Schönheitsreparaturen, muss er im Zweifel darlegen und beweisen, in welchem Zustand das Mietobjekt seinerzeit dem Mieter übergeben wurde (LG Essen vom 30.6.2016 – 15 S 99/16).

  War die Wohnung nur zum Teil renoviert worden, handelt es sich i. S. der BGH-Rechtsprechung um eine nicht renovierte Wohnung, d. h. die formularmäßige Überwälzung laufender oder Auszugs-Schönheitsreparaturen ist unwirksam. Zulässig ist aber die Übertragung laufender oder Auszugs-Schönheitsreparaturen auf den Mieter, wenn dieser für die Herrichtung des nicht renovierten Teils einen angemessenen Ausgleich erhalten hatte oder der Vermieter die Schönheitsreparaturen formularmäßig nur auf den renovierten Teil begrenzt. Mögliche Ansprüche auf SGB II-Leistungen (→ S. 230 ff.) beschränken sich dann auf die mietvertragliche Pflicht zur Herrichtung des vormals renoviert übergebenen Wohnungsteils. S. auch → S. 236.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Im **preisgebundenen Wohnraum** ist eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter, Renovierungsarbeiten gegen einen finanziellen Ausgleich vorzunehmen hat, regelmäßig unwirksam (BGH vom 22.8.2018 – VIII ZR 287/17).

- **Starre Fristenpläne**, mit denen Mieter ungeachtet des Zustandes der Wohnung zu Schönheitsreparaturen nach Ablauf bestimmter Zeiträume (z. B. Bad alle drei Jahre, Küche alle fünf Jahre) verpflichtet werden (BGH vom 23.6.2004 – VIII ZR 361/03, vom 5.6.2006 – VIII ZR 152/05 und vom 27.5.2009 – VIII ZR 302/07).
  Starr sind Fristenpläne auch dann, wenn Fristen mit dem Zusatz »mindestens alle X Jahre« (AG Wiesbaden vom 22.4.2013 – 91 C 5829/11) oder »spätestens nach Ablauf von X Jahren« vorgegeben werden.

Flexible Fristen

Klauseln über flexible Fristen wie »Schönheitsreparaturen sind im allgemeinen/in der Regel nach Maßgabe folgender Fristen durchzuführen« oder »regelmäßig nach Maßgabe folgender Fristen durchzuführen« hat der BGH vom 20.3.2012 – VIII ZR 192/11 gebilligt. Nach BGH vom 16.2.2005 – VIII ZR 48/04 ist die Auferlegung eines starren Fristenplans zulässig, wenn der Vermieter zugleich regelt, dass eine Verlängerung oder Verkürzung der Frist in seinem Ermessen steht oder dass auf Antrag des Mieters eine Frist verlängert werden kann (BGH vom 20.10.2004 – VIII ZR 378/03). Gegen flexible Fristenpläne stehen indes gewichtige Bedenken. Denn flexible Fristenpläne führen dazu, dass die Mieter nach Ablauf der genannten Fristen beweisen müssen, dass kein Renovierungsbedarf besteht. Die Formulierung der Regelhaftigkeit einer bestimmten Zeitspanne macht die Abweichung von dieser zur Ausnahme, die der sich hierauf berufende Mieter nach allgemeinen Beweisregeln zu beweisen hätte Es besteht aber weder aus sachverständiger noch aus empirischer Sicht eine tatsächliche Vermutung für das Vorhandensein von Renovierungsbedarf nach Ablauf bestimmter Fristen (so überzeugend LG Krefeld vom 25.8.2021 – 2 S 26/20).

- **Unbestimmte Klauseln**, die Art oder Umfang der Schönheitsreparaturen nicht genau festlegen (BGH vom 31.8.2010 – VIII ZR 42/09 und vom 10.2.2010 – VIII ZR 222/09: Keine Trennung bei Anstrich zwischen Innen und Außen, BGH vom 14.12.2010 – VIII ZR 143/10: »Übliche Ausführungsart«). Umstritten ist, ob die Klausel »Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter« wirksam ist. Das LG Berlin vom 9.3.2017 – 67 S 7/17 hat die Unwirksamkeit überzeugend begründet und die Revision zugelassen; a. A. LG Berlin vom 2.5.2018 – 64 S 120/17: Wirksam bei Übergabe der Wohnung in renoviertem Zustand.

Klauseln prüfen!



Anpassungen von Schönheitsreparaturklauseln an die vorgenannte BGH-Rechtsprechung erfordern bei neueren Mietverträgen ein genaues Lesen, um beurteilen zu können, ob die Klauseln wirksam sind; es kann auf Details der Formulierung ankommen (s. dazu BGH vom 20.3.2012 – VIII ZR 192/11; LG Freiburg vom 12.7.2011 – 3 S 74/11). Im Zweifel sollte eine Mieterberatung in Anspruch genommen werden.

3.2 Individuelle Vereinbarung

Eine individuelle Vereinbarung setzt voraus, dass über die Frage der Schönheitsreparaturen im Einzelfall verhandelt wurde (statt vieler AG Bautzen vom 11.9.2020 – 20 C 207/19; s. auch LG Paderborn vom 22.1.2020 – 1 S 33/19). Wird lediglich eine allgemeine Klausel handschriftlich dem Vertrag zugefügt, ist das keine Individualvereinbarung (BGH vom 27.5.2009 – VIII ZR 302/07). Das gilt auch für Zusätze in einem Übergabeprotokoll (LG Berlin vom 28.5.2013 – 63 S 347/12).

Beweislast

Formularmäßigen Bestätigungsklauseln mit dem Inhalt, die Vertragsbedingung sei im Einzelnen ausgehandelt worden, kommt keine Beweiskraft zu. Im Zweifel trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für ein behauptetes individuelles Aushandeln. Er kann den Beweis nicht schon dadurch führen, dass der Mieter bestätigt, die Klausel sei ausgehandelt worden, er sei zu Verhandlungen über den Inhalt der Klausel bereit gewesen (LG Berlin vom 14.3.2017 – 63 S 263/16).

Offene Rechtsfrage

Wohnraummietrechtliche »Quotenabgeltungsklauseln« sind – nicht anders als die Vereinbarung einer »Verwaltungskostenpauschale« oder die Kostenumlage von Kleinreparaturen – nach LG Berlin vom 15.3.2022 – 67 S 240/21 auch als Individualvereinbarung gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam (Revision anhängig – VIII ZR 79/22).

Vormieter – Nachmieter

Übernimmt der Mieter auf eigenen Wunsch und mit Zustimmung des Vermieters die vom Vormieter geschuldeten Auszugs-Schönheitsreparaturen (s. dazu BGH vom 22.8.2018 – VIII ZR 277/16), ist das eine zulässige, individuelle Vereinbarung, die aber nicht zu Lasten des Jobcenters geht. Kosten für diese Schönheitsreparaturen können allenfalls als Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II übernommen werden. Eine in diesem Fall wirksame Überwälzung laufender Schönheitsreparaturen kann im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses aber Zuschuss-Leistungen des Jobcenters begründen. Näher → S. 230 ff.

Stimmt der Vermieter zu, dass der Nachmieter die Wohnung unverändert in dem gebrauchten Zustand übernimmt, kann darin eine individuelle, mietrechtlich wirksame Schuldübernahme der dem Vormieter obliegenden Verpflichtung zu laufenden Schönheitsreparaturen liegen (die dann im laufenden Mietverhältnis oder bei Auszug zu erbringen ist). War der Vormieter wegen fehlender oder unzureichender Kompensationsleistungen für die anfänglich nötige Herrichtung der Wohnung nicht wirksam zu Schönheitsreparaturen verpflichtet worden, kann sich der neue Mieter gegen die ihn im Rahmen des Mietvertragsabschlusses treffende Schönheitsreparaturklausel nach Treu und Glauben nicht darauf berufen, er habe eine unrenovierte Wohnung übernommen. Im Bedarfsfall bestehen für geschuldete Schönheitsreparaturen Ansprüche nach § 22 SGB II.

Enthält der Mietvertrag eine unwirksame Abwälzungsklausel, wird aber nach Abschluss des Mietvertrages individuell die Übernahme von Schönheitsrepa-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

raturen vereinbart, ist diese Vereinbarung nach BGH vom 14.01.2009 – VIII ZR 71/08 wirksam; s. auch LG Hannover vom 16.10.2009 – 4 S 43/07.

Keine Anpassungspflicht

Der Vermieter ist nicht berechtigt, wegen der Unwirksamkeit einer Abwälzungsklausel eine individuelle Vereinbarung zu verlangen, auch wenn er wegen der Klausel eine niedrigere Miete kalkuliert hatte. Die Androhung einer Mieterhöhung ist rechtlich bedeutungslos; wegen unwirksamer Klauseln darf der Vermieter keinen Zuschlag zur Miete verlangen (BGH vom 9.7.2008 – VIII ZR 83/07).
Zur Ausnahme bei Sozialwohnungen → S. 40.

Vorsicht



Stimmen Leistungsberechtigte einer Individualvereinbarung zu – »weil das Jobcenter ja zahlt« – können die daraus entstehenden Kosten unangemessen sein; sie sind dann also nicht nach § 22 SGB II zu übernehmen. Ist ein Mieter vom Vermieter oder Vormieter über den Tisch gezogen worden, muss der Konflikt vor dem Zivilgericht ausgetragen werden.

4 Wann muss das Jobcenter Schönheitsreparaturen übernehmen?

Mietrecht

Grundsätzlich gilt, dass nur die Leistungen, zu denen der Mieter nach dem Mietvertrag wirksam verpflichtet ist, angemessene Unterkunftskosten sind (vgl. BVerfG vom 25.11.2009 – 1 BvR 2515/09). Bei eindeutig unwirksamen Abwälzungsklauseln kann der Mieter deshalb darauf verwiesen werden, dies dem Vermieter gegenüber geltend zu machen (LSG NRW vom 20.12.2007 – L 20 B 222/07AS ER; LSG Baden-Württemberg vom 21.2.2008 – L 7 SO 827/07, vom 19.2.2009 – L 7 SO 1131/07 und vom 10.12.2014 – L 2 SO 2379/14; BayLSG vom 25.9.2008 – L 11 SO 82/07; SG Bremen vom 7.8.2009 – S 23 AS 1415/09 ER; LSG Sachsen vom 18.5.2009 – L 2 AS 101/09 B ER; LSG NRW vom 22.7.2010 – L 7 AS 60/09 und vom 28.7.2017 – L 19 AS 1023/17 B; LSG Sachsen-Anhalt vom 24.2.2010 – L 2 AS 288/09).

Treu und Glauben

Wird das Jobcenter rechtzeitig mit einem Antrag auf Übernahme von Reparaturkosten befasst und hat es keine Einwände gegen die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel geäußert, kann es sich – sofern die Voraussetzungen für die Kostenübernahme im Übrigen vorliegen – im Nachhinein nicht auf die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel berufen. Dies ist nach BSG vom 6.10.2011 – B 14 AS 31/06 R Ausdruck des Rechtsgedankens aus § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II, wonach eine Begrenzung angefallener Kosten grundsätzlich nur nach vorangegangenem Hinweis auf ihre Unangemessenheit in Betracht kommt.

Allein aus der Unwirksamkeit einer Klausel kann aber nicht immer geschlossen werden, dass keine oder nur bestimmte Arbeiten auszuführen sind. Das Mietrecht ist hier durch viele Einzelfallentscheidungen unübersichtlich

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

geworden. Das Jobcenter hat zwar das Recht, vor Gewährung von Leistungen für die Ausführung von Schönheitsreparaturen die mietrechtliche Lage zu klären. Es ist dem Leistungsberechtigten gegenüber aber nicht verpflichtet, vor einer konkreten Aufforderung des Vermieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen zu ermitteln, ob und ggf. welche Maßnahmen geschuldet werden. Das gilt auch dann, wenn die Kaution vom Jobcenter gegeben wurde und sich der Leistungsberechtigte durch Einbehaltung der letzten Mietzahlungen die Möglichkeit sichern will, auf diesem Weg dem Jobcenter die Kaution zurückzahlen zu können.

Keine Mieterberatung

Nach BGH vom 13.1.2010 – VIII ZR 351/08 kann durch eine Feststellungsklage geklärt werden, ob Schönheitsreparaturen geschuldet sind. Geklagt werden sollte aber nur, wenn der Vermieter zu erkennen gegeben hat, dass er Schönheitsreparaturen verlangen wird. Dazu genügt die Ankündigung, den Kautionsrückzahlungsanspruch mit einer behaupteten Schadensersatzforderung wegen nicht erbrachter Schönheitsreparaturen zu verrechnen (LG Berlin vom 27.1.2017 – 65 S 338/16). Ansonsten läuft der Mieter Gefahr, die Gerichts- und ggf. Anwaltskosten des verklagten Vermieters tragen zu müssen. Nach LG Halle vom 22.6.2010 – 2 S 40/10 soll es für eine Feststellungsklage nicht genügen, wenn der Vermieter auf eine zweimalige Aufforderung des Mieters, etwas zu den Schönheitsreparaturen zu sagen, schweigt.

Feststellungsklage

Wegen des Kostenrisikos kann das Jobcenter nicht verlangen, dass der Leistungsberechtigte vor einer Kostenübernahme auf Feststellung des Bestehens einer Schönheitsreparaturpflicht klagt. Bei Mitgliedschaft in einem Mieterverein kann aber verlangt werden, dort Auskunft einzuholen.

Keine Pflicht zur Klage

Rechtsanwaltskosten wegen der Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel sind vom Vermieter zu erstatten, wenn die Klausel unwirksam ist und der Vermieter beharrlich Schönheitsreparaturen verlangt hatte (LG Berlin vom 21.4.2010 – 67 S 460/09, vom 21.5.2010 – 65 S 526/09 und vom 27.1.2017 – 65 S 338/16).

Anwaltskosten

Bleiben Zweifel, ob Schönheitsreparaturen zu erbringen sind, kann das Jobcenter einem Antrag auf Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen nicht ohne Weiteres die Unwirksamkeit bestimmter Regelungen im Mietvertrag entgegen halten. Es muss dem Leistungsberechtigten dann darlegen, warum es die Klausel für unwirksam hält, und ihm zeigen, wie er gegen den Vermieter vorgehen soll (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 15/11 R). Unterbleibt eine solche Unterstützung, muss sich der Leistungsberechtigte nicht gegen die – mit Nachdruck – geforderte Ausführung von Schönheitsreparaturen wehren. Er kann zur Vermeidung eines Rechtsstreits mit dem Vermieter die verlangten Schönheitsreparaturen ausführen und vom Jobcenter die Kostenübernahme fordern. Das Jobcenter ist dann mangels Unterstützung zur Übernahme der Kosten verpflichtet (BSG, a.a.O.; LSG Berlin-Brandenburg vom 12.2.2014 – L 18 AS 2908/12).

Rechtsbeistand vom Jobcenter

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Kostenrisiko!



Hat der Leistungsberechtigte die Forderung des Vermieters anerkannt, obwohl ihm das Jobcenter Gründe gegen die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel genannt hat, trägt der Leistungsberechtigte das Risiko, wenn das Jobcenter die Kostenübernahme ablehnt und über die – ggf. im Streit vor dem Sozialgericht – zu klärende Wirksamkeit der Mietvertragsklausel keine Klarheit zu erlangen ist (BSG, a.a.O.).

Mietprozess

Wird bereits auf Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel vor dem Zivilgericht geklagt, sollte vor einer vergleichsweisen Beendigung des Zivilrechtsstreits beim Jobcenter beantragt werden, die aufgrund des Vergleichs zu zahlenden Schönheitsreparaturkosten zu übernehmen. Bleibt das Jobcenter untätig oder lehnt es ohne Prüfung der Gründe für den Vergleich die Kosten ab, hat der Leistungsberechtigte auf der Grundlage des BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 15/11 R einen Anspruch auf Kostenübernahme.

Nebenintervention

Hält das Jobcenter die Schönheitsreparaturklausel für unwirksam, kann es über eine Beteiligung am Zivilprozess als Nebenintervenient oder Streithelfer diesen Standpunkt verteidigen (BSG, a.a.O.). Eine Beiladung des Vermieters im Sozialgerichtsprozess (auf Übernahme von Schönheitsreparaturkosten) bringt nichts, weil der Vermieter an den Rechtsstandpunkt des Sozialgerichts nicht gebunden werden kann.

Geschäftsführung ohne Auftrag

Wurde der Leistungsberechtigte vom Jobcenter zu einem Zivilprozess gedrängt und geht dieser verloren, muss das Jobcenter die Prozesskosten tragen (öffentlich-rechtliche Geschäftsführung ohne Auftrag). Vor dem Gang zum Gericht sollte sich der Leistungsberechtigte die Übernahme der im (Teil-) Unterlegensfall entstehenden Kosten (trotz Prozesskostenhilfe sind die Kosten des gegnerischen Anwalts zu zahlen!) schriftlich bestätigen lassen.

Ersatz für Selbsthilfe

Hat das Jobcenter einen Antrag auf Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen nicht oder sehr schleppend bearbeitet und ist der Leistungsberechtigte deshalb in Vorleistung getreten, muss das Jobcenter nicht nur die Schönheitsreparaturkosten übernehmen, sondern auch die Kosten wegen einer Kontoüberziehung oder für ein zu marktüblichen Konditionen notwendig gewordenes Darlehen (BSG vom 6.10.2011 – B 14 AS 66/11 R). Haben Freunde oder Verwandte bei den Schönheitsreparaturen geholfen, entfällt der Kostenübernahmeanspruch gegen das Jobcenter nicht, wenn feststeht, dass den Helfern im Falle der Durchsetzung des Anspruchs die aufgewandten Leistungen (z. B. Kosten für Farbe, Pinsel, Tapete) zurückerstattet werden (BSG, a.a.O.).

Übernahme von Folgekosten

Werden vom Mieter geschuldete Schönheitsreparaturen nicht oder verzögert durchgeführt, weil das Jobcenter einen Antrag auf Kostenübernahme nicht sachgemäß bearbeitet hat, muss es die daraus entstehenden Folgekosten (z. B. Mahngebühren, Anwaltskosten, Schadensersatzansprüche wegen verzögerter Weitervermietung der Wohnung) als Unterkunftskosten, die untrennbar mit der Nutzung der Wohnung zusammenhängen, übernehmen (LSG Baden-Württemberg vom 23.11.2006 – L 7 SO 4415/05; BSG vom

24.11.2011 – B 14 AS 15/11 R; s. auch BayLSG vom 18.1.2021 – L 16 AS 654/20 B ER).
Zum Nachweis eines Schadens wegen verzögerter Weitervermietung s. LG Berlin vom 8.3.2016 – 63 S 213/15 und vom 10.1.2017 – 18 S 39/16; AG Köln vom 7.6.2017 – 214 C 219/16).

Weitere Kostenschuldner

Besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf Übernahme der für eine Schönheitsreparatur oder eine Renovierung benötigten Kosten, muss das Jobcenter die Kosten nicht voll übernehmen, wenn ein früherer Mitmieter oder Ex-Partner anteilig dafür mithaftet. Der Leistungsberechtigte ist dann verpflichtet, die anteiligen Kosten beim früheren Mitmieter oder BG-Mitglied zu fordern. Eine solche Mithaftung besteht, wenn das frühere BG-Mitglied noch nicht aus dem Mietvertrag entlassen wurde (zu einem Anspruch auf Entlassung aus dem Mietverhältnis s. LG Berlin vom 25.10.2016 – 63 S 86/16). Im Fall einer Änderung des Mietvertrages nach § 1568a Abs. 3 BGB haftet der Ex-Partner nur für die bis zu seinem Ausscheiden fälligen Ansprüche aus dem Mietvertrag. Werden Ansprüche erst später fällig, kommt eine Mithaftung aber unter dem Gesichtspunkt von Ausgleichsansprüchen zwischen den Ex-Partnern in Betracht (BGH vom 3.2.2010 – XII ZR 53/08; s. auch SG Berlin vom 2.8.2011 – S 149 AS 42641/09).
Das LSG Berlin-Brandenburg vom 21.4.2016 – L 15 SO 165/12 hält die Frage, ob das Jobcenter in einem Fall, in dem neben dem Leistungsberechtigten noch andere Personen (zeitweise) in der Wohnung gewohnt haben und auch Parteien des Mietvertrages waren, bei Auszug des allein noch in der Wohnung verbliebenen Leistungsempfängers die Kosten für Schönheitsreparaturen voll übernehmen muss, für höchstrichterlich noch nicht ausreichend geklärt. Ist der mithaftende Ex-Partner oder Mitmieter nicht selbst Bezieher von Bürgergeld, geht die Geltendmachung eines Ausgleichsanspruchs der vollen Kostenübernahme durch das Jobcenter grundsätzlich vor. Falls wegen Verzugs der Schönheitsreparaturen weitere Kosten drohen, kann das Jobcenter voll in Vorleistung gehen und vom Ex-Partner/Mitmieter aus übergegangenem Recht (§ 33 SGB II, § 426 BGB) einen Ausgleich verlangen.

5 Schönheitsreparaturen zu Beginn des Mietverhältnisses

Wird die Wohnung im unrenovierten Zustand, d.h. mit mehr als nur geringfügigen Gebrauchsspuren, aber keinen substantiellen Schäden (dann handelt es sich um eine Renovierung → S. 250 f.) übergeben, kann der Vermieter die ihm obliegende Pflicht zu Schönheitsreparaturen nur dann auf die Mieter abwälzen, wenn er für die Anfangsreparaturen einen angemessenen Ausgleich gewährt (→ S. 227 f.). Gewährt er keinen angemessenen Ausgleich, scheiden Ansprüche auf Reparaturkostenübernahme gegen das Jobcenter aus: Die Reparaturklausel ist unwirksam, der Vermieter ist in der Pflicht, die Wohnung bezugsfertig zu übergeben.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Kostenerstattung durch Vermieter

Erklärt sich der Vermieter bereit, für in Eigenregie der Mieter erbrachte Schönheitsreparaturen aufzukommen, muss das Jobcenter nur dann – mit einem Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II – helfen, wenn der Vermieter keinen Vorschus gibt und die Leistungsberechtigten keine Mittel haben, um z. B. Farbe, Pinsel, Tapete im Voraus kaufen zu können. Das Darlehen kann an die Pflicht zur Tilgung mit dem Kostenerstattungsanspruch gegen den Vermieter verbunden werden. Leistet der Vermieter unbesehen einer tatsächlich durchgeführten Schönheitsreparatur einen Ausgleich in Geld, handelt es sich um Einkommen i. S. v. § 11 SGB II, das auf den Regelbedarf anzurechnen ist. Das gilt auch für Geldbeträge, die nach Durchführung der geforderten Arbeiten übriggeblieben sind und die der Vermieter nicht zurückverlangt.

Mietnachlass

Gewährt der Vermieter als Ausgleich für die Abwälzung der Schönheitsreparaturen einen Mietnachlass, muss dies dem Jobcenter mitgeteilt werden. § 22 Abs. 1 SGB II umfasst nur die jeweils geschuldete Miete.
Im Gegenzug zur Entlastung von den Mietkosten haben die Leistungsberechtigten Anspruch auf einen angemessenen Zuschuss zur Ausführung der geschuldeten Anfangsreparaturen. Der Zuschuss muss nicht in der Höhe des Mietnachlasses liegen. Angemessen sind nur die Kosten, die benötigt werden, um der Pflicht zur Herrichtung der Wohnung zu genügen.

Keine Wohnwertverbesserung

Hat der Vermieter die Wohnung in einem mietvertraglich als renoviert geltenden Zustand übergeben bzw. haben die Mieter einen solchen Zustand im Übergabeprotokoll bestätigt, haben sie gegenüber dem Jobcenter keinen Anspruch auf Hilfen für wohnwertverbessernde Maßnahmen oder für Reparaturen, die der Vermieter nicht verlangt.
Ist nach dem Mietvertrag keine Schönheitsreparatur geschuldet – der Mieter übernimmt die Wohnung so, wie sie der Vormieter hinterlassen hat, und muss im Fall des Auszugs deshalb keine Schönheitsreparaturen leisten –, erfüllt die Wohnung mit Gebrauchsspuren unterhalb der Schwelle von Mängeln und Substanzschäden den Anspruch auf angemessenes Wohnen. Maßnahmen zur Herrichtung der Wohnung nach eigenen Wünschen sind per se unangemessen und müssen aus eigenen Mitteln aufgebracht werden. Auch ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II scheidet mangels Unabweisbarkeit des Zusatzbedarfs aus.

Ortsüblichkeit

Für die Angemessenheitsprüfung einer Einzugsrenovierung, d. h. aufwändigere Maßnahmen, verlangt das BSG vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R eine besondere Prüfung der Ortsüblichkeit der Vermietung unrenovierter Wohnungen (näher → S. 250 f.).
Dagegen ist die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf die Mieter allgemein üblich. Das gilt auch für die Aufbürdung einer Anfangs-Schönheitsreparatur, wenn der Vermieter die Kosten dafür direkt oder über einen Mietnachlass übernimmt. Eine besondere Prüfung der Ortsüblichkeit ist für Schönheitsreparaturen zu Beginn eines Mietverhältnisses daher entbehrlich.

Erforderlichkeit

Auf die Erforderlichkeit im engen Sinn der Bewohnbarmachung einer Substandardwohnung (auch dazu → S. 250 f.) ist nicht abzustellen. Es

geht hier nicht darum, eine »Sozialisierung« von Vermieterpflichten abzuwehren, sondern die hinlängliche Zugänglichkeit von Wohnraum für Bürgergeld-Bezieher zu üblichen Bedingungen zu gewährleisten. Da die Einzugs-Schönheitsreparatur mietvertraglich geschuldet ist, kann das Jobcenter den Leistungsberechtigten nicht darauf verweisen, die Reparaturarbeiten bis zur Beendigung des Mietverhältnisses oder einem Absinken des Wohnungszustandes auf substantielle Mängel aufzuschieben (zur Fälligkeit des Reparaturanspruchs des Vermieters s. BGH vom 6.4.2005 – VIII ZR 192/04).

Individuelle Verpflichtungsvereinbarung

Hat sich der Leistungsberechtigte individuell zu einer Anfangs-Schönheitsreparatur verpflichtet, kann er keine Kostenübernahme vom Jobcenter fordern, wenn der Vermieter keinen (ausreichenden) Ausgleich leistet. Denn entweder ist diese Vereinbarung mietrechtlich unwirksam (z. B. in Kumulation mit einer formularmäßigen Überwälzung laufender Schönheitsreparaturen) oder – ohne Abwälzungsklausel – sozialrechtlich unangemessen, weil § 22 SGB II nur den Anspruch auf zumutbaren Wohnraum sichert, den eine Wohnung mit Gebrauchsspuren unterhalb der Schwelle von Mängeln und Substanzschäden bereits gibt. Zur Erfüllung der mietvertraglichen Abrede kann dann allenfalls ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II gegeben werden, um das Mietverhältnis nicht zu gefährden.

Ausnahme

Konnte der Leistungsberechtigte aufgrund besonderer Umstände (z.B. Schufa-Eintrag, Haftentlassung, drohende Obdachlosigkeit) nur mit einer Selbstverpflichtung zu Anfangs-Reparaturen die Wohnung bekommen, können die dafür nötigen Kosten konkret angemessen sein und einen Anspruch aus § 22 Abs. 1 SGB II begründen.

6 Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis

Auch für Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis gilt der Grundsatz, dass sie nur dann vom Jobcenter übernommen werden müssen, wenn sie vom Mieter wirksam verlangt werden können (BVerfG vom 25.11.2009 – 1 BvR 2515/09). Über unwirksame Klauseln → 3.1.

Schönheitsreparaturen durch Vermieter

Sind die Schönheitsreparaturen nicht dem Mieter wirksam aufgebürdet worden, ist der Vermieter (vorbehaltlich einer abweichenden Individualabrede) zu den laufenden Schönheitsreparaturen verpflichtet. Er muss dabei Rücksicht auf die vorhandene Gestaltung des Mieters nehmen (AG Berlin-Mitte vom 8.8.2013 – 121 C 135/13; LG Berlin vom 23.5.2017 – 67 S 416/16; LG Bremen vom 18.5.2017 – 1 S 37/17). Dann muss das Jobcenter nicht für die Kosten aufkommen (vgl. auch LSG Baden-Württemberg vom 10.12.2014 – L 2 SO 2379/14). Geht der Mieter auf Grund des Grades der individuellen Abnutzung seiner Wohnung davon aus, dass ihm ein Anspruch auf Vornahme von Schönheitsreparaturen gegen den Vermieter zusteht, kann er diesen Anspruch im Wege der Leistungsklage geltend machen (LG Berlin vom 18.3.2010 – 67 S 485/09).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Keine Verwirkung

Der Anspruch ist nicht verwirkt, wenn der Mieter lange Zeit keine Schönheitsreparaturen gefordert hat. Bei Vernachlässigung und Verwahrlosung der Mietwohnung durch vertragswidrigen Gebrauch kann es nach LG Limburg vom 10.9.2010 – 3 S 19/09 aber unbillig sein, vom Vermieter Schönheitsreparaturen zu verlangen. Weder der Vermieter noch das Jobcenter sind dann verpflichtet, für die Mängel aufzukommen, die auf einen unsachgemäßen Gebrauch zurückgehen.

Auch bei unrenovierter Wohnung

Höchstrichterlich ist geklärt, dass der Vermieter auch bei einer zu Beginn des Mietverhältnisses unrenoviert übergebenen Wohnung und nicht vereinbarter oder unwirksamer Schönheitsreparaturklausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist (BGH vom 8.7.2020 – VIII ZR 163/18; VIII ZR 270/18). Allerdings ist die Verpflichtungnicht nur auf die Beseitigung weiteren Abnutzungsverschleißes gegenüber dem ursprünglichen Abnutzungszustand beschränkt. Da die Herstellung des Zustandes der Wohnung so, wie diese vermietet wurde, in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt. In diesem Fall müssen sich die Mieter wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem ursprünglich unrenovierten (vertragsgemäßen) Zustand bei Mietbeginn in angemessenem – in der Regel hälftigem – Umfang an den erforderlichen Kosten beteiligen.

Kostenvorschuss vom Vermieter

Ist der Vermieter mit den von ihm durchzuführenden Schönheitsreparaturen in Verzug, kann der Mieter die nötigen Reparaturen in Auftrag geben und vom Vermieter dafür einen Kostenvorschuss in Höhe des von einem Malermeister eingeholten Kostenvoranschlags verlangen, auch wenn der Vermieter niedrigere Kostenvoranschläge vorlegt. Der Mieter hat einen Anspruch auf fachgerechte Ausführung der Malerarbeiten (LG Berlin vom 27.8.2010 – 65 S 440/09 und vom 4.10.2013 – 65 S 190/12).

Schönheitsreparaturen durch Mieter

Ist der Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, wird der entsprechende Anspruch des Vermieters fällig, sobald aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht; darauf, ob bereits die Substanz der Wohnung gefährdet ist, kommt es nach BGH vom 6.4.2005 – VIII ZR 192/04 nicht an (s. aber BGH vom 17.2.2015 – VIII ZR 232/14: zur Auslegung einer Klausel, ab wann Reparaturen geschuldet sind). Fordert der Vermieter Schönheitsreparaturen, gehören die dafür aufzuwendenden Kosten zu den Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II. Da der Vermieter nicht verlangen kann, dass die Arbeiten von einem Fachmann ausgeführt werden (BGH vom 9.6.2010 – VIII ZR 294/09), sind die Kosten niedrig zu halten. Vorrangig ist daher die Eigenleistung oder die Hilfe von Bekannten und Freunden; dann beschränkt sich der Kosteneinsatz des Jobcenters im Wesentlichen auf das Material (statt vieler LSG Hamburg vom 25.5.2023 – L 4 AS 22/22 D).

Vorschuss statt Schadensersatz

Solange das Mietverhältnis besteht, kann der Vermieter keinen Schadensersatz statt Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen. Bleiben die Mieter trotz angemessener Fristsetzung untätig, ist der Vermieter berechtigt, einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlich entstehenden Schönheitsreparaturkosten zu fordern (BGH vom 6.4.2005 – VIII ZR 192/04). Ein Anspruch auf Kostenübernahme durch das Jobcenter besteht nur, wenn die Mieter wegen eines Fehlverhaltens des Jobcenters in Verzug geraten sind. Das Jobcenter muss dann zunächst den Vorschuss zahlen und dafür sorgen, dass die geschuldeten Reparaturen durch Gewährung der erforderlichen Mittel für Farbe, Pinsel etc. ausgeführt werden können.

Schöner Wohnen?

Einen Anspruch auf Kostenübernahme für Verschönerungsmaßnahmen gibt § 22 SGB II nicht. Der bloße Ablauf üblicher Schönheitsreparaturfristen besagt nicht, dass die Wohnung neu gemalert oder tapeziert werden muss, zumal die üblichen Regelfristen von drei Jahren für Bad und Küche, fünf Jahre für Wohnzimmer und sieben Jahre für Schlafzimmer und Flur für moderne Wohnungen mit schmutzarmer Zentralheizung, gekachelten Bädern und Küchen mit Dunstabzugshauben häufig keinen Grad der Abnutzung belegen, der einen selbst zahlenden Mieter zu einer Schönheitsreparatur veranlassen würde.

Kontrollumfang

Beantragt der Leistungsberechtigte die Übernahme von Kosten für Schönheitsreparaturen, ist fraglich, ob das Jobcenter über eine Außenprüfung zur Feststellung eines Reparaturbedarfs hinaus außerdem verlangen kann, dass der Vermieter eine Wohnungsbesichtigung durchführt und danach genau bezeichnete Reparaturmaßnahmen fordert. Da die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach BGH vom 6.4.2005 – VIII ZR 192/04 am objektiven Wohnungszustand anknüpft, muss es genügen, wenn die Jobcenter-Außenprüfung einen Reparaturbedarf feststellt. In einer solchen Situation den Vermieter einzuschalten, wäre so ungewöhnlich, dass es einer Stigmatisierung des Leistungsberechtigten gleichkäme. Zur Abwehr unberechtigter Forderungen genügt es, die üblichen Schönheitsreparaturfristen (s. dazu LG Dresden vom 14.3.2014 – 4 S 63/13) als Indiz dafür zu nehmen, zu welchem Zeitpunkt auch ein selbstzahlender Mieter zu Pinsel und Farbe greifen würde (LSG Niedersachen-Bremen vom 28.1.2008 – L 9 AS 647/07 ER). Eine ungewöhnlich hohe Abnutzung vor Ablauf dieser Fristen könnte auf einen unsachgemäßen Gebrauch der Wohnung hindeuten, für dessen Folgen das Jobcenter nicht aufkommen muss.

7 Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses

Nur die Kosten für mietvertraglich wirksam übertragene Auszugs-Schönheitsreparaturen sind zu übernehmen. Unwirksam sind vor allem die oben (3.1) erwähnten Schlussrenovierungsklauseln und Klauseln mit starren Fristenplänen. Zulässig sind Gestaltungsklauseln nur für die Auszugsreparaturen (Vorgaben zum Anstrich von Decken, Wänden und Holzteilen).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Vorsicht Falle!



Vorsicht ist geboten, wenn der Vermieter im Zusammenhang mit der Abnahme der Wohnung auf eine schriftliche Verpflichtung zu Reparaturen oder eine Quotenabgeltung drängt. Nach BGH vom 14.1.2009 – VIII ZR 71/08 ist eine individuell getroffene Abrede wirksam, selbst wenn der Mietvertrag eine unwirksame Abwälzungsklausel enthält (a. A. LG Frankenthal vom 19.11.2014 – 2 S 173/14: Abrede unwirksam; s. dazu auch LSG NRW vom 2.7.2012 – L 20 SO 75/12).

Wohnungsabnahmeprotokoll

Ein Wohnungsabnahmeprotokoll enthält keine Individualvereinbarung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen, wenn die der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen vorangestellte Präambel des Protokolls ausdrücklich auf die mietvertraglichen Bestimmungen Bezug nimmt (LG Berlin vom 23.2.2010 – 63 S 290/09, s. auch vom 28.5.2013 – 63 S 347/12; LG Frankenthal vom 19.11.2014 – 2 S 173/14). Ebenso bei einem Besichtigungsprotokoll AG Gießen vom 10.5.2012 – 48 C 352/11; s. auch LG Dresden vom 1.8.2019 – 4 S 211/19: Wirksame Individualvereinbarung, in der sich der Mieter zur Endrenovierung mit einem Anstrich in Weiß gegen Mietnachlass zu Mietbeginn verpflichtet hatte.

Zurückbehaltung

Weiß der Leistungsberechtigte, dass der Vermieter trotz unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln auf Schönheitsreparaturen besteht bzw. bei Nichtdurchführung die Kaution vereinnahmen wird, kann er vorsorglich die letzten Mietzahlungen einbehalten (Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB, vgl. dazu AG Bremen vom 22.12.2011 – 10 C 331/11). Ist ihm diese Möglichkeit verwehrt, weil die Miete nach § 22 Abs. 7 SGB II direkt an den Vermieter überwiesen wird und hat der Leistungsbezieher das Jobcenter im Vorfeld der Beendigung des Mietverhältnisses über die Gefahr einer unzulässigen Vereinnahmung der Kaution informiert, kann er vom Jobcenter die Zurückhaltung der Mietzahlung verlangen. Denn der Leistungsberechtigte bleibt trotz Direktüberweisung der Miete Inhaber des § 22 Abs. 1 SGB II-Anspruchs und darf selbstbestimmt darüber verfügen, wenn der Regelungszweck des § 22 Abs. 7 SGB II, Mietschulden zu verhindern, erfüllt ist.

Aufrechnung

Eine Aufrechnung der letzten Mietzahlungen mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch ist dem Leistungsberechtigten vor Ablauf der Kündigungsfrist nicht möglich, weil der Kautionsrückzahlungsanspruch noch nicht fällig ist. Eine Aufrechnungslage besteht erst nach Ablauf der Kündigungsfrist (LG Berlin vom 13.2.2012 – 12 T 1/12).

Regulärer KdU-Bedarf

Sind Schönheitsreparaturen wirksam auf die Mieter übertragen worden, gehören die dafür erforderlichen Kosten zu den Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II. Es handelt sich nicht um Umzugskosten i.S. von § 22 Abs. 6 SGB II. Die Auszugsreparaturen sind im Laufe der Mietzeit aufgestaute Kosten für laufende Schönheitsreparaturen, zu denen der Mieter nach Mietvertrag verpflichtet wurde (LSG Berlin-Brandenburg vom 12.2.2014 – L 18 AS 2908/12). Ein vorheriger Antrag auf Kostenübernahme oder eine Zusicherung sind nicht erforderlich. Notwendige Kosten für Schönheitsreparaturen

sind auch dann zu übernehmen, wenn das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Durchführung der Schönheitsreparaturen schon beendet ist. Zuständig ist das Jobcenter, das dann laufende Leistungen erbringt (Rückschluss aus BSG vom 20.12.2011 – B 4 AS 9/11 R: Betriebskosten für frühere Wohnung), ggf. sind mehrere Jobcenter für anteilige Kosten zuständig, wenn die Bewohner der früheren Wohnung in unterschiedliche Orte umziehen.

Ausführung in Eigenregie

Grundsätzlich sind auch die Auszugs-Schönheitsreparaturen in Eigenregie durchzuführen. Muss ein Fachbetrieb beauftragt werden, kann das Jobcenter Kostenvoranschläge verlangen. Die Obliegenheit zu kostensparendem Verhalten schließt ein, dass die Schönheitsreparaturen möglichst während des Laufs der Kündigungsfrist abgeschlossen werden.

Nutzungsentgelt oder Mietausfallschaden?

Wird der Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist mit den Schönheitsreparaturen nicht fertig oder nimmt der Vermieter die Reparaturen nicht ab, begründet der weitere Zugang zu der ansonsten ordnungsgemäß geräumten Wohnung, um die Schönheitsreparaturen abzuschließen, keinen Anspruch auf Nutzungsentgelt (§ 546a BGB), sondern einen Mietausfallschaden (dazu BGH vom 13.7.2010 – VIII ZR 326/09) in Höhe der Miete, die im Falle einer Neuvermietung erzielt werden kann (AG Brandenburg vom 16.6.2021 – 31 C 51/20 mit weiteren Nachweisen).
Das Jobcenter muss hierfür nur aufkommen, soweit den Leistungsberechtigten kein Verschulden trifft. Hat er die Verzögerung oder Schlechterfüllung der Schönheitsreparaturen zu vertreten, kann er die verursachten Kosten nicht dadurch auf das Jobcenter abwälzen, dass er eine Verlängerung des Mietvertrages vereinbart und die Doppelmiete als Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II geltend macht.

Schadensersatz

Ist der Mieter mit der Durchführung von Schönheitsreparaturen in Verzug, kann der Vermieter nicht sofort Schadensersatz fordern. Er muss den Mieter unter angemessener Fristsetzung und genauer Benennung der noch ausstehenden Arbeiten zur unverzüglichen Durchführung auffordern (BGH vom 26.4.2022 – VIII ZR 364/20 und vom 19.4.2023 – VIII ZR 280/21). Läuft die gesetzte Frist ab, ohne dass die Arbeiten abgeschlossen sind, kann der Vermieter Schadensersatz verlangen. Erlässt der Vermieter einem neuen Mieter einen Teil des Mietzinses, weil dieser die Wohnung im abgenutzten Zustand übernimmt, kann er diesen Mietausfall vom Vormieter als Schadensersatz fordern (AG Wetzlar vom 4.6.2012 – 38 C 264/12 (38)).

Nachmieter

Ob ein Schadensersatzanspruch entfällt, wenn der Nachmieter die unrenovierte Wohnung ohne Mietnachlass übernimmt, ist sehr umstritten (dazu AG Neuruppin vom 6.5.2009 – 42 C 329/07 mit Hinweisen auf den Meinungsstand). Die Entscheidung des BGH vom 22.8.2018 – VIII ZR 277/16 deutet darauf hin, dass der Vermieter Schadensersatz nur fordern kann, wenn der Vormieter wirksam zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet worden war. Bestand für den Vormieter dagegen keine Verpflichtung, kann er diese nicht durch eine Vereinbarung mit einem Nachmieter wirksam

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

begründen. Eine wirksame Verpflichtung des Nachmieters bedarf dann der Beteiligung des Vermieters an der Abrede zwischen Vor- und Nachmieter.

Einbehaltung der Kaution

Der Anspruch auf Schadensersatz kann mit Einbehaltung der Kaution durchgesetzt werden. Der Vermieter muss nach ergebnisloser Fristsetzung den Schadensersatz beziffern und kann ihn dann gegen den nach Beendigung des Mietverhältnisses entstehenden Anspruch auf Kautionsrückzahlung aufrechnen (BGH vom 28.10.2020 – VIII ZR 230/19). Das gilt auch, wenn der Mieter den Anspruch bestreitet (BGH vom 24.7.2019 – VIII ZR 141/17). Er muss dann die Kaution einklagen und in diesem Prozess die Berechtigung der aufgerechneten Schadensersatzforderung klären lassen.

Verrechnung mit Kaution

Verweigert der Vermieter die Auszahlung einer vom Jobcenter gewährten Kaution, weil vom Mieter geschuldete Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt wurden, ist zu unterscheiden:

- Ist die Kaution einbehalten worden, weil das Jobcenter einen Antrag auf Übernahme der Reparaturkosten (noch) nicht bearbeitet hat und deshalb keine Schönheitsreparaturen durchgeführt werden konnten, kann der Leistungsberechtigte der Forderung des Jobcenters auf Rückzahlung des Kautionsdarlehens, soweit es noch nicht getilgt (§ 42a SGB II) wurde, seinen Anspruch auf Kostenübernahme entgegen halten (näher dazu → S. 457 ff.). Ist das Jobcenter der Meinung, die Forderung nach Schönheitsreparaturen sei unwirksam, kann es aufgrund des abgetretenen Anspruchs auf Auszahlung der Kaution selbst gegen den Vermieter vorgehen. Soweit das Darlehen schon getilgt war, ist dieser Teil der Kaution im Fall der Auszahlung an das Jobcenter dem Leistungsberechtigten auszukehren.
- Ist die Kaution einbehalten worden, weil der Leistungsberechtigte ausgezogen ist, ohne sich um seine Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen zu kümmern, ist er zur Rückzahlung des Kautionsdarlehens – soweit nicht schon getilgt – verpflichtet. Es bleibt ihm dann unbenommen – auf eigenes Risiko – gegen den Vermieter vorzugehen.

Zum komplizierten Verhältnis von Abtretung und Tilgung der Kautionsdarlehen → S. 457 ff.

Bedarfsbezogener Maßstab

Auch wenn der Umfang der Auszugs-Reparaturen hoch ist, weil der Leistungsberechtigte die laufend geschuldeten Schönheitsreparaturen hinausgeschoben hat, kann das Jobcenter einer Kostenübernahme nicht entgegenhalten, dass der Leistungsberechtigte vor Eintritt in den Bürgergeld-Bezug hätte renovieren müssen. Genau wie bei der Erstausstattung (s. dazu BSG vom 20.8.2009 – B 14 AS 45/08 R) ist der Zusatzbedarf bei den Unterkunftskosten dann zu erfüllen, wenn er im Leistungszeitraum anfällt.

Klauselunabhängige Reparaturen

War der Mieter im laufenden Mietverhältnis weder einer Gestaltungsklausel unterworfen noch zu Schönheitsreparaturen verpflichtet und besteht auch keine wirksame Schlussrenovierungsklausel, muss er die Wohnung

bei Auszug dennoch in einem Zustand zurückzugeben, der es dem Vermieter ermöglicht, die Wohnung allein mit den üblichen Vorarbeiten und den üblichen Schönheitsreparaturen in einen wiedervermietbaren Zustand zu versetzen (BGH vom 6.11.2013 – VIII ZR 416/12; AG Paderborn vom 3.12.2020 – 57 C 44/20: ungewöhnliche Farbgestaltung; s. auch LG Halle vom 8.7.2021 – 1 S 36/21: Das Anstreichen einer Wand in »Helllila« ist keine so ungewöhnliche Gestaltung, AG München vom 11.7.2017 – 422 C 6905/17: Entfernung von Pflanzen; s. auch → S. 242). Wurde die Wohnung bei Einzug in einem nicht neutralen Zustand übergeben, kann die Pflicht zum Entfernen unüblicher Dekorationen entfallen (LG Oldenburg vom 18.2.2021 – 4 S 2/21: Fototapete). Der Mieter ist dann nur zu Arbeiten verpflichtet, die über den Teil, der normalerweise für Schönheitsreparaturen aufzuwenden ist, hinausgeht (LG Essen vom 8.9.2011 – 10 S 121/11).

Beispiel

M. hatte eine Wohnung mit einem starren Fristenplan zur Erbringung laufender Schönheitsreparaturen bewohnt. Er darf ohne die laut Mietvertrag geschuldeten Schönheitsreparaturen ausziehen. Bei der Wohnungsabnahme rügt der Vermieter, dass die Raufaser-Tapete in der Küche voller Fettflecke und Beschädigungen ist. Zu Recht: M. muss die Küche an den schadhaften Stellen neu tapezieren oder die Kosten der Tapetenerneuerung tragen. Streichen muss er die Tapete nicht.

Das Jobcenter muss diese Kosten übernehmen, sofern die zu beseitigenden Gebrauchsspuren nicht auf einer vertragswidrigen Nutzung beruhen, sondern Ausdruck des grundrechtlich geschützten, allgemeinen Persönlichkeitsrechtes sind, wie z. B. ungewöhnliche Dekorationen oder mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommene Einbauten.

Offene Rechtsfrage

Weil die damit zusammen hängenden Reparatur- oder Beseitigungsmaßnahmen nur anlässlich des Auszugs aus der Wohnung anfallen, ist noch nicht geklärt, ob das Jobcenter die entstehenden Kosten als reguläre Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II übernehmen muss oder ob es sich um Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II, die zwingend vorher beantragt werden müssen, handelt (so SG Berlin vom 10.4.2014 – S 82 AS 25836/12: Kosten für die Beseitigung von Einbauten; zum Verhältnis von § 22 Abs. 1 und Abs. 6 SGB II s. auch BSG vom 30.10.2019 – B 14 AS 2/19 R).

Treu und Glauben

Nach Treu und Glauben entfällt die Pflicht zur Beseitigung eines Mietereinbaus, wenn der Vermieter das Gebäude so umbaut, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands sinnlos wäre. In diesem Fall hat der Vermieter ohnehin einen Anspruch gemäß §§ 555a, 555b BGB auf Duldung der baulichen Maßnahmen (AG Berlin-Mitte vom 4.10.2016 – 14 C 103/16).

8 Rückabwicklung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen

Bereicherungseinwand

Schuldet der Mieter keine Schönheitsreparaturen, kann er die hierfür aufgewendeten Kosten unter dem Gesichtspunkt einer unrecht-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

mäßigen Bereicherung des Vermieters von diesem zurückverlangen (LG Wiesbaden vom 9.7.2020 – 3 S 91/20; nach LG Berlin vom 10.4.2015 – 63 S 318/14 nur für Auszugsreparaturen).
Soweit die Kosten nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen wurden, steht dem Jobcenter dieser Anspruch gegen den Vermieter in Höhe der übernommenen Kosten zu (§ 33 SGB II).
Dasselbe gilt, wenn laufende Beträge für eine Schönheitsreparaturrücklage trotz unwirksamer Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen zusätzlich zur Miete eingezogen wurden (AG Lahnstein vom 28.2.2012 – 20 C 799/11).

Verjährung droht!



Ansprüche des Mieters aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen durchgeführter Schönheitsreparaturen oder Ersatzleistungen ohne eine solche Verpflichtung verjähren in sechs Monaten nach Ende des Mietverhältnisses (BGH vom 31.1.2012 – VIII ZR 141/11 und vom 20.6.2012 – VIII ZR 12/12).

Ist die Wirksamkeit einer Kündigung des Mietverhältnisses streitig, kann innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist in der Regel keine Klärung erreicht werden. Damit besteht die Gefahr, dass im Fall einer Bestätigung der Kündigung Ansprüche auf Rückabwicklung erbrachter Schönheitsreparaturmaßnahmen schon verjährt sind. In diesem Fall kann mit einer Zwischenfeststellungswiderklage auf Unwirksamkeit der Kündigung geklagt werden (LG Frankfurt (Oder) vom 23.10.2012 – 16 T 88/12).

Vorläufige Kostenübernahme

Hat das Jobcenter die Kosten für Schönheitsreparaturen wegen Unklarheit über eine Verpflichtung zu solchen Reparaturen nur vorläufig nach § 41a SGB II übernommen und wird dann so langsam geprüft, dass die Verjährungsfrist für Bereicherungsansprüche abgelaufen ist, kann der Leistungsberechtigte diese Verzögerung einer Rückzahlung nach § 41a Abs. 5 SGB II entgegenhalten (LSG NRW vom 2.7.2012 – L 20 SO 75/12).

Schadensersatz

Sind nicht geschuldete Schönheitsreparaturen mangelhaft ausgeführt worden, kann der Mieter nur bei Verursachung zusätzlicher Schäden zum Schadenersatz verpflichtet sein (BGH vom 18.2.2009 – VIII ZR 166/08). Bricht der Mieter eine nicht geschuldete, aber begonnene Reparaturmaßnahme ab, kann dies ein Schaden sein, der zum Schadensersatz verpflichtet (BGH vom 21.8.2019 – VIII ZR 263/17: Abreißen von Tapeten ohne anschließend neue Tapeten anzubringen). Ansonsten muss der Vermieter die Wohnung so abnehmen (zur Darlegungslast des Vermieters in solchen Fällen s. LG Frankfurt am Main vom 1.11.2011 – 2-11 S 95/11).

Haftung

Hat das Jobcenter ungeprüft eine unberechtigte Forderung des Vermieters auf Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen oder Renovierungen übernommen, kann der Leistungsberechtigte dafür nicht nach §§ 34, 34a SGB II haftbar gemacht werden (vgl. dazu VG Augsburg vom 4.2.2005 – Au 3 K 04.1621).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

II Renovierungen

Renovierungen unterscheiden sich von Schönheitsreparaturen dadurch, dass nicht nur Gebrauchs-, sondern Substanzschäden behoben werden (zur Abgrenzung → S. 245 ff.). Grundsätzlich ist der Vermieter dafür zuständig, es sei denn, die Schäden wurden schuldhaft durch einen unsachgemäßen Gebrauch der Mietsache verursacht. Dafür haftet der Mieter nach den allgemeinen Grundsätzen des Schadensersatzes (BGH vom 28.2.2018 – VIII ZR 157/17 und vom 21.8.2019 – VIII ZR 263/17). Schadensersatzforderungen sind keine Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II.

1 Renovierungen im laufenden Mietverhältnis

Kleinreparaturen

Der Vermieter ist berechtigt, Kleinreparaturen bis zu einer festgelegten Höchstgrenze auf den Mieter abzuwälzen. Eine Kostenübernahme seitens des Jobcenters scheidet aus, weil für solche Kleinreparaturen ein Betrag im Regelbedarf vorgesehen ist, auch wenn der Betrag für die konkrete Reparatur nicht reicht (LSG Sachsen vom 3.4.2014 – L 7 AS 536/11 NZB; nach LSG Sachsen vom 21.4.2016 – L 3 AS 419/12 ist die Frage, ob Kleinreparaturen zum Regelbedarf oder zu den Kosten der Unterkunft gehören, noch nicht abschließend geklärt). Kann der Mieter nicht zahlen, kommt nur ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht (SG Köln vom 29.7.2010 – S 32 AS 2091/10: Erneuerung Kücheneckventil; LSG Baden-Württemberg vom 20.1.2009 – L 7 SO 5864/08 NZB: Reparatur Badezimmerfenster; SG Aachen vom 14.7.2009 – S 20 SO 26/09: neuer Duschschlauch; LSG NRW vom 14.11.2016 – L 19 AS 1375/15: neuer Kühlschrankgriff; LSG Niedersachsen-Bremen vom 7.3.2023 – L 9 AS 69/19: Reparatur Handwaschbecken).

Wartungskosten Gastherme

Kleinreparaturen aus Anlass der Wartung der zur Mietwohnung gehörenden Gastherme sind umlagefähige Betriebskosten, die der Vermieter auf den Mieter abwälzen darf (BGH vom 7.11.2012 – VIII ZR 119/12). Das gilt nicht für eine Instandsetzung (AG Rheine vom 10.10.2018 – 10 C 112/18). Für Wartungskosten muss das Jobcenter als Teil der Unterkunfts- und Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II aufkommen, wenn der Vermieter die Rechnung zu einem Zeitpunkt stellt, in der der Mieter Bürgergeld bezieht oder wegen Hilfebedürftigkeit beantragt hat.

Wartungskosten Flüssiggastank

Sind Mieter wirksam zur Aufbringung der Wartungskosten verpflichtet worden, gehören diese Kosten zu den Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II (SG Magdeburg vom 5.10.2021 – S 43 AS 3376/13).

Wartungskosten Durchlauferhitzer

Wartungsarbeiten an einem Durchlauferhitzer fallen nach AG Neukölln vom 5.6.2013 – 10 C 332/12 nicht unter die Kleinreparaturklausel.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Unwirksame Kleinreparaturklauseln

Ist die Kleinreparaturklausel unwirksam, muss der Mieter nicht zahlen, folglich das Jobcenter keine Kosten übernehmen (LSG Rheinland-Pfalz vom 20.11.2009 – L 1 SO 36/07). Unwirksam ist z. B. eine Klausel, die

- eine jährliche Belastung des Mieters mit insgesamt mehr als 6% der Jahresbruttokaltmiete vorsieht (AG Stuttgart vom 15.10.2013 – 2 C 1438/13);
- dem Mieter mehr als 100 € Reparaturkosten aufbürdet (str. AG Würzburg vom 17.5.2010 – 13 C 670/10: wegen der Preissteigerungen bis 110 € zulässig; ebenso AG Köpenick vom 9.9.2011 – 6 C 184/11; bei 120 € verneint das AG Bingen vom 4.4.2013 – 25 C 19/13 die Wirksamkeit);
- keine Höchstgrenze für den Fall enthält, dass innerhalb eines bestimmten Zeitraums mehrere Kleinreparaturen anfallen (BGH vom 6.5.1992 – VIII ZR 129/91);
- die den Mieter verpflichtet, sich an allen Reparaturen anteilig zu beteiligen (BGH vom 7.6.1989 – VIII ZR 91/88);
- den Mieter zu Reparaturkosten an Mietsachen verpflichtet, auf die er selten oder keinen Zugriff hat (AG Köln vom 27.6.2006 – 201 C 254/05: Türdichtung, Türschloss; AG Wedding vom 27.8.2010 – 6a C 5/10: Toilettenspülkasten; AG Köln vom 27.1.2011 – 210 C 324/10: Heiztherme; AG Wedding vom 25.10.2011 – 20 C 191/11; AG Berlin-Mitte vom 29.8.2017 – 5 C 93/16: Silikonfugen; AG Charlottenburg vom 31.8.2011 – 212 C 65/11; AG Berlin-Mitte vom 5.2.2020 – 15 C 256/19: Dichtung vom Abflussrohr; AG Köln vom 10.6.2011 – 224 C 460/10: Füllventil WC-Kasten; AG Zossen vom 11.6.2015 – 4 C 50/15: Spiegel, Beleuchtungskörper; AG Neubrandenburg vom 25.2.2019 – 104 C 843/18: unter dem Waschbecken befindliches Eckventil; AG Frankfurt vom 13.8.2021 – 33 C 1333/21 (76): Röhrengeruchsverschluss am Siphon);
- offen lässt, ob sich die Kostenverpflichtung nur auf kleinere Reparaturen im Gesamtbetrag bis 100 € bezieht oder auch auf größere Reparaturen, an welchen sich dann der Mieter mit einem Teilbetrag von 100 € beteiligen soll (AG Köln vom 27.6.2005 – C 254/05; LG Potsdam vom 19.6.2008 – 11 S 151/07; AG Köpenick vom 22.1.2019 – 7 C 157/18);
- nicht klarstellt, was Kleinreparaturen sind (AG Stuttgart vom 12.8.2015 – 32 C 2777/15).

Mietzuschlag unwirksam

Ein Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete aufgrund von nicht übertragenen Kleinreparaturen ist unzulässig (AG Stuttgart vom 27.7.2018 – 37 C 1909/17).

Wasserschaden

Die Instandsetzung von Decken und Wänden nach einem Wasserschaden stellt weder eine Schönheitsreparatur noch einen Bagatellschaden dar (AG Halle/Saale vom 25.6.2013 – 95 C 3141/12; OLG Frankfurt am Main vom 7.9.2018 – 10 U 8/18).

Teppichboden

Die Erneuerung eines Teppichbodens ist keine Schönheitsreparatur, sondern zählt zu den Renovierungen (BGH vom 8.10.2008 – XII ZR 15/07). Grundsätzlich ist der Vermieter zum Ersatz des schadhaften Bodens verpflichtet.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Unter engen Voraussetzungen hat das BSG vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R die Kosten für einen Teppichboden bei Einzug in eine Wohnung allerdings dem Jobcenter auferlegt. Nach VG Gelsenkirchen vom 9.12.2009 – 11 K 4316/08 kann nichts anderes gelten, wenn in einer schon bewohnten Wohnung der vorhandene Teppichboden durch jahrelange Abnutzung unbrauchbar geworden ist. Auch dann ist ein neuer Teppichboden erforderlich, um die Räume bewohnbar zu machen (s. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 29.1.2018 – L 18 AS 126/18 B ER).

2 Renovierungen bei Beendigung des Mietverhältnisses

Sind keine Schönheitsreparaturen geschuldet, beschränkt sich die Pflicht des ausziehenden Mieters auf das Saubermachen der Wohnung (s. dazu AG Hamburg Blankenese vom 12.6.2019 – 531 C 60/17) und die Entfernung selbst eingebauter Teile, sofern es sich nicht um dauerhafte Wertverbesserungen handelt oder der Vermieter dem Einbau als dauerhafte Maßnahme zugestimmt hat (s. dazu LG Berlin vom 6.7.2010 – 65 S 355/09) oder die Beseitigung eines Zustandes, der die Weitervermietung ungewöhnlich erschwert (s. dazu LG Essen vom 8.9.2011 – 10 S 121/11; LG Berlin vom 16.3.2012 – 65 S 219/10; BGH vom 6.11.2013 – VIII ZR 416/12: Tapeten mit ausgefallenen Farben; AG Pinneberg vom 25.7.2018 – 84 C 141/17: Fototapete). Die Kosten für solche Renovierungen gehören zu den Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II oder nach § 22 Abs. 6 SGB II, → S. 477 f. Für darüber hinausgehende Schäden der Wohnung muss das Jobcenter nicht aufkommen (BVerwG vom 3.6.1996 – 5 B 24/96).

Kein Schadensersatz

Wird eine Wohnung trotz geschmackloser Dekoration weitervermietet, steht dem Vermieter kein Schadensersatzanspruch wegen Weitervermietung zu einer geringeren Miete zu, wenn die Wohnung vor Kenntnis dieses Zustands bereits neu vermietet war (LG Hamburg vom 5.12.2018 – 307 S 58/18: lilafarbene Tapete mit Muster).

Zulässige Nutzung oder Beschädigung?

Ob Abnutzungs- oder Gebrauchsspuren der Wohnung auf einem **mietvertraglich zulässigen Gebrauch** (§ 538 BGB) oder auf vertragswidrigem Gebrauch beruhen, gibt im Mietrecht häufig Anlass zu Streitigkeiten. Beruht die Abnutzung auf dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, hat der Vermieter das hinzunehmen (§ 538 BGB). Erst im Fall einer Beschädigung der Mietsache durch unsachgemäßen Gebrauch handelt es sich bei der geforderten Renovierung bzw. Beseitigung der Abnutzung um einen Schadensersatzanspruch des Vermieters, für den das Jobcenter nicht aufkommen muss (s. dazu auch LSG Sachsen-Anhalt vom 19.4.2016 – L 2 AS 412/15 NZB; LSG Baden-Württemberg vom 17.11.2022 – L 7 SO 1522/22).

Nur bei Verschulden

Der Schadensersatzanspruch des Vermieters erstreckt sich nur auf Schäden, die der Mieter unmittelbar verschuldet hat. So tritt z. B. keine Haftung ein, wenn infolge einer körperlichen Auseinandersetzung, die der Mieter nicht verschuldet hat, das Treppenhaus beschädigt wird (AG Saarbrücken vom 7.12.2015 – 3 C 140/15) oder die Wohnungseingangstür beim Vollzug eines

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Durchsuchungsbeschlusses von Polizeikräften aufgebrochen und beschädigt wird, der Tatverdacht aber unbegründet war (s. dazu BGH vom 14.12.2016 – VIII ZR 49/16).

Einzelfälle

- **Badewanne**: Eine aufgeraute Oberfläche durch Scheuermittel und Emailleabplatzungen sind übliche Gebrauchsspuren (AG Charlottenburg vom 26.6.2013 – 221 C 250/11; AG Saarbrücken vom 2.5.2013 – 36 C 306/12 (12): Abplatzung auf Badewannenrand).
- **Bodenbelag**: Beschädigungen des Bodens durch Glutlöcher (AG Tempelhof-Kreuzberg vom 21.8.2019 – 25 C 247/17) oder durch Pfennigabsätze sind als vertragswidriger Gebrauch vom Mieter zu beseitigen (vgl. LG Mannheim vom 14.6.1973 – 12 S 9/72; OLG Karlsruhe vom 26.9.1996 – 11 U 13/96). Das Jobcenter ist nicht zur Kostenübernahme verpflichtet. Der Schadenersatzanspruch kann entfallen, wenn der Vermieter den Zustand des Bodenbelags bei Einzug der Mieter nicht dokumentiert hat (AG Pfaffenhofen vom 4.3.2016 – 1 C 829/15). Urinflecken wegen eines überempfindlichen Bodenbelags sind keine Beschädigung (LG Düsseldorf vom 12.11.2015 – 21 S 13/15).
- **Deckeneinbau** (Baldachin): Ordnungsgemäßer Gebrauch, der erst bei Auszug eine Beseitigung erfordere (LG Detmold vom 1.6.2011 – 10 S 14/09).
- **Dübellöcher**: Eine ungewöhnlich hohe Zahl von Dübellöchern (dazu LG Göttingen vom 12.10.1988 – 5 S 106/88; LG Münster vom 22.10.1999 – 3 S 97/98; LG Berlin vom 10.1.2002 – 61 S 124/01; AG Hamburg vom 18.5.2006 – 318c C 283/05; AG Rheinbach vom 7.4.2005 – 3 C 199/04; AG München vom 18.2.2014 – 473 C 32372/13; AG Pinneberg vom 25.7.2018 – 84 C 141/17) kann eine vertragswidrige Beschädigung sein, für die das Jobcenter nicht aufkommen muss. Dübellöcher an üblichen Stellen müssen bei einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel gar nicht beseitigt werden (s. dazu AG Pankow vom 24.9.2014 – 7 C 135/14; AG Neunkirchen vom 8.12.2015 – 13 C 864/14 (06); AG Hamburg vom 26.10.2022 – 49 C 150/22; a.A. LG Wuppertal vom 16.7.2020 – 9 S 18/20). Bei Bestehen einer Schönheitsreparaturpflicht genügt das Verschließen der Bohrlöcher (AG Hamburg vom 26.4.2017 – 49 C 285/14).
- **Farbwahl**: Es ist nicht als vertragswidrig zu werten, wenn ein Mieter während bestehender Mietzeit die angemieteten Räume in kräftigen Farbtönen anstreicht. Er ist dann aber verpflichtet, das Mietobjekt in einem farblichen Zustand zurück zu geben, der eine Neuvermietung der Räume zu üblichen Geschmacksvorstellungen ermöglicht (AG Coburg vom 15.3.2010 – 14 C 1668/08; LG Essen vom 17.2.2011 – 10 S 344/10; LG Berlin vom 16.3.2012 – 65 S 219/10; AG Paderborn vom 3.12.2020 – 57 C 44/20; LG Wuppertal vom 16.7.2020 – 9 S 18/20: Kräftige Latexfarben). Einen bestimmten Anstrich oder Tapetentyp (z. B. nur weiße Raufaser) darf der Vermieter nicht verlangen. Die Aufbringung einer Wischtechnik, die eine normale Tapezierung verhindert, kann aber eine vertragswidrige Beschädigung der Wohnung sein (LG Berlin vom 30.9.2016 – 65 S 63/16).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

- **Fensterbank**: Eine zum Einbau einer Küche gekürzte Fensterbank ist ein Schaden, der über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgeht (LG Saarbrücken vom 21.11.2014 – 10 S 60/14).
- **Fensterrahmen**: mit Schraubenlöchern zu versehen ist ein vertragsgemäßer Gebrauch, wenn die baulichen Besonderheiten (Dachschräge) dies zur Anbringung einer Jalousie erforderlich machen (AG Bremen vom 9.3.2017 – 6 C 285/14). Das gilt nicht für das Anbohren der Glasleisten der Fenster zur Montage von Plissees (AG Witten vom 12.4.2018 – 2 C 684/17).
- **Fliesen**: Die Beschädigung einer ordnungsgemäß verlegten Bodenfliese geht über einen normalen Abnutzungsgebrauch hinaus; der Mieter muss für diesen Schaden haften (LG Saarbrücken vom 21.11.2014 – 10 S 60/14). Das Nachdunkeln der Fugenmasse ist normale Abnutzung, die nicht zur Renovierung verpflichtet. Absandungen und Abblätterungen bei nicht imprägnierten Natursteinfliesen im Bad aufgrund der Verwendung von Duschgelen und Shampoos sind ebenfalls kein vom Mieter zu ersetzender Schaden (AG Brandenburg vom 24.2.2017 – 31 C 179/14). Werden Löcher in die Fliesen und nicht in die Fliesenfugen gebohrt, handelt es sich nach AG Münster vom 29.1.2008 – 28 C 3053/07 um eine Beschädigung der Mietsache; a.A. AG Dortmund vom 26.8.2014 – 425 C 2787/14.
- **Gartenpflege**: Hier kann es darauf ankommen, ob der Garten verwildert überlassen wurde (dann keine Kostenübernahme) oder turnusmäßige Pflegearbeiten anstehen (vgl. AG Köln vom 1.10.2005 – 205 C 154/05).
- **Haustiere**: Bei einer Vielzahl von Haustieren kann es zu einer Substanzschädigung kommen (OLG Hamm vom 30.1.2015 – I-20 U 106/14: Katzenurin; Kratzspuren; AG München von 12.5.2014 – 424 C 28654/13; AG Saarbrücken vom 12.1.2017 – 120 C 12/16: Hundehaltung; AG Menden vom 5.2.2014 – 4 C 286/13: Vogelzucht). Grundsätzlich zur Haltung von Tieren BGH vom 30.1.2018 – VIII ZB 57/16; s. auch AG Bremen vom 1.6.2017 – 6 C 32/15 zur formularmäßigen Zustimmung zur Tierhaltung. Nach AG Köln vom 7.7.2021 – 210 C 208/20 spielt die Frage der artgerechten Tierhaltung für die mietrechtliche Frage der Haltungserlaubnis keine Rolle.
- **Kinder**: Spuren nach Entfernung von Kindersicherungen liegen im Bereich einer vertragsgemäßen Nutzung (AG Homburg vom 9.8.2018 – 9 C 273/16 (11)).
- **Kratzer**: Kleine, kaum sichtbare Kratzer an den Zimmertüren einer Wohnung sind bei einer Mietzeit von fast drei Jahren nicht vermeidbar und daher durch vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt (AG Gießen vom 30.6.2009 – 48 M C 720/08). Hat ein Hund die Kratzer verursacht, ist das ein über den üblichen Gebrauch der Mietsache hinausgehender Schaden, wenn die Hundehaltung nur mit Einschränkungen erlaubt war (LG Koblenz vom 5.6.2014 – 6 S 45/14).
- **Lackabsplitterungen**: Lackabsplitterungen an zugänglichen Stellen können auch bei ordnungsgemäßer Benutzung entstehen. Ein Schaden ist

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

dann auch nicht aufgrund des Überstreichens solcher Stellen gegeben (LG Berlin vom 20.7.2010 – 63 S 632/09).

- **Lackierter Holzboden**: Eine Beschädigung der Mietsache liegt vor, wenn ein abgeschliffener Holzboden gegen den Willen des Vermieters lackiert wurde (AG Neukölln vom 25.8.2011 – 12 C 49/11).
- **Lackierung der Außenseite der Wohnungseingangstür**: Dies ist eine Beschädigung der Mietsache (AG Münster vom 28.7.2015 – 8 C 488/14).
- **Messie-Wohnung**: Hier liegt ein vertragswidriger Gebrauch vor (vgl. etwa AG Rheine vom 26.2.2008 – 4 C 731/07; AG Schöneberg vom 16.6.2009 – 11 C 507/08; AG Neustadt vom 25.8.2016 – 1 C 321/15; LG Dessau-Roßlau vom 29.9.2016 – 5 S 177/15), für dessen Beseitigung das Jobcenter nicht zuständig ist (LSG Niedersachsen-Bremen vom 8.3.2012 – L 13 AS 22/12 B ER; LSG Sachsen-Anhalt vom 19.4.2016 – L 2 AS 412/15 NZB: Gegebenenfalls ist das Sozialamt nach § 67 SGB XII zuständig). Verweigert der Mieter den berechtigten Zugang des Vermieters zu der vermieteten Wohnung, um festzustellen, ob die Wohnung vermüllt ist, stellt dies eine Pflichtverletzung dar, die den Vermieter im Einzelfall zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt (AG Ludwigshafen vom 29.3.2021 – 2i C 228/20). Stützt der Vermieter eine außerordentliche Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB auf eine erhebliche Gefährdung der Mietsache, so reicht es nicht, wenn er sich dabei auf das völlige Zustellen der Wohnung mit Gegenständen bezieht, die keine Schäden verursachen (LG Karlsruhe vom 22.5.2019 – 9 S 2/19). Nach VG Arnsberg vom 9.5.2008 – 3 L 336/08 kann der Vermieter einer Wohnung für die Entrümpelung und Reinigung ordnungsrechtlich verpflichtet werden, wenn die Mieter aufgrund finanzieller Umstände oder krankheitsbedingt zur Gefahrenbeseitigung (Ungezieferbefall) durch Reinigung der Wohnräume außerstande sind. Zu einer Ordnungsverfügung gegen den Mieter siehe VG Köln vom 11.7.2012 – 7 L 712/12.
- **Nikotin**: Übermäßiges Rauchen begründet nach BGH vom 5.3.2008 – VIII ZR 37/07 eine Renovierungspflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Renovierungen erfordern (BGH vom 18.2.2015 – VIII ZR 186/14; AG Saarbrücken vom 13.8.2015 – 121 C 80/15 (13); s. auch LG Hannover vom 29.2.2016 – 12 S 9/13; LG Düsseldorf vom 28.9.2016 – 23 S 18/15; AG Brandenburg vom 14.6.2019 – 31 C 249/17). Im Regelfall sind Raucherspuren mit den üblichen Schönheitsreparaturen zu beseitigen, sodass es für die Verpflichtung des Mieters auf Beseitigung solcher Spuren auf die Schönheitsreparaturklausel ankommt (dazu auch OLG Düsseldorf vom 1.10.2009 – I-10 U 58/09: Keine Erneuerung des Teppichbodens ohne eine das Rauchen einschränkende Vereinbarung im Mietvertrag).
- **Schimmel**: Hat der Mieter durch unzureichendes Heiz- und Lüftungsverhalten eine Schimmelbildung verursacht, ist er zur Beseitigung dieses Schadens verpflichtet. Der Vermieter kann Schadensersatz durch Wieder-

herstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) verlangen. Einer vorherigen Fristsetzung bedarf es dazu nicht. Das gilt unabhängig von der Frage, ob es um einen Schadensausgleich während eines laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht (BGH vom 28.2.2018 – VIII ZR 157/17). Ist das Badezimmer der Mietwohnung nur mit einer Badewanne (ohne Duschaufsatz) und nur halbhoch gefliest vermietet, muss der Mieter den durch das Duschen im Stehen (= vertragswidrige Nutzung) verursachten Schimmel beseitigen (LG Köln vom 24.2.2017 – 1 S 32/15).

- **Schlüssel**: Bei einem Verlust des Schlüssels für die Schließanlage eines Mietshauses kann der Vermieter die Kosten für den Austausch der Schlüsselanlage nur verlangen, wenn die konkrete Gefahr eines Missbrauchs des verlorenen Schlüssels durch Dritte nachweislich besteht (AG Bautzen vom 11.9.2020 – 20 C 207/19). Muss wegen eines Schlüsselverlustes ein Schloss in einem Mehrfamilienhaus ausgetauscht werden, sind die damit verbundenen Kosten nur dann vom Mieter, der einen Schlüssel verloren hat, zu übernehmen, wenn er den Verlust verschuldet hat. Eine verschuldensunabhängige Klausel im Mietvertrag ist unwirksam (AG Spandau vom 20.12.2012 – 6 C 546/12). Wenn der Mieter bei Auszug nicht alle Schlüssel zurückgibt und keine Angaben zu den Gründen des Verlustes macht, kann der Vermieter die Schließzylinder auf Kosten des Mieters austauschen (LG Berlin vom 8.3.2016 – 63 S 213/15).
- **Schutzleisten**: Die Montage von Eckleisten zum Schutz der Tapeten ist ein vertragsgemäßer Gebrauch (AG Düsseldorf vom 18.8.2011 – 50 C 3305/11).
- **Schwarzfärbungen** (Fogging): Schwarzfärbungen, deren genaue Ursache nicht zu klären ist, stellen einen mietvertragswidrigen Zustand der Wohnung dar. Der Vermieter kann vom Mieter die Beseitigung dieser Verfärbungen aber nur verlangen, wenn er beweist, dass der Schaden aus der Sphäre des Mieters stammt LG Wuppertal vom 19.7.2012 – 9 S 212/11; AG Ahrensburg vom 31.1.2017 – 45 C 1464/15).
- **Tapeten**: Entfernung der in der Mietwohnung vorgefundenen Tapeten (BGH vom 21.8.2019 – VIII ZR 263/17). Helle Stellen dort, wo Bilder hingen oder Möbel standen, verpflichten nicht zum Anstrich. Wird die Tapete mit einer Musterbordüre beklebt, die nicht rückstandslos entfernt werden kann, ist das eine vertragswidrige Beschädigung der Wohnung (LG Berlin vom 30.9.2016 – 65 S 63/16).
- **Teppichboden**: Ein schon abgewohnter Teppichboden löst selbst bei starker Abnutzung während des Mietverhältnisses keine Ersatzansprüche aus (AG Schöneberg vom 8.8.2011 – 13 C 91/11; s. a. AG Dortmund vom 26.8.2014 – 425 C 2787/14).
- **Trennwand**: Haben Mieter ohne Genehmigung des Vermieters eine Trennwand in ihrer Wohnung errichtet und stehen nach dem Mietvertrag sämtliche baulichen Maßnahmen unter Erlaubnisvorbehalt, so handelt

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

es sich um einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache (LG Berlin vom 20.12.2016 – 63 S 115/16). Die Mieter müssen den Rückbau der Trennwand aus eigenen Mitteln bestreiten.

- **Türschloss**: Eine Erneuerung, weil dem Mieter ein Schlüssel darin abgebrochen ist, begründet einen Schadensersatzanspruch (LG Saarbrücken vom 21.11.2014 – 10 S 60/14).
- **Waschbecken**: Kleinere Beschädigungen des Waschbeckens sind normale Abnutzungsspuren (AG Hamburg vom 6.5.2010 – 44 C 93/09).

3 Renovierungen zu Beginn des Mietverhältnisses

Mietrecht

Weist eine Wohnung substantielle Mängel auf oder befindet sie sich in einem Zustand, der erst noch bewohnbar gemacht werden muss (z.B. keine Tapeten, keine Bodenbeläge), kann der Vermieter die Mängelbeseitigung oder Bewohnbar-Machung der Wohnung nur dann dem Mieter aufbürden, wenn er, der Vermieter, für die Kosten aufkommt – sei es durch Bezahlung der Rechnungen und ggf. Dienstleistungen, wenn Handwerker nötig werden, sei es durch Nachlass der Miete im Gegenwert der aufzuwendenden Kosten.
Das Jobcenter kommt hier nur ins Spiel, wenn die Kostenübernahme des Vermieters in Form eines Mietnachlasses gewährt wird (s. dazu auch → S. 234). Außerdem muss die Situation auf dem einschlägigen Wohnungsmarkt so sein, dass die Vermietung unrenovierter Wohnungen üblich ist (→ S. 251). Eine formularmäßig oder individuell vereinbarte Einzugsrenovierungsverpflichtung ohne Kostenkompensation ist unwirksam oder sogar sittenwidrig (Ausnutzung einer Notlage). Der Vermieter ist leistungspflichtig.
Praktisch bedeutsam sind freiwillige Einzugsrenovierungen dergestalt, dass die Mieter eine unrenovierte Wohnung übernehmen und im Gegenzug keinerlei laufende oder Schluss-Renovierungs- oder Schönheitsreparaturleistungen erbringen müssen.

Sozialrecht

Auch wenn keine Verpflichtung zur Einzugsrenovierung besteht, sind solche Kosten unter besonderen Umständen einmalig zu erbringende Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1, nicht nach Abs. 6 SGB II (ständige Rechtsprechung, z. B. BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 57/13 R; LSG Berlin-Brandenburg vom 29.1.2018 – L 18 AS 126/18 B ER; LSG NRW vom 28.9.2018 – L 21 AS 51/18 B).

Gesonderte Angemessenheitsprüfung

Ob und in welchem Umfang Kosten für die Einzugsrenovierung zu übernehmen sind, ist nach BSG vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R eigenständig und unabhängig von der Angemessenheit der Wohnung (s. dazu SG Duisburg vom 26.10.2010 – S 38 (27) AS 514/07) in drei Schritten zu prüfen:

Drei Prüfschritte

Erstens ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich war, um die »Bewohnbarkeit« herzustellen (s. dazu SG Duisburg

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

vom 26.10.2010 – S 38 (27) AS 514/07; HessLSG vom 9.4.2014 – L 6 AS 401/11; LSG Niedersachsen-Bremen vom 15.3.2012 – L 6 AS 969/11).

Nachweis- und Dokumentation

Der Anspruch und Umfang einer Kostenübernahme hängt davon ab, inwieweit der Leistungsberechtigte den »Roh-Zustand« der Wohnung vor Erbringung von Renovierungsarbeiten nachweisen kann. Am sichersten ist eine Außenprüfung durch das Jobcenter oder die Zusicherung, dass Fotos des unrenovierten Zustandes genügen (s. dazu LSG Sachsen-Anhalt vom 24.11.2011 – L 2 AS 81/08).

Zweitens ist zu ermitteln, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen (SG Berlin vom 7.2.2011 – S 157 AS 32385/10; LSG NRW vom 23.2.2010 – L 1 AS 42/08: Übliche Weitervermietung tapetenloser Genossenschaftswohnungen). Nach HessLSG vom 9.4.2014 – L 6 AS 401/11 ist die Ausbesserung einer Decke mit Rigipsplatten nicht mehr ortsüblich.

Zur Ermittlung der Ortsüblichkeit s. SG Detmold vom 24.8.2010 – S 8 AS 71/09.

Zum Prüfungsmaßstab im Eilrechtsschutzverfahren: LSG Berlin-Brandenburg vom 29.1.2018 – L 18 AS 126/18 B ER.

Konkrete Angemessenheit

Auch wenn am Wohnungsmarkt allgemein noch genug bezugsfertig renovierte Wohnungen zu angemessenen Preisen angeboten werden, kann es im konkreten Einzelfall sein, dass der Betroffene nur im Segment unrenovierter Wohnungen einen abschlussbereiten Vermieter findet. Die Kosten für die Einzugsrenovierung sind dann konkret angemessen (dazu SG Bremen vom 7.8.2009 – S 26 AS 1366/09 ER).

Drittens ist zu klären, ob die Renovierungskosten der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind (s. dazu SG Stade vom 11.10.2011 – S 28 AS 669/11 ER). Das LSG Rheinland-Pfalz vom 28.11.2012 – L 6 AS 573/12 B ER hat das zur Ausstattung der Wohnung mit einem Gasofen anerkannt; das Jobcenter wurde zur Übernahme der Kosten zum Kauf des Ofens als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II verpflichtet. Zu einem Anspruch auf Kostenübernahme für eine Einbaudusche s. SG Berlin vom 24.11.2017 – S 37 AS 11280/17.

Noch kein Mietvertrag?

Überlässt der Vermieter dem Mieter die Wohnung vor Beginn des Mietverhältnisses, damit dieser die für den vertragsgemäßen Gebrauch erforderlichen Maßnahmen vornehmen kann, begründet dies unabhängig von der zivilrechtlichen Wertung (nach OLG Rostock vom 27.3.2014 – 3 U 90/12 handelt es sich um ein Überlassungsverhältnis eigener Art; nach OLG Hamburg vom 10.5.2017 – 8 U 46/16 um einen Miet-Vorvertrag) einen KdU-Bedarf nach § 22 Abs.1 SGB II (z. B. für die Heizung), wenn sich der Mieter schon regelmäßig in der Wohnung aufhält. Ansonsten (Aufenthalt nur am Wochenende) kann ein Bedarf nach § 22 Abs. 6 SGB II vorliegen.

Doppelmiete

Verzögert sich die Einzugsrenovierung und muss die alte Wohnung daher noch weiter genutzt werden, ist die Miete für die neue Wohnung nach § 22

Abs. 1 SGB II als zusätzlicher Wohnungsbedarf zu übernehmen, soweit die Verzögerung unvermeidbar war (BSG vom 30.10.2019 – B 14 AS 2/19 R). Besteht kein Anspruch auf Übernahme der Miete für die neue Wohnung, schadet es nach LSG NRW vom 18.1.2013 – L 6 AS 2124/11 B nicht, wenn das Jobcenter in Unkenntnis der Verzögerung die Bewilligung für die alte Wohnung aufhebt und die neue Miete als KdU-Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II übernimmt; der Anspruch auf Übernahme der Miete oder eines Nutzungsentgelts (§ 546a BGB) für die weiter genutzte Wohnung sei mit Zahlung der Miete für die neue Wohnung erfüllt.

Maßnahmen der Wohnraumverbesserung

Maßnahmen der Wohnraumverbesserung oberhalb des einfachen Standards sind nicht angemessen. Ob Kosten für Auslegeware zu übernehmen sind, ist eine Frage des konkreten Einzelfalls (verneint vom SG Berlin vom 28.1.2010 – S 128 AS 28212/08: Kalter Holzfußboden; bejaht von SG Bremen vom 24.7.2009 – S 24 SO 103/09: Austausch des Teppichbodens wegen Lungenkrankheit; LSG Sachsen-Anhalt vom 9.6.2011 – L 5 AS 170/11 B ER: zu teurer Teppichboden). Befindet sich die Wohnung in einem sehr schlechten Zustand, sollte bereits im Rahmen der Einholung der Zusicherung für die neue Wohnung geklärt werden, in welchem Umfang das Jobcenter Kosten für die Renovierung übernimmt. Unübliche Reparaturarbeiten ohne deutliche Gegenleistung des Vermieters (z. B. Mietnachlass, Beteiligung an Materialkosten) deuten darauf hin, dass Kosten auf die Allgemeinheit abgewälzt werden sollen.

Zusicherung unnötig

Zur Übernahme angemessener Kosten für die Einzugsrenovierung ist weder eine gesonderte Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II analog erforderlich (SG Berlin vom 25.2.2009 – S 26 AS 40384/08 ER) noch bedarf es einer vorherigen Zusicherung i. S. von § 22 Abs. 6 SGB II (LSG NRW vom 23.2.2010 – L 1 AS 42/08).

Nur anlässlich des Einzugs

Ein nach Jahren des Wohnens gestellter Antrag auf Gewährung einer Einzugsrenovierung, weil die Wohnung ursprünglich unrenoviert bezogen wurde, kann nach LSG NRW vom 22.3.2011 – L 12 SO 582/10 nicht als Einzugsrenovierung gewertet werden (so auch das BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 57/13 R).

III Pauschalierung

Viele Jobcenter übernehmen die Kosten für Schönheitsreparaturen und Einzugsrenovierungen, die in Eigenregie erbracht werden können, anhand von Pauschalen, die das benötigte Material inklusive Werkzeuge, die nicht ausgeliehen werden können (z. B. Pinsel, Farbrolle), umfassen.

Eine Pauschalierung ist zulässig, wenn sie realitätsgerechte Werte liefert und Abweichungen für Besonderheiten im Einzelfall lässt. Das Jobcenter muss beachten, dass mangelhafte Schönheitsreparaturen Nachbesserungsmaßnah-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

men oder Schadensersatzansprüche auslösen können. Um dies zu vermeiden, kann z. B. der Kauf einer sehr gut deckenden Wandfarbe angemessen sein.

Ungeklärte Rechtsfrage

War ein Umzug erforderlich und ist die Miete für die neue Wohnung trotz Überschreitung der Richtwerte für die zugestandene Wohnfläche angemessen, ist bei Anwendung einer Pauschale fraglich, ob der Materialaufwand nach der Richtwert-Wohnfläche (so wohl HessLSG vom 9.4.2014 – L 6 AS 401/11) oder der tatsächlichen Fläche zu bemessen ist. Die an die Produkttheorie geknüpfte Wahlfreiheit spricht dafür, die tatsächliche Wohnfläche zu nehmen.

IV Verjährung

Schadensersatzansprüche des Vermieters verjähren in sechs Monaten nach Rückgabe der Wohnung (§ 548 Abs. 1 BGB). Eine Klausel über die Verlängerung der Verjährungsfrist ist unwirksam (AG Köpenick vom 23.6.2015 – 7 C 71/15; BGH vom 7.11.2017 – VIII ZR 13/17).
Zu dem häufigen Streit, ob und wann die Verjährung beginnt, wenn der Vermieter die Rückgabe der Wohnung (Übergabe der Schlüssel) verweigert s. BGH vom 12.10.2011 – VIII ZR 8/11; LG Krefeld vom 27.12.2018 – 2 T 27/18: Einwurf der Schlüssel in Briefkasten ohne Benachrichtigung des Vermieters ist keine Rückgabe) oder wenn Rückbauten vorzunehmen sind s. AG Münster vom 22.3.2017 – 5 C 1474/16.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

H Unterkunftskosten bei selbst genutztem Wohneigentum

I Grundsätze 254

II Finanzierungskosten 255

III Wohnkosten 262

IV Erhaltungsaufwendungen 266

1 Was sind Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen? **267**
2 Wann sind Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen unabweisbar? **268**
3 Wann sind Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen angemessen? **269**
4 Darlehen für unangemessene Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen **270**

V Kostenaufteilung 275

I Grundsätze

Die Unterkunftskosten für Wohneigentum (Eigentumswohnung, Haus) umfassen drei Kostengruppen:

- Finanzierungskosten,
- Wohnkosten,
- Erhaltungsaufwendungen.

Kosten, die nur anlässlich des Erwerbs von Wohneigentum entstehen (z. B. Notargebühren, Grunderwerbssteuern), sind keine Unterkunftskosten i. S. von § 22 SGB II (LSG Hessen vom 24.11.2011 – L 1 AS 93/10, s. auch BSG vom 29.3.2012 – B 14 AS 271/11 B).

Auch für Wohnungseigentümer sind Unterkunftskosten nur zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Nach der Produkttheorie ist dabei auf die Gesamtkosten abzustellen.

Gleichbehandlung

Maßstab für angemessene Kosten ist der Vergleich zu Kosten, die aufzuwenden wären, wenn der Eigentümer zur Miete wohnte. Denn nach inzwischen gefestigter BSG-Rechtsprechung sollen Eigentümer und Mieter bei den Unterkunftskosten i. S. von § 22 Abs. 1 SGB II gleichgestellt werden (BSG vom 18.6.2008 – B 14/11b AS 76/06 R). Die Begründung des BSG: § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II, Fassung bis 31.12.2022, sei eine »rein vermögens-

rechtliche Schutzvorschrift«, die nichts über die Pflicht zur Übernahme der Unterkunftskosten aussage, steht in einem Spannungsverhältnis zur Aussage, Zweck von § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II, seit 1.1.2023 § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II sei »nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses ›Wohnen‹ und als räumlicher Lebensmittelpunkt« (BSG vom 15.4.2008 – B 14/7b AS 34/06 R). Denn ist das Wohnen im eigenen Heim geschützt, liegt es auf der Hand, dass dann die Unterkunftskosten angemessen sind, die zur Erfüllung dieses Grundbedürfnisses benötigt werden.

Schutz des Eigentums oder des Wohnens?

Unserer Auffassung nach muss der Begriff der »angemessenen Unterkunftskosten« i. S. von § 22 Abs. 1 SGB II für Wohneigentümer daher eigenständig ausgelegt werden unter Berücksichtigung der mit dem Wohneigentum verbundenen, besonderen Kostenbelastung. Zur Vermeidung einer ungerechtfertigten Besserstellung hilfebedürftiger Wohnungseigentümer gegenüber Mietern ist bei der Übernahme der Kosten jeweils zu beurteilen, ob

- die Kosten zur Erhaltung des Wohnraums unvermeidbar sind,
- die Kosten sich in einem für die Grundsicherung vertretbaren Rahmen halten und
- bei Wechsel auf eine Mietwohnung deutlich höhere Kosten für die Allgemeinheit entstünden (§ 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II).

Eigenständiger Angemessenheitsbegriff

Nach LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 8.1.2016 – L 8 AS 578/15 B ER ist die Übernahme der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur nach § 22 Abs. 2 SGB II bei selbst bewohntem Wohneigentum, das in Bezug auf die Wohnfläche nicht angemessen i. S. des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II a.F. ist, dann nicht ausgeschlossen, wenn das Wohneigentum bereits aus anderen Gründen (im entschiedenen Fall wegen Unterschreitung der Gesamtwertgrenze für das Schonvermögen) nicht als Vermögen zu berücksichtigen ist (s. dazu BSG vom 21.6.2023 – B 7 AS 14/22 R). Folgt man dieser Auffassung (a. A. LSG Sachsen-Anhalt vom 22.10.2015 – L 4 AS 431/15 B ER; SG Halle vom 3.2.2022 – S 27 AS 889/20), sind auch die übrigen Kostengruppen im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen. Der Ausschluss der Karenzregelungen für Aufwendungen nach § 22 Abs. 2 SGB II spricht dafür, die Kostenübernahme für Aufwendungen an den Vermögensschutz zu koppeln, wobei dann auf den Schutz ohne Karenzzeit abzustellen ist (s. dazu BT-Drs. 20/3873, S. 90 f.).

Nur für vermögensgeschützte Immobilien?

II Finanzierungskosten

Muss die Wohnung oder das Haus noch abgezahlt werden, gehören die dafür anfallenden Schuldzinsen zu den Unterkunftskosten nach § 22 SGB II, soweit die Zinsbelastung plus der sonstigen Kosten im Rahmen der Bruttokaltmiete für eine der BG angemessene Mietwohnung liegen.
Zur Kostenübernahme in der Karenzzeit → S. 95.

Schuldzinsen

Zinsen, die nicht der Finanzierung des Eigenheims, sondern dem Ersatz des Schadens dienen, der durch die Kündigung des Kreditvertrages wegen

Verzugszinsen

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Nichtzahlung der vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen an die Bank entstanden sind (Verzugszinsen), fallen nicht unter § 22 Abs. 1 SGB II (LSG Baden-Württemberg vom 22.5.2012 – L 13 AS 3213/11; LSG Sachsen-Anhalt vom 13.12.2012 – L 5 AS 21/09; BayLSG vom 26.10.2016 – L 11 AS 419/16 und vom 25.11.2015 – L 11 AS 723/13). Ob etwas anderes gilt, wenn die Zahlung der Verzugszinsen eine Vollstreckung durch den Kreditgeber verhindert, hat das LSG offen gelassen, die Frage ist aber durch eine Entscheidung des BSG vom 12.12.2019 – B 14 AS 26/18 R dahingehend geklärt, dass es auf die Vollstreckungsabwehr nicht ankommt.

Zahlungen, die nach der Kündigung eines Immobiliendarlehns der Abzahlung während der Laufzeit des Darlehens fällig gewordener Zinsen dienen, sind keine Aufwendungen für den aktuellen KdU-Bedarf. Dies gilt nach BSG vom 12.12.2019 – B 14 AS 26/18 R auch dann, wenn die Zahlungen Gegenstand einer mit dem Kreditinstitut abgeschlossen Vereinbarung sind, in der das Kreditinstitut sich bereit erklärt hat, auf Zwangsvollstreckungsmaßnahmen zu verzichten.

Dingliche Absicherung

Allein die dingliche Absicherung eines Darlehens am Wohneigentum begründet keinen Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II. Deshalb hat LSG NRW vom 9.4.2019 – L 2 AS 1817/17 Schuldzinsen für Darlehen, die nach Abzahlung des unmittelbar für das Wohneigentum verwendeten Darlehens im Rahmen einer Umschuldung entstanden sind, nicht als übernahmefähige Kosten gewertet.

Absicherung durch Lebensversicherung

Beiträge für eine Lebensversicherung, deren Abschluss zur Bedingung der Kreditfinanzierung gemacht wurde, können als Bedarf nach § 22 SGB II anerkannt werden. Bestand die Lebensversicherung schon vorher, reicht die nachträgliche Einbindung in eine Baufinanzierung nach SG Altenburg vom 18.3.2019 – S 42 AS 1942/17 nicht, um einen KdU-Bedarf zu begründen. Das LSG Sachsen-Anhalt vom 16.11.2022 – L 4 AS 494/19 verlangt zur Anerkennung als KdU-Bedarf, dass das finanzierende Institut den Abschluss der Lebensversicherung zur Bedingung für die Darlehensvergabe gemacht hat.

Schuldzinsfinanzierungsvereinbarung

Ist ein Dritter (Elternteil, Freund) wegen besserer Konditionen Kreditnehmer für ein Darlehen, mit dem die vom Leistungsberechtigten allein genutzte Immobilie finanziert wird, und ist der Leistungsberechtigte verpflichtet, das Darlehen zurückzuzahlen, sind die Schuldzinsen gegenüber der Bank als Bedarf nach § 22 SGB II anzuerkennen (LSG Hamburg vom 18.7.2011 – L 5 AS 28/07; SG Osnabrück vom 14.1.2019 – S 29 AS 447/17). Entscheidend für die Anerkennung der Zinsen des Darlehens als Bedarf nach § 22 SGB II ist, dass das Darlehen ausschließlich für das vom Leistungsberechtigten tatsächlich und allein genutzte Wohneigentum eingesetzt wird und der Dritte als Darlehensnehmer vom Leistungsberechtigten von der Rückzahlung freigestellt wird (vgl. dazu BSG vom 6.10.2011 – B 14 AS 66/11 R).

Privater Darlehensvertrag

Schuldzinsen für ein von Freunden oder Verwandten gewährtes Baudarlehen können einen KdU-Bedarf begründen, wenn die Zinsvereinbarung ernsthaft

und nicht nur zu Lasten der Allgemeinheit vereinbart wurde (dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 27.2.2014 – L 34 AS 1021/12; zur Darlehensabrede s. auch BSG vom 18.9.2014 – B 14 AS 48/13 R).

In-sich-Geschäft

Ersteigert ein Leistungsberechtigter das von ihm selbst bewohnte Haus durch eine von ihm gegründete Gesellschaft mit einem von einer dritten Person gegebenen Darlehen und wird zur Tilgung des Darlehens ein Mietvertrag mit der Gesellschaft geschlossen, handelt es sich bei der »Miete« um Kosten zum Erwerb und zur Finanzierung des Hauses, die das Jobcenter nicht übernehmen muss (LSG Saarland vom 11.12.2017 – L 4 AS 34/17 B ER).

Miteigentum

Haben sich Partner, denen ein Haus oder eine Eigentumswohnung gemeinsam gehört, getrennt und bedient der wohnenbleibende Partner die Bankkredite allein weiter, kann er vom Jobcenter die volle Übernahme der Schuldzinsen verlangen, wenn die Kosten für das Wohnen weiterhin angemessen sind und der ausgezogene Partner bei Verweis auf seine Mithaftung für die Bankschulden eine Nutzungsentschädigung vom Ex-Partner verlangen würde, die noch über den Schuldzinsen liegen würde (SG Dresden vom 30.5.2011 – S 3 AS 2611/09). Zur Nutzungsentschädigung als KdU-Bedarf → S. 53, → S. 57.

Tilgung bleibt Tilgung

Tilgt der im Haus wohnenbleibende Partner als Ausgleich für eine sonst zu zahlende Nutzungsentschädigung allein das Darlehen, bleibt dies im Verhältnis zur Bank eine Tilgung für den gemeinsamen Hauskauf, die grundsätzlich nicht unter § 22 SGB II fällt (BSG vom 22.8.2012 – B 14 AS 1/12 R; LSG NRW vom 19.8.2013 – L 19 AS 1399/13 B ER).

Mittelbare Tilgung

Auch eine mittelbare Übernahme der Tilgung dergestalt, dass Einkünfte aus der Vermietung von Teilen der Eigentumswohnung/des Hauses um Tilgungsraten gekürzt werden, ist grundsätzlich ausgeschlossen (LSG Hamburg vom 7.1.2013 – L 4 AS 315/12; LSG Thüringen vom 8.2.2023 – L 7 AS 1428/19, Revision anhängig – B 7 AS 7/23 R).

Davon zu unterscheiden sind Zahlungen laufender Hauskosten aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel. Soweit diese angemessen sind, handelt es sich um Unterkunftskosten nach § 22 SGB II (BSG vom 29.11.2012 – B 14 AS 36/12 R).

Beispiel

E. ist aufgrund eines notariellen Vertrages 2005 Eigentümer eines zuvor seiner Mutter gehörenden Hauses geworden. Die im Haus weiter wohnende Mutter hat im Gegenzug zur Übertragung des schuldenfreien Eigentums die laufenden Kosten für das Wohnen und die Instandhaltung auf E. übertragen. 2023 wird E. hilfebedürftig. Seinen Antrag auf Übernahme der laufenden Wohnkosten weist das Jobcenter zu Unrecht mit der Begründung zurück, es handele sich um Ausgleichszahlungen für die von der Mutter geleistete Finanzierung des Hauses.

Umgehung

Erfolgt die Eigentumsübertragung mit nachfolgender Vermietung mit der Absicht, Tilgungskosten als Miete dem Jobcenter aufzubürden, kann die Übernahme als unangemessen zurückgewiesen werden, sofern die Eigentumsüber-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

tragung überhaupt wirksam ist (s. dazu LSG NRW vom 12.6.2019 – L 7 AS 887/19 B ER: Verkauf des Hauses an die in Ausbildung befindliche Tochter).

Tilgungsraten

Problematisch ist die Übernahme von Tilgungsraten; sie steht in Konflikt zu dem Grundsatz, dass aus Mitteln der Allgemeinheit kein Vermögen gebildet werden darf (LSG NRW vom 3.7.2009 – L 12 B 42/09 AS ER und vom 26.3.2012 – L 19 AS 2051/11). Ausnahmslos umgesetzt hätte dies jedoch zur Folge, dass eine sehr kostengünstige Wohnmöglichkeit preisgegeben werden müsste und dann höhere Unterkunftskosten für eine Mietwohnung zu zahlen wären.

Bei den Finanzierungskosten (Zinsen und Tilgung) muss der Grundsatz – keine Vermögensbildung zu Lasten der Allgemeinheit – nach BSG vom 18.6.2008 – B 14/11b AS 67/06 R dann durchbrochen werden, wenn das Wohneigentum vor Beginn des Leistungsbezugs begründet wurde, die Finanzierung bereits weitgehend abgeschlossen ist, eine Selbsthilfe in Form einer Tilgungsaussetzung oder -streckung nicht möglich ist, ohne (Teil-) Übernahme der Tilgungsraten ein Verlust der Immobilie droht und die Schuldzinsen plus Tilgungsraten die Kaltmiete für eine nach Quadratmeterzahl, Ausstattung und Wohnlage angemessene Mietwohnung nicht übersteigen. Dabei ist nach BSG vom 15.4.2008 – B 14/7b AS 34/06 R nicht zwingend auf den Mietpreis für Neubauten abzustellen.

Beispiel

Im Kreis S. ist für zwei Personen eine Kaltmiete von 60 qm x 5,30 € = 318 € angemessen. Die Eheleute R. und F. müssen zur Finanzierung einer 90 qm großen Eigentumswohnung monatlich 465 € aufwenden. Die Wohnung ist fast abgezahlt, es fallen überwiegend Tilgungsraten an.
Hier muss das Jobcenter die Finanzierungskosten in Höhe von 318 € monatlich übernehmen.

Fast abgezahlt

Wann eine Finanzierung so weit fortgeschritten ist, dass unter den o. g. Voraussetzungen eine Übernahme restlicher Tilgungsraten ausnahmsweise als KdU-Bedarf anerkannt werden kann, ist nach Prüfung der jeweiligen Umstände im Einzelfall zu beurteilen (BSG vom 3.12.2015 – B 4 AS 49/14 R). Abzuwägen sind alle Umstände des Einzelfalls unter Einbeziehung einer Prognose über eine mögliche Gefährdung des Wohneigentums (LSG Thüringen vom 12.5.2022 – L 7 AS 571/20 ZVW). Eine feste Summe, ab der ein Restdarlehen so gering ist, dass die Tilgung vom Jobcenter übernommen werden muss, gibt es nicht. Das LSG Sachsen-Anhalt vom 18.4.2013 – L 5 AS 8/12 B ER hält eine Tilgung von mindestens 80% für erforderlich, das LSG Berlin-Brandenburg vom 19.3.2015 – L 31 AS 3418/13 lässt 74% genügen. Das LSG Sachsen vom 24.9.2018 – L 7 AS 734/18 B ER hat in einem Eilverfahren Tilgungsraten, begrenzt auf die angemessenen Unterkunftskosten als KdU-Bedarf anerkannt, weil die Finanzierung zu 93,62% bereits abgeschlossen war. Das LSG Sachsen-Anhalt vom 18.4.2013 – L 5 AS 76/08 lehnt bei einem Restbetrag in Höhe der halben Kreditsumme eine Übernahme der Tilgung ab. Nach HessLSG vom 29.10.2014 – L 6 AS 422/12 ist die Übernahme

von Tilgungsraten vertretbar, wenn die Resttilgung nur noch ca. 18,7 % des Kaufpreises beträgt und wegen Rentennähe von vornherein nur ein Gesamtleistungsbezug auf die Tilgung von ca. 2,7 % des Kaufpreises denkbar ist. Das BSG vom 3.12.2015, a.a.O. hat die Entscheidung bestätigt. Bei einem Restdarlehen von ca. 100.000 € hat das BSG vom 22.8.2013 – B 14 AS 78/12 R einen Anspruch auf Übernahme der Tilgung verneint. Für das LSG NRW vom 19.8.2013 – L 19 AS 1399/13 B ER sind knapp 50.000 € Restdarlehen zu viel, um dem Jobcenter eine Tilgung aufzubürden. Ebenso LSG Hamburg vom 2.2.2017 – L 4 AS 273/16: 60 % Restschuld.
Zum Fall der Finanzierung einer Wohnung aus Mitteln der Entschädigungsleistungen nach dem ContStifG s. LSG NRW vom 3.12.2020 – L 6 AS 1651/17.

Hauskauf trotz Hilfebedürftigkeit

Das LSG Niedersachsen-Bremen vom 19.11.2009 – L 6 AS 374/06 hat den vom BSG entwickelten Maßstab auch auf Tilgungsraten für ein während des Bezugs von Sozialleistungen (Arbeitslosenhilfe) ohne Eigenkapital erworbenes Haus übertragen. Dabei handelt es sich allerdings um einen Sonderfall, weil der Kaufpreis des Hauses zinslos gestundet worden war bei monatlichen Tilgungsraten von nur 350 €. Die Unterkunftskosten für die Vierpersonen-BG waren daher sehr gering.

BSG-Rückzug

Dennoch hat das BSG vom 7.7.2011 – B 14 AS 79/10 R die Entscheidung gekippt und ausgeführt, dass Tilgungsraten nur in ganz seltenen Ausnahmefällen übernommen werden können und ein solcher Ausnahmefall nicht schon dann vorliege, wenn die Finanzierungskosten des Eigentümers die Höhe der Gesamtkosten einer angemessenen Mietwohnung nicht überstiegen. Das BSG scheint damit von seiner stark kritisierten Entscheidung vom 18.6.2008 – B 14/11b AS 67/96 R abzurücken. Ob der vom LSG Sachsen vom 5.5.2011 – L 2 AS 803/09 entschiedene Fall einer Übernahme von Tilgungsraten bei einem Hauskauf unter Eigentumsvorbehalt einer sechsköpfigen Familie den Segen des BSG fände, ist offen; die Revision wurde nicht zugelassen. Nach LSG Baden-Württemberg vom 17.11.2020 – L 9 AS 479/17 spielt es keine Rolle, dass viele Kinder im Haus leben. Das LSG NRW vom 25.11.2010 – L 7 AS 57/08 verlangt zur Übernahme von Tilgungsraten eine **konkrete Gefahr** des Wohnungsverlustes, falls die Raten nicht vom Jobcenter übernommen werden (ebenso LSG Sachsen-Anhalt vom 16.11.2022 – L 4 AS 494/19, auch wenn die Finanzierung fast abgeschlossen ist). Das BSG vom 16.2.2012 – B 4 AS 14/11 R hat diesen Grundsatz (Gefahr der Obdachlosigkeit) bestätigt und darüber hinaus ausgeführt, dass eine Übernahme der Tilgung schon deshalb ausscheide, weil der Aspekt der Vermögensbildung eindeutig im Vordergrund stand und die Kläger die Immobilie zu einem Zeitpunkt erworben hatten, in dem bereits Hilfebedürftigkeit bestand und sie zur Sicherung ihres Lebensunterhalts auf Alhi angewiesen waren.

Dauer des Leistungsbezugs

Trotz der Erwägung, dass bei einer ausschließlichen Berücksichtigung von Schuldzinsen Leistungsbezieher, die Wohneigentum gerade erst erworben haben und bei denen die Zinszahlungen die Tilgungsraten weit übersteigen, ungerechtfertigt bevorzugt werden gegenüber denjenigen Hilfebedürftigen,

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

die aufgrund der Besonderheiten etwa eines Annuitätendarlehens durch weitgehende Zahlung der Zinsen in Vorleistung treten mussten und bei denen schließlich die Abzahlungen fast nur noch aus Tilgungsleistungen bestehen, hat das LSG Sachsen vom 3.7.2023 – L 7 AS 298/22 die Übernahme der Tilgungsraten unter Verweis auf den langen Leistungsbezug als vorrangig vermögensbildende Hilfe abgelehnt.

Niedrige Kosten

Nach Maßstäben des genannten BSG-Urteils kann allein ein geringer Kaufpreis und entsprechend niedrige Tilgungsraten die Übernahme der Finanzierung durch das Jobcenter nicht rechtfertigen (so ausdrücklich LSG Sachsen vom 4.5.2017 – L 3 AS 99/12).

Ersatzweise Darlehen?

Für ein Darlehen, um Bankschulden zahlen zu können, gibt es keine Rechtsgrundlage (LSG Schleswig-Holstein vom 11.11.2016 – L 3 AS 103/14; a.A. LSG Niedersachsen-Bremen vom 16.12.2020 – L 13 AS 261/19: Ist zur Sicherung einer Unterkunft, die gesundheitsbedingt nicht aufgegeben werden kann, die Übernahme von Tilgungsleistungen geboten, kommt eine Darlehensgewährung nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht; so auch SG Duisburg vom 13.12.2021 – S 38 AS 3031/21 ER).

Wirtschaftlichkeitsprüfung

§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II erlaubt dem Jobcenter, unangemessene Kosten weiter zu übernehmen, wenn das wirtschaftlicher als ein Wohnungswechsel ist. Ob § 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II auch den Wohnungseigentümern ein **subjektives Recht** auf Beachtung einer wirtschaftlichen Mittelverwendung gibt, ist sehr fraglich (welcher Maßstab soll gelten?). Gegen ein solches Recht spricht im Fall einer abgelehnten Kostenübernahme für Tilgungsraten, dass – rein wirtschaftlich gesehen – ein Verkauf der Immobilie für geraume Zeit die Hilfebedürftigkeit beseitigen kann.

Obliegenheit, Kosten zu senken

Liegen die engen Voraussetzungen für eine Übernahme von Tilgungsraten vor, muss der Eigentümer zumutbare Anstrengungen zur Senkung der Kosten unternehmen. Das kann z. B. durch einen Antrag auf Tilgungsstreckung oder -aussetzung geschehen (SG Lüneburg vom 19.11.2009 – S 28 AS 666/08) oder durch die Verwendung etwaiger Förderleistungen zur Verringerung der Schuldzinsen (BSG vom 18.2.2010 – B 14 AS 74/08 R). Umschuldungsmaßnahmen durch Anpassung des variablen Zinssatzes und Vereinbarung einer gleichbleibenden Mindesttilgung sind zumutbar, auch wenn sich dadurch die Laufzeit des Kreditvertrages verlängert (s. dazu LSG Baden-Württemberg vom 30.9.2011 – L 12 AS 5858/10).

Baukindergeld

Das Baukindergeld des Bundes wird nicht auf SGB II-Leistungen angerechnet. Es dient dem Zweck, Familien den Erwerb bzw. das Bauen eines Eigenheims zu ermöglichen. Im Fall von Hilfebedürftigkeit muss das Baukindergeld daher zur Finanzierung der noch offenen Finanzierungskosten eingesetzt werden.

Bayerische Bauförderung

Das gilt auch für das Bayerische Baukindergeld, das das Baukindergeld Bund aufstockt, und für die Bayerische Eigenheimzulage.

Erkaufter Vollstreckungsschutz

Nach LSG Sachsen-Anhalt vom 7.11.2008 – L 2 B 152/08 AS ER können auch Tilgungsraten aufgrund einer mit dem Kreditgeber getroffenen Rückzahlungsvereinbarung nach Kündigung des Darlehensvertrages übernommen werden, wenn hierdurch die weitere Nutzung der Immobilie gesichert wird (erkaufter Vollstreckungsschutz; a. A. BSG vom 12.12.2019 – B 14 AS 26/18 R: § 22 SGB II decke nur aktuelle Aufwendungen für das Wohneigentum, keine Schulden; s. auch BSG vom 20.1.2020 – B 4 AS 9/20 B).

Leibrente

Im Sozialhilferecht nach dem BSHG gehörten Zahlungen einer monatlichen Rente bis zum Tod des Grundstückverkäufers (Leibrenten) als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks nicht zu den laufenden Kosten der Unterkunft (BVerwG vom 24.4.1975 – V C 61.73). Einige Sozial- und Landessozialgerichte habe diese Rechtsprechung auf § 22 SGB II übertragen (LSG NRW vom 20.2.2008 – L 12 AS 20/07; SG Mainz vom 20.3.2012 – S 10 AS 178/12 ER). Das BSG vom 4.6.2014 – B 14 AS 42/13 R hat diese Frage so entschieden, dass Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb einer Immobilie einer Tilgungsrate gleichstehen, also nur dann als KdU-Bedarf übernommen werden können, wenn es nach den konkreten Umständen um die Erhaltung von Wohneigentum geht, dessen Finanzierung schon weitgehend abgeschlossen ist (s. auch LSG Sachsen-Anhalt vom 13.11.2014 – L 5 AS 585/13).

Testamentarische Leibrente

Erbt ein Leistungsberechtigter im laufenden Bürgergeld-Bezug eine Immobilie mit der Bedingung, dass er dem Ehegatten des Erblassers eine lebenslange Rente zahlt und zieht der Leistungsberechtigte in das Haus oder die Eigentumswohnung ein, nutzt er einen Vermögensgegenstand, der unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II geschützt ist. Unserer Ansicht nach kann eine Verwertung als Vermögen bzw. ein Verzicht auf eine Nutzung als Wohneigentum nicht verlangt werden, wenn es sich um eine nach § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II schützenswerte Immobilie handelt. Die Leibrentenzahlung ist in diesem Fall aber keine Gegenleistung für die Nutzung der Immobilie, sondern die Erfüllung einer Schuldverpflichtung gegenüber dem überlebenden Elternteil. Dasselbe gilt, wenn die Leibrente an einen Miterben als Ausgleich dafür gezahlt werden muss, dass der Miterbe nicht Miteigentümer der Immobilie geworden ist (vgl. dazu BayLSG vom 24.11.2010 – L 16 AS 179/10).

Mietkaufraten

Wird in einem Immobilienkaufvertrag vereinbart, dass das Eigentum erst nach Bezahlung der letzten Kaufpreisrate übergehen soll und dass im Fall der Rückabwicklung des Kaufvertrages die bereits gezahlten Kaufpreisraten als Miete für die Überlassung der Immobilie anzusehen sind, können die laufend gezahlten Raten zur Erfüllung des Kaufvertrages nicht als Unterkunftskosten nach § 22 SGB II übernommen werden; im Ergebnis handelt es sich um Tilgungsraten zum Erwerb von Grundeigentum (BayLSG vom 23.2.2017 – L 7 BK 6/15; die Revisionsbeschwerde wurde vom BSG vom 27.9.2017 – B 4 KG 1/17 B verworfen; s. dazu auch LSG Schleswig-Holstein vom 14.5.2020 – L 6 AS 159/17; LSG Niedersachsen-Bremen vom 22.9.2020 – L 11 AS 415/20 B ER).

Kostensenkungskosten

Zahlungen, die ein Leistungsbezieher zur Tilgung eines Darlehens für eine von ihm vermietete Wohnung aufwendet, können im Rahmen der Bereini-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

gung des Einkommens aus der Vermietung grundsätzlich nicht vom Mietzins abgesetzt werden (LSG Sachsen-Anhalt vom 11.7.2011 – L 2 AS 217/11 B ER; LSG Hamburg vom 7.1.2013 – L 4 AS 315/12). Dieser Grundsatz gilt nach hier vertretener Auffassung nicht, wenn Kreditkosten Folge einer Kostensenkungsaufforderung des Jobcenters sind. Wie die vom Jobcenter zu übernehmenden Wohnungsbeschaffungskosten eines zur Kostensenkung erforderlichen Umzugs sind Baukosten zur Kostensenkung notwendige Kosten für ein angemessenes Weiterwohnen.

Beispiel

Eine aus vier Personen bestehende BG bewohnt ein Eigenheim mit 120 qm Wohnfläche. Die Finanzierungskosten übersteigen zusammen mit den laufenden Wohnkosten die angemessene Bruttokaltmiete für eine zur Miete wohnende Vierpersonen-BG um 150 €. Nach Zugang einer Kostensenkungsaufforderung bauen die Betroffenen das Dachgeschoss so aus, dass dort eine kleine Mietwohnung entsteht. Für die Baukosten haben sie einen Kleinkredit aufgenommen, der mit monatlich 75 € getilgt werden muss. Die Kosten für die Tilgung dieses Kleinkredits können von der Miete abgesetzt werden. Nach der übrigen Bereinigung der Mieteinnahme (s. dazu Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Aufl. 2023, S. 626 f.) verbleiben 183 €, die zur Senkung der Unterkunftskosten für das Eigenheim einzusetzen sind bzw. von den nach § 22 SGB II zu übernehmenden Unterkunftskosten abgezogen werden.
Teilt man diese Auffassung nicht, weil auch die Tilgung von Kostensenkungskosten Eigentum sichere und damit der Vermögensbildung diene (so wohl LSG Hamburg vom 12.9.2013 – L 4 AS 130/13), sind jedenfalls die mit der Kreditaufnahme zusammenhängenden Zinsen absetzbare Kosten.

III Wohnkosten

Was sind Wohnkosten?

Wohnkosten sind zum einen die Aufwendungen, die den Betriebskosten bei einem Wohnen zur Miete entsprechen, zum anderen Zahlungsverpflichtungen, die mit dem Eigentum an der Immobilie zusammenhängen. Zu den Wohnkosten gehören somit alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anfallen (BSG vom 15.4.2008 – B 14/7b AS 34/06 R unter Bezug auf § 7 der Verordnung zu § 82 SGB XII). Dazu gehören insbesondere öffentliche Abgaben, Grundsteuern und Beiträge für die Gebäudeversicherung sowie Zahlungen für Nebenkosten, wie sie bei Mietwohnungen entstehen.

Nur angemessene

Die Kosten sind angemessen, wenn sie vergleichbare Nebenkosten für angemessene Mietwohnungen nicht übersteigen. Die nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II geschützten Wohnflächenwerte gelten nicht.

Nicht: Kosten für Haftpflichtversicherung und Kontoführung

Das Verbot einer Besserstellung gegenüber hilfebedürftigen Mietern schließt die Übernahme von Beiträgen für Versicherungen aus, die nicht zwingend abgeschlossen werden müssen (BSG vom 7.7.2011 – B 14 AS 51/10 R: Haftpflichtversicherung; SG Lüneburg vom 15.10.2009 – S 28 AS 593/08:

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Kontoführungsgebühren; a.A. bzgl. Kontoführungsgebühren LSG Sachsen-Anhalt vom 16.11.2022 – L 4 AS 495/19).

Strom

Das LSG Niedersachsen-Bremen vom 27.4.2009 – L 7 AS 354/06 folgert aus der Stellung als Eigentümer, dass Stromkosten für die Heizungspumpe, Außenbeleuchtung und Gartenpflege nicht als Unterkunfts- und Heizkosten nach § 22 SGB II berücksichtigt werden können. Das BSG vom 7.7.2011 – B 14 AS 51/10 R hat das bis auf die Stromkosten für die Heizungspumpe bestätigt. Im Hinblick auf die Gleichbehandlung zwischen dem Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum und einem hilfebedürftigen Mieter sei zu berücksichtigen, dass bei den Vorauszahlungen, die an den Vermieter für die Beheizung der Unterkunft zu leisten sind, Stromkosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage enthalten seien.

Die Neufassung der Regelbedarfe zum 1.4.2011 hat hieran nichts geändert; Stromkosten für den Betrieb wohnbezogener technischer Anlagen sind ein nicht im Regelbedarf steckender KdU-Bedarf (s. z. B. LSG Berlin-Brandenburg vom 28.3.2019 – L 32 AS 2123/14). Zum Strombedarf für den Betrieb einer Kläranlage und eines Brunnens s. SG Dresden vom 27.8.2013 – S 49 AS 2681/12.
Zum Problem des Betriebsstroms s. auch → S. 146 und → S. 184.

Hat der Verwalter eines Wohnblocks trotz Hinweis eines Miteigentümers auf einen erhöhten Stromverbrauch keinerlei geeignete Maßnahmen im Rahmen seiner Überwachungs-, Kontroll- und Hinweispflichten getroffen, um die Ursachen des erhöhten Stromverbrauchs zu ermitteln, kann das Schadensersatzansprüche auslösen (OLG Brandenburg vom 22.7.2010 – 5 Wx 27/09).

Gartenpflege

Stromkosten für die Gartenpflege eines Eigenheims hat das BSG dem im Regelbedarf enthaltenen Energiekosten zugeordnet (BSG vom 7.7.2011 – B 14 AS 51/10 R). Das BayLSG vom 3.5.2018 – L 11 AS 251/18 NZB überträgt diese Rechtsprechung auf Benzinkosten für einen Rasenmäher.

Keine monatliche Durchschnittsberechnung

Nach BSG vom 15.4.2008 – B 14/7b AS 58/06 R, vom 19.9.2008 – B 14 AS 54/07 R, vom 24.2.2011 – B 14 AS 61/10 R und vom 29.11.2012 – B 14 AS 36/12 R sind Unterkunftskosten in dem Monat, in dem sie tatsächlich anfallen, dem Bedarf hinzuzurechnen. Die entstehenden Kosten für Unterkunft sind also jeweils im Monat der Fälligkeit zu berücksichtigen. Eine monatliche Durchschnittsberechnung ist unzulässig (s. dazu SG Mainz vom 20.3.2012 – S 10 AS 178/12 ER; LSG Sachsen vom 11.8.2016 – L 3 BK 14/13 für den Kinderzuschlag). Diese Sichtweise ist kaum praktikabel.

Kostensenkung

Das strikte Fälligkeitsprinzip bei der Ermittlung der KdU-Bedarfe (dazu BSG vom 8.5.2019 – B 14 AS 20/18 R) legt Wohneigentümern mit Einkommen über § 2 SGB II die Verpflichtung auf, die Wohnkosten möglichst so zu verteilen, dass über das gesamte Jahr hinweg eine Bedarfsdeckung mit eigenen Mitteln erreicht wird. Dazu sind z. B. die Fälligkeitstermine für Energiever-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

sorgungs-Abschläge, Müllabfuhr oder Versicherungen so zu strecken, dass die monatlichen Kosten auf geringem Niveau verstetigt werden. Geringfügige Mehrkosten, die z. B. bei einer monatlichen Zahlung notwendiger Hausversicherungen entstehen, sind als Selbsthilfeverpflichtung zuzumuten. Entsteht in einem einzelnen Monat dennoch ein höherer, nicht mit dem laufenden Einkommen abgedeckter Bedarf, muss auf Antrag Hilfe gewährt werden. Ein pauschaler Verweis auf Ansparungen oder künftiges Einkommen i.S.v. § 24 Abs. 3 Satz 3, 4 SGB II ist nicht zulässig (LSG NRW vom 15.11.2018 – L 6 AS 764/16; BSG vom 8.5.2019, a.a.O.).

Erschließungskosten

Auch Kanalanschluss- oder Straßenbaugebühren gehören bei Wohneigentum zu den Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II, obwohl sie bei Vermietung nicht umgelegt werden können, Mieter diese Kosten also nicht tragen müssen. Für eine Kostenübernahme spricht, dass Erschließungskosten als öffentliche Abgaben im Sinne von § 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der Verordnung zu § 82 SGB XII verstanden werden können (SG Altenburg vom 2.3.2009 – S 23 AS 130/09; SG Duisburg vom 29.7.2010 – S 38 (17) AS 126/08; LSG NRW vom 25.2.2010 – L 7 AS 47/09; LSG Sachsen-Anhalt vom 3.3.2011 – L 5 AS 181/07) und sich der Eigentümer diesen Ausgaben nicht entziehen kann (s. dazu OLG Brandenburg vom 23.6.2009 – 10 UF 133/08 zu einer ähnlichen Wertung im Unterhaltsrecht).

Nur angemessene Erschließungskosten

So haben das LSG NRW vom 25.2.2010 – L 7 AS 47/09 und das LSG Berlin-Brandenburg vom 14.4.2016 – L 29 AS 1614/12, gestützt auf § 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 DurchführungsVO zu § 82 SGB XII, Erschließungskosten als Unterkunftsbedarf i. S. § 22 SGB II anerkannt, der übernommen werden müsse, soweit er angemessen sei. Angemessen seien die Erschließungskosten, wenn bei Umlegung auf einen Monatsbeitrag ein Gesamtbetrag an Wohn- und Finanzierungskosten anfalle, der sich im Rahmen der Bruttokaltmiete für angemessenen Mietwohnraum halte. Das BSG vom 24.2.2011 – B 14 AS 61/10 R hat die Entscheidung mit der Maßgabe bestätigt, dass Kosten, die der Grundstückseigentümer wegen eines gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwangs entrichten muss, in angemessener Höhe zu übernehmen sind. Auf die landesrechtliche Ausgestaltung solcher Lasten als Gebühr oder als öffentlich-rechtliches Entgelt besonderer Art komme es nach Sinn und Zweck des § 22 SGB II nicht an.

Die in der BSG-Entscheidung als Rahmen für die Angemessenheitsprüfung angedeutete Jahresgrenze kann im Hinblick auf die Regelung des § 22 Abs. 2 SGB II auch für Erschließungskosten, zu denen auch die Kosten für die Erneuerung oder Ausbesserung gemeindlicher Einrichtungen gehören, zugrunde gelegt werden.

Beispiel

E. bewohnt mit Ehefrau und zwei Kindern sein eigenes, vermögensgeschütztes Haus. Die Schuldzinsen und Wohnkosten belaufen sich auf 520 € monatlich. Wohnte die Familie zur Miete, stünden ihr maximal 640 € Unterkunftskosten zu. Für die Erneuerung des Kanalanschlusses werden E. 542 € in Rechnung gestellt. Umgelegt auf den Monat (542 : 12 = 45,16) ergeben

sich bei Übernahme der Erschließungsgebühr laufende Kosten von 565,16 €, die unter der angemessenen Miete liegen.

Vorrangige Selbsthilfe

Nach dem Gebot der vorrangigen Selbsthilfe kann der Eigentümer vor einer Kostenübernahme und nach Beratung durch das Jobcenter (dazu LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 10.1.2019 – L 8 AS 247/18 B ER) darauf verwiesen werden, gemäß § 12 der Kommunalabgabegesetze der Länder i.V.m. § 222 Abgabenordnung eine Stundung bei der Gemeinde zu beantragen (so LSG Thüringen vom 14.3.2014 – L 9 AS 1302/10; s. auch LSG Sachsen vom 18.4.2016 – L 7 AS 85/16 ER); Ansprüche aus der Erhebung von Straßenausbau- und Kanalanschlussbeiträgen sind ganz oder teilweise zu stunden, wenn die Einziehung für den Beitragspflichtigen eine erhebliche Härte bedeuten würde (BVerwG vom 21.6.2018 – 9 C 2/17).

Stundung

Eine erhebliche Härte i. S. von § 222 AO liegt allerdings erst vor, wenn der Beitragspflichtige sein Möglichstes zur Abtragung der Beitragsschuld getan hat (OVG NRW vom 19.05.2009 – 15 A 4164/06). Dazu könnten auch Anträge auf Kostenübernahme beim Jobcenter gehören. Lehnt die Gemeinde eine Stundung mit dieser Begründung ab, wird man die Unabweisbarkeit der Kostenforderung nicht in Abrede stellen können. Ein Eilverfahren vor dem Verwaltungsgericht auf Aussetzung des Vollzugs der Beitragsforderung ist an sehr hohe Hürden geknüpft (vgl. dazu VG Würzburg vom 16.11.2010 – W 2 S 10.1118).

Für die Dauer der Stundung stehen der Gemeinde nach § 12 Abs. 1 Nr. 5b KAG i. V. m. § 234 Abs. 1 AO Stundungszinsen zu. Hierauf kann (Ermessen) sie aber im Einzelfall aus Billigkeitsgründen verzichten (§ 234 Abs. 2 AO). Ein solcher Verzicht kommt bei unverschuldeter Notlage wegen längerer Arbeitslosigkeit in Betracht. Das LSG Sachsen-Anhalt vom 11.1.2010 – L 5 AS 216/09 B ER verneint damit die Eilbedürftigkeit für ein Verfahren nach § 86b Abs. 2 SGG.

Erhebt die Kommune den Straßenausbaubeitrag in monatlichen oder jährlichen Raten, so ist der entsprechende Ratenzahlungsbetrag den Kosten für die Unterkunft hinzuzurechnen (LSG Berlin-Brandenburg vom 14.4.2016 – L 29 AS 1614/12) und bei insgesamt noch angemessenen Kosten bis zur endgültigen Tilgung zu übernehmen.

Auch für Erben

Die Stundung von Erschließungsbeiträgen durch Stundungsbescheid wirkt auch für die Erben des verstorbenen Eigentümers (VG München vom 7.4.2016 – M 10 K 15.5014).

Verjährte Beitragsforderung?

Für Erschließungsbeiträge gilt eine 30-jährige Verjährungsfrist. Eine Beitragserhebung kann aber schon vor Erreichen dieser zeitlichen Höchstgrenze den jeweiligen Umständen des Einzelfalls nach treuwidrig und deshalb eine unzulässige Rechtsausübung sein (OVG Rheinland-Pfalz vom 6.11.2017 – 6 A 11831/16).

Nicht als Grundstückserwerbskosten

Sind Erschließungskosten schon beim Erwerb des Grundstücks fällig gewesen, gehören sie zu den Grundstückserwerbskosten, die nur in Höhe der ggf. zu zahlenden Schuldzinsen vom Jobcenter zu übernehmen sind (LSG

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Sachsen-Anhalt vom 26.8.2010 – L 5 AS 113/07: Kosten für den Anschluss an das öffentliche Abwassernetz).

Nicht als Schulden

Bestehende (fällige) Verbindlichkeiten für den Kanalanschluss, die aus früheren Zeiten stammen und bereits vor dem SGB II-Leistungsbezug erstmalig fällig waren, sind Schulden und keine Aufwendungen i.S.v. § 22 Abs. 1 SGB II (LSG Sachsen-Anhalt vom 13.7.2022 – L 4 AS 86/16).

IV Erhaltungsaufwendungen

Seit April 2011 sind Umfang und Angemessenheit der vom Jobcenter zu übernehmenden Erhaltungsaufwendungen in § 22 Abs. 2 SGB II geregelt. Danach werden »unabweisbare Aufwendungen« für Instandhaltung und Reparatur anerkannt, soweit sie unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen für das Wohnen (ohne Heizung) insgesamt angemessen sind. Die Karenzregelung gilt insoweit nicht (§ 22 Abs. 2 Satz 3 SGB II).

Angemessene Erhaltungsaufwendungen gehören bei vermögensgeschütztem Wohneigentum (dazu LSG Niedersachsen-Bremen vom 26.10.2011 – L 7 AS 893/11 B ER; LSG Sachsen-Anhalt vom 2.6.2020 – L 4 AS 167/20 B ER) zu den Unterkunftskosten (BSG vom 15.4.2008 – B 14/7b AS 34/06 R und vom 3.3.2009 – B 4 AS 38/08 R).

Künftiges Eigentum

Ist im Grundbuch lediglich eine Auflassungsvormerkung eingetragen, findet § 22 Abs. 2 SGB II keine direkte Anwendung; ob Reparaturkosten in analoger Anwendung übernommen werden können, hat das LSG Sachsen-Anhalt vom 29.12.2016 – L 5 AS 649/16 B ER mangels Unabweisbarkeit der Maßnahme offen gelassen. Mit Blick auf die BSG-Rechtsprechung zur Übernahme von Tilgungsraten, dürfte eine analoge Anwendung nicht in Betracht kommen; sie liefe auf eine Finanzierung künftigen Eigentums hinaus.

Nießbrauch

Nießbraucher haben aus § 22 Abs 1 S 1 SGB II einen Anspruch auf Anerkennung von unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur. Zu den unabweisbaren Aufwendungen gehören auch außergewöhnliche Kosten (Einbau einer neuen Heizungsanlage), wenn die Übernahme solcher Kosten durch den Nießbraucher vereinbart worden ist; die Beschränkungen des § 22 Abs. 2 SGB II gelten nicht (LSG NRW vom 7.10.2016 – L 6 AS 1340/16 B ER).

Einzugssanierung?

Erwirbt ein Leistungsbezieher während des Leistungsbezugs ein sanierungsbedürftiges Wohnhaus, kann er die Kosten für die Herstellung der Bewohnbarkeit nach SG Mainz vom 2.11.2012 – S 10 AS 367/11 nicht vom Jobcenter fordern. Höhere Kosten dürften unter Geltung von § 22 Abs. 2 SGB II jedenfalls im Rahmen der Ermessensentscheidung gegen eine Darlehensvergabe sprechen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Substanzmängel

War die Immobilie schon zum Zeitpunkt des Erwerbs mit Mängeln behaftet oder in einem reparaturbedürftigen Zustand, sind solche anfänglichen Mängel und Reparaturen keine Erhaltungsaufwendungen i. S. von § 22 Abs. 2 SGB II. Hatte sie der Verkäufer der Immobilie verschwiegen, können Ersatzansprüche bestehen (zum Fall einer Asbestbelastung s. BFH vom 29.3.2012 – VI R 47/10). Hilft das nicht weiter und ist das Weiterwohnen wegen der Mängel nicht zumutbar, bleibt nur der Weg über einen vom Jobcenter zu finanzierenden, notwendigen Umzug.
War die Immobilie bei Erwerb »nur« in einem schlechten bzw. reparaturanfälligen Zustand, können weitere Verschlechterungen oder Funktionsausfälle, die insgesamt zu unzumutbaren Wohnverhältnissen führen, Ansprüche nach § 22 Abs. 2 SGB II auslösen. Dass Reparaturen in diesem Fall zwangsläufig zu einer Wertverbesserung führen, schließt Ansprüche auf Kostenübernahme nicht völlig aus (s. dazu LSG Sachsen-Anhalt vom 9.7.2012 – L 5 AS 178/12 B ER).

1 Was sind Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen?

Eine Definition fehlt im SGB II. Rückschlüsse lassen sich aus § 7 DurchführungsVO zu § 82 SGB XII ziehen: Danach sind Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung von Ausgaben für Verbesserungen oder bauliche Veränderungen bzw. wertsteigernde Maßnahmen abzugrenzen.

Zivilrechtlicher Maßstab

Das BSG vom 18.9.2014 – B 14 AS 48/13 R definiert den Begriff der Instandhaltung unter Bezugnahme auf Rechtsprechung zum Mietrecht als Maßnahmen,

> »die zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (BGH vom 7.4.2004 – VIII ZR 167/03)«.

Instandhaltungsmaßnahmen umfassen damit über den engen Begriff der Schönheitsreparatur (Beseitigung von Abnutzungsspuren ohne substanzielle Bau- oder Reparaturmaßnahmen) hinaus auch Maßnahmen zur Beseitigung substantieller Mängel.
Kosten für eine Tischkreissäge und eine Reparatur des Rasenmähers können nicht unter § 22 Abs. 2 SGB II gefasst werden und sind auch sonst kein Bedarf nach § 22 SGB II (BayLSG vom 3.5.2018 – L 11 AS 254/18 NZB).
Da der Gesetzgeber in Anlehnung an die Rechtsprechung vor Inkrafttreten von § 22 Abs. 2 SGB II das Begriffspaar Instandhaltung und Reparatur ausdrücklich ins Gesetz aufgenommen hat, ist davon auszugehen, dass die o.g. Definition auch auf die seit 1.4.2011 geltende Rechtslage anwendbar ist (offen gelassen von LSG NRW vom 3.12.2012 – L 6 AS 1004/12 B).

»Aufgedrängte« Wertsteigerung

Während Maßnahmen zur Wertsteigerung nicht unter § 22 Abs. 2 SGB II fallen, sind die mit notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen zwangsläufig verbundenen Wertsteigerungen der Immobilie

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

zu übernehmen bzw. können die Kosten für berücksichtigungsfähige Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen nicht um Abzüge Alt gegen Neu verringert werden (BSG vom 18.9.2014 – B 14 AS 48/13 R).

2 Wann sind Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen unabweisbar?

Nach der Gesetzesbegründung sollen »nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind« (BT-Drs. 17/3404, 161), unabweisbar sein. Diese Lesart engt die Kostenübernahme auf Notfälle, d. h. auf Hilfe, ohne die eine Nutzung zum Wohnen akut gefährdet ist (z. B. Ausfall der Heizung im Winter, Einregnen) und auf Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (z. B. maroder Schornstein, morscher Baum) ein. Sie ist nur in einem Eilverfahren vor Gericht nach § 86b SGG vertretbar (LSG Sachsen-Anhalt vom 26.10.2010 – L 5 AS 345/09 B ER und vom 3.12.2015 – L 4 AS 466/12: Schimmelbefall). Als allgemeiner Maßstab lässt sich eine so restriktive Auslegung nicht mit dem Vermögensschutz in § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II und dem Anspruch auf Gleichstellung mit Mietern, die Anspruch auf Sicherung bzw. Aufrechterhaltung sozial adäquaten Wohnens haben, vereinbaren; sie führt außerdem zu unsinnigen Ergebnissen:

Beispiel 1 Wegen Absenkung der Terrasse läuft Wasser an die Hauswand. Gegen eine Reparatur wendet das Jobcenter ein, es sei noch zu keinem Feuchtigkeitsschaden gekommen, die Reparatur daher nicht unabweisbar.

Beispiel 2 Wegen Absenkung der Terrasse läuft Wasser an die Hauswand, die bereits Feuchtigkeitsschäden zeigt. Das Jobcenter übernimmt die Kosten für die Schadensbekämpfung. Bei der Ausschachtung wird festgestellt, dass ein Regenabflussrohr eine bedenkliche Knickstelle aufweist, aber noch dicht ist. Gegen eine vorsorgliche Erneuerung wendet das Jobcenter ein, diese sei nicht unabweisbar. Kaum ist die Terrasse erneuert, bricht das Abflussrohr.

Beispiel 3 Wegen eines Materialbruchs lässt sich ein Fenster nicht mehr öffnen und schließen. Eine Reparatur ist nicht möglich. Gegen die Erneuerung des Fensters wendet das Jobcenter ein, das Fenster könne immer verschlossen bleiben, die Lüftung des Raums sei über die Innentür ausreichend, eine Instandhaltung also nicht unerlässlich.

Die vorstehenden Beispiele zeigen, dass sinnvoller Auslegungsmaßstab für »unabweisbare« Aufwendungen die zur Aufrechterhaltung oder Instandsetzung der regulären Funktion nötigen Maßnahmen sind. Das schließt Aufwendungen für Reparaturen ein, die zwar nicht akut fällig, aber nach Lage der Dinge zur Vermeidung drohender oder weiterfressender Schäden unbedingt erledigt werden sollten. Im Zweifel muss das über ein Gutachten geklärt werden. Insoweit gelten die von der Rechtsprechung zu § 22 SGB II a. F. entwickelten Maßstäbe auch für § 22 Abs. 2 SGB II. Einer unverhältnismäßigen Kostenabwälzung auf die Allgemeinheit wird schon über die weitere Voraussetzung der Angemessenheit der Aufwendungen vorgebeugt.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

3 Wann sind Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen angemessen?

Das Jobcenter muss nur »angemessene« Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen finanzieren. Zur Beurteilung der Angemessenheit sind – neben der Beschränkung auf den jährlichen Aufwand – je nach Einzelfall weitere Faktoren zu berücksichtigen, z. B. ein sicher bevorstehendes Ende des Leistungsbezugs, der Umfang der Bedürftigkeit, das Ausmaß der Beeinträchtigung der Wohnqualität, der Gesamtwert und -zustand des Hauses, die Höhe der künftig zu erwartenden Sanierungskosten (LSG Sachsen-Anhalt vom 9.7.2012 – L 5 AS 178/12 B ER). Liegen die Gesamtkosten einer Instandhaltungsmaßnahme über dem zuschussfähigen Bedarf und ist die Finanzierung des verbleibenden Bedarfs nicht sichergestellt, kommt die Gewährung eines Zuschusses nicht in Betracht (LSG Sachsen-Anhalt vom 9.11.2022 – L 5 AS 34/20).

1-Jahres-kostenrahmen

§ 22 Abs. 2 SGB II grenzt den Zuschuss für unabweisbare Instandhaltung und Reparaturen auf die Summe der Differenzbeträge zwischen den laufenden Unterkunftskosten und der für die Immobilie höchstmöglich zu übernehmenden Unterkunftskosten im Zeitraum der kommenden zwölf Monate ein.
Sind die laufenden Kosten für die Unterkunft bereits ohne Berücksichtigung evtl. Reparatur- oder Instandhaltungskosten unangemessen, sind überhaupt keine weiteren Kosten zu übernehmen (LSG Sachsen-Anhalt vom 3.8.2011 – L 2 AS 242/11 B ER; a.A. SG Dortmund vom 19.9.2016 – S 19 AS 1803/15: Kostenübernahme, solange noch nicht zur Kostensenkung aufgefordert wurde). Der Gesetzgeber hat damit den vom LSG NRW vom 25.2.2010 – L 7 AS 47/09 zu Erschließungskosten entwickelten Maßstab übernommen.

Berechnung des Zuschusses

Zur Berechnung des Zuschusses sind somit zwei Schritte erforderlich:

1. Schritt

- Feststellung der angemessenen laufenden Unterkunftskosten **ohne Heizung**, die in den auf die anfallende Reparatur oder Instandhaltungsmaßnahme folgenden elf Monaten unter Einbeziehung des Monats, in dem die Kosten ausgezahlt werden, voraussichtlich zu erbringen sind. Fehlt ein schlüssiges Konzept, sind die Kosten nach § 12 WoGG + Zuschlag anzusetzen (LSG Sachsen-Anhalt vom 8.10.2020 – L 5 AS 742/16).
  Damit entstehen Probleme, die die Sozialgerichte klären müssen:

Offene Rechtsfragen

  - Kann der Zuschuss vorläufig (§ 41a SGB II) erbracht werden, wenn innerhalb der nächsten elf Monate eine Veränderung des Angemessenheitsmaßstabes zu erwarten ist (z. B. durch Auszug eines BG-Mitglieds, Ablauf einer Kostensenkungsaufforderung, Geburt eines BG-Mitglieds, anhängigen Rechtsstreit über die laufenden, angemessenen Kosten)?
  - Ist der Zuschuss eine Leistung mit Dauercharakter i. S. v. § 48 SGB X, die im Fall einer nachträglichen Veränderung der laufenden Unterkunftskosten angepasst werden muss?

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

– Sind zu erwartende Preiserhöhungen (z. B. für Müllabfuhr, Grundsteuer) in die Berechnung des Zuschusses einzubeziehen?
– Kann der Zuschuss ganz oder teilweise zurückgefordert werden, wenn die Hilfebedürftigkeit vor Ablauf des Elf-Monats-Zeitraums endet?

2. Schritt

- Feststellung, wie hoch die benötigten Aufwendungen für die Instandhaltung oder Reparatur sind. Wenn möglich, gehen Eigenleistungen Handwerkeraufträgen vor (LSG Sachsen-Anhalt vom 3.12.2015 – L 4 AS 466/12). Vom Leistungsberechtigten kann wie bei der Beauftragung eines Umzugsunternehmens im Rahmen von § 22 Abs. 6 SGB II verlangt werden, dass er vor Übernahme der Aufwendungen dem Jobcenter Kostenvoranschläge einreicht. Im Streifall ist durch Sachverständigengutachten zu klären, welche Maßnahmen unbedingt nötig und vom Umfang her erforderlich sind. Die Kosten trägt das Jobcenter im Rahmen seiner Pflicht zur Aufklärung der Leistungsvoraussetzungen.
  Ob und in welchem Umfang das Jobcenter im Rahmen der Beratungspflicht nach § 16 SGB I auf etwaig aufzubewahrende Belege zu Reparaturzwecken des Eigenheims hinweisen muss, ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen (LSG Sachsen-Anhalt vom 18.7.2011 – L 5 AS 224/09 NZB).

Bedarf oder Beschaffung?

Haben Leistungsberechtigte mit einem Antrag auf Hilfe einen Bedarf geltend gemacht, der wegen Ablehnung seitens des Jobcenters erst verzögert nach Durchführung eines Eil- oder Klageverfahrens erfüllt wird, bleibt nach LSG Sachsen-Anhalt vom 8.10.2020 – L 5 AS 742/16 der Antrag bzw. der Zeitpunkt, zu dem der Bedarf entsteht, für die Festlegung des 1-Jahreszeitraums maßgebend. Folgt man dieser Auffassung, empfiehlt sich eine antragsnahe Beschaffung, da Kostensteigerungen als Folge der Ablehnung allenfalls über eine Amtshaftungsklage kompensiert werden können.‘

4 Darlehen für unangemessene Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen

Überschreiten die unabweisbaren Aufwendungen den Zuschuss-Betrag, **können** (Ermessen) weiter gehende Kosten nach 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II **als Darlehen** gewährt werden, das dinglich gesichert werden **soll** (Regelfall).

Ermessen

Zentraler Gesichtspunkt für die Ermessensausübung ist die Prüfung, ob durch Übernahme der Kosten der Erhalt der Immobilie gesichert werden kann. Fallen sehr hohe Kosten und nach dem Zustand des Gebäudes weitere Aufwendungen an, kann eine Kostenablehnung ermessengerecht sein, auch wenn damit der Verlust der Immobilie verbunden ist (LSG Berlin-Brandenburg vom 30.9.2010 – L 29 AS 328/10; LSG Sachsen-Anhalt vom 22.12.2010 – L 2 AS 425/10 B ER; SG Potsdam vom 1.3.2018 – S 31 AS 3142/11).

Dingliche Sicherung

Die Gewährung als dinglich gesichertes Darlehen ist in der Regel gerechtfertigt, da der Wohnungseigentümer mit der Immobilie über Schonvermögen

verfügt, aus dem er im Fall der Veräußerung oder Vererbung die Darlehensschuld begleichen kann (HessVGH vom 19.10.1993, FEVS 45, S. 29 ff.). Bei einem handwerklich versierten Eigenheimbesitzer kommt als Hilfe auch die Vergabe eines Warengutscheins eines Baumarktes in Betracht (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 4.10.2006 – L 8 B 141/06).

Sanierungskredit

Hat der Eigenheimbesitzer die Möglichkeit, einen Kredit zur Finanzierung einer Sanierung aufzunehmen, können die damit verbundenen Schuldzinsen, nicht aber die Tilgungsraten, vom Jobcenter als Unterkunftskosten gemäß § 22 Abs. 1 SGB II übernommen werden (LSG Sachsen-Anhalt vom 16.11.2006 – L 2 B 66/06 AS ER und vom 21.10.2008 – L 2 B 342/07 AS ER). Das gilt auch für Tilgungsraten aufgrund eines vor dem Alg II-Bezug aufgenommenen Darlehens (LSG Hamburg vom 12.9.2013 – L 4 AS 130/13).

Tilgung

Nach § 42a Abs. 2 Satz 1 SGB II muss das Darlehen sofort mit 10% der laufenden Leistungen getilgt werden. Als Darlehensnehmer kommen alle BG-Mitglieder, weil Nutznießer des Darlehens, in Betracht. Hohe Darlehen führen über lange Zeiträume hinweg zu einer nicht unerheblichen Absenkung des Leistungsniveaus und bergen die Gefahr einer Bedarfsunterdeckung. Minderjährige in der BG kommen als Darlehensnehmer nicht in Betracht (Schluss aus BSG vom 8.11.2014 – B 4 AS 3/14 R).

ABC der Erhaltungsaufwendungen

Ob Erhaltungsaufwendungen und ggf. in welchem Umfang übernommen werden, zeigt folgendes ABC. Dabei ist für die seit 1.4.2011 geltende Rechtslage zu beachten, dass die Höhe der Instandhaltungs- oder Reparaturkosten kein Ablehnungsgrund ist, wenn die Kosten bei Umlegung auf 11 Monate angemessen sind. Darüber hinausgehende Kosten können (Ermessen) als Darlehen übernommen werden:

- **Abwassersammelgrube**
  Ja, soweit vom Abwasserzweckverband gefordert. Der mit der Errichtung der Sammelgrube verbundene Wertzuwachs schließt eine Kostenübernahme nicht aus, wenn mit der Investition einer öffentlich-rechtlichen Pflicht entsprochen wird (LSG Sachsen-Anhalt vom 22.5.2014 – L 2 AS 172/14 B ER).
- **Badezimmer**
  Nein, wenn über die Beseitigung von Schäden hinaus eine Erneuerung der Sanitärobjekte erfolgen soll (BayLSG vom 22.11.2016 – L 11 AS 671/16 ER) oder ein Bad mit einfacher Ausstattung vorhanden ist (BayLSG vom 16.3.2017 – L 11 AS 24/16).
- **Dachsanierung**
  Ja, aber nur die Reparatur schadhafter Stellen (LSG Niedersachsen-Bremen vom 31.3.2006 – L 7 AS 343/05 ER: umfangreicher Sturmschaden; BayLSG vom 18.3.2010 – L 11 AS 455/09: Reparatur von 7.500 €; LSG Berlin-Brandenburg vom 5.5.2010 – L 5 AS 425/10 B ER: Kosten ca. 9.000 €). S. dazu auch BSG vom 21.6.2023 – B 7 AS 14/22 R.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

- **Dusche, Thermostat und Bodenablauf nach behinderungsbedingtem Umbau**
  Ja (BSG vom 11.9.2020 – B 8 SO 22/18 R).
- **Elektroanlage**
  Ja, Erneuerung nach Kabelbrand mit Kosten von ca. 2.500 € (LSG Sachsen-Anhalt vom 9.7.2012 – L 5 AS 178/12 B ER).
- **Fassadenanstrich**
  Nein, da reine Wertsteigerung (BayLSG vom 16.7.2009 – L 11 AS 447/08).
- **Fensterelemente und Wohnungsabschlusstüren**
  Nein, bei Reparaturkosten in Höhe von 4.097,17 € (SG Aachen vom 30.4.2009 – S 5 AS 182/08).
- **Gasbrennwertheizung**
  Ja, in voller Höhe als Zuschuss, solange keine Kostensenkungsaufforderung ergeht (SG Dortmund vom 19.9.2016 – S 19 AS 1803/15).
- **Gasetagenheizung**
  Nein, keine unabweisbare Maßnahme, wenn bloßer Ersatz für eine funktionsfähige Ölheizung (LSG Baden-Württemberg vom 26.9.2013 – L 7 AS 1121/13).
- **Haustür**
  Ja, aber nur in einfacher Baumarkt-Ausführung zusätzlich Einbaukosten (LSG Sachsen-Anhalt vom 3.1.2011 – L 5 AS 423/09 B ER: 750 €).
- **Heizöllagerraum**
  Nein, wenn keine baulichen und sonstigen Mängel beseitigt, sondern der Raum erstmalig gebaut werden muss, um einen beanstandete Bauzustand zu beseitigen (LSG Berlin-Brandenburg vom 20.7.2017 – L 23 SO 247/17).
- **Heizungsanlage**
  Kein kompletter Austausch, da rein wertsteigernd (LSG Sachsen-Anhalt vom 16.11.2005 – L 2 B 68/05 AS ER; LSG NRW vom 30.8.2007 – L 9 B 136/07 AS-ER); aber Reparatur von ca. 3.000 € (LSG NRW vom 23.11.2010 – L 1 AS 426/10). Ist eine Reparatur nicht mehr möglich, kann trotz Wertsteigerung eine neue Anlage zu berücksichtigen sein (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 8.1.2016 – L 8 AS 578/15 B ER). Die Leistungsberechtigten müssen sich nicht auf veraltete, mit Immissionsschutzregeln unvereinbare Technik verweisen lassen (SG Magdeburg vom 24.7.2015 – S 14 AS 1925/15 ER). Ein Anspruch auf neuwertige Geräte besteht aber nicht (LSG Hamburg vom 15.2.2018 – L 4 SO 42/17: vom Sozialhilfeträger angebotene, zuvor als Ausstellungsstück genutzte Niedertemperaturtherme statt Einbau einer teureren Gasbrennwerttherme). Nach LSG Sachsen-Anhalt vom 29.12.2016 – L 5 AS 649/16 B ER ist bei aufwändigeren Maßnahmen zu prüfen, ob der Eigentümer eine Fremdfinanzierung ermöglichen kann. Sind außer der

Heizung aufgrund des Zustandes des Hauses weitere erhebliche Sanierungsarbeiten notwendig, um die Bewohnbarkeit zu erhalten, scheidet eine Übernahme der Kosten für die Erneuerung der Heizung nach SG Potsdam vom 1.3.2018 – S 31 AS 3142/11 von vornherein aus.

- **Hoftor**
  Nein, gehört nicht zum Wohnbedarf (LSG Niedersachsen-Bremen vom 24.05.2011 – L 13 AS 274/10).
- **Kläranlage**
  Ja, aber nur in einfacher Ausführung (LSG Sachsen-Anhalt vom 6.7.2010 – L 5 AS 136/10 B ER: ca. 6.500 €). Die Kosten für die Anpassung einer teilbiologischen Kleinkläranlage an neue wasserrechtliche Vorschriften fallen nach SG Chemnitz vom 27.4.2017 – S 10 AS 5373/14 nicht unter § 22 Abs. 2 SGB II, sondern unter § 22 Abs. 1 SGB II und müssten daher im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitserwägung nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II übernommen werden; ebenso LSG Sachsen-Anhalt vom 6.1.2022 – L 3 AS 1320/19.
- **Kohleofen**
  Ja, nach Stilllegung des alten Ofens durch den Schornsteinfeger (LSG Sachsen-Anhalt vom 8.10.2020 – L 5 AS 742/16).
  Nein, Ofen für Boot (LSG Niedersachsen-Bremen vom 12.3.2020 – L 15 AS 96/19).
- **Malerarbeiten**
  Nein, nicht unabweisbar (LSG Sachsen-Anhalt vom 3.12.2015 – L 4 AS 466/12).
- **Mauerwerk (Trockenlegung)**
  Ja (LSG Sachsen-Anhalt vom 23.4.2018 – L 4 AS 603/14).
- **Rollläden**
  Nein, da Wohnung auch mit defekten Rollläden bewohnbar ist (Hess-LSG vom 28.9.2009 – L 7 AS 334/09 B ER).
- **Sanierung mit Abriss- und Neubaumaßnahmen**
  Nein, keine Instandhaltung, sondern praktisch Neuerrichtung (LSG Sachsen-Anhalt vom 22.12.2010 – L 2 AS 425/10 B ER).
- **Sauna in WEG-Anlage**
  Nein, keine Aufwendung i.S.v. § 22 Abs. 2 SGB II (SG München vom 29.11.2019 – S 46 AS 208/18).
- **Schimmel**
  Ja, für die Beseitigung (LSG Sachsen-Anhalt vom 3.12.2015 – L 4 AS 466/12).
- **Schornstein**
  Ja, in Höhe von 3.100 € zum Schutz vor herabstürzenden Mauerteilen; kein kompletter Neuaufbau (LSG Sachsen-Anhalt vom 11.1.2010 – L 5 AS 216/09 B ER).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

- **Solaranlage für Wohn-Bauwagen**
  Ja, volle Kostenübernahme, weil bei Umlegung der Kosten auf den Monat insgesamt noch angemessene Wohnkosten bestehen (HessLSG vom 28.10.2009 – L 7 AS 326/09 B ER).
- **Trinkwasseranschluss**
  Nein, weil Kosten von ca. 4.000 € unangemessen hoch sind (LSG Berlin-Brandenburg vom 30.9.2010 – L 29 AS 328/10). Nach § 22 Abs. 2 SGB II nicht mehr haltbar.
- **Trinkwasserbrunnen**
  Ja, wenn der Anschluss an die kommunale Wasserversorgung nicht möglich ist und der weitere Bezug von Trinkwasser durch die Kündigung der Lieferverträge unmöglich wurde (LSG Sachsen-Anhalt vom 18.10.2018 – L 5 AS 336/16).
- **Unwetterschaden**
  Ja, sofern keine Versicherung besteht oder vorrangige staatliche Hilfe (Kredit über Landesbank) in ausreichendem Umfang gewährt wird; haben die Betroffenen auf Hinweis des Jobcenters nur ein Darlehen beantragt, ist der Anspruch auf einen Zuschuss nicht verloren (LSG Sachsen-Anhalt vom 23.4.2018 – L 4 AS 603/14).
- **Wärmedämmung**
  Nein, keine unabweisbare Maßnahme (LSG Sachsen vom 9.12.2013 – L 3 AS 1800/13 B PKH).
- **Warmwasserboiler**
  Ja, für neuen Boiler in Höhe von 916,30 € (LSG Baden-Württemberg vom 26.5.2009 – L 12 AS 575/09).
- **Zaun**
  Nein, keine unabweisbare Maßnahme (LSG Sachsen-Anhalt vom 24.9.2014 – L 4 AS 637/12; BayLSG vom 3.5.2018 – L 11 AS 253/18 NZB).

Instandhaltungsrücklage

Eine Ausnahme gilt für die Instandhaltungsrücklage nach § 16 Abs. 2 WEG. Der Eigentümer kann sich dieser Pflicht nicht entziehen (LSG NRW vom 3.7.2009 – L 12 B 42/09 AS ER; LSG Sachsen vom 26.11.2009 – L 7 AS 219/08; LSG Rheinland-Pfalz vom 23.7.2009 – L 5 AS 111/09; LSG Saarland vom 13.4.2010 – L 9 AS 18/09). Eine Grenze bildet aber auch hier der über die reine Wohnerhaltung hinausgehende Kostenbeitrag; dieser ist nicht zu übernehmen (LSG Baden-Württemberg vom 26.1.2007 – L 12 AS 3932/06).

Nur in tatsächlicher Höhe

Eine Instandhaltungsrücklage ist nur zu berücksichtigen, wenn sie auf einem verbindlichen Beschluss der Eigentümergemeinschaft beruht und auch tatsächlich eingefordert wird (BayLSG vom 7.5.2014 – L 11 AS 225/14 NZB; LSG NRW vom 2.6.2016 – L 7 AS 1837/12).

Balkonumlage

Ist der Leistungsberechtigte wirksam zur Zahlung einer Umlage zur Sanierung maroder Balkons verpflichtet worden, kann er diese Kosten in ange-

messener Höhe als KdU-Bedarf geltend machen, auch wenn er nur einen der sanierten Balkons nutzen kann (BSG vom 18.9.2014 – B 14 AS 48/13 R).

V Kostenaufteilung

Eigenheim/Eigentumswohnung Kopfteilprinzip

Wird ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung von mehreren Personen genutzt, sind die laufenden und einmalig anfallenden Kosten für die Nutzung des Eigenheims in der Regel anteilig pro Kopf zu berücksichtigen. Das gilt unabhängig von Alter oder Nutzungsintensität der Mitbewohner und unabhängig davon, ob die Mitbewohner zur BG gehören oder die Kosten (z. B. Grundsteuer) nur vom Eigentümer zu entrichten sind (BSG vom 24.2.2011 – B 14 AS 61/10 R; LSG NRW vom 26.3.2012 – L 19 AS 2051/11; LSG Berlin-Brandenburg vom 20.7.2017 – L 23 SO 247/17).

Mehrfamilienhaus

Nutzt der Leistungsberechtigte eine Wohnung in einem ihm gehörenden Mehrfamilienhaus, das wegen hoher Schulden kein verwertbares Vermögen ist, sind, vorbehaltlich abweichender vertraglicher Regelungen (BSG vom 22.8.2013 – B 14 AS 85/12 R; LSG NRW vom 11.8.2014 – L 10 SO 141/13), die verbrauchsabhängigen Wohnkosten im Verhältnis der Gesamtwohnfläche zur selbst genutzten Wohnfläche aufzuteilen; die Verteilung der übrigen Wohnkosten (Grundsteuer, Schuldzinsen usw.) richtet sich nach dem Verhältnis der jeweiligen Gesamtflächen unter Einbeziehung von Keller- oder Speicherräumen (HessLSG vom 11.10.2006 – L 7 AS 153/06 ER; LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 4.10.2006 – L 8 B 30/06; LSG Sachsen-Anhalt vom 2.12.2008 – L 2 B 292/08 AS ER und vom 11.7.2011 – L 2 AS 217/11 B ER; LSG Baden-Württemberg vom 12.5.2016 – L 7 AS 1924/12; BayLSG vom 26.9.2016 – L 8 SO 295/14; a.A. LSG Sachsen-Anhalt vom 20.1.2015 – L 5 AS 634/12: Grundsteuer, Gebäudeversicherung und Schuldzinsen sind ein KdU-Bedarf des Eigentümers der Immobilie). Die für nicht genutzte Teile der Immobilie anfallenden Aufwendungen sind nicht anteilig als KdU-Bedarf des Leistungsempfängers zu übernehmen (LSG Niedersachsen-Bremen vom 5.7.2022 – L 11 AS 207/18).

Wohnrecht/Nießbrauch

Sind die Wohnkosten so verteilt, dass der im Haus wohnende Wohn- oder Nießbrauchsberechtigte kraft vertraglicher Vereinbarung mit dem leistungsberechtigten Eigentümer keine Wohnkosten trägt, können die auf die Versorgung der dem Wohnrecht unterliegenden Räume entfallenden Kosten ein § 22 SGB II-Bedarf des Leistungsberechtigten sein (BSG vom 29.11.2012 – B 14 AS 36/12 R). Ist der Nutzer des Wohn- oder Nießbrauchsrechts hilfebedürftig, kann er Kosten, die üblicherweise der Eigentümer trägt, nicht als Unterkunftskosten vom Jobcenter fordern (LSG Berlin-Brandenburg vom 5.2.2008 – L 26 B 2321/07 AS ER; LSG Sachsen vom 29.6.2023 – L 7 AS 573/19). Zur Auslegung von Regelungen über die Kostentragung bei Bestellung eines Wohnrechts s. BGH vom 16.9.2011 – V ZR 236/10 und → S. 346 ff.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

I Heizkosten bei selbst genutztem Wohneigentum

Eigentumswohnungen

Für Eigentumswohnungen gelten im Wesentlichen dieselben Maßstäbe wie für Mietwohnungen. Die Heizkosten, die auf Mieter umgelegt werden können, sind auch für Eigentumswohnungen als Heizkosten anzuerkennen. Insoweit kann auf Kapitel E verwiesen werden.
Zum Heizkostenbedarf in der Karenzzeit s. Kapitel B.

Nur aktueller Bedarf

In Wohneigentum schlagen sich die Kosten für die Heizung und für Brennstoff häufig nicht in einem monatlichen Abschlag nieder, sondern im Zeitraum der Erbringung einer Dienstleistung (z. B. Immissionsmessung des Schornsteinfegers) oder der Lieferung von Brennstoff. Nur wenn Hilfebedürftigkeit zu diesen Zeitpunkten besteht, sind die Kosten nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen. Wurde der Bedarf bereits vor Beginn des Leistungsbezugs gedeckt, kann er nicht rechnerisch auf den Leistungszeitraum erstreckt werden, in dem die bezahlte Rechnung für die Dienstleistung/den Brennstoff auf Kalendermonate umgelegt wird (dazu BSG vom 7.11.2006 – B 7b AS 8/06 R; s. auch LSG Berlin-Brandenburg vom 3.12.2018 – L 18 AS 1712/17).

Kontrolle

Die Jobcenter sind berechtigt, einen geltend gemachten Bedarf für Brennstoff durch Augenscheinnahme (Hausbesuch) nachzuprüfen (SG Neuruppin vom 8.1.2021 – S 26 AS 976/19).

Vergleichswohnung

Sachgerechter Bezugspunkt für die angemessenen Heizkosten einer vergleichbaren Mietwohnung ist bei Nutzung einer Eigentumswohnung der co2-Heizspiegel, sofern die gesamte Gebäudefläche, in der die Eigentumswohnung liegt, die Mindestquadratmeterzahl für die Anwendung des Mietspiegels erreicht und eine entsprechende Heizenergie (Öl, Gas oder Fernwärme, seit 2019 auch Wärmepumpenheizungen) genutzt wird.
In anderen Fällen ist die Angemessenheit nach den Umständen des Einzelfalls zu prüfen. Gegen fragwürdige Heizkosten-Abrechnungen der Wohnungseigentümergemeinschaft muss sich der Leistungsberechtigte wehren; nur die nach WEG-Grundsätzen geschuldeten Heizkosten sind angemessen.

Eigenheime

Für Eigenheimbesitzer sind ebenfalls nur die Kosten zu übernehmen, die auf Mieter umgelegt werden könnten (BSG vom 19.9.2008 – B 14 AS 54/07 R: Kosten für Öltank-, Kessel- und Brennerreinigung). Keine übernahmefähigen Kosten sind daher Leasingkosten für einen Öltank oder Brenner (BGH vom 17.12.2008 – VIII ZR 92/08) und Trinkgelder für den Öllieferanten oder Heizungsmonteur (LG Wuppertal vom 7.7.1978 – 10 S 54/78).
Zum Heizkostenbedarf in der Karenzzeit s. Kapitel B.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wartung oder Instandhaltung?

Bei Eigenheimbesitzern stellt sich oft das Problem, laufende Wartungsarbeiten an der Heizanlage, die zu den Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II gehören, von Instandhaltungsarbeiten, die nach § 22 Abs. 2 SGB II zu übernehmen sind, abzugrenzen, vor allem, wenn der Eigentümer einen Vollservice-Vertrag abgeschlossen hat. Die regelmäßig in diesen Verträgen steckenden Instandhaltungsarbeiten sind nicht immer »unabweisbare« Aufwendungen nach § 22 Abs. 2 SGB II. Im Zweifel muss der in einem solchen Vertrag steckende Anteil für Instandhaltung geschätzt und dann von den regulären Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II abgezogen werden. Kosten für Korrosionsschutzarbeiten sind Aufwendungen nach § 22 Abs. 2 SGB II, soweit sie unabweisbar sind (AG Regensburg vom 11.8.1993 – 9 C 2418/93).

Angemessenes Heizen

Bei Eigenheimen gibt es oft Probleme, die Angemessenheit zu bestimmen; die Heizspiegel-Werte sind wegen der geringen Baufläche ungeeignet (SG Lüneburg 16.2.2010 – S 45 AS 34/10 ER). Außerdem benötigen insbesondere frei stehende Häuser typischerweise auch bei guter Isolierung mehr Heizenergie als eine Mietwohnung. Eine einfache Kostengegenüberstellung kann dazu führen, dass ein zum Erhalt des Hauses notwendiges Heizen nicht mehr bezahlt werden kann und damit sogar ein Verkauf der Immobilie droht, wenn andere Formen der Kostenreduzierung nicht möglich sind. Kosten für eine optimale Wärmedämmung übernimmt das Jobcenter nicht.

Heizspiegelwerte?

Abgesehen von den erwähnten Problemen mit den Heizspiegelwerten in kleinen Gebäuden, finden sich in vermögensgeschützten Eigenheimen oft noch Formen des Heizens, die keinen Eingang in die Heizspiegel finden (Einzelöfen, Kohle- oder Holzfeuerung, Pelletheizung). Ob dann die Heizspiegel-Werte der Spalte »zu hoch« für den jeweils kostenaufwändigsten Energieträger des Heizspiegels (Fernwärme) zugrunde gelegt werden können (so LSG Sachsen vom 7.3.2017 – L 7 AS 116/17 B ER im Anschluss an BSG vom 12.6.2013 – B 14 AS 60/12 R), ist sehr fraglich. Die Heizspiegelwerte sind bereits für die gängigen Betriebssysteme in Mehrfamilienhäusern als Maß für angemessenes Heizen sehr ungenau.

Teilverzicht auf Beheizung?

Das Jobcenter kann hohe Heizkosten nicht mit der Begründung kürzen, dass nicht alle Räume beheizt werden müssten. Zum einen kann das zu Bauschäden führen, zum anderen eine Durchkühlung angrenzender Räume bewirken (vgl. dazu auch OLG Koblenz vom 20.12.2017 – 13 UF 202/17).

Verbundanlagen

Erzeugt die Heizanlage auch das Warmwasser, fallen auch im Sommer Kosten für den Betrieb der Heizanlage an, die als Bedarf – soweit angemessen – zu übernehmen sind. Die Bereithaltung von Warmwasser während der Nacht ist nicht per se unangemessen (vgl. dazu LG Wuppertal vom 2.9.2016 – 16 T 126/16; LG Fulda vom 5.1.2018 – 5 T 200/17).

Verbrauchserfassungssystem

Entschließt sich der Hauseigentümer wegen anhaltender Streitigkeiten über die angemessenen Heizkosten zum Kauf eines Verbrauchserfassungssystems, handelt es sich um keine Instandhaltungsaufwendung nach § 22 Abs. 2

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

SGB II. Er muss die Kosten dafür allein tragen. Mietet er stattdessen ein solches Gerät, kann der Mietzins – er ist für Mieter von Wohnraum eine umlegbare Betriebskostenposition – als Bestandteil der Heizkosten zu übernehmen sein. Zur Vermeidung unwirtschaftlicher Kosten wird aber nur eine vorübergehende Mietdauer akzeptiert werden können. Sachgerecht ist dabei eine Zeitdauer, die zum Nachweis der nötigen Heizkosten bei wirtschaftlichem Heizen gebraucht wird. Mit dieser Einschränkung ist die vorübergehende Übernahme von Mietkosten für ein Wärmeerfassungssystem wirtschaftlicher als ein im Streitfall vom Jobcenter oder Gericht einzuholendes Sachverständigengutachten.

Hilfebedürftigkeit allein wegen Heizkosten

Erzielen die Wohneigentümer genug Einkommen, um die laufenden Lebenshaltungs- und Wohnkosten zu decken, reicht das Geld aber nicht für das Heizmaterial (z. B. für das Füllen des Tanks mit Heizöl), entsteht im Monat, in dem das Heizmaterial geliefert werden muss, Hilfebedürftigkeit mit Anspruch auf Kostenübernahme nach § 22 SGB II, wenn rechtzeitig Leistungen nach § 37 SGB II beantragt werden. Zur Bestimmung des Bedarfs an Brennstoff s. SG Neubrandenburg vom 8.9.2016 – S 15 AS 1210/13.

Die Wohneigentümer können nicht auf Ansparungen oder künftiges Einkommen i.S.v. § 24 Abs. 3 Satz 3 SGB II für die Deckung eines aktuellen Bedarfs an Heizkosten verwiesen werden (BSG vom 8.5.2019 – B 14 AS 20/18 R).

Rückwirkender Antrag

Im Zeitraum vom 1.1.2023 bis zum 31.12.2023 kann der Antrag auf Kostenübernahme für einen einzelnen Monat, in dem aus Jahresabrechnungen von Heizenergiekosten oder aus der angemessenen Bevorratung mit Heizmitteln resultierende Aufwendungen für die Heizung fällig sind, bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Fälligkeitsmonat gestellt werden (§ 37 Abs. 2 Satz 3 SGB II).

Selbsthilfe nach Beratung

Führt nur die Energiebeschaffung zu einem Hilfebedarf, kann das Jobcenter **nach einer Beratung** (BSG vom 8.5.2019, a.a.O.) auf eine Kostengestaltung verweisen, die mit dem laufenden Einkommen gedeckt werden kann, wie z. B. ein Kauf in Raten oder in Teilmengen, auch wenn dadurch nicht die wirtschaftlich günstigste Beschaffung erreicht wird. Für Heizöl, Kohlen und Erdgas gibt es diverse Anbieter, die zu vertretbaren Konditionen einen Ratenkauf organisieren (a.A. zum SGB XII LSG Baden-Württemberg vom 25.3.2021 – L 7 SO 3429/20: Leistungsempfänger sind nicht verpflichtet, hinsichtlich der Jahresabfallgebühr eine Ratenzahlung zu vereinbaren, um eine Aufteilung auf zwölf Monate zu erreichen).

Ungeklärte Rechtsfrage

Tritt im Verlauf eines Ratenzahlungskaufs Hilfebedürftigkeit ein, ist noch nicht geklärt, ob die Finanzierungskosten für die Beschaffung von Brennmaterial dann einen Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II begründen. Das ist mit Blick auf BSG vom 7.11.2006 – B 7b AS 8/06 R zu bejahen, weil die noch zu zahlenden Raten eine Zahlungsverpflichtung für Heizenergie im

Bedarfszeitraum abbilden. Dass Finanzierungskosten für Brennstoffe beim Wohnen zur Miete nicht umlegbar sind, ist wegen der Besonderheiten von Wohnungseigentum, nicht leistungsschädlich.

Betriebsstrom

Zu den Kosten für Betriebsstrom s. → S. 184.

Warmwasser

Zu den Kosten für die Warmwassererzeugung → S. 207 ff.

Kostensenkungskosten

Zahlungen, die ein Leistungsbezieher zur Tilgung von Kosten für Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten aufwendet, sind nach hier vertretener Auffassung Bedarfs-Bestandteil der (verbleibenden) Heizkosten, wenn andere Möglichkeiten zur Kostensenkung nicht durchführbar sind.

Beispiel

Eine aus vier Personen bestehende BG bewohnt ein Eigenheim mit 85 qm Wohnfläche. Das Haus ist mit einem sehr alten und ineffizienten Ölbrenner ausgestattet. Der über das Jahr gerechnete Ölverbrauch bei wirtschaftlichem Heizen und der notwendigen Beheizung der für 4 Personen knappen Wohnfläche übersteigt mit 245 l – auf den Monat gerechnet – die Angemessenheitsgrenze (Höchsttoleranzwert) von 238,3 l bzw. 221,65 € (Heizölpreis 0,93 € pro Liter). Nach Aufforderung zur Kostensenkung bleibt als kostengünstigste Maßnahme nur der Einbau eines neuen Brenners, der den Ölverbrauch auf vorausichtlich 160 l monatlich reduziert. Für den Kauf und den Einbau eines neuen Brenners hat die Familie eine Ratenzahlung von 1.000 € sofort und 50 € monatlich für den Restbetrag ausgehandelt.
Hier sind die Raten von 50 € als Heizkostenbedarf zu übernehmen, weil die laufenden Heizkosten über das Jahr gerechnet auf einen Monatsbetrag von 198,80 € (= [160 l x 0,93 €] + 50 €), also auf ein angemessenes Maß, gesenkt werden.

Finanzierungskosten

Finanzierungskosten für Brennstoffe, sofern sie gesondert dargestellt werden können (zur Erstreckung eines Immobilienkaufvertrages auf den vorhandenen Brennstoff s. LG Düsseldorf vom 14.9.2016 – 5 O 77/16) oder wegen der rechtswidrig verweigerten Kostenübernahme für benötigen Brennstoff verursacht werden, sind Heizkostenbedarfe nach § 22 Abs. 1 SGB II (Selbstbeschaffungsnothilfe, vgl. dazu LSG Hamburg vom 30.6.2023 – L 4 AS 132/22 D).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

J Kostenübernahme für unangemessen teures Wohnen?

I Grundsatz 280

II Fehlendes Wohnungsangebot 281

III Unzumutbare Kostensenkung 285

1 Todesfall 286
2 Sonstige Unzumutbarkeitsgründe 288

IV Unwirksame Aufforderung zur Kostensenkung 292

V Rechtmäßiges Kostensenkungsverfahren 303

VI Suchfrist 305

1 Sechsmonatige Suchfrist **305**
2 Erneute Kostensenkungsaufforderung mit Suchfrist **310**

VII Wirtschaftlichkeit 313

VIII Selbsthilfeangebot 314

IX Kostensenkung bei Wohneigentum 315

X Kostensenkung für Heizung 316

XI Kostensenkung für Warmwasser 318

XII Rechtsschutz 319

XIII Beendigung des Kostensenkungsverfahrens 320

XIV Hilfe durch anderweitige Leistungen 321

I Grundsatz

Liegt nach Ablauf der Karenzzeit die tatsächliche Bruttokaltmiete oder die entsprechende Kostenposition bei selbst genutztem Wohneigentum über dem abstrakten Angemessenheitswert, muss das Jobcenter die tatsächlichen Kosten dennoch übernehmen, **solange**

- es auf dem maßgebenden Wohnungsmarkt keine Wohnungen zu Neuvertragsmiete zum abstrakt angemessenen Mietpreis gibt (→ unter II),

- persönliche Umstände eine Kostensenkung unzumutbar machen (→ unter III),
- Kosten mangels wirksamer Aufforderung oder Wissens des Leistungsberechtigten über den maßgebenden Mietwert nicht gesenkt werden können (→ unter IV),
- das Verfahren zur Kostensenkung nicht eingehalten ist (→ unter V).

Rechtmäßige Leistung

Die Übernahme der abstrakt unangemessenen Kosten unter den genannten Umständen bedeutet nicht, dass übergangsweise zu hohe Unterkunftskosten gezahlt werden. Denn solange keine Senkung vollzogen werden kann, sind die tatsächlichen Unterkunftskosten **konkret angemessen**. In einem Erstattungsverfahren nach den §§ 102 ff. SGB X oder beim Übergang eines Anspruchs gegen einen Unterhaltsschuldner nach § 33 SGB II kann somit nicht eingewandt werden, die über den abstrakten Angemessenheitsgrenzen gezahlten Unterkunftskosten seien rechtswidrig und deshalb nicht zu erstatten bzw. könnten deshalb nicht übergehen.

II Fehlendes Wohnungsangebot

Bestands- und Neuvertragsmieten

Der abstrakt angemessene Mietpreis ist nicht nur anhand der Neuvertragsmieten zu ermitteln. Auch Bestandsmieten sind zu berücksichtigen (BSG vom 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R). Werden auch Bestandsmieten von SGB II-Empfängern berücksichtigt, muss sichergestellt werden, dass ein insgesamt repräsentativer Wohnungsbestand abgebildet wird (dazu LSG Schleswig-Holstein vom 15.1.2018 – L 3 AS 109/15; SG Dresden vom 21.1.2020 – S 29 AS 561/17).). Auf einem angespannten Wohnungsmarkt oder wenn das Jobcenter die Angemessenheit auf der Grundlage eines älteren Mietspiegels ermittelt, können Bestands- und Neuvertragsmieten auseinanderdriften.

Auf einem angespannten Wohnungsmarkt sind für Leistungsberechtigte nicht nur die Preise freier Wohnungen eine Zugangsschwelle, sondern auch die Zugänglichkeit angemessenen Wohnraums, weil Vermieter andere Bewerber (z. B. Studierende mit Kautions- und Bürgschaftsversprechen) bevorzugen. Leistungsberechtigten geht es dann ähnlich wie schwerbehinderten Arbeitsplatzbewerbern: Der an den Vorteil einer Mietübernahme durch das Jobcenter gebundene Kontrolldruck auf das Mietverhältnis (z. B. Ist die Betriebskostenabrechnung korrekt? Darf die Miete erhöht werden?), hat bei der Suche nach einem abschlussbereiten Vermieter eher abschreckende Wirkung.

Tatsächlicher Mietwohnungsmarkt entscheidet

Entscheidend für den Vollzug einer Kostensenkung ist, dass Wohnungen zu den als angemessen bewerteten Mietpreisen in nennenswerter Zahl vorhanden und für den Leistungsberechtigten zugänglich sind. Eine höhere Miete kann daher auch deshalb konkret angemessen sein, weil es tatsächlich keine Wohnung zum angemessenen Mietpreis gibt (BSG vom 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R; s. auch LSG Niedersachsen-Bremen vom 10.6.2016 – L 11 AS 1788/15).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Dynamischer Wohnungsmarkt

Je stärker die Bestandsmieten von den Neuvertragsmieten abweichen, was vor allem der Fall ist, wenn die Neuvertrags- mit den Angebotsmieten zusammenfallen, d. h., je dynamischer sich der Wohnungsmarkt entwickelt, desto größer ist die Gefahr, dass Wohnungen zu dem nach einem schlüssigen Konzept (näher dazu → S. 132 ff.) ermittelten, abstrakten Mietpreis tatsächlich nicht mehr oder nur noch selten vorhanden oder nur noch in prekärer Wohnlage zu finden sind. Außerdem ist auf einem angespannten Wohnungsmarkt zu prüfen, ob die vorhandenen Wohnungen zum abstrakt angemessenen Preis überhaupt (noch) an SGB II-Bezieher vermietet werden.

Liegen Anhaltspunkte für eine zunehmende Verknappung günstigen Wohnraums vor, kann das der Kostensenkungsaufforderung zugrunde liegende Konzept hinfällig werden, da letztlich die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt die Bedarfe nach § 22 SGB II bestimmen müssen. Das folgt unmittelbar aus dem Regelbedarfsurteil des BVerfG vom 23.7.2014 – 1 BvL 10/12. Die dort erhobene Forderung, dass die Regelbedarfspositionen realitätsgerecht sein müssen, d. h. ggf. außerhalb einer turnusmäßigen Dynamisierung einer »schnelleren« Preisentwicklung angepasst werden müssen, gilt auch für die Bedarfe nach § 22 SGB II (s. dazu auch BSG vom 12.12.2017 – B 4 AS 33/16 R; BayLSG vom 16.5.2019 – L 11 AS 447/17).

Verfügbarkeitsprüfung

Das BSG hat in Urteilen vom 3.9.2020 – B 14 AS 37/19 R, – B 14 AS 40/19 R zu Berlin klargestellt, dass ein schlüssiges Konzept zwingend die Prüfung einschließen muss, ob zu den aus einem Mietspiegel ermittelten Angemessenheitswerten auch tatsächlich Wohnraum in hinreichender Zahl auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt angeboten wird, was entscheidend von der Nachfrage und der Leerstandsquote abhängt. Um feststellen zu können, wie hoch der Anteil der Wohnungen sein muss, um eine ausreichende Versorgung der Nachfrager im unteren Marktsegment sicherzustellen, muss in Betracht gezogen worden, welche Anteile der Angebotsmieten für den ermittelten Richtwert zur Verfügung stehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Haushaltsgrößen unterschiedlich starke Nachfragergruppen bilden. Den Nachweis eines ausreichenden Wohnungsangebots müssen die Jobcenter erbringen; es genügt nicht, den zur Kostensenkung Aufgeforderten aufzugeben, vergebliche Suchbemühungen nachzuweisen (s. dazu auch LSG Berlin-Brandenburg vom 30.3.2023 – L 32 AS 1888/17).

Ungeklärte Rechtsfragen

Welche Konsequenzen daraus für die weitere Kostenübernahme folgen – denn mit der Widerlegung des schlüssigen Konzepts ist ja nicht gesagt, dass die für die innegehaltene Wohnung zu zahlende Miete die abstrakt angemessene Miete ist – bedarf weiterer Klärung durch die Rechtsprechung; dabei ist vor allem zu klären,

- ob bei gänzlichem Fehlen eines Angemessenheitskonzepts wirksam zur Kostensenkung aufgefordert werden kann (dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 17.10.2019 – L 15 SO 142/14; s. auch LSG Schleswig-Holstein vom 23.10.2020 – L 3 AS 116/17; BSG vom 30.1.2019 – B 14 AS 11/18 R);

- ob trotz widerlegtem und auch nicht nachzubesserndem Konzept bei dennoch wirksamer Senkungsaufforderung als Höchstgrenze für die Kostenübernahme stets nur die Werte nach § 12 WoGG – ggf. mit welchem Sicherheitszuschlag – anzuwenden sind und ob ein Sicherheitszuschlag auch auf die ab 1.1.2020 geltenden, zu dynamisierenden Wohngeld-Tabellenwerte aufzuschlagen ist (offengelassen von LSG Berlin-Brandenburg vom 1.9.2022 – L 14 AS 494/19; nach LSG Berlin-Brandenburg vom 30.3.2023 – L 32 AS 1888/17 ist ein Rückgriff auf die um den Faktor 1,1 erhöhten Werte der Wohngeldtabelle im Hinblick auf das verfassungsrechtliche Realitätsgebot für 2015/2016 im Land Berlin nicht sachgerecht; über andere Zeiträume hatte das LSG nicht zu entscheiden, die Einwände gegen die Tabellenwerte aus § 12 WoGG dürften aber auch für Zeiträume vor Januar 2020 (vor den Änderungen des § 12 WoGG) zutreffen;
- wann die Zahl der zugänglichen Wohnungen zu dem abstrakt ermittelten Preis so verknappt ist, dass eine Anpassung des Konzept-Preises an die veränderte Marktlage erfolgen muss (s. dazu SG Leipzig vom 19.9.2016 – S 10 AS 1910/16 ER);
- wie Nachfrage und Angebot von Wohnungen zu dem vom Jobcenter festgelegten Angemessenheitswert ermittelt werden kann, um die festgelegten Werte in Bezug auf die Verfügbarkeit schlüssig zu machen. Die Urteile vom 3.9.2020, a.a.O. enthalten dazu keine Ausführungen. Nachfolgende Urteile des BSG haben die Ermittlung abstrakt angemessener Quadratmeterpreise anhand eines Perzentilwerts der Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand grundsätzlich als zulässig erachtet (BSG vom 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R und vom 5.8.2021 – B 4 AS 82/20 R).

Prüfverfahren

Das LSG Sachsen vom 19.1.2023 – L 3 AS 1237/15 lässt zum Nachweis hinreichender Verfügbarkeit von Wohnraum zu den vom Jobcenter angesetzten Werten einen Anteil von 35% im preislich unteren Wohnungsmarktangebot genügen, wenn dem eine »Armuts«-Nachfragegruppe im Umfang von 26% gegenüberstehe. Ebenso LSG Niedersachsen-Bremen vom 30.8.2022 – L 15 AS 106/20: Ansatz eines 50%-Quantils bei einem Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum von 40,8% und 41,1% Nachfrager in der Gruppe der Einpersonenhaushalte, 41,4 % in der Gruppe der Zweipersonenhaushalte und 41,5 % in der Gruppe der Dreipersonenhaushalte (Bremen). Zu diesem »iterativen Verfahren«, bezogen auf den Salzlandkreis, s. LSG Sachsen-Anhalt vom 11.8.2022 – L 5 AS 592/21. Angemessenheitswerte aus einer intransparenten »Hochrechnung« von Neuvertragsmieten hat das LSG Sachsen-Anhalt vom 14.4.2023 – L 4 AS 587/22 im Wege einer Ergebniskontrolle durch Gegenüberstellung mit Angebotsmieten als schlüssig erachtet. Dazu genüge, dass 50 % der Angebotsmieten nach ihrem Produktwert aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis innerhalb des Referenz-Angemessenheitswerts lägen. Dies bestätige, dass angemessener Wohnraum auch in ausreichendem Maße anmietbar sei. Zudem sei bei den Angebotsmieten zu beachten, dass nur ein Teil des Wohnungsangebots über Internetportale

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

und die Presse angeboten bzw. zu den dort angebotenen Preisen tatsächlich realisiert werde. Es könne daher davon ausgegangen werden, dass tatsächlich noch eine größere Anzahl von Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt verfügbar und mit der Mietobergrenze finanzierbar sei.

Verbraucherpreisindex

Da qualifizierte Mietspiegel keine Auskunft darüber geben, inwieweit jeweils aktuell Wohnungen zur Neuvermietung zur Verfügung stehen, also tatsächlich verfügbar sind (so zutreffend LSG Berlin-Brandenburg vom 31.5.2022 – L 32 AS 2845/16 und vom 24.11.2022 – L 34 AS 2245/18), kann jedenfalls auf angespannten Wohnungsmärkten die Fortschreibung von Angemessenheitswerten mittels Verbraucherpreisindex entsprechend § 558d Abs. 2 BGB nicht als Beleg für ausreichend verfügbaren Wohnraum zur Referenzmiete genommen werden (so fehlerhaft LSG Baden-Württemberg vom 16.12.2022 – L 12 AS 1365/21).

Miethöhe im sozialen Wohnungsbau

Einen interessanten Weg geht das LSG Berlin-Brandenburg vom 30.3.2023 – L 32 AS 1888/17 für den sehr angespannten Wohnungsmarkt in Berlin. Ausgehend von der Notwendigkeit, angemessenen Wohnraum für Hilfebedürftige sicherzustellen, stellt das LSG auf die Mieten im sozialen Wohnungsbau ab; Wohnraum, der nach den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus und des WoGG angemessen ist, könne in angespannten Wohnungsmärkten grundsicherungsrechtlich nicht unangemessen sein. Bei einem Vergleich der tatsächlichen Miete mit Sozialmieten sei daher die Feststellung zulässig, dass die konkrete Bruttokaltmiete im Einzelfall angemessen ist.

Konkrete Angemessenheit

Kann ein Konzept mit Werten unterhalb der tatsächlichen Miete schlüssig gemacht werden oder ist anstelle der unschlüssige Größe auf die Werte nach § 12 WoGG zurückzugreifen, sind höhere, tatsächliche Mietkosten nur im Fall konkreter Angemessenheit als KdU-Bedarf zu übernehmen (s. dazu BSG vom 21.7.2021 – B 14 AS 31/20 R). Insoweit fragt sich, wer zum Nachweis der konkreten Angemessenheit im Zweifel die Last der Beobachtung des Wohnungsmarktes trägt (s. dazu LSG Baden-Württemberg vom 5.3.2014 – L 12 AS 5254/13 ER-B: Wenn der Leistungsberechtigte aufgrund eigener ausreichender Suchbemühungen den Nachweis geführt hat, dass zu dem abstrakt angemessenen Mietzins keine Wohnungen zu mieten sind, ist es Aufgabe des Jobcenters, konkret angemessenen Wohnraum nachzuweisen; zur Nachweispflicht der Leistungsberechtigten, wenn diese keine Suchbemühungen unternehmen s. LSG Hamburg vom 30.6.2023 – L 4 AS 132/22 D; zur Nachweispflicht vorhandenen Wohnraums für eine Großfamilie s. LSG Rheinland-Pfalz vom 25.3.2014 – L 3 AS 343/10 ZVW; s. zur Lage auf Wohnungsmärkten mit Mietpreisbremse auch LG Berlin vom 25.1.2018 – 67 S 272/17, vom 1.3.2018 – 64 S 191/17 und vom 5.4.2018 – 67 T 40/18).

Menschen mit Behinderung

Der Zugang zum Wohnungsmarkt ist für Menschen mit geistigen, psychischen oder seelischen Behinderungen generell erschwert, etwa durch Vorbehalte von Vermietern gegenüber diesem Personenkreis (hierzu z. B. Günther/Abraham, Wohnsituation von Menschen mit Behinderung, 2020, S. 33 ff.).

Erkennbare Beeinträchtigungen und Verhaltensauffälligkeiten können die Chancen auf angemessenen Wohnraum daher mindern. Führen die Beeinträchtigungen zu einer erheblichen Einschränkung oder sogar Verschlossenheit des Wohnungsmarkts, ist regelmäßig eine individuelle Hilfestellung des Leistungsträgers geboten, um eine Wohnung zu finden. Kommt das Jobcenter dieser Obliegenheit nicht nach, ist grundsätzlich von der konkreten Angemessenheit der Wohnung auszugehen. **Konkrete Suchaktivitäten müssen die Betroffenen** nach BSG vom 6.10.2022 – B 8 SO 7/21 R **dann nicht nachweisen**; s. auch LSG Baden-Württemberg vom 14.6.2023 – L 2 SO 2864/21: Hat das Jobcenter keinerlei Daten zur Verfügbarkeit und zum Preis von barrierefreiem Wohnraum erhoben, kann dies dazu führen, dass für Hilfebedürftige, die auf solchen Wohnraum angewiesen sind, weiterhin die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung konkret angemessen sind.

Obliegenheit zur Kostensenkung trotz objektiver Unmöglichkeit?

Die Ausführungen des BSG im Urteil vom 23.8.2011 – B 14 AS 91/10 R, dass die Obliegenheit zur Kostensenkung auch bei Unmöglichkeit, eine Wohnung zum abstrakt angemessenen Preis finden zu können, »grundsätzlich« bestehen bleibe, sind eine sehr strenge Auslegung von § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II, wonach über den Regelfall von sechs Monaten hinaus unangemessene Kosten nur im seltenen Ausnahmefall zu übernehmen sind. Sie geben den Jobcentern keinen Spielraum für Kostensenkungsaufforderungen auf der Grundlage eines zwar in sich schlüssigen Konzepts, das aber keinen Bezug zum realen Wohnungsmarkt hat. Die Vermutung, dass zu dem aus einem qualifizierten Mietspiegel ermittelten Angemessenheitswerten Wohnungen in hinreichender Zahl auf dem gesamten Wohnungsmarkt zu finden sind (so ausdrücklich BSG vom 14.4.2011 – B 14 AS 32/09 R, – B 14 AS 106/10 R; zu den Anforderungen der Widerlegung s. BSG vom 6.10.2011 – B 14 AS 131/10 R), bezieht sich auf die konkrete Angemessenheit (BSG vom 3.9.2020 – B 14 AS 37/19 R, – B 14 AS 40/19 R), d. h. den Nachweis, dass die vorhandenen Wohnungen nicht an die Person, die ihr Interesse bekundet, vermietet wird (z. B. weil SGB II-Bezieher nicht genommen werden, weil ein Schufa-Eintrag besteht etc.).

III Unzumutbare Kostensenkung

Ist eine Kostensenkung im Wege einer Verhandlung mit dem Vermieter (s. dazu BSG vom 23.3.2010 – B 8 SO 24/08 R; LSG Baden-Württemberg vom 8.2.2011 – L 12 AS 4387/10), einer Kündigung mietvertraglicher Zusatzleistungen (s. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 25.9.2009 – L 32 AS 1758/08: Möblierungszuschlag), einer Senkung der laufenden Abschläge oder einer Untervermietung nicht möglich, kann eine Kostensenkung praktisch nur durch Umzug in eine günstigere Wohnung verwirklicht werden. Ist ein Umzug einem Mitglied der BG nicht zumutbar, muss die tatsächliche Miete übernommen werden, bis die Hinderungsgründe wegfallen (s. dazu BT-Drs. 20/8344, S. 90 f.). Dasselbe gilt, wenn die BG wegen einer notwendigen engen Bindung an das unmittelbare Wohnumfeld keine günstigere Wohnung in zumutbarer Nähe finden kann.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

1 Todesfall

Seit 1.1.2023 ist ein Fall eines vorübergehend unzumutbaren Wohnungswechsels ausdrücklich gesetzlich geregelt worden:

> »Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar« (§ 22 Abs. 1 Satz 9 SGB II).

Trauerzeit

Verstirbt ein Mitglied der BG oder ein Haushaltsangehöriger und waren die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung zum Zeitpunkt des Todes angemessen, ist zu prüfen, ob die Verkleinerung der BG oder der Haushaltsgemeinschaft die bisher übernommene Miete **abstrakt** unangemessen macht. Ist das zu bejahen, kann das Jobcenter eine Kostensenkung anstreben. Nach hier vertretener Auffassung blockiert § 22 Abs. 1 Satz 9 SGB II vor Ablauf der Trauerzeit bereits die Absendung einer Kostensenkungsaufforderung mit einer – auf 12 Monate verlängerten – Suchfrist. Das Jobcenter kann erst nach Ablauf von 12 Monaten zur Kostensenkung mit der Regel-Suchfrist von 6 Monaten auffordern, sofern bis dahin keine sonstigen Gründe oder Veränderungen einer Kostensenkung entgegenstehen.

Haushaltsgemeinschaft

Personen sind Mitglieder einer Haushaltsgemeinschaft, wenn über das bloße Zusammenwohnen hinaus der Haushalt im Sinne einer Wirtschaftsgemeinschaft gemeinsam geführt wird. Die Anforderungen an das gemeinsame Wirtschaften gehen daher über die gemeinsame Nutzung von Bad, Küche und ggf. Gemeinschaftsräumen hinaus. Auch der in Wohngemeinschaften häufig anzutreffende gemeinsame Einkauf von Grundnahrungsmitteln, Reinigungs- und Sanitärartikeln aus einer von allen Mitbewohnern zu gleichen Teilen gespeisten Gemeinschaftskasse begründet noch keine Wirtschaftsgemeinschaft (zum Wirtschaften »aus einem Topf« s. BSG vom 15.2.2023 – B 4 AS 2/22 R; zum Umfang der für eine Haushaltsgemeinschaft nötigen Beteiligung an den Kosten der Lebensführung s. BFH vom 12.1.2023 – VI R 39/19; zur Haushaltsgemeinschaft mit dem Ex-Ehepartner s. LSG Hamburg vom 22.6.2023 – L 4 AS 157/22 D).

Wohngemeinschaft

Verstirbt das Mitglied einer Wohngemeinschaft, findet § 22 Abs. 1 Satz 9 SGB II keine Anwendung; ggf. ist vor Absendung einer Senkungsaufforderung aber auf die Trauer nach dem Tod Rücksicht zu nehmen. Denkbar ist das vor allem bei getrenntlebenden Eheleuten in einer gemeinsam genutzten Wohnung.

Streitige Einstandsgemeinschaft

Streiten Leistungsberechtigte gegen die Vermutung, als Einstandspartner zusammen zu leben, muss das Jobcenter bis zur rechtskräftigen Entscheidung über diese Frage im Fall des Todes eines der (vermeintlichen) Partner die nach Rechtsauffassung der Behörde bestehende Trauerzeit beachten. Die Klage hat sich mit dem Tod nicht automatisch erledigt. Obsiegt der übrig

gebliebene Kläger noch innerhalb der fehlerhaft angenommenen Trauerzeit, d.h. lebte er mit der/dem Verstorbenen nur in Wohngemeinschaft zusammen, kann das Jobcenter unverzüglich ein Kostensenkungsverfahren einleiten, wenn die Miete für eine 1-Personen-BG unangemessen geworden ist.

Nur bei bedarfsgeprüfter Miete

Die Trauerzeit von 12 Monaten gilt auch, wenn zum Zeitpunkt des Todes die tatsächliche Miete übernommen worden war. Der Todesfall löst keine Angemessenheitsprüfung aus, mit der Folge, dass ggf. unmittelbar nach dem Versterben zur Kostensenkung mit einer Suchfrist von 6 Monaten aufgefordert werden kann. Die Prüfung der Angemessenheit ist vielmehr auch dann erst nach Ablauf der Trauerzeit zulässig.

Streitiger KdU-Bedarf

Nach dem insoweit eindeutigen Wortlaut kommt die Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 9 SGB II nicht zum Zuge, wenn die tatsächliche Miete zum Zeitpunkt des Todes schon gesenkt worden war; ob die Betroffenen dies angefochten haben, spielt keine Rolle. Wird später die Angemessenheit der Miete festgestellt, sind Nachzahlungen von KdU-Leistungen, die auf den Verstorbenen entfallen wären, von der Stellung der BG-Mitglieder zum Verstorbenen abhängig.

Sonderrechtsnachfolge

Denn grundsätzlich sind SGB II-Leistungen wegen ihrer höchstpersönlichen Natur nicht vererblich. Das gilt nicht für einen Geld-Leistungsanspruch, der dem Verstorbenen zugestanden hätte (Kopfteilprinzip) im Fall der Sonderrechtsnachfolge (§ 56 SGB I) in der dem SGB II eigenen Konstellation einer BG. Dann sind auch nach dem Tode die zu Unrecht bestrittenen Leistungen an die Sonderrechtsnachfolger auszuzahlen (LSG Berlin-Brandenburg vom 21.2.2022 – L 9 AS 1075/21 B PKH; vom BSG vom 27.9.2022 – B 7/14 AS 59/21 R noch offengelassen).

Ungeklärte Rechtsfrage

Ob sich die übrigen BG-Mitglieder, sofern sie noch in der Wohnung geblieben sind, bei Feststellung deren Angemessenheit, als die BG noch vollständig war, darauf berufen können, dass die bestrittenen Mietkosten nach Ablauf einer Zeit von 12 Monaten + 6 Monate oder nach bloß 12 Monaten seit dem Tod des BG- oder Haushaltsmitglieds nachzuzahlen sind, müssen ggf. die Gerichte entscheiden.

Neue Kostensenkungsaufforderung

Die mit dem Tod eingetretene Änderung der Verhältnisse erfordert eine nochmalige bzw. neue Kostensenkungsaufforderung, um die Unterkunftskosten nunmehr in dem für die verkleinerte BG als angemessen erachteten Umfang berücksichtigen zu können (vgl. dazu BayLSG vom 26.4.2023 – L 8 SO 214/22). War diese erneute Aufforderung wegen der vorangegangenen Senkungsaufforderung oder des Streits über die Angemessenheit der Miete vor dem Tod eines BG-Mitglieds unterblieben, hat die Rest-BG auch über den 18- oder 12-monatigen Zeitraum hinweg Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Mietkosten.

Karenzzeit

Verstirbt ein Mitglied der BG oder ein Haushaltsangehöriger in der Karenzzeit, endet der individuelle Karenzschutz für diese Person. Der Trauerfall-Be-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

standsschutz von 18 + 6 Monaten kommt ungeachtet der Miethöhe zum Zug, weil die Mietkosten in der Karenzzeit in tatsächlicher Höhe anerkannt worden sind. D. h. die Kostensenkungsaufforderung kann nach Ablauf von 12 Monaten verschickt werden, wenn bis dahin keine Umstände eingetreten sind, die zur (konkreten) Angemessenheit der Mietkosten geführt haben.

Beispiel

G. und Ehemann B. beziehen seit März 2021 Alg II. Die Miete von 850 € war bis Dezember 2022 nach § 67 Abs. 3 SGB II als angemessen anerkannt und dann ab Januar 2023 nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II weiter übernommen worden. B. verstirbt im September 2023. Hier hat G. bis Dezember 2023 eigenen Karenzschutz für die volle Miete. Wegen der Trauerzeit nach dem Tod von B. kann das Jobcenter G. aber erst im Oktober 2024 zur Kostensenkung auffordern mit 6-monatiger Suchfrist. G. beruft sich darauf, nach dem Tod des B. eine schwere Depression entwickelt zu haben, die sich bei Verlassen der Wohnung verschlimmern würde. Kann das ärztlich, ggf. gutachtlich bestätigt werden, ist die Miete als konkret angemessener Bedarf bis zur Besserung des Gesundheitszustandes weiter zu übernehmen. Das Jobcenter kann verlangen, dass G. gegen die Erkrankung Hilfe sucht und auch in Anspruch nimmt (s. auch → S. 590 f., → S. 602).

2 Sonstige Unzumutbarkeitsgründe

Die Gerichte stellen hohe Anforderungen an den Nachweis der Unzumutbarkeit eines Umzugs.

Machen Betroffene gesundheitliche Gründe für die Unzumutbarkeit eines Umzugs geltend, müssen die Jobcenter, ggf. die Gerichte zum Umfang und den Auswirkungen der nachgewiesenen Beeinträchtigungen bei der Wohnungssuche ermitteln. Hierfür kommt etwa die Einholung ärztlicher Befundberichte in Betracht, ebenso aber auch die Anhörung der Betroffenen und anderer Mitglieder der BG, um sich einen persönlichen Eindruck von etwaigen behinderungsbedingten Auffälligkeiten und deren Auswirkungen zu verschaffen. Relevant kann in diesem Zusammenhang auch sein, welche konkreten Erfahrungen die Betroffenen bei der Wohnungssuche gemacht haben (BSG vom 6.10.2022 – B 8 SO 7/21 R).

Umzug **zumutbar**

Ein Umzug ist nicht allein deshalb unzumutbar, weil

- damit eine Veränderung der Wohnraumsituation mit Anfahrtswegen mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbunden ist, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden (SG Nürnberg vom 6.10.2020 – S 8 AS 389/18);
- der Verbleib in der Wohnung nach ärztlichem Attest »befürwortet« wird (LSG Berlin-Brandenburg vom 10.7.2007 – L 32 B 823/07 AS ER: abbaubare Angste; s. auch HessLSG vom 15.5.2014 – L 4 SO 19/14 B ER; LSG Sachsen vom 28.9.2017 – L 7 AS 551/17 B ER; SG Wiesbaden vom 27.11.2018 – S 29 SO 109/18 ER; LSG Berlin-Brandenburg vom

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

17.12.2018 – L 31 AS 2158/18 B ER; LSG NRW vom 13.8.2020 – L 7 AS 287/18: zur Bewertung ärztlicher Atteste);

- blitzartig auftretende Panikattacken eine schnellstmögliche Rückkehr in die eigene Wohnung erforderlich machen; dieser Rückzug ist auch in einer neuen Wohnung möglich (LSG Berlin-Brandenburg vom 9.4.2014 – L 34 AS 1050/13);
- wegen einer Atemwegserkrankung mit Erstickungsgefahr ein Krankenhaus in der Nähe sein muss (SG Karlsruhe vom 7.11.2016 – S 5 AS 2117/16);
- eine Depression mit Schlafstörungen besteht (LSG Sachsen vom 16.11.2017 – L 3 AS 511/15; LSG Niedersachsen-Bremen vom 24.5.2018 – L 8 SO 193/13);
- ein ausgeprägter Erschöpfungszustand bescheinigt wird (LSG Sachsen vom 28.9.2017 – L 7 AS 551/17 B ER);
- nachbarschaftliche Hilfe verloren geht, wenn ohnehin Verwandte helfen (LSG Berlin-Brandenburg vom 14.6.2007 – L 10 B 391/07 AS ER);
- die Betreuung eines Kleinkindes oder der erkrankten Eltern bei Umzug ins nähere Wohnumfeld zwar erschwert ist, aber aufrecht erhalten werden kann (LSG Berlin-Brandenburg vom 13.9.2007 – L 29 B 883/07 AS ER; vgl. dazu BSG vom 19.2.2008 – B 4 AS 30/08 R; LSG NRW vom 12.1.2012 – L 19 AS 132/11; LSG Sachsen vom 16.11.2017 – L 3 AS 511/15: Pflege der Mutter bei Umzugsmöglichkeit innerhalb des Hauses);
- der Leistungsberechtigte älter ist oder schon lange Mieter der Wohnung ist (LSG Berlin-Brandenburg vom 20.11.2007 – L 14 B 1650/07 AS ER und vom 28.3.2012 – L 10 AS 1191/09; LSG Schleswig-Holstein vom 17.1.2008 – L 6 AS 39/07; BSG vom 13.4.2011 – B 14 AS 106/10 R; LSG Baden-Württemberg vom 12.6.2013 – L 1 AS 19/13);
- ein Teil der Wohnungseinrichtung besonders eingepasst wurde (LSG NRW vom 3.5.2007 – L 20 B 332/06 AS ER);
- Kinder über zehn Jahren dann einen weiteren Schulweg hätten (LSG Schleswig-Holstein vom 31.1.2017 – L 6 AS 194/15; s. dazu auch LSG NRW vom 16.2.2022 – L 12 AS 2433/17). Dazu, wann Fahrwege zur Kita unzumutbar werden, s. OVG Berlin-Brandenburg vom 22.12.2022 – OVG 6 S 64/22;
- hohe Eigenleistungen für Renovierung und Umbau in der Wohnung stecken (SG Darmstadt vom 14.3.2011 – S 22 AS 395/10; SG Detmold vom 18.10.2013 – S 13 AS 344/10);
- spezielle Schränke (für hohe Altbauwohnung) angeschafft wurden (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 17.7.2007 – L 8 B 105/07);
- die Gefahr besteht, vorhandenes Mobiliar könne nach einem Umzug nicht wieder aufgebaut und weiterhin genutzt werden (LSG Baden-Württemberg vom 19.1.2010 – L 13 AS 3303/08);

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

- Raum für Sammlungsstücke mit ideellem Wert verloren geht (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 11.7.2007 – L 8 B 38/07);
- die Wohnung mit hinreichendem Abstand zu Mobilfunkantennen im Rand- oder Außenbereich bei zugleich guter Infrastruktur beibehalten werden soll (BayLSG vom 24.6.2010 – L 7 AS 391/10 B ER);
- die Wohnung gute Voraussetzungen für eine beabsichtigte selbstständige Tätigkeit bietet (SG Darmstadt vom 14.3.2011 – S 22 AS 395/10; BSG vom 13.4.2011 – B 14 AS 32/09 R);
- mit Wechsel der Wohnung eine Hausmeistertätigkeit mit geringfügen Einnahmen verloren geht (LSG Berlin-Brandenburg vom 26.10.2017 – L 32 AS 1345/13);
- bereits wenige Jahre vorher schon einmal umgezogen werden musste (BayLSG vom 10.5.2019 – L 9 AS 368/16; LSG NRW vom 5.9.2019 – L 7 AS 1327/17);
- in der Nähe lebende, betagte Eltern unterhalb der Schwelle zur Pflegebedürftigkeit unterstützt werden (LSG Berlin-Brandenburg vom 15.3.2018 – L 34 AS 724/15);
- das Zusammenwohnen mit der 70 Jahre alten Mutter in deren Reihenhaus mit hohen Wohnkosten aufgegeben werden muss (BayLSG vom 23.11.2020 – L 7 AS 267/18);
- Schufa-Einträge die Wohnungsanmietung erschweren (LSG Niedersachsen-Bremen (15. Senat), Urteil vom 30.8.2022 – L 15 AS 52/20).

Umzug **unzumutbar**

Als unzumutbar wurde ein Umzug gewertet bei

- Suizidgefahr (SG Berlin vom 11.9.2008 – S 26 AS 14505/08 ER; BayLSG vom 27.9.2012 – L 8 AS 646/10; s. auch die Rechtsprechung zur Härte nach § 574 Abs. 2 BGB und zum Räumungsschutz nach § 765a ZPO, → S. 600 ff.);
- besonderer psychischer Belastung (LSG Sachsen-Anhalt vom 7.9.2007 – L 2 B 57/07 AS ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 27.3.2009 – L 14 AS 274/09 B ER); nicht bei Krankenhausaufenthalt (LSG Berlin-Brandenburg vom 10.7.2007 – L 32 B 823/07 AS ER; LSG NRW vom 8.6.2009 – L 7 B 411/08 AS ER); nicht, wenn Partner helfen kann (BayLSG vom 26.5.2011 – L 7 AS 331/11 B ER);
- Klaustrophobie, die einen Wechsel in eine kleinere Wohnung unmöglich macht (LSG NRW vom 20.7.2009 – L 7 B 182/09 AS; s. aber LSG Baden-Württemberg vom 21.7.2020 – L 9 AS 3881/19);
- beginnender Demenz, die ein Verbleib in der vertrauten Wohnung erforderlich macht (SG Berlin vom 24.10.2014 – S 37 AS 20431/14);
- Alter und sehr starker Sehbehinderung (SG Stuttgart vom 20.6.2011 – S 7 SO 3292/09; dazu auch LSG Berlin-Brandenburg vom 17.10.2019 – L 15 SO 142/14);

- konkreter Gesundheitsgefährdung durch Wohnungswechsel nach vorangegangener Traumatisierung oder wegen einer psychischen Erkrankung (LSG Berlin-Brandenburg vom 5.12.2007 – L 28 B 2089/07 AS ER, vom 28.11.2008 – L 29 B 1944/08 AS ER und vom 1.12.2008 – L 25 B 1774/08 AS ER; LSG NRW vom 8.6.2009 – L 7 B 411/08 AS ER; BGH vom 13.8.2009 – I ZB 11/09 zu einem solchen Grund in der Räumungsvollstreckung);
- Schwangerschaft; jedenfalls ab dem fünften Monat (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 7.5.2009 – L 8 AS 57/08); s. auch BSG vom 16.2.2015 – B 4 AS 44/14 R;
- zu erwartender Rückkehr eines Familienangehörigen in die BG (LSG Thüringen vom 18.8.2016 – L 9 AS 366/15);
- der Pflege eines schwerbehinderten Kindes durch den in der Nähe lebenden Vater (LSG Berlin-Brandenburg vom 5.3.2009 – L 25 AS 231/09 B ER; vgl. dazu auch VG Bayreuth vom 17.7.2017 – B 5 S 17.366);
- bevorstehendem Umzug eines behinderten Leistungsberechtigten in ein betreutes Wohnprojekt (LSG Sachsen-Anhalt vom 22.4.2013 – L 5 AS 341/13 B ER);
- bevorstehendem Wechsel in die Sozialhilfe. Muss der Alg II-Bezieher innerhalb der nächsten sechs Monate seit Prüfung einer Kostensenkung wegen Erreichung der Altersgrenze in die Grundsicherung nach § 41 SGB XII wechseln oder entstehen im Zusammenhang mit der Prüfung der Zumutbarkeit eines Umzugs ernsthafte Zweifel an der Erwerbsfähigkeit, müssen zunächst diese Zweifel geklärt werden. Im Fall des Wechsels in die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit ist der Sozialhilfeträger berufen, über eine Kostensenkung zu entscheiden;
- kurz bevorstehendem Ende der Hilfebedürftigkeit (LSG NRW vom 17.4.2009 – L 19 B 75/09 AS ER).

Zu weiteren Gründen, die der Rechtsprechung zu § 574 BGB entnommen werden können s. → S. 589 f.

Aufklärungspflicht

Bescheinigt ein Arzt dem Leistungsberechtigten die Unzumutbarkeit eines Umzugs, muss das Jobcenter vor Absenkung der Unterkunftskosten medizinisch ermitteln (SG Freiburg vom 23.3.2010 – S 9 AS 5037/09; zur Amtsermittlungspflicht des Sozialgerichts s. LSG NRW vom 17.2.2014 – L 12 AS 1208/13 NZB; BSG vom 6.10.2022 – B 8 SO 7/21 R). Strenger das LSG Sachsen vom 5.9.2012 – L 3 AS 640/10 NZB: Eine unzureichende oder gänzlich unterbliebene Sachverhaltsermittlung begründe keinen Anspruch auf weitere Kostenübernahme, wenn ein Umzug objektiv zumutbar ist. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist verletzt, wenn das Sozialgericht seine Entscheidung maßgeblich auf ein vor mehr als 3 ½ Jahren erstelltes Rentengutachten stützt und die Beteiligten von der Beiziehung der Rentenakten erst in der mündlichen Verhandlung unterrichtet werden (BSG vom 8.5.2019 – B 14 AS 37/18 B).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Mitwirkungspflicht

Wirkt der Leistungsberechtigte bei der Aufklärung nicht ausreichend mit, ist ihm der Einwand der Unzumutbarkeit des Umzugs abgeschnitten (vgl. dazu BGH vom 9.6.2011 – V ZB 319/10). Sieht das Jobcenter wegen akuter gesundheitlicher Probleme von einer Kostensenkung ab, kann es vom Leistungsberechtigten verlangen, dass er sich (falls nicht schon geschehen) in ambulante oder stationäre fachärztliche Behandlung begibt und deren Aufnahme dem Jobcenter unverzüglich nachweist sowie den Verlauf der Behandlung durch Vorlage fachärztlicher Bescheinigungen darlegt (vgl. dazu BGH vom 14.1.2010 – I ZB 34/09 und vom 7.10.2010 – V ZB 82/10). Bei späterer, erneuter Prüfung der Zumutbarkeit eines Umzugs hat das Jobcenter bei Nachweis fortbestehender gesundheitlicher Probleme zugunsten des Leistungsberechtigten zu berücksichtigen, dass er selbst das ihm Zumutbare getan hat, um einen Wohnungswechsel zu ermöglichen (vgl. dazu auch BGH vom 20.1.2011 – I ZB 27/10).

Beweislast

Macht der Leistungsberechtigte geltend, er sei aus gesundheitlichen Gründen nicht umzugsfähig, muss er dies glaubhaft machen (vgl. LSG NRW vom 29.6.2009 – L 20 B 31/09 SO), er trägt im Zweifel oder bei unzureichender Mitwirkung bei der ärztlichen Klärung die Beweislast (LSG NRW vom 24.8.2005 – L 19 B 28/05 AS ER).

Einstweiliger Rechtsschutz

Liegt ein ärztlicher Befundbericht vor, wonach der zur Kostensenkung Aufgeforderte krankheitsbedingt zu einem Umzug nicht in der Lage ist und die mit dem Umzug verbundenen Belastungen zu einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes führen können, und sind zur Entscheidung in der Hauptsache weitere Ermittlungen notwendig, ist im einstweiligen Rechtsschutz im Wege der Folgeabwägung zu entscheiden. Dabei kommt bei der Prüfung des Anordnungsgrundes den Interessen des Betroffenen erhebliches Gewicht zu (LSG Sachsen vom 21.1.2021 – L 8 AS 398/20 B ER).

IV Unwirksame Aufforderung zur Kostensenkung

Zweck der Aufforderung

Nach der Rechtsprechung des BSG hat die Aufforderung nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II Aufklärungs- und Warnfunktion. Der Leistungsberechtigte soll Klarheit über die aus Sicht des Jobcenters angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft erhalten. Wird ihm diese Kenntnis nicht hinreichend genau vermittelt, kann er keine Maßnahmen zur Kostensenkung ergreifen; die tatsächliche Miete ist weiter zu übernehmen (statt vieler LSG NRW vom 6.10.2010 – L 12 AS 35/08; LSG Sachsen-Anhalt vom 28.8.2013 – L 5 AS 191/11; LSG Niedersachsen-Bremen vom 27.11.2014 – L 8 SO 112/11). Bei einer Änderung der Verhältnisse nach einem längeren Zeitraum, in dem die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe berücksichtigt worden sind, bedarf es daher einer (nochmaligen) Kostensenkungsaufforderung, wenn die Unterkunftskosten erneut, nunmehr in dem als angemessen erachteten Umfang übernommen werden sollen (BayLSG vom 26.4.2023 – L 8 SO 214/22).

Zugang der Aufforderung

Den Beweis, dass der Leistungsberechtigte über die Notwendigkeit einer Kostensenkung informiert wurde, insbesondere ob ihm eine schriftliche Senkungsaufforderung zugegangen ist, muss das Jobcenter erbringen (SG Berlin vom 6.11.2007 – S 37 AS 26704/07 ER). Zur Beweislast bei Zustellung der Senkungsaufforderung mit Postzustellungsurkunde: LSG Berlin-Brandenburg vom 27.6.2017 – L 32 AS 3316/14).

Vertreter der BG

Es genügt, wenn die Mietsenkungsaufforderung an den Vertreter der BG nach § 38 SGB II übersandt wird (BSG vom 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R).

Betreuer

Steht ein Leistungsbezieher unter Betreuung, muss die Senkungsaufforderung an den Betreuer gehen. Sie wirkt dann auch für die Mitglieder der BG, die nicht unter Betreuung stehen (SG Chemnitz vom 25.1.2017 – S 14 AS 3182/14).

Doch keine BG

Stellt sich heraus, dass die vermeintliche BG eine Wohngemeinschaft ist, die zu teuer wohnt, ist fraglich, ob eine an den »falschen« BG-Vorstand gerichtete Kostensenkungsaufforderung dennoch die Kenntnis über die Unangemessenheit der Wohnung bzw. der Wohnungsteile vermittelt hat.

Beispiel

K. und C. wohnen zusammen in einer Wohnung. Die Miete von 850 € wird hälftig geteilt. Beide hatten schon vor dem Zusammenziehen Bürgergeld bezogen. Mit einer an C. gerichteten Kostensenkungsaufforderung teilt das Jobcenter mit, dass die angemessene Miete für eine 2-Personen-BG 500 € betrage. Die 850 € würden nur noch akzeptiert, solange trotz intensiver Wohnungssuche keine andere Wohnung gefunden werde. Bereits zum Zeitpunkt des Zugangs der Kostensenkungsaufforderung hatten K. und C. getrennt Bürgergeld beantragt und angegeben, als Wohngemeinschaft zusammen zu leben. Das Jobcenter folgt dem nicht und senkt nach Ablauf von sechs Monaten die Unterkunftskosten auf 500 €. Mit erfolgreicher Klage wird drei Monate nach der Absenkung ein Zusammenleben als Wohngemeinschaft festgestellt. Das Jobcenter gewährt C. und K. jeweils 400 € Unterkunftskosten, der für eine 1-Personen-BG angemessene Wert.
Das ist problematisch, weil die geringfügige Überschreitung der Angemessenheitswerte nicht zweifelsfrei das Wissen vermittelt, das Jobcenter werde auch wegen der 25 €-Überschreitung auf einer Kostensenkung bestehen. Es spricht mehr dafür, dass zunächst die 425 € pro Person übernommen werden müssen und nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit ggf. eine neue Kostensenkungsaufforderung an C. und K. versandt werden muss.

Doch eine BG

Umgekehrt vermittelt eine an eine vermeintliche BG in Haushaltsgemeinschaft mit einer weiteren BG versandte Kostensenkungsaufforderung erst recht die Kenntnis, dass zu teuer gewohnt wird. Probleme ergeben sich erst, wenn infolge der irrtümlichen Senkungsaufforderung zu teuer umgezogen wurde.

Beispiel

M. lebt mit ihrer 22-jährigen Tochter T. zusammen. Für die Wohnung zahlen sie 900 € Miete. Angemessen für eine 3-Personen-BG sind 600 €, für eine 2-Personen-BG 450 € und für eine 1-Personen-BG 350 €. Als T. ein Kind

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

bekommt, nimmt das Jobcenter eine Teilung der BG an und fordert sowohl M. als auch T. auf, eine Wohnung mit Kosten bis zu 350 € bzw. 450 € zu suchen. Nach Wertung des BSG vom 17.7.2014 – B 14 AS 54/13 R bilden M., T. und deren Kind eine 3-Generationen-BG, so dass 600 € angemessen wären. Die Kostensenkungsaufforderungen haben damit auf jeden Fall die Notwendigkeit einer Kostensenkung vermittelt. M. und T. können sich nicht darauf berufen, auf eine Kostenübernahme in Höhe von 800 € (450 € + 350 €) vertraut zu haben. Denn mit 100 € darüber bleibt die tatsächliche Miete deutlich unangemessen. Haben M. und T. allerdings zu den zugestandenen 800 € eine neue Wohnung bezogen, können die Unterkunftskosten erst nach einer neuen Senkungsaufforderung auf 600 € reduziert werden. Dass innerhalb kurzer Zeit ein erneuter Umzug erfolgen muss, geht hinsichtlich der damit verbundenen Kosten zu Lasten des Jobcenters. Die neue Kaution muss ggf. als Zuschuss gegeben werden, sollte sich die Rückzahlung der Kaution für die vorherige Wohnung länger hinziehen.

Gemischte BG

Zur Bestimmung der abstrakten Angemessenheitsgrenze wie auch der Frage nach dem Verfahren und der Zumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen hat sich der für Sozialhilfe zuständige Senat des BSG der Rechtsprechung zu § 22 SGB II angeschlossen (BSG vom 7.2.2018 – B 8 SO 40/17 BH). Wohnt die gemischte BG zu teuer, muss sowohl der SGB II- als auch der SGB XII-Leistungsberechtigte eine vom jeweils zuständigen Träger erwirkte Senkungsaufforderung erhalten haben, die den zu § 22 SGB II entwickelten Standards entspricht (s. dazu auch LSG Berlin-Brandenburg vom 17.10.2019 – L 15 SO 142/14).

BG mit ausgeschlossenen Mitgliedern

Lebt eine leistungsberechtigte Person in Bedarfsgemeinschaft mit Personen, die kein Bürgergeld beanspruchen können, muss die Kostensenkungsaufforderung auch an diese Personen gehen, sofern der Zugang nicht über die Entgegennahme der Post an den Bürgergeldbezieher bewirkt wird (s. dazu BSG vom 6.10.2022 – B 8 SO 7/21 R).

Nur Information

Das BSG stellt nur geringe Anforderungen an die Senkungsaufforderung; es genüge sogar ein Informationsschreiben des Sozialhilfeträgers über die Unangemessenheit der Unterkunftskosten (BSG vom 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R und B 7b AS 18/06 R: zur Rechtslage nach dem BSHG; s. auch SG Kassel vom 10.4.2013 – S 7 AS 793/10). Zur umgekehrten Situation, der Fortwirkung einer Kostensenkungsaufforderung des SGB II-Trägers bei Wechsel zur Grundsicherung nach dem SGB XII s. SG Karlsruhe vom 27.1.2015 – S 20 SO 148/14. Das BSG misst der Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II die Bedeutung einer Zumutbarkeitsregelung bei, die verhindern soll, dass der Leistungsberechtigte nicht sofort (bei Eintritt in die Hilfebedürftigkeit) gezwungen ist, seine bisherige Wohnung aufzugeben. Das gilt nach BSG vom 17.12.2009 – B 4 AS 19/09 R auch dann, wenn der Leistungsberechtigte kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine neue Wohnung zu einem unangemessenen Mietzins anmietet. Das Jobcenter muss zunächst die tatsächlichen Kosten der Wohnung – in der Regel für längstens

sechs Monate – übernehmen, es sei denn, der Leistungsberechtigte kannte bei Abschluss des Mietvertrags die Unangemessenheit.

Information über Kostensenkungsabsicht

In einem laufenden Leistungsfall mit komplett übernommenen Mietkosten kann nur nach einer konkret übermittelten Absicht zur Kostensenkung künftig der KdU-Bedarf gesenkt werden. Ein förmliches Aufforderungsschreiben ist jedoch entbehrlich, wenn der Leistungsberechtigte auf sonstige Weise, z. B. im Rahmen eines Rechtsstreits über abgelehnte Kosten oder durch eine abgelehnte Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II Kenntnis darüber erlangt hat, dass das Jobcenter die tatsächlichen Kosten seiner Wohnung für unangemessen hält (s. dazu LSG NRW vom 28.11.2013 – L 7 AS 1122/13 und vom 12.10.2017 – L 19 AS 502/16; LSG Hamburg vom 21.7.2016 – L 4 AS 398/14; HessLSG vom 2.8.2016 – L 9 AS 489/16 B ER). Dagegen ist der Verweis darauf, dass die Angemessenheits-Richtwerte im Internet abrufbar seien, nicht ausreichend.

Mindestanforderung

Die Absenkung der Unterkunftskosten von der Höhe der tatsächlichen auf die nach Ansicht des Jobcenters angemessenen setzt zumindest voraus, dass dem Leistungsberechtigten diese Kosten (Kaltmiete und kalte Betriebskosten) mit den richtigen Bezugsgrößen (dazu SG Karlsruhe vom 29.7.2015 – S 17 AS 2154/14) genannt werden. Dies ist nach der Produkttheorie (→ S. 165 ff.) der entscheidende Maßstab zur Beurteilung der Angemessenheit (BSG vom 1.6.2010 – B 4 AS 78/09 R; LSG Berlin-Brandenburg vom 19.9.2013 – L 18 AS 1218/12; SG Heilbronn vom 14.12.2015 – S 5 AS 204/14; SG Hamburg vom 28.10.2016 – S 26 AS 3067/13; SG Karlsruhe vom 13.4.2016 – S 13 AS 3066/15). Das LSG NRW vom 6.10.2010 – L 12 AS 35/08 verlangt eine konkrete Aufschlüsselung zwischen Brutto- und Kaltmiete, lässt es aber genügen, wenn eine aus Sicht des Jobcenters angemessene Kaltmiete mit der Zusage, die tatsächlichen Betriebskosten zu übernehmen, kombiniert wird (LSG NRW vom 28.11.2013 – L 7 AS 1122/13). Eine Kostensenkungsaufforderung, die auf einen Mietspiegel Bezug nehme, müsse zumindest die dort gemachte Differenzierung wiedergeben, um Unklarheiten über den Umfang der Kosten zu vermeiden. Im entschiedenen Fall hat das LSG die Aufforderung zur Kostensenkung als unzureichend beanstandet und das Jobcenter weiter zur Übernahme der tatsächlichen Kosten verurteilt:

> »Unter dem Begriff ›Kosten der Unterkunft‹ versteht der Gesetzgeber den Preis der Grundmiete zuzüglich der Vorauszahlung für die allgemeinen Betriebskosten (wie z. B. der Gebühren für Müllabfuhr und Straßenreinigung, Kaltwasserverbrauch usw.). Diese Kosten werden auch als ›Kaltmiete‹ bezeichnet.
> Sie bewohnen eine 80,00 qm große Wohnung zu einem Mietpreis von 439,53 EUR Kaltmiete.
> Auf der Grundlage des H Mietspiegels und der Wohngeldstatistik des Fachbereichs Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt H werden Unterkunftskosten für einen Zweipersonenhaushalt von 289,00 EUR bis 338,00 EUR als angemessen angesehen.«

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Es soll jedoch nicht zur Unwirksamkeit der Kostensenkungsaufforderung führen, wenn das Jobcenter eine Bruttowarmmiete als einheitlichen Betrag nennt, wie z. B. in Berlin (BSG vom 20.8.2009 – B 14 AS 41/08 R und vom 19.5.2021 – B 14 AS 57/19 R; ebenso LSG Berlin-Brandenburg vom 26.10.2017 – L 32 AS 1345/13; vom 28.2.2011 – L 14 AS 205/11 B ER und vom 31.5.2022 – L 32 AS 2866/16 mit der Ergänzung, dass sich die getrennte Berechnung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung allenfalls geringfügig auf den Angemessenheitswert auswirke und die Suche nach einer angemessenen Wohnung daher kaum einschränke). Danach muss die Kostensenkungsaufforderung jedenfalls auf einem angespannten Wohnungsmarkt den nach der Produkttheorie ermittelten Werten entsprechen.

Unrichtiger Angemessenheitswert

Die objektiv fehlerhafte Angabe zur Höhe der vermeintlich angemessenen Miete begründet nach BSG vom 19.2.2009 – B 4 AS 30/08 R und vom 19.5.2021 – B 14 AS 57/19 R nur dann einen Anspruch auf weitere Übernahme der tatsächlichen Miete, wenn der zur Kostensenkung Aufgeforderte wegen des fehlerhaft zu niedrig veranschlagten Werts in seiner Suche nach einer Wohnung zu einem angemessenen Preis wesentlich eingeschränkt ist (s. dazu LSG Sachsen vom 6.6.2013 – L 3 AS 757/11 ZVW: zu geringe Wohnungsgröße genannt; BayLSG vom 11.7.2012 – L 16 AS L 16 AS 127/10; SG Karlsruhe vom 29.7.2015 – S 17 AS 2154/14; SG Dortmund vom 25.8.2017 – S 58 AS 3150/15: Werte aus veraltetem Mietspiegel).

Unrichtiger Vergleichsraum

Im ländlichen Raum muss die in einer Kostensenkungsaufforderung genannte Mietobergrenze von vornherein – durch Festlegung geeigneter Vergleichsräume – so bestimmt werden, dass der Lebensmittelpunkt des zur Senkung Aufgeforderten gewahrt bleibt. Nach der Rechtsprechung des BSG hat auch der Alleinstehende, Gesunde und vollkommen Ungebundene – also jemand der keinerlei Gründe für einen Verbleib an seinem Wohnort vorbringen kann – einen Anspruch darauf, dass sein bisheriges Wohnumfeld ihm auch dann erhalten bleibt, wenn er auf staatliche Leistungen angewiesen ist. Die Bildung eines fehlerhaften Vergleichsraums erschwert die Wohnungssuche (wo soll die Wohnung gesucht werden?) erheblich (s. dazu LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 11.7.2017 – L 10 AS 333/16; strenger LSG Rheinland-Pfalz vom 29.11.2016 – L 3 AS 137/14). Unterschiedliche Angemessenheitswerte je nach Wohnungsmarkttyp innerhalb des Vergleichsraums machen eine Kostensenkungsaufforderung unwirksam (Schlussfolgerung aus BSG vom 30.1.2019 – B 14 AS 24/18 R).

Kausalität?

Das SG Hamburg vom 28.10.2016 – S 26 AS 3067/13 fordert keine Kausalität zwischen fehlerhaften Senkungsaufforderungs-Werten und erschwerter Wohnungssuche, wenn bloß die angemessenen Nettokaltmieten genannt wurden.

Verworfenes Konzept

Hat ein Gericht festgestellt, dass ein Konzept nicht schlüssig erstellt wurde, und hat das Jobcenter diese Entscheidung akzeptiert, kann es bis zur Erstellung eines neuen Konzepts mit den Hilfswerten aus § 12 WoGG + Zuschlag zur Kostensenkung auffordern. Für § 12 WoGG in der seit Januar 2020

geltenden Fassung ist noch nicht geklärt, ob die Werte um einen Zuschlag erhöht werden müssen.

Satzungsregelung

Die Anforderungen an eine Kostensenkungsaufforderung, wenn die Angemessenheit durch Satzung geregelt ist, dürfen angesichts der hohen Bedeutung des Wohnungserhalts nicht geringer veranschlagt werden. Ein bloßer Verweis auf die Satzung wird nicht genügen.

Werden Hinweise zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten gegeben, müssen diese stimmen.

Beispiel

A. wird zur Mietsenkung aufgefordert. Das Informationsschreiben enthält den Zusatz: »Maklerkosten und Kaution können nicht übernommen werden.« Mit diesen pauschalen, von § 22 Abs. 6 SGB II nicht gedeckten Einschränkungen belastet, kann sich A. darauf berufen, keine angemessene Wohnung zum verlangten Mietpreis gefunden zu haben. Seine Unterkunftskosten dürfen nach Ablauf der Suchfrist nicht gekürzt werden (HessLSG vom 7.9.2006 – L 7 AS 104/06 ER; SG Berlin vom 1.2.2007 – S 103 AS 10511/06 ER; BSG vom 19.2.2009 – B 4 AS 30/08 R).

Widersprüchliches Verhalten

Ist das Verhalten des Jobcenters zur Durchsetzung der Kostensenkung widersprüchlich, kann keine Kostensenkung vom Leistungsberechtigten erwartet werden (BSG vom 19.2.2009 – B 4 AS 30/08 R und vom 7.5.2009 – B 14 AS 14/08 R). Als widersprüchlich kann das Verhalten des Jobcenters insbesondere gewertet werden, wenn es trotz Ankündigung einer Senkung geraume Zeit die ungekürzte Miete weiter zahlt (BSG vom 22.11.2011 – B 4 AS 219/10 R und vom 12.6.2013 – B 14 AS 60/12 R); nach BSG vom 16.4.2016 – B 14 AS 28/12 R, s. auch vom 22.1.2018 – B 4 AS 143/17 B soll aber allein die Weiterzahlung voller Miete trotz der angekündigten Kostensenkung zur Begründung eines widersprüchlichen Verhaltens nicht ausreichen (ebenso LSG Berlin-Brandenburg vom 28.7.2016 – L 32 AS 1945/14; LSG Rheinland-Pfalz vom 29.12.2016 – L 3 AS 137/14). Widersprüchlich kann eine Senkungsaufforderung auch sein, wenn das Jobcenter in einer Anhörung zur Kostensenkung Gründe für eine Übernahme höherer Mietkosten nennt, der Leistungsberechtigte solche Gründe anführt und das Jobcenter nicht reagiert; hier konnte der Leistungsberechtigte annehmen, dass seine Gründe für den weiteren Verbleib in der Wohnung erst geprüft werden und er bis zur Mitteilung über diese Prüfung nicht auf Wohnungssuche gehen muss (SG Berlin vom 24.10.2014 – S 37 AS 20431/14).

Bewilligt das Jobcenter mit Änderungs- oder Folgebescheid ungekürzte KdU-Leistungen über den Zeitraum hinaus, zu dem es eine Kürzung der Kosten für Unterkunft angekündigt hatte und können die Begünstigten dies als ein Absehen von der Senkungsaufforderung verstehen, richtet sich die spätere Umsetzung der Kostenabsenkung nicht nach § 48 SGB X, sondern nach § 45 SGB X (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 6.11.2018 – L 10 AS 271/18 B ER).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Erhöhte Informationspflicht

Eine wirksame Aufforderung zur Kostensenkung setzt neben dem Hinweis auf die angemessene Miete weitere Informationen voraus, wenn der Leistungsberechtigte nachvollziehbar einen erhöhten Informationsbedarf hat oder geltend macht, z. B. nachfragt, ob er wegen einer ärztlichen Bescheinigung über eine Gehbehinderung eine Wohnung mit Fahrstuhl anmieten darf. Reagiert das Jobcenter nicht, kann sich die Suchfrist verlängern (LSG Berlin-Brandenburg vom 19.3.2009 – L 14 B 2268/08 AS ER; s. dazu auch BSG vom 6.10.2022 – B 8 SO 7/21 R).
Eine erhöhte Informationspflicht besteht auch dann, wenn es um eine andere Art der Kostensenkung als durch Umzug geht. Hier muss die Aufforderung detailliert beschreiben, welche Kostensenkungsmaßnahmen verlangt werden. Das BSG vom 23.3.2010 – B 8 SO 24/08 R verlangt:

> »Im Hinblick auf die Frage, ob die unangemessenen Unterkunftskosten gem. § 29 Abs. 1 S. 3 SGB 12 ›auf andere Weise‹ gesenkt werden können, hat das LSG bei der Nachholung fehlender Feststellungen zu beachten, dass bei einem Mietverhältnis wie hier zwischen Tochter und Eltern – auch unabhängig von der zu klärenden Rechtmäßigkeit der vertraglichen Vereinbarungen – dem Hilfebedürftigen zugemutet werden kann, bei der Tochter als Vermieterin um eine Senkung der Miet- und Nebenkosten auf das sozialhilferechtlich angemessene Maß nachzusuchen. Vom Ablauf des sechsmonatigen Übergangszeitraumes für eine solche Kostensenkungsmaßnahme kann allerdings nur dann ausgegangen werden, wenn anhand der Kostensenkungsaufforderung für den Hilfebedürftigen erkennbar war, welche Kostensenkungsbemühungen man von ihm erwartet«.

Zweifelhafte Mietforderung

Ergibt sich die Unangemessenheit der Miete aus einer rechtlich zweifelhaften Forderung des Vermieters, kann das Jobcenter den Leistungsberechtigten zwar nicht verbindlich zur Rechtslage beraten oder gar eine Zivilklage fordern. Da sich in einer solchen Situation jedoch die Möglichkeit bietet, statt eines Umzugs durch Nachfrage beim Vermieter oder Rat von einem Mieterverein eine Senkung der Miete zu erreichen, muss das Jobcenter in der Kostensenkungsaufforderung seine Zweifel in einer Weise verdeutlichen, die den Leistungsberechtigen in die Lage versetzt, anstelle eines Umzugs einen Mietnachlass zu prüfen (BSG vom 22.9.2009 – B 4 AS 8/09 R: Zweifelhafte Staffelmietvereinbarung, und vom 24.11.2011 – B 14 AS 15/11 R: Zweifelhafte Schönheitsreparaturklausel; BayLSG vom 14.5.2014 – L 11 AS 261/12; Mietminderung).

Überhöhte Betriebskosten

Liegen die Voraussetzungen vor, unter denen der Mieter eine Anpassung laufender Betriebskostenabschläge vom Vermieter verlangen kann oder die geforderten Abschläge ohne Kündigungsrisiko kürzen darf (dazu → S. 155 f.), muss das Jobcenter die sich daraus ergebende Bruttokaltmiete zum Maßstab der Kostensenkungsprüfung nehmen. Der Leistungsberechtigte ist dann verbindlich darüber zu informieren, ob die Kostensenkungsaufforderung wegen der verringerten Miete vom Tisch ist oder – wegen der Unsicherheit über die tatsächlichen Betriebskosten vor Erstellung der nächsten Jahresabrechnung – aufrecht erhalten wird. Hält das Jobcenter an der Senkungsaufforderung fest,

kann es etwaige Betriebskostennachforderungen kürzen und die Summe aus neu festgesetzten Abschlägen + Kaltmiete nur in Höhe der angemessenen Bruttokaltmiete übernehmen.

Besondere Vertragsgestaltung

Nach LSG Berlin-Brandenburg vom 26.1.2011 – L 28 AS 2276/07 kann sich bei besonderer Mietvertragsgestaltung oder einer Bindungsfrist – wenn diese nicht zu Lasten des Jobcenters vereinbart wurde – eine erhöhte Informationspflicht des Jobcenters ergeben, um dem Leistungsberechtigten Wege zu zeigen, dennoch (legal) innerhalb der ggf. zu verlängernden Senkungsfrist den Mietvertrag zu ändern.

Erschwerte Wohnungssuche

Wird der Leistungsberechtigte keine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung bekommen oder hat er Schufa-Einträge (zum Anspruch auf Löschung des Eintrags s. OLG Frankfurt vom 14.12.2017 – 3 U 141/15; LG Lüneburg vom 14.7.2020 – 9 O 145/19; LG Aschaffenburg vom 7.10.2020 – 15 O 46/20; LG Frankenthal vom 28.6.2022 – 8 O 163/22: Schufa-Eintrag bei bestrittener Forderung ist unzulässig), ist das Mieten einer Wohnung erheblich erschwert. Sind dem Jobcenter solche Umstände bekannt, muss es schon in der Kostensenkungsaufforderung erklären, mit welchen Maßnahmen es den Vertragsschluss unterstützen wird (z. B. durch Zusicherungserklärung, Kautionsgarantie, Direktzahlung der Miete). Ansonsten kann es die Unterkunftskosten nach Ablauf der regulären Suchfrist nicht senken, wenn sich der Leistungsberechtigte vergeblich bemüht hatte, eine Wohnung zu finden.

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Ein Vermieter ist nicht verpflichtet, seinem bisherigen Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses über die Erteilung einer Quittung über die vom Mieter empfangenen Mietzahlungen hinaus eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu erteilen (BGH vom 30.9.2009 – VIII ZR 238/08). Einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung kann die Wirkung eines negativen Schuldanerkenntnisses zukommen (Verzicht auf etwaige, noch nicht absehbare Forderungen). Nach LG Berlin vom 11.6.2015 – 18 S 65/14 sei in der Regel anzunehmen, dass ein Vermieter eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung nicht mit dem Rechtsbindungswillen für einen etwaigen Forderungsverzicht, sondern allenfalls als reine Wissenserklärung abgeben will.

Treuwidriges Verhalten

Hat sich eine Rechtsprechung gefestigt, dass die in dem Kostensenkungsschreiben verwendeten Richtwerte zu gering veranschlagt sind, kann sich das Jobcenter bei weiterer Verwendung dieser Richtwerte ohne Hinweis auf die kontroverse Rechtsprechung nach Treu und Glauben nicht darauf berufen, die tatsächliche Miete sei unangemessen und könne somit zumindest auf die von der Rechtsprechung entwickelten Werte gesenkt werden.

Beispiel

Das Jobcenter in B-Stadt veranschlagt die Höchstgrenze für Wohnungen nach den Bestandsmietwerten von SGB II-Beziehern. Mit diesen Werten fordert das Jobcenter G., der zu 310 € Kaltmiete + 75 € kalten Betriebskosten wohnt, im Juni auf, bis spätestens Dezember eine Wohnung zu einer Kaltmiete von 180 € plus 70 € kalte Betriebskosten zu suchen, ansonsten

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

werde der Bedarf nach § 22 SGB II ab Januar auf diese Beträge gesenkt. Im August entscheidet das BSG zu einem Fall aus B-Stadt, dass allein die Daten von SGB II-Beziehern keine ausreichende Grundlage für ein schlüssiges Konzept sind. Der von der Vorinstanz unter Heranziehung des Mietspiegels (dazu BSG vom 30.1.2019 – B 14 AS 24/18 R) für eine Einpersonen-BG ermittelte abstrakte Wert von 248 € Kaltmiete plus 72 € Betriebskosten sei nicht zu beanstanden. Im Januar senkt das Jobcenter die tatsächliche Miete des B. von 310 € + 75 € unter Bezugnahme auf die BSG-Rechtsprechung auf 248 € + 72 €.
Falsch: Die Miete ist nach Information des G. über die bestehende Rechtslage bzw. den nun für maßgeblich gehaltenen Wert weiter für längstens sechs Monate in voller Höhe zu übernehmen. Zu dem deutlich zu niedrig veranschlagten Richtwert von 180 € + 70 € musste G. keine Wohnung suchen bzw. hätte er eine Wohnung nicht akzeptieren müssen.

Nachbessern zulässig

Umgekehrt kann sich der Leistungsberechtigte nicht auf eine zu unbestimmte oder fehlerhafte Kostensenkungsaufforderung berufen, wenn er anlässlich eines sonstigen Kontakts mit dem Jobcenter hinreichend genaue Kenntnis von den maßgeblichen Angemessenheitsgrenzen erlangt hatte (vgl. dazu BSG vom 19.3.2008 – B 11b AS 41/06 R; LSG Schleswig-Holstein vom 3.9.2009 – L 9 SO 22/08).

Nachbessern unzulässig

Ergeht eine Kostensenkungsaufforderung vor der Erstellung eines Konzepts, ist eine Nachbesserung ausgeschlossen (BSG vom 30.1.2019 – B 14 AS 11/18 R; s. auch LSG Sachsen-Anhalt vom 15.4.2021 – L 5 AS 391/19 ZVW). Ob dies auch dann gilt, wenn die Nachbesserung bessere Werte bringt als § 12 WoGG + Zuschlag, wird von LSG Baden-Württemberg vom 21.7.2020 – L 9 AS 3881/19 mit guten Argumenten bezweifelt.

Keine Verwirkung

Hatte der zur Kostensenkung Aufgeforderte keine Wohnung zu dem vom Jobcenter genannten Richtwert gesucht und waren solche Wohnungen zum Zeitpunkt des Zugangs der Kostensenkungsaufforderung in ausreichender Zahl vorhanden, kann der Leistungsberechtigte sich bei einem folgenden Anziehen der Mietpreise zwar nur unter engen Voraussetzungen darauf berufen, keine Wohnung zum genannten Wert finden zu können (dazu gleich); dennoch hat er Anspruch darauf, dass eine Anpassung der Richtwerte an die geänderte Marktlage auch ihm in Form einer entsprechenden Erhöhung der laufenden Unterkunftskosten zu Gute kommt.

Nachträgliche konkrete Angemessenheit?

Sind Leistungsbezieher trotz einer berechtigten und zumutbaren Senkungsaufforderung in der Wohnung geblieben, die sie z. T. mit eigenen Mitteln finanzieren und ändern sich die Umstände im weiteren Verlauf so, dass ein Umzug nicht mehr möglich ist, stellt sich die Frage, ob und ggf. unter welchen Umständen dann ein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Mietkosten entsteht (Argumente Für und Wider abwägend LSG Sachsen vom 21.1.2021 – L 8 AS 398/20 B ER).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Liegen die Umstände so, dass aus personenbezogenen Gründen kein Umzug mehr möglich ist oder verlangt werden kann, muss das Jobcenter nach § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGB X die vollen Mietkosten übernehmen.

Beispiel 1

Die Eheleute B. und F. müssen wegen einer Kostensenkung 67 € monatlich selbst für ihre Miete zahlen. Im laufenden Leistungsbezug erleidet B. einen Unfall und benötigt dauerhaft einen Rollstuhl. Der Umzug in eine behindertengerechte Wohnung wäre mit höheren Mietkosten verbunden, als B. und F. derzeit zahlen müssen. Das Jobcenter muss die tatsächliche Miete als konkret angemessenen Bedarf übernehmen.

Beispiel 2

G. lebt mit ihrem 4-jährigen Sohn S. in einer Wohnung, deren Miete für zwei Personen unangemessen hoch ist. Sie zieht trotz Senkungsaufforderung nicht aus und finanziert den nicht übernommenen Mietanteil mit dem Mehrbedarf für Alleinerziehung. Wegen einer erneuten Schwangerschaft ist ein Wohnungswechsel wirtschaftlich (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II) nicht mehr vertretbar bzw. ist die Miete für die Wohnung angemessen. Die Wohnung ist auch für 3 Personen nicht zu klein. G. und S. haben nach § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGB X dann jedenfalls ab dem 5. Schwangerschaftsmonat Anspruch auf Übernahme der vollen Mietkosten.

Beispiel 3

G. bezieht ergänzend zu Einkommen aus Erwerbstätigkeit Bürgergeld. Er hat sich gegen eine berechtigte und zumutbare Senkungsaufforderung dazu entschlossen, in der Wohnung zu bleiben. Infolge einer psychischen Erkrankung wird G. so depressiv und instabil, dass ein Wechsel der Wohnung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer massiven Verschlechterung seines Gesundheitszustandes führte. Gegen einen Antrag auf Übernahme der vollen Mietkosten wendet das Jobcenter ein, G. hätte beizeiten umziehen und eine angemessene Wohnung finden können.
Nach hier vertretener Auffassung hat G. Anspruch auf volle Kostenübernahme. Er kann seine gegenwärtig bestehende Wohnsituation nicht verändern, eine Fortschreibung der Kostensenkung liefe auf eine Verwirkung des KdU-Anspruchs hinaus.
Selbst wenn man dies strenger sieht und von G. verlangt, weiterhin einen Teil der Miete selbst zu zahlen (so wohl LSG NRW vom 12.10.2017 – L 19 AS 502/16), muss das Jobcenter spätestens dann die vollen Mietkosten übernehmen, wenn die bisherige Selbsthilfe nicht mehr möglich ist und wegen der abgesenkten Miete eine Kündigung droht. Der Betroffene kann dann nicht auf Härtegründe nach § 574 BGB oder Räumungsschutz nach § 765a ZPO verwiesen werden.

Ein strengerer Maßstab gilt auch in dem Fall, dass die Miete nur dadurch konkret angemessen wird, dass der Wohnungsmarkt wegen eines unzureichendes Angebots an günstigen Wohnungen für Bürgergeld-Bezieher praktisch verschlossen ist oder die gestiegenen Neuvertragsmieten über der jetzigen Miete liegen würden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel 4

R. zahlt den unangemessenen Teil seiner Wohnungsmiete mit den Freibeträgen aus einer Erwerbstätigkeit. Nach betriebsbedingter Kündigung beantragt er die Übernahme der vollen Miete, weil er keine günstigere Wohnung finden kann. Das Jobcenter verweist R. auf die Fortführung der Selbsthilfe durch Rückgriff auf Schonvermögen oder Teile des Regelbedarfs.
Zu Recht: Die »Teilhabe« des R. an der Wohnungsmarkt-Entwicklung ist auf eine Anpassung des abstrakt angemessenen Bedarfs an die Fortschreibung der Richtwerte beschränkt. Die ungedeckte Rest-Miete muss er bis zum Auffinden einer neuen Arbeit selbst finanzieren.
Ist R. ohne eigenes Verschulden außerstande, auf absehbare Zeit eine neue Arbeit zu finden und beträgt die ungedeckte Miete mehr als 10% des Regelbedarfs (Rechtsgedanke zur Tilgung von Kautionen), löst das einen Anspruch auf volle Kostenübernahme aus, wenn ein wegen absehbarer Mietschulden erforderlicher Umzug höhere Unterkunftskosten zur Folge hätte.
Die Begünstigung, die darin liegt, dass R. bei Auffinden einer neuen Arbeit nicht wieder auf den Einsatz der Freibeträge als Selbstbeteiligung an der Miete, soweit diese abstrakt unangemessen ist, verwiesen werden kann, ist hinzunehmen; die Fortführung der vollen Mietkostenübernahme ist weder sozialwidrig nach § 34 SGB II noch unwirtschaftlich i. S. von § 31 Abs. 2 Nr. 2 SGB II.

Vertrauensschutz

Hatte das Jobcenter mit Richtwerten zur Kostensenkung aufgefordert, die nach einhelliger Rechtsprechung zu hoch sind, darf es zunächst nur auf diese Werte absenken, um nach Hinweis auf die nun für maßgebend gehaltenen Richtwerte erneut zur Wohnungssuche aufzufordern, wenn der Leistungsberechtigte sich darauf eingerichtet hatte, die nach der Kostensenkungsaufforderung zu erwartende Differenz zwischen tatsächlicher und gesenkter Miete aus eigener Kraft aufbringen zu können.

Beispiel

Das Jobcenter in K-Stadt veranschlagt die Höchstgrenze für Wohnungen für die Einpersonen-BG auf 310 € Kaltmiete + 80 € kalte Betriebskosten. Damit fordert sie L., die zu 360 € Kaltmiete + 75 € kalte Betriebskosten wohnt, im Juni auf, bis spätestens Dezember eine Wohnung bis 390 € zu suchen, ansonsten werde der Bedarf nach § 22 SGB II ab Januar auf 390 € plus Heizkosten gesenkt. Im August bestätigt das BSG zu einem Fall aus K-Stadt die Vorinstanz, wonach für eine Einpersonen-BG eine Kaltmiete bis 260 € plus 72 € kalte Betriebskosten angemessen sei.
Im Januar senkt das Jobcenter die Miete der L. unter Bezugnahme auf das BSG-Urteil auf 260 € + 72 €. Weil L die Wohnung ohnehin behalten wolle, könne sie sich nicht darauf berufen, zumindest übergangsweise Unterkunftskosten von 310 € + 80 € zu bekommen.
Falsch: Die Miete kann erst nach Information der L. über die bestehende Rechtslage bzw. den nun für maßgeblich gehaltenen Wert und erneuter Suchfrist auf 260 € + 72 € abgesenkt werden. Zu dem zunächst angegebenen Richtwert hatte L. wegen der ungedeckten Differenz von nur 45 € keinen Anlass gehabt, eine günstigere Wohnung zu suchen.

V Rechtmäßiges Kostensenkungsverfahren

Vor Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten muss das Jobcenter zunächst feststellen, ob es zu den abstrakten Angemessenheitswerten auf dem in Betracht kommenden Wohnungsmarkt eine **nennenswerte Zahl** freier Wohnungen gibt (LSG Niedersachsen-Bremen vom 24.4.2007 – L 7 AS 494/05 und vom 10.6.2016 – L 11 AS 1788/15; BSG vom 3.9.2020 – B 14 AS 37/19 R, – B 14 AS 40/19 R; s. auch SG Detmold vom 30.9.2014 – S 8 SO 87/13; zu den Anforderungen an eine solche Prüfung s. unten).

Ausreichendes Wohnungsangebot

Das LSG Niedersachsen-Bremen begründet den Nachweis einer signifikanten Zahl freier Wohnungen zur Angemessenheits-Miete überzeugend wie folgt:

> »Der Leistungsbezieher würde ansonsten unter einem ständigen Umzugsdruck stehen, sofern der Leistungsträger ihm eine preiswertere Wohnung nachweist.«

Schwierige Ermittlung

Je angespannter der Wohnungsmarkt ist, desto schwieriger ist die Ermittlung, wann ein hinreichend großes Angebot angemessener Wohnungen zur Verfügung steht. Aus einem Mietspiegel lassen sich dazu nur bedingt Schlüsse ziehen (BSG vom 13.4.2011 – B 14 AS 106/10 R und vom 3.9.2020 – B 14 AS 37/19 R). Gegebenenfalls muss das Jobcenter die Angebotsstruktur durch Befragung marktrelevanter Anbieter oder mit Gutachten klären. Den Sozialgerichten ist die Ermittlung, z. B. durch Gutachtenauftrag, verwehrt, da die Verfügbarkeitsanalyse Bestandteil der Schlüssigkeitsprüfung ist, sofern es nicht um die rein empirische Frage geht, ob Vermieter zumutbare Wohnungen noch an Transferleistungsempfänger vergeben (Prüfung der konkreten Angemessenheit). Die beschränkte Kontrollaufgabe der Sozialgerichte bei Prüfung der Schlüssigkeit (BSG vom 30.1.2019 – B 14 AS 24/18 R) gilt nach hier vertretener Auffassung auch für angespannte Wohnungsmärkte mit qualifiziertem Mietspiegel. Denn Angemessenheitswerte in Anlehnung an Mietspiegelwerte sind auf solchen Wohnungsmärkten **normative Größen** zur Steuerung des Wohnungsmarktes. Es obliegt daher zunächst den SGB II-Trägern, die die Leistungen für Unterkunft und Heizung tragen, festzustellen, in welchem Umfang festgesetzte Angemessenheits-Werte Transferleistungsbezieher aus Teilen des Stadtgebiets ausschließen und ob dies hingenommen oder gegengesteuert werden soll. Erst wenn der Umfang des Ausschlusses untersucht und offengelegt ist, können im Streitfall die Gerichte beurteilen, ob dennoch die Vorgaben aus § 22a Abs. 3 Nr. 1 a SGB II erfüllt sind (SG Berlin vom 10.8.2018 – S 37 AS 2967/16). Kann trotz aller Ermittlungsbemühungen des SGB II-Trägers nicht zuverlässig festgestellt werden, in welchem Umfang abstrakt angemessene Wohnungen vorhanden sind (wie im Fall des LSG Niedersachsen-Bremen, a.a.O.), ist die Kostensenkung objektiv unmöglich bzw. die tatsächliche Miete als konkret angemessene Miete weiter zu übernehmen, bis eine Kostensenkungsaufforderung zu realistischen Marktpreisen ergeht. Viel zu pauschal ist der Textbaustein vom »entspannten Wohnungsmarkt«, wenn dieser nicht belegt wird oder der schlichte Nachweis einer bestimmten Anzahl von Wohnungsangeboten zum

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

geforderten Preis, wenn diese nicht den Anforderungen, die in ein schlüssiges Konzept einfließen müssen, entsprechen:

- keine Wohnungen mit Substandard;
- nicht nur Wohnungen in einem sozialen Brennpunktgebiet (s. dazu Bay-LSG vom 11.7.2012 – L 16 AS 127/10);
- nicht nur Wohnungen an der untersten Wohnflächengrenze.

Unhaltbar daher das LSG Schleswig-Holstein vom 6.12.2011 – L 11 AS 97/10, das den Nachweis von nur zehn Wohnungen unter Einbeziehung von Wohnungen mit einer sehr geringen Wohnfläche ausreichen lässt (BSG vom 22.8.2012 – B 14 AS 13/12 R).

Gibt es auf dem maßgebenden Wohnungsmarkt hinreichend Wohnraum, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob Besonderheiten vorliegen, die den Wohnungsmarkt für den Leistungsberechtigten und die mit ihm zusammenlebenden Personen auf das nähere Wohnumfeld oder eine bestimmte Wohnlage verengen (SG Bayreuth vom 2.3.2017 – S 17 AS 886/14).

Verengter Wohnungsmarkt

Eine Verengung des Wohnungsmarktes bzw. ein Anspruch auf Wohnungssuche im näheren Wohnumfeld der abstrakt unangemessenen Wohnung mit der Folge, dass ggf. keine zumutbare günstigere Wohnung gefunden werden kann, ist anerkannt, wenn

- nur hierdurch die Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen gewährleistet ist;
- ein Umzug in einen anderen Bezirk oder Stadtteil den Schulweg um mehr als 20 km verlängern würde (LSG Berlin-Brandenburg vom 24.1.2008 – L 26 B 21/08 AS ER; BSG vom 19.2.2008 – B 4 AS 30/08 R);
- ältere Menschen mit in der BG oder Haushaltsgemeinschaft leben, deren Recht auf Verbleib in ihrem langjährig vertrauten sozialen Umfeld besonders geschützt ist (BSG vom 23.3.2010 – B 8 SO 24/08 R; SG Stuttgart vom 20.6.2011 – S 7 SO 3292/09; LSG Berlin-Brandenburg vom 17.10.2019 – L 15 SO 142/14). Eine Trennung von dem älteren Mitbewohner oder gar eine Heimeinweisung kann zur Kostensenkung nicht verlangt werden;
- aus psychischen Gründen zwar ein Umzug verkraftet werden kann, nicht aber der Wechsel der vertrauten Umgebung (LSG Berlin-Brandenburg vom 29.1.2020 – L 18 AS 1726/19).

Weitere Gründe können auch der Rechtsprechung zu § 574 BGB entnommen werden (→ S. 589 f.).

Darlegungslast des Jobcenters

Zur Darlegung einer hinreichenden Zahl freier Wohnungen zur Angemessenheits-Miete genügt der Verweis auf Angebote im Internet (z. B. http://www.immobilienscout24.de) nicht, wenn diese Angebote nicht erkennen lassen, wie sich die Miete für die in Betracht kommenden Wohnungen jeweils zusammensetzt, z. B. nicht ersichtlich ist, ob Nebenkosten überhaupt berücksichtigt sind, und unklar bleibt, ob die Wohnung nach Zuschnitt und Ausstattung zumutbar ist (LSG Niedersachsen-Bremen vom 9.5.2006 – L 6 AS 114/06 ER). Allein auf eine Reihe nachgewiesener Internetangebote

kann die Kostensenkung auf einen Richtlinienwert in der Regel nicht gestützt werden (LSG Niedersachsen-Bremen vom 9.8.2007 – L 13 AS 125/07 ER; BayLSG vom 11.7.2012 – L 16 AS 127/10). Verfügt das Jobcenter nicht über verwertbare Datenbestände, die einen offenen Wohnungsmarkt belegen, ist die tatsächliche Miete weiter zu übernehmen.

Akzeptanz durch Vermieter?

Der Nachweis billigeren Wohnraums durch Hinweis auf Internetangebote ist vor allem dann unzureichend, wenn Vermieter mit Internetauftritt, z. B. große Wohnungsbaugesellschaften, nicht an Bürgergeld-Bezieher vermieten. Auf Kleinanzeigen privater, abschlussbereiter Vermieter kann sich das Jobcenter nur berufen, wenn es sich dabei nicht um Wohnungsangebote mit ungewöhnlich langem Leerstand handelt, was darauf hindeutet, dass es sich um »Bruchbuden« handelt, die sonst nicht vermietbar sind.

Mitwirkung des Leistungsberechtigten

Weil der konkrete Nachweis einer angemessenen Unterkunftsalternative zu **schlüssig ermittelten** Angemessenheitswerten durch das Jobcenter unterbleiben kann, wenn Leistungsberechtigte gänzlich untätig bleiben, sollte sofort nach Aufforderung zur Mietsenkung entweder dargelegt werden, dass besondere Gründe einen Umzug unzumutbar machen, oder es sollte sofort nach einer Wohnung zu der vorgegebenen Miete gesucht werden. Werden gewichtige Gründe für eine Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit eines Wohnungswechsels geltend gemacht, kann ggf. vorbeugend Feststellungsklage erhoben werden (→ S. 319).

VI Suchfrist

1 Sechsmonatige Suchfrist

Sollfrist

Bei der in § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II eingeräumten sechsmonatigen »Schonfrist« zugunsten des Leistungsberechtigten handelt es sich um eine Sollfrist.

Fristverkürzung

Dies bedeutet zum einen, dass auch eine kürzere Frist festgelegt werden darf, wenn nach Lage des Wohnungsmarktes und der sonstigen Umstände eine neue Unterkunft schneller gefunden werden kann. Der Leistungsberechtigte braucht sich aber nicht auf die erstbeste Wohnung verweisen zu lassen. Ihm ist eine angemessene Zeit zur Suche einer ihm geeignet erscheinenden, angemessenen Unterkunft einzuräumen (LSG Schleswig-Holstein vom 25.5.2005 – L 6 B 52/05 AS ER; SG Oldenburg vom 30.5.2005 – S 47 AS 138/05 ER).
Weigert sich der Leistungsberechtigte, sich zumutbar um die Senkung der Unterkunftskosten zu bemühen, besteht kein Grund, ihm dennoch sechs Monate eine zu hohe Miete zu zahlen (LSG NRW vom 3.5.2007 – L 20 B 332/06 AS ER; BayLSG vom 18.2.2010 – L 7 AS 873/09 B ER und vom 7.11.2019 – L 16 AS 858/16).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Suchbemühungsvereinbarung

Um die Bereitschaft bzw. Verweigerung zur Wohnungssuche zu objektivieren, bietet sich an, mit dem Leistungsbezieher zu vereinbaren, monatlich eine bestimmte Zahl von Wohnungsnachfragen und -absagen nachzuweisen; kann er trotz zielstrebiger Wohnungssuche keinen abschlussbereiten Vermieter finden, muss die tatsächliche Miete weiter übernommen werden, ggfs. über 6 Monate hinaus. Werden besondere Hilfen, die die Betroffenen benötigen, erkennbar, muss das Jobcenter oder das Sozialamt unterstützend tätig werden. Allein mit der Unterstellung, dass ein Wohnungswechsel nicht ernsthaft verfolgt werde, kann die 6-Monats-Suchfrist nicht abgekürzt werden.

Nicht als Pflicht in Eingliederungsvereinbarung

Rechtsgrundlage für die Vereinbarung von Wohnungssuchbemühungen kann nur eine freiwillige Vereinbarung mit gegenseitigen Pflichten und Leistungen sein; Rechtsgrundlage ist § 55 SGB X. Für die Aufnahme in einen Kooperationsplan oder einen Eingliederungs-Verwaltungsakt nach § 15 Abs. 6 SGB II fehlt der erforderliche Arbeitsmarktbezug (LSG Baden-Württemberg vom 8.11.2016 – L 9 AS 4164/15).

Deckelung statt Fristverkürzung

Erfolgt ein mit dem Jobcenter nicht abgesprochener Wohnungswechsel im Zeitraum nach der Beantragung von Bürgergeld und vor Zugang einer Kostensenkungsaufforderung, hat der Umzug bis zum Ablauf der sechsmonatigen Suchfrist »nur« eine Deckelung der KdU-Leistungen auf die frühere Miete zur Folge (SG Freiburg vom 18.12.2014 – S 19 AS 1756/14).

Beispiel

H. beantragt nach Ausschöpfung eines Anspruchs auf Alg I im März 2023 Bürgergeld. Er bewohnt mit 600 € Miete eine nach SGB II-Maßstäben (danach sind 450 € angemessen) unangemessene Wohnung. Das Jobcenter schickt der Bewilligung von Bürgergeld nach Ablauf der Karenzzeit im Februar 2024 daher eine Kostensenkungsaufforderung hinterher. Noch vor Zugang der Kostensenkungsaufforderung (im März 2024) schließt H. im Vertrauen darauf, dass sich ein lukratives Jobangebot realisiert, einen Mietvertrag über eine 680 € teure Wohnung. Das Mietverhältnis beginnt im April. Das Jobcenter ändert die auf der Grundlage der Miete von 600 € ergangene Bewilligung für den Zeitraum März bis August mit Wirkung ab April auf einen KdU-Bedarf von 450 €. Zu Unrecht: H. hat bis zum Ablauf der im April 2024 beginnenden Suchfrist Anspruch auf 600 € KdU-Bedarf. Die fehlende Zustimmung zum neuen Mietvertrag hat allerdings zur Folge, dass der KdU-Bedarf nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II auf die frühere Miete begrenzt ist.

Fristverlängerung

Die Sechsmonatsfrist kann nur in atypischen Fällen verlängert werden (LSG Berlin-Brandenburg vom 1.8.2005 – L 10 B 73/05 AS ER).

nur bei atypischen Fällen

Solche atypischen Fälle können insbesondere vorliegen bei

- Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte erzielen (LSG NRW vom 17.4.2009 – L 19 B 76/09 AS);
- längeren Kündigungsfristen oder einem individuell vereinbarten Kündigungsausschluss (dazu LG Kleve vom 12.7.2012 – 6 S 155/11; AG Saarbrücken vom 13.4.2016 – 3 C 313/15); besteht noch eine sehr lange

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Laufzeit des Mietvertrags, muss sich der Leistungsberechtigte um eine vorzeitige Lösung vom Vertrag bemühen (HessLSG vom 28.3.2006 – L 7 AS 122/05 ER); ein formularmäßiger Ausschluss der Kündigung ist nach BGH vom 8.12.2010 – VIII ZR 86/10 unwirksam (s. auch AG Ahaus vom 15.11.2012 – 15 C 33/12; LG Berlin vom 7.8.2012 – 63 S 454/11). Ohne Beachtung von Frist und Form kann ein Mietvertrag jederzeit durch Mietaufhebungsvertrag beendet werden. Ist gesichert, dass dem Leistungsberechtigten eine neue, angemessene Unterkunft nahtlos zur Verfügung steht, ist der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages, wenn sich der Vermieter darauf einlässt, eine zumutbare Kostensenkungsmaßnahme. Bietet der Vermieter sogar eine »Abfindung« oder Abstandszahlung für die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages an, handelt es sich um anrechenbares Einkommen, das dem Jobcenter gemeldet werden muss.

Nachmieter

Darf der Mieter zur vorzeitigen Aufhebung des Mietvertrags einen geeigneten Nachmieter stellen, ist er zur raschen Kostensenkung durch intensive Suche eines geeigneten Nachmieters verpflichtet (SG Augsburg vom 20.3.2014 – S 3 SO 79/13; LSG Berlin-Brandenburg vom 31.1.2013 – L 34 AS 90/11). Der Mietvertrag endet auch dann, wenn der Vermieter einen Nachmieter ohne nachvollziehbaren Grund (dazu BGH vom 22.1.2003 – VIII ZR 244/02, vom 21.2.2012 – VIII ZR 117/11 und vom 7.10.2015 – VIII ZR 247/14; AG Wetzlar vom 9.5.2006 – 38 C 1639/05 (38)) ablehnt. Zur unzulässigen Vorgabe einer bestimmten Nationalität des Nachmieters s. LG Bückeburg vom 6.11.2013 – 1 S 38/13. Zur diskriminierenden Ablehnung von Alg II-Beziehern als Nachmieter s. SG Nordhausen vom 18.9.2013 – S 11 AS 3700/11).

Wohngemeinschaft

Bei einem Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, besteht nach BGH vom 27.4.2022 – VIII ZR 304/21 grundsätzlich kein Anspruch auf Austausch einzelner Mieter.

Sonderkündigungsrecht

Besteht ein Sonderkündigungsrecht, muss der Leistungsberechtigte dies zur Kostensenkung nutzen. Wichtige Sonderkündigungsrechte sind:

- Kündigung wegen der willkürlichen Ablehnung einer Untervermietung (s. dazu LG Berlin vom 7.7.2000 – 64 S 77/00 und vom 26.5.1998 – 64 S 38/98; dieses Kündigungsrecht besteht auch dann, wenn schon ordentlich gekündigt wurde (LG Hamburg vom 3.7.1998 – 311 S 8/98; s. auch LG Braunschweig vom 12.1.1999 – 6 S 184/98).
- Kündigung wegen Mieterhöhung.
- Kündigung wegen Modernisierungsmieterhöhung.



Der Vermieter ist nicht gehindert, eine Mieterhöhung erst zu einem späteren Zeitpunkt als in § 558b BGB vorgesehen geltend zu machen (z. B. wegen einer Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB). In diesem Fall kann der Mieter erst unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung kündigen, um sich hierüber für weitere zwei Monate die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung gegen Zahlung der nicht erhöhten Miete (§ 561 Abs. 1 Satz 2 BGB) zu sichern (BGH vom 25.9.2013 – VIII ZR 280/12). Dasselbe muss nach den Erwägungen des BGH zum Mieterschutz auch für die Sonderkündigung gemäß § 555e BGB bei vorzeitiger Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme (§ 555c BGB) gelten.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Andere atypische Fälle können sein:

- eine Kostensenkung in Form der Änderung einer zivilrechtlich unwirksamen Miete (BSG vom 22.9.2009 – B 4 AS 8/09 R: Staffelmietvertrag);
- gemeinsamer Mietvertrag mit Nichthilfebedürftigem, der mit Ausstieg aus Mietvertrag nicht einverstanden ist (LSG NRW vom 13.12.2007 – L 7 AS 19/07). Leben ehemalige Einstandspartner getrennt in der auch für zwei Einzel-BGs zu teuren Wohnung weiter, oder ist der für den infolge der Trennung hilfebedürftig gewordenen Partner aufzubringende Mietanteil unangemessen, müssen beide Ex-Partner gemeinsam für die möglichst rasche Beendigung des Mietvertrages sorgen (vgl. dazu OLG Düsseldorf vom 2.5.2007 – I – 10 W 29/07). Will der nicht hilfebedürftige Ex-Partner die Wohnung behalten, muss er im Innenverhältnis den Mietzins allein tragen und den ausgezogenen Partner gegenüber dem Vermieter von der Mietzinsforderung freistellen (OLG Düsseldorf vom 24.10.1997 – 22 U 43/97);
- erschwerte Suche wegen besonderen Betreuungsbedarfs (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 27.3.2008 – L 8 B 51/08) oder benötigte Sonderausstattung für die Wohnung, z. B. bauliche Veränderung zur Rollstuhlnutzung (SG Schleswig vom 28.11.2005 – S 3 AS 593/05 ER);
- erschwerte Suche wegen Beschränkung auf bestimmte Wohnviertel (LSG Schleswig-Holstein vom 1.6.2018 – L 6 AS 86/18 B ER: Schulweg für Kind, das wegen Lernschwierigkeiten die Schule gewechselt hat);
- Schufa-Eintrag oder Mietschulden;
- Hilfebedarf nach §§ 67, 68 SGB XII (s. dazu LSG NRW vom 15.12.2022 – L 9 SO 429/21);
- Großfamilien (s. dazu BayLSG vom 17.9.2009 – L 18 SO 111/09 B ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 21.10.2009 – L 28 AS 1395/08; LSG Rheinland-Pfalz vom 25.3.2014 – L 3 AS 343/10 ZVW);
- Erhaltung einer Immobilie im Trennungsjahr (dazu LSG Niedersachsen-Bremen vom 31.5.2017 – L 13 AS 105/16);
- Status als Mieter infolge einer Zwangsversteigerung des bisherigen Wohneigentums (SG Halle vom 23.10.2019 – S 5 AS 1723/19 ER).

Erschwerung mit Haustier?

Mit größerem Haustier kann die Wohnungssuche erschwert sein, vor allem, wenn es sich um »Problemtiere« (Kampfhund, Schlange) handelt (LSG Sachsen-Anhalt vom 15.4.2021 – L 5 AS 391/19 ZVW). Ob das Halten eines Haustieres im Einzelfall ein rechtserhebliches Zugangshindernis bei der Anmietung einer abstrakt als angemessen eingestuften Wohnung darstellt, hat das LSG NRW vom 1.12.2010 – L 7 AS 969/10 B als noch nicht abschließend geklärte Rechtsfrage gewertet und PKH gewährt. Nach AG München vom 12.5.2014 – 424 C 28654/13 ist die Haltung von fünf Hunden in einer Mietwohnung kein normaler Mietgebrauch, den der Vermieter dulden muss (zur Tierhaltung s. auch BayLSG vom 21.9.2009 – L 8 SO 112/09 B ER und

vom 14.9.2012 – L 11 AS 533/12 B ER; LSG NRW vom 2.2.2007 – L 20 B 323/06 AS ER; SG Frankfurt/O. vom 30.3.2011 – S 28 AS 319/08; LSG Berlin-Brandenburg vom 20.5.2009 – L 26 B 1960/08 AS PKH; LSG Sachsen vom 28.9.2017 – L 7 AS 551/17 B ER und vom 31.1.2018 – L 5 AS 201/17). Das LSG Baden-Württemberg vom 16.3.2021 – L 13 AS 980/19 räumt zwar ein, dass sich Zweifel an der konkreten Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung daraus ergeben können, dass die zur Wohnungssuche aufgeforderte alleinerziehende Empfängerin von Leistungen nach dem SGB II ist und Katzen hält, hat aber mangels ausreichender Suchbemühungen keinen Grund für eine Verlängerung der 6-Monats-Frist gesehen.
Generell zur mietrechtlichen Situation s. LG Berlin vom 9.9.2020 – 65 S 255/19.

Das Angebot eines Mieters zur entgeltlichen Hundebetreuung über eine Social-Media-Plattform (hier: Facebook) rechtfertigt bei einer ausschließlich außerhalb der Wohnung stattfindenden Betreuung als solches keine Kündigung des Mietvertrags. Der Vermieter trägt die Beweislast für die Behauptung, dass eine Betreuung auch innerhalb der Wohnung stattfindet (LG Leipzig vom 12.5.2020 – 2 S 401/19).

Darlegungslast des Leistungsberechtigten

Solange sich der Leistungsberechtigte ausreichend um eine günstigere Wohnung bemüht, kann die Suchfrist nicht dadurch verkürzt werden, dass ihm eine bestimmte Wohnung vom Jobcenter aufgezwungen wird. Ausreichende Eigenbemühungen zur Wohnungssuche lassen sich nach der Rechtsprechung der Sozialgerichte nicht durch die bloße Vorlage von Angeboten teurerer Wohnungen aus der Tagespresse oder dem Internet nachweisen (HessLSG vom 28.3.2006 – L 7 AS 122/05 ER). Als unzureichend wurde der pauschale Verweis gewertet, in der Tagespresse sei über das Fehlen geeigneter Wohnungen berichtet worden und bei Baugenossenschaften gebe es bekanntermaßen lange Wartelisten (SG Hamburg vom 8.5.2006 – S 62 AS 827/06 ER). Ebenfalls zu dürftig ist die Behauptung, man befinde sich in einer Konkurrenzsituation mit anderen Sozialleistungsempfängern und Studierenden, die ebenfalls Wohnungen im gleichen Segment suchten (LSG Schleswig-Holstein vom 11.4.2011 – L 11 AS 123/09). Vom Leistungsberechtigten kann erwartet werden, dass er unter Ausschöpfung aller zumutbar erreichbaren Hilfen, z. B. durch Inanspruchnahme von Wohnungsämtern, nach einer angemessenen Unterkunft sucht (SG Hamburg vom 30.3.2006 – S 52 AS 467/06 ER). Die Beschränkung auf eine Wohnungsgenossenschaft ist unzureichend (LSG Hamburg vom 21.7.2016 – L 4 AS 398/14). Bestehen keine Bindungen an die bisherige Umgebung (z. B. wegen Schulbesuchs der Kinder, Pflege von oder durch Nachbarn/Angehörigen), muss sich die Wohnungssuche unter Beachtung des bisherigen Wohnumfeldniveaus (z. B. Struktur der Wohnbevölkerung, soziale Akzeptanz) auf ein größeres Umfeld erstrecken (SG Lüneburg vom 23.3.2006 – S 25 AS 145/06 ER). Auf Einschränkungen bei der Suche nach einer neuen Wohnung (nur im Erdgeschoss oder nur mit Fahrstuhl) kann sich der Leistungsberechtigte berufen, wenn er Gründe dafür nachweist.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

2 Erneute Kostensenkungsaufforderung mit Suchfrist

Eine Unterbrechung des Leistungsbezugs erfordert nicht stets eine erneute Kostensenkungsaufforderung. Nur wenn sich die Umstände, die der früheren Aufforderung zugrunde lagen, wesentlich geändert haben, kann die frühere Aufforderung ihren Informations- und Warncharakter verloren haben (LSG Niedersachsen-Bremen vom 27.7.2018 – L 11 AS 561/18 B ER). Dass die tatsächliche Miete immer noch unangemessen ist, macht eine neue Information nicht entbehrlich, weil der Betroffene ja nicht weiß, ob das Jobcenter angesichts geänderter Richtwerte nach wie vor auf einer Kostensenkung besteht (s. LSG Berlin-Brandenburg vom 4.9.2014 – L 34 AS 224/14 und vom 4.12.2013 – L 14 AS 449/10; a. A. SG Detmold vom 11.9.2014 – S 23 AS 1471/12: Keine erneute Aufforderung erforderlich).

Beispiel

G. bezieht seit August 2022 SGB II-Leistungen. Er zahlt für eine Wohnung 580 € Miete. Angemessen waren im Jahr 2023 450 €. G. war nach Ablauf der Karenzzeit im Januar 2024 zu einer Kostensenkung aufgefordert worden. Diese wurde nicht mehr umgesetzt, weil G. wegen einer Erbschaft im März 2024 aus dem Leistungsbezug ausschied. Im Juli 2024 beantragt er wieder Bürgergeld. Die Miete für seine Wohnung ist inzwischen auf 610 € erhöht worden, der aktuelle Angemessenheitswert liegt bei 540 €. Hier kann G. nicht einschätzen, ob er nach wie vor die Kosten senken muss.

Wegfall der Hilfebedürftigkeit

Fällt die Hilfebedürftigkeit durch Arbeitsaufnahme nicht nur vorübergehend weg, ist bei Wiedereintritt in den SGB II-Bezug erneut zu prüfen, ob die Unterkunftskosten unangemessen sind und eine Aufforderung zur Mietsenkung erfolgen darf (LSG Niedersachsen-Bremen vom 18.5.2009 – L 9 AS 529/09 B ER). Wegen zwischenzeitlicher Überwindung der Hilfebedürftigkeit kann dem Leistungsberechtigten nicht vorgeworfen werden, er hätte die Phase wirtschaftlicher Erholung zum Wohnungswechsel nutzen müssen (SG Stuttgart vom 31.3.2009 – S 20 AS 4431/08; LSG Rheinland-Pfalz vom 27.6.2012 – L 6 AS 582/10; LSG Berlin-Brandenburg vom 4.9.2014 – L 34 AS 224/14).
Eine erneute, ggf. abgekürzte Suchfrist steht dem Leistungsberechtigten aber nur zu, wenn er sich sofort nach Kenntnis vom Verlust der Arbeit intensiv bemüht hat, die Kosten zu senken (SG Freiburg vom 8.11.2007 – S 14 AS 5447/07 ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 27.6.2017 – L 32 AS 3316/14). Auf die Kündigungsfristen ist zur Vermeidung von Doppelmieten Rücksicht zu nehmen (SG Berlin vom 4.3.2011 – S 37 AS 18517/10). Konnte er noch nicht mit einer gesicherten Überwindung der Hilfebedürftigkeit rechnen (z. B. bei einem Probearbeitsverhältnis oder Bezug von Alg I), wirkt die Kostensenkungsaufforderung aus der Zeit des Leistungsbezugs noch fort und es kommt allenfalls eine kurze Verlängerung der Suchfrist in Betracht, wenn der Leistungsberechtigte intensiv sucht, sobald ihm das endgültige Ende des Arbeitsverhältnisses bekannt wird (LSG Niedersachsen-Bremen vom 9.10.2007 – L 9 AS 461/07 ER; BayLSG vom 12.8.2013 – L 7 AS 589/11; LSG Berlin-Brandenburg vom 28.7.2016 – L 32 AS 1945/14). Ebenso das LSG Berlin-Brandenburg vom 3.6.2010 – L 19 AS 377/10 B ER, wenn die selbstständige Tätigkeit doch nicht

tragfähig war; die Nichteinräumung einer Suchfrist dürfte aber nur dann zumutbar im Sinne der BSG-Rechtsprechung sein, wenn der erneut hilfebedürftig gewordene Leistungsberechtigte die Wohnung ohnehin nicht verlassen will.

Wegfall des Umgangsrechts

Findet ein Umgang mit dem Kind nicht mehr statt und ist es auch gänzlich ungewiss, ob und ggf. in welchem Umfang es zukünftig wieder zu Treffen zwischen dem Elternteil und dem Kind kommen wird, muss eine Anpassung des verringerten Bedarfs im Wege einer Kostensenkung mit Suchfrist umgesetzt werden (LSG Berlin-Brandenburg vom 24.11.2022 – L 34 AS 2245/18).

Wegfall der Kostendeckelung

Eine Kostendeckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II endet, wenn der Leistungsberechtigte mindestens einen Monat die Hilfebedürftigkeit aus eigener Kraft überwindet (BSG vom 9.4.2014 – B 14 AS 23/13 R). Der Wiedereintritt in den Bürgergeld-Bezug ist ein neuer Leistungsfall, der eine, ggf. gekürzte, Suchfrist begründet (BSG, a.a.O.; LSG Sachsen-Anhalt vom 13.11.2014 – L 5 AS 983/12).

Beispiel

J. bezog von März 2023 bis Mai 2024 Bürgergeld. Bis Oktober 2023 hatte er eine Wohnung mit 380 € Mietbelastung. Im November zog er in eine Wohnung mit 450 € Miete um. Als KdU-Bedarf war durchgehend die unterhalb der Angemessenheitsgrenze von 400 € liegende Miete der bis Oktober 2023 bewohnten Wohnung (380 €) anerkannt worden, weil der Umzug im November 2023 nicht erforderlich war. Durch Ausweitung eines Minijobs konnte J. seinen Hilfebedarf im Juni und Juli 2024 decken. Auf seinen Neuantrag im August 2024 bewilligt das Jobcenter als KdU-Bedarf 380 €. Zu Unrecht: Zunächst ist die tatsächliche Miete zu übernehmen. Im Rahmen einer regulären Kostensenkungsaufforderung kann das Jobcenter den KdU-Bedarf nach Ablauf der Suchfrist auf 400 € senken.

Wechsel zum Sozialamt

Hatte der Leistungsberechtigte während eines vorausgegangenen Bezugs von Bürgergeld ausreichend Zeit, die Unterkunftskosten zu senken, verpflichtet der Wechsel vom Leistungsbezug nach dem SGB II zum SGB XII den Sozialhilfeträger nicht, für eine weitere Frist, die unangemessen hohen Kosten zu übernehmen (LSG NRW vom 29.06.2009 – L 20 B 31/09 SO; SG Aachen vom 27.1.2015 – S 20 SO 148/14).

Wechsel in gemischte BG

Nach BSG vom 28.11.2018 – B 4 AS 46/17 R können Veränderungen des Hilfebedarfs dazu führen, dass ein Bezieher von Sozialgeld in der SGB II-BG zur Grundsicherung nach den §§ 41 ff. SGB XII wechselt. Die Kostensenkung kann dann nur für alle BG-Mitglieder einheitlich ergehen, da eine Trennung der Familie nicht verlangt werden kann. Dies erfordert eine erneute, auf die veränderte BG-Struktur angepasste Kostensenkungsaufforderung.

Beispiel

Ehefrau T. bezieht bei einer anteiligen Miete von 240 € ergänzend zu einer unbefristeten, ihren SGB XII-Hilfebedarf deckenden EM-Rente Bürger-Sozialgeld nach § 23 SGB II, Ehemann W. ergänzend zur verteilten EM-Rente Bürgergeld. Das Jobcenter hat zur Kostensenkung aufgefordert. Im laufenden

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Senkungsverfahren bekommt T. das beantragte Merkzeichen G zuerkannt. Mit dem Mehrbedarf nach § 23 Nr. 4 SGB II ist die EM-Rente nach Maßstab des SGB XII (dort ist der Mehrbedarf in § 30 Abs. 1 Nr. 2 SGB XII geregelt) nicht mehr bedarfsdeckend. T. hat Anspruch auf ergänzende, vorrangige Grundsicherung nach § 41 SGB XII. Da nicht einfach unterstellt werden kann, dass auch der SGB XII-Träger zur Kostensenkung auffordern wird, muss dieser in Abstimmung mit dem Jobcenter prüfen, ob das Ehepaar aufgefordert werden kann und soll, in eine günstigere Wohnung zu ziehen.

Wechsel in SGB II-BG

Das Urteil des BSG vom 28.11.2018 – B 4 AS 46/17 R kann auch den umgekehrten Fall eines Wechsels von der gemischten BG in die reine SGB II-BG bewirken. Das hat Auswirkungen auf die Kostensenkung, die vor einer entsprechenden Aufforderung geprüft werden müssen.

Beispiel

Der 53-jährige G. bezieht ergänzend zu einer dauerhaften EM-Rente Grundsicherungsleistungen nach § 41 SGB XII. Er lebt in Einstandspartnerschaft mit S. zusammen, die Bürgergeld bezieht. Die Miete der Wohnung beträgt 568 €. Der SGB XII-Träger will die Miete auf einen Angemessenheitswert von 480 € absenken. G.s EM-Rente wäre dann bedarfsdeckend mit der Folge eines Wechsels in die SGB II-Partner-BG, in der noch die volle Miete gezahlt wird. Hier muss der SGB XII-Träger vor der Aufforderung zur Kostensenkung klären, ob das Jobcenter ebenfalls zur Kostensenkung auffordert oder die Miete für angemessen oder zumindest für wirtschaftlich (§ 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II) vertretbar hält. Denn hält das Jobcenter an der ungekürzten Kostenübernahme fest, müsste es den Leistungsfall ganz übernehmen, was ggf. die Erwägungen zur Angemessenheit bzw. weiteren Kostenübernahme verändert.

Veränderte BG

Trotz früherem Hinweis auf die Unangemessenheit der Kaltmiete muss das Jobcenter die Leistungsberechtigten erneut über die angemessenen Unterkunftskosten belehren, wenn sich die BG ändert (LSG Rheinland-Pfalz vom 21.4.2009 – L 3 AS 80/07: Geburt eines weiteren Kindes; LSG Thüringen vom 8.1.2020 – L 4 AS 1246/16: Rückkehr eines in einer Einrichtung betreuten Kindes in den Haushalt).

Rechtliche Veränderung

Bleibt die Zahl der Wohnungsnutzer unverändert, ändert sich aber die BG, muss die Angemessenheit neu geprüft werden. Das gilt nach BSG vom 25.4.2018 – B 14 AS 14/17 R auch für »Kinder« in der BG, die ihren Bedarf mit eigenem Einkommen decken können und daher nicht mehr zur BG gehören (§ 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II).

Übersprungene Kostensenkung?

Verkleinert sich die BG in einem Zeitraum der Kostensenkungsbemühungen um weitere Personen, muss vor erneuter Absenkung eine Kostensenkungsaufforderung ergehen, um die aktuell geltenden Angemessenheitswerte zur Kenntnis zu bringen. Nach LSG Sachsen vom 28.9.2017 – L 7 AS 551/17 B ER gilt das nicht, wenn die Wohnung schon immer offenkundig zu teuer war. Ein Überspringen der Kostensenkungsstufen ist unzulässig, es sei denn, die erneute BG-Verkleinerung passiert noch vor Abschluss eines neuen Miet-

vertrages. Dann müssen die in der Wohnung verbliebenen Mitglieder beim Jobcenter nach den nun geltenden Richtwerten für die Restfamilie fragen und die danach angemessene Wohnung suchen.

Beispiel

Die BG, bestehend aus Eltern D. und L. und drei Kindern, ist aufgefordert worden, wegen Auszugs des ältesten Kindes eine angemessene Wohnung für 4 Personen zu suchen. In der Suchfrist schließen sie einen neuen Mietvertrag nach Werten für eine 4-Personen-BG. Noch vor Einzug in die neue Wohnung kommt es zum Streit und zur Trennung der Eltern. L. zieht in die Wohnung seiner neuen Freundin. Hier muss das Jobcenter zunächst die Miete für die Wohnung der 3-Personen-BG übernehmen, kann aber nach Prüfung der Zumutbarkeit (ggf. reuige Rückkehr des L.) und Wirtschaftlichkeit einen erneuten Wohnungswechsel fordern, wenn auf andere Weise die Kosten nicht gesenkt werden können.

Zeitablauf

Dasselbe gilt, wenn die in einer früheren Kostensenkungsaufforderung genannten Daten nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen; a. A. LSG Niedersachsen-Bremen vom 10.6.2016 – L 11 AS 611/15, wenn sich der Angemessenheitswert nach Beginn der Senkungsaufforderungspflicht erhöht, aber schon zuvor keine günstigere Wohnung gesucht wurde. Ebenso LSG Sachsen vom 14.2.2017 – L 7 AS 2055/13 und vom 1.6.2017 – L 7 AS 917/14; LSG NRW vom 24.4.2017 – L 20 SO 418/14, wenn die Kenntnis der jeweils geltenden Angemessenheitswerte im Zusammenhang mit Streitverfahren über die Höhe der zu übernehmenden Mietkosten vermittelt wird.

Beispiel

D. war im März 2024 eine Kostensenkungsaufforderung zugegangen, in der Richtwerte auf der Grundlage des Mietspiegels 2022 genannt werden. Im Mai 2024 wird ein neuer Mietspiegel veröffentlicht, der vor allem für kleine Wohnungen deutlich höhere Mieten aufweist. D.s tatsächliche Wohnungsmiete wird dadurch angemessen und in der Folgezeit ungekürzt übernommen. Nach einer Mieterhöhung zahlt das Jobcenter die bisherige Miete weiter, weil D. im März 2024 eine Kostensenkungsaufforderung erhalten habe. Zu Unrecht: Hier muss das Jobcenter erneut darüber informieren, dass aus seiner Sicht eine Kostensenkung erfolgen muss.

Wegfall von Mietanteilen

Erhöhen sich die Unterkunftskosten, weil ein Mitbewohner/Mitmieter auszieht, ist der Leistungsberechtigte gehalten, sofort nach Kenntnis des Auszugs Anstrengungen zur Kostensenkung (Suche nach neuem Mitmieter, Umzug in kleinere Wohnung) zu unternehmen. Tut er dies, muss das Jobcenter übergangsweise die höhere Miete tragen (BSG vom 16.4.2013 – B 14 AS 28/12 R).

VII Wirtschaftlichkeit

Seit 1.4.2011 stellt § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II a.F., seit 1.1.2023 Satz 10, die schon früher geübte Praxis, bei Unwirtschaftlichkeit von einer Kostensenkungsaufforderung abzusehen, auf eine rechtliche Grundlage (s.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

dazu LSG Sachsen-Anhalt vom 19.5.2020 – L 4 AS 113/18 NZB). Nach der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 17/3404, S. 161) gibt § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II dem Leistungsberechtigten kein subjektives Recht (so ausdrücklich SG Magdeburg vom 9.10.2020 – S 27 AS 2683/19 und vom 21.6.2022 – S 28 AS 628/19 WA; LSG Sachsen-Anhalt vom 30.5.2018 – L 2 442/15 ; LSG Hamburg vom 12.5.2022 – L 4 AS 256/20). Selbst wenn man dem zustimmt, ist ein zum Umzug aufgeforderter Leistungsbezieher nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz aber davor geschützt, seine Wohnung aufzugeben, obwohl dies keine Ersparnis bringt (BSG vom 12.6.2013 – B 4 AS 60/12 R; SG Dresden vom 16.12.2013 – S 12 AS 2150/12 und vom 4.9.2015 – S 40 AS 2451/13; LSG Sachsen-Anhalt vom 16.12.2013 – L 5 AS 723/13 B ER; LSG Baden-Württemberg vom 21.5.2015 – L 7 AS 980/12).

Folgekosten

Unwirtschaftlich i. S. v. § 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II kann ein Umzug auch dann sein, wenn besondere Wohnbedürfnisse behinderter Menschen bei einem Umzug Folgekosten wegen erforderlicher Umbaumaßnahmen oder einer Neuorganisation der Pflege nach sich ziehen (BSG vom 15.6.2016 – B 4 AS 36/15 R).

Allerdings muss der Nachweis der Unwirtschaftlichkeit hinreichend sicher sein. Bloße Spekulationen über das Ende des Leistungsbezugs oder eine auch günstigere Wohnungen alsbald treffende Verteuerung sind unbeachtlich. Ebenso der Hinweis auf hohe Kosten für Schönheitsreparaturen und ein Umzugsunternehmen.

Selbstbindung durch Verwaltungspraxis

Feste Regeln oder Beträge zur Ermittlung der Unwirtschaftlichkeit eines Umzugs lassen sich nicht aufstellen. Hat sich das Jobcenter jedoch durch interne Verwaltungsvorschriften gebunden, kann der Leistungsberechtigte unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung nach Art. 3 GG eine Fortzahlung der Miete geltend machen, wenn ein Umzug, gemessen an den Kriterien der ausgeübten Verwaltungsvorschriften, unwirtschaftlich wäre (vgl. BVerwG vom 4.8.2006 – 2 B 12/06; SG Frankfurt/Oder vom 24.8.2015 – S 20 AS 851/14; LSG Thüringen vom 8.7.2015 – L 4 AS 718/14).

VIII Selbsthilfeangebot

Kommt der Leistungsberechtigte einer Aufforderung zum Wohnungswechsel nicht nach und erklärt er sich bereit, die Differenz zwischen tatsächlicher und angemessener Miete aus Eigenmitteln zu finanzieren, stellen sich drei Fragen:

- Kann das Jobcenter die Übernahme der Richtlinienmiete mit der Begründung verweigern, wegen der Hilfebedürftigkeit sei mit Mietschulden und damit ohnehin dem Verlust der Wohnung zu rechnen?
  Nein – Da es viele Möglichkeiten gibt, wie der Leistungsberechtigte die Differenz zur tatsächlichen Miete ausgleicht, darf das Jobcenter nicht einfach unterstellen, es werde zu Mietschulden kommen (LSG NRW vom

22.11.2005 – L 12 B 38/05 AS ER). Ist es aber zu Mietschulden gekommen, kann deren Übernahme von der Erwägung abhängig gemacht werden, ob die Wohnung erhalten werden kann. Das ist nicht anzunehmen, wenn die Miete die Angemessenheitsgrenze nach § 22 SGB II übersteigt und der Leistungsberechtigte aus persönlichen oder finanziellen Gründen nicht in der Lage sein wird, den darüber liegenden Betrag aus dem Regelbedarf zu bestreiten (HessLSG vom 9.11.2010 – L 7 SO 134/10 B ER).

- Kann das Jobcenter unter Hinweis auf den günstigen Wohnungsmarkt und das Selbsthilfegebot aus § 2 Abs. 1 SGB II die Unterkunftskosten unter die Richtlinienwerte kürzen?
  Nein – Ein Verweis auf Wohnraum unter dem vom Jobcenter festgelegten Richtlinienwert ist unzulässig. Im Rahmen des Richtlinienwerts ist der Wunsch des Leistungsberechtigten, die jetzige Wohnung weiter zu nutzen, nach § 33 SGB I stets zu respektieren (BayLSG vom 16.11.2005 – L 10 B 11/05 AS ER).

- Kann ein von Dritten zur Verfügung gestellter Mietzuschuss als Einkommen auf den Regelbedarf angerechnet werden?
  Nein – § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II lässt neben der Teilvermietung (SG Lüneburg vom 4.6.2007 – S 30 AS 618/07 ER; LSG Schleswig-Holstein vom 12.4.2011 – L 6 AS 37/10; BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 37/13 R: Untermietzins = zweckbestimmte Leistung zur Kostensenkung) eine Senkung der Unterkunftskosten »auf andere Weise« zu. Diese spezielle Regelung geht § 11 SGB II vor (LSG Berlin-Brandenburg vom 26.1.2011 – L 28 AS 2276/07). Es wäre auch nicht zu begründen, warum Einkünfte aus einer Teilvermietung zweckbestimmt zur Senkung der Unterkunftskosten verwendet werden dürfen, zweckbestimmte Zuwendungen eines Dritten, um den Wohnraum für den Leistungsberechtigten zu erhalten, dagegen als Einkommen angerechnet werden sollen oder die Anrechnung davon abhängig gemacht werden soll, ob der private Mietzuschuss an den Leistungsberechtigten zur Weiterleitung an den Vermieter fließt oder von dem Dritten direkt an den Vermieter gezahlt wird (so schon SG Frankfurt am Main vom 20.2.2007 – 56 SO 15/17 ER).

IX Kostensenkung bei Wohneigentum

Bei selbst genutztem, nach § 12 SGB II geschütztem Wohneigentum bezieht sich die Aufforderung nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II auf Kostensenkung durch Teilvermietung, Verringerung der Zinsbelastung durch Umschuldung oder sonstige Sparmaßnahmen. Zur Prüfung, ob die Kosten unangemessen sind bzw. gesenkt werden müssen, ist wie beim Wohnen zur Miete eine Gesamtbetrachtung von Unterkunfts- und Heizkosten vorzunehmen (LSG Sachsen-Anhalt vom 19.1.2017 – L 2 AS 640/14).

Für die Fristberechnung und die Regeldauer der Übernahme unangemessener Wohnkosten gelten die zu Mietwohnungen dargelegten Ausführungen

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

entsprechend. Bei komplizierteren Schritten zur Kostensenkung ist die Regeldauer von sechs Monaten angemessen zu verlängern (OVG NRW vom 28.9.2001 – 16 A 4482/99).
Sind die Kosten unter Einbeziehung von Leistungen zur Reparatur (§ 22 Abs. 2 SGB II) zu hoch, muss das Jobcenter vor einer Kostensenkungsaufforderung auf die Unwirtschaftlichkeit von Reparaturmaßnahmen hinweisen (LSG Berlin-Brandenburg vom 5.5.2010 – L 5 AS 425/10 B ER; s. auch SG Leipzig vom 21.1.2016 – S 22 AS 4239/15 ER; SG Dortmund vom 19.9.2016 – S 19 AS 1803/15).
Ist eine Kostensenkung nicht möglich, kann der in § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II geschützte Gebrauch des Wohneigentums nur mit einer höheren oder sogar vollen Übernahme der Kosten gewährleistet werden (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 30.1.2007 – L 8 B 39/06; enger BSG vom 23.8.2011 – B 14 AS 91/10 R).
Muss die Immobilie verkauft werden, steht der Absenkung auf angemessene Unterkunftskosten nach Ablauf des sechsmonatigen Übergangszeitraums nicht entgegen, dass der Verkauf länger dauert. Der Wechsel in eine angemessene Wohnung ist nicht notwendig an den vorangehenden Verkauf des Hauses geknüpft (BSG vom 2.7.2009 – B 14 AS 32/07 R).

Konkrete Angemessenheit

Stehen psychische Erkrankungen des Eigentümers der Verwertbarkeit eines selbst bewohnten, aber nicht mehr nach § 12 SGB II vermögensgeschützten Eigenheims entgegen (dazu BSG vom 9.12.2016 – B 8 SO 15/15 R), sind die Wohnkosten für dieses Haus, soweit nicht durch Teilvermietung absenkbar, als konkret angemessene Unterkunftskosten ungekürzt zu übernehmen.

Besondere Härte

Ist die Verwertung im sechsmonatigen Suchzeitraum besonders hart i. S. von § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 SGB II und kann auch ein Auszug bis zum Verkauf des Hauses/der Eigentumswohnung nicht zugemutet werden, muss die Suchfrist ggf. bis zur Verwertung der Immobilie verlängert werden.

Beispiel

Familienheim im Trennungsjahr (dazu LSG Niedersachsen-Bremen vom 31.5.2017 – L 13 AS 105/16).

X Kostensenkung für Heizung

Wohnen zur Miete

Die Angemessenheit der Heizkosten ist unabhängig von den Unterkunftskosten zu bestimmen und erfordert daher auch eine gesonderte Kostensenkungsaufforderung (BSG vom 19.9.2008 – B 14 AS 54/07 R). Das ist in § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II a.F., seit 1.1.2023 Satz 7, klargestellt (LSG Berlin-Brandenburg vom 19.2.2014 – L 10 AS 881/10 und vom 25.10.2017 – L 18 AS 2167/17 B PKH). Es gelten weitgehend die zur Absenkung der Unterkunftskosten dargestellten Grundsätze. Wird die Angemessenheit in einer Satzung oder gemäß § 22 Abs. 10 SGB II nach einem Gesamtwert von Bruttokaltmiete plus Heizung bestimmt, ist der Leistungsberechtigte unter dem Gesichtspunkt der erhöhten Informationspflicht (→ S. 298 f.) auf die

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Ermittlungen des Jobcenters zu den maßgeblichen Heizwerten hinzuweisen (s. dazu SG Gießen vom 21.5.2015 – S 27 AS 375/15 ER; SG Dresden vom 4.9.2015 – S 40 AS 2451/13; LSG Berlin-Brandenburg vom 25.10.2017 – L 18 AS 2167/17 B PKH). Denn es macht einen großen Unterschied, ob wegen unwirtschaftlichen Heizens gekürzt werden soll (hier kann schon das Runterdrehen der Heizkörper helfen) oder eine schlechte Bausubstanz oder sogar Baumängel für den hohen Verbrauch verantwortlich sind. Hier kann der Leistungsberechtigte ggf. mit einem Mängelbeseitungsanspruch gegen den Vermieter Erfolg haben (dazu LSG Sachsen-Anhalt vom 28.9.2015 – L 4 AS 429/15 B ER und vom 31.1.2018 – L 5 AS 201/17). Dadurch kann die Senkungsfrist entsprechend verlängert werden.

Senkung nach Jahresabrechnung

Der genaue Verbrauch für das Heizen ist erst aus einer Abrechnung über den Abrechnungszeitraum von meist einem Jahr erkennbar und wird in der Regel erst nach Kenntnis des Jobcenters von der Abrechnung eine Prüfung auslösen, ob die Heizkosten auf einen angemessenen Wert gesenkt werden können. Das Jobcenter muss dann prüfen, ob bei Überschreitung der Nichtprüfgrenze Gründe für einen ungewöhnlich hohen Verbrauch (z. B. wegen schlechter Wärmedämmung, ineffizienter Heizanlage, Krankheit) vorliegen. Älteren Menschen billigt das LSG Berlin-Brandenburg vom 17.10.2019 – L 15 SO 142/14 einen um 20% über dem Heizspiegelwert liegenden Verbrauch noch als angemessen zu. Das BSG vom 2.9.2021 – B 8 SO 13/19 R ist dem nicht gefolgt: Der aus einem bundesweiten oder kommunalen Heizspiegel zu ermittelnde Grenzwert, bei dessen Überschreitung Heizkosten im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten sind, ist nicht allein wegen des Lebensalters eines Grundsicherungsberechtigten pauschal zu erhöhen.

Krankheit, Behinderung

Höhere Heizkosten können aber konkret angemessen sein für Personen, die sich z. B. wegen einer Behinderung überwiegend in der Wohnung aufhalten. Fehlen Gründe für einen erhöhten Verbrauch, darf das Jobcenter zur Kostensenkung auffordern. Die Kosten müssen **sofort** gesenkt werden (z. B. durch Reduzierung der Raumtemperatur, richtiges Lüften). Das Jobcenter ist also berechtigt, die laufenden Abschläge ab dem Monat nach Zugang der Kostensenkungsaufforderung auf 1/12tel der Höchsttoleranzgrenze zu kürzen. Außerdem ist das Jobcenter berechtigt, Heizkostennachforderungen für Zeiträume nach Zugang der Kostensenkungsaufforderung auf einen angemessenen Betrag zu kürzen.

Vorläufige Bewilligung

Da der Leistungsberechtigte trotz wirtschaftlichen Heizens keine Möglichkeit hat, die bis zur Erstellung der nächsten Abrechnung geforderten Abschläge zu verringern, muss das Jobcenter zur Vermeidung von Mietschulden die vollen Abschläge vorläufig übernehmen, um sie später durch die Aufrechnung mit dem Heizkostenguthaben auf den angemessenen Wert zu senken (s. dazu BSG vom 12.6.2013 – B 14 AS 60/12 R). Bleibt eine Verringerung der Heizkosten trotz Senkungsaufforderung aus, muss der Leistungsberechtigte die überzahlten Heizkostenabschläge nach § 41a Abs. 6 SGB II zurückzahlen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Senkung der laufenden Abschläge

Sind die laufenden Abschläge auffällig hoch, kann das Jobcenter schon vor der (Jahres)abrechnung eine Prüfung der Kostensenkung einleiten Eine Kostensenkungsaufforderung mit Frist zur Anpassung des Heizverhaltens ist aber auch in diesem Fall unabdingbar (BSG vom 19.5.2021 – B 14 AS 57/19 R). Liegt der rechnerische Jahreswert (12 x laufender Monatsabschlag) über der Höchsttoleranzgrenze und gibt es dafür keine anzuerkennenden Gründe, darf das Jobcenter zur Kostensenkung auffordern, die sofort beginnt. Die Kostensenkung auf den angemessenen Wert erfasst dann die laufenden Abschläge und etwaige Nachforderungen ab Zugang der Kostensenkungsaufforderung.

Wohneigentum

Bei Wohneigentum ist zu prüfen, ob die Kosten sofort zu senken sind, z. B. durch Absenkung der Raumtemperatur in wenig oder gar nicht genutzten Räumen (LSG Sachsen vom 18.9.2009 – L 5 B 593/08 AS ER). Bei einer extremen Überschreitung der Angemessenheitsgrenze (470 qm Wohnfläche) ist nach LSG Niedersachsen-Bremen vom 28.3.2011 – L 13 AS 82/11 B ER keine Schonfrist einzuräumen. Einer vorherigen Kostensenkungsaufforderung bedürfe es nicht. Das gilt jedenfalls nicht in der Karenzzeit. Bezugspunkte für die Angemessenheitsprüfung der Heizkosten sind in dieser Zeit die Größe der anerkannten (tatsächlichen) Wohnung und die aktuellen Energiekosten (BT-Drs. 20/4360, S. 34).
Wurde mit Gas geheizt, sind Kostensenkungen durch Preisnachlassverhandlungen mit dem Energieversorger zu prüfen (BGH vom 15.7.2009 – VIII ZR 225/07, vom 28.10.2015 – VIII ZR 158/11 und vom 19.12.2018 – VIII ZR 336/18; AG Berlin-Mitte vom 10.3.2010 – 17 C 464/09).
Erfolgversprechend sind nach den Urteilen des EuGH vom 23.10.14 – C 359/11 und – C 400/11 vor allem Einwände gegen Preiserhöhungen → S. 622.
Zu ungewöhnlich hohen Forderungen eines Energieversorgers s. BGH vom 7.2.2018 – VIII ZR 148/17.

XI Kostensenkung für Warmwasser

Unangemessen hohe Kosten für Warmwasser, das zentral in der Heizanlage oder einer Gaskombi-Therme erzeugt wird, berechtigen das Jobcenter zur Kostensenkung wie beim Verfahren zur Senkung der Heizkosten, wenn keine besonderen Gründe für einen individuell angemessenen Mehrverbrauch (Krankheit, Behinderung) vorliegen.

Grenzwert oder Pauschale?

Es gibt allerdings für die Festsetzung eines Warmwassergrenzwertes noch kein höchstrichterlich gebilligtes Verfahren, insbesondere ist umstritten, ob die Pauschalen nach § 21 Abs. 7 SGB II herangezogen werden können oder statistische Verbrauchswerte (s. zum Meinungsstand LSG Berlin-Brandenburg vom 31.5.2022 – L 32 AS 2845/16).

Dezentrale Warmwassererzeugung

Wird das Warmwasser gesondert von der Heizung erzeugt, gibt es seit Januar 2021 nur Pauschalen, es sei denn, die Energie für die Warmwassererzeugung wird genau gemessen. Dann stellt sich auch für den Mehrbedarf nach § 21

Abs. 7 SGB II die Frage, nach welchen Werten die gemessenen Verbrauchsdaten auf Angemessenheit geprüft werden können. Näher dazu Kapitel F.

Schwierig ist die Feststellung, dass ungewöhnlich viel Warmwasser verbraucht wird, wenn es nur eine gemeinsame Vorauszahlung für Heiz- und Warmwasserkosten gibt, wie z. B. bei einer Gastherme. Hier reicht es, wenn das Jobcenter einen insgesamt zu hohen Abschlag für Heizen und Warmwasser feststellt und zur Senkung bzw. einem wirtschaftlicheren Verhalten auffordert. Es obliegt dann dem Leistungsberechtigten, aus dem festgestellten Überverbrauch die richtigen Schlüsse auf deren Ursache zu ziehen, ggf. unter Einschaltung eines Energieberaters.

XII Rechtsschutz

Aufforderung zum Wohnungswechsel ist kein Verwaltungsakt

Die Aufforderung zur Kostensenkung ist kein gesondert anfechtbarer Verwaltungsakt (BSG vom 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R und vom 15.6.2016 – B 4 AS 36/15 R). Einstweiliger Rechtsschutz gegen die Aufforderung zum Wohnungswechsel ist durch einen vorbeugenden Unterlassungsantrag möglich (LSG Berlin-Brandenburg vom 24.1.2007 – L 14 B 1068/06; a. A. LSG NRW vom 11.11.2005 – L 19 B 88/05 AS ER; BayLSG vom 14.7.2005 – L 10 B 239/05 AS ER und vom 10.5.2013 – L 7 AS 330/13 B ER: Rechtsschutz gegen den Bescheid, der die Unterkunftskosten kürzt, in der Regel ausreichend).

Feststellungsklage

Das BSG vom 15.6.2016 – B 4 AS 36/15 R gibt den von einer Senkungsaufforderung Betroffenen vorbeugenden Rechtsschutz in Form einer Feststellungsklage, wenn das Jobcenter, obwohl substantiiert die Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit einer Kostensenkung vorgetragen wird, an der Kostensenkungsaufforderung festhält, und der Streit zwischen den Beteiligten mit einem Feststellungsurteil im Ganzen bereinigt werden kann (s. dazu auch BSG vom 17.12.2019 – B 8 SO 8/19 B; LSG Berlin-Brandenburg vom 29.12.2020 – L 19 AS 559/20 NZB).

»Formalverwaltungsakt«

Hat das Jobcenter die Kostensenkungsaufforderung versehentlich in die Form eines Verwaltungsaktes gekleidet, handelt es sich nach LSG NRW vom 4.3.2013 – L 12 AS 152/13 B nur um einen »Formalverwaltungsakt«, der den Betroffenen nicht beschwere. Dieser habe ungeachtet der Bestandskraft des Senkungsaufforderungsverwaltungsaktes die Möglichkeit, eine darauf gestützte Kostensenkung bzw. den die Kostensenkung umsetzenden Bescheid uneingeschränkt anzufechten.

Wurden trotz wirksamer Aufforderung für den nachfolgenden Bewilligungszeitraum die Kosten der Unterkunft in unveränderter Höhe bewilligt, kommt als Rechtsgrundlage für eine rückwirkende Abänderung nur § 45 SGB X (unter Beachtung von Vertrauensschutz) in Betracht (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 3.8.2009 – L 8 B 406/08 und vom 6.11.2018 – L 10 AS 271/18 B ER).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Mietfortzahlung im einstweiligen Rechtsschutz

Folgt man der herrschenden Auffassung, dass es Rechtsschutz erst gegen die tatsächliche Kostensenkung im Nachgang einer Senkungsaufforderung gibt, darf die begrenzte Überprüfbarkeit der abgesenkten Unterkunfts- und Heizkosten im summarischen Verfahren nach § 86b SGG nicht zu Lasten der Antragsteller gehen. Soweit im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes eine Ermittlung der tatsächlichen Angemessenheitsgrenzen nicht möglich ist, besteht daher für einen vorübergehenden Zeitraum auch dann ein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Miet- und Heizkosten, wenn diese wahrscheinlich unangemessen sind (BayLSG vom 29.1.2014 – L 7 AS 25/14 B ER; SG Gießen vom 28.11.2014 – S 25 AS 859/14 ER). Das gilt vor allem dann, wenn das Jobcenter kein schlüssiges Konzept entwickelt hat und in zumutbarer Entfernung zum Arbeitsplatz des Leistungsberechtigten anmietbare Wohnungen kaum vorhanden sind (LSG Sachsen-Anhalt vom 18.11.2013 – L 5 AS 336/13 B ER) oder der Leistungsberechtigte aufgrund eigener ausreichender Suchbemühungen den Nachweis geführt hat, dass es zu der abstrakt angemessenen Miete keine Wohnungen gibt (LSG Baden-Württemberg vom 5.3.2014 – L 12 AS 5254/13 ER-B).

XIII Beendigung des Kostensenkungsverfahrens

Vollzogene Kostensenkung

Beendet ist das mit einer Senkungsaufforderung in Gang gesetzte Verfahren auf Reduzierung der tatsächlichen Miet- und Heizkosten auf abstrakte Angemessenheitswerte, wenn das Jobcenter den KdU-Bedarf mit Änderungs- oder Folgebewilligungsbescheid umsetzt (einer formellen Beendigung des Verfahrens nach Ablauf von sechs Monaten durch Verwaltungsakt bedarf es nicht: SG Gießen vom 1.11.2017 – S 25 AS 108/16; s. auch LSG Sachsen vom 2.7.2018 – L 3 AS 326/15 NZB) oder wenn der Betroffene dies erreicht hat – sei es durch einen Wohnungswechsel, eine Untervermietung oder durch ein sparsameres Heizen. Danach eintretende Preissteigerungen über das Niveau (ggf. fortgeschriebener) Angemessenheitswerte, lösen nicht automatisch eine erneute Pflicht zur Kostensenkung aus; es bedarf dazu einer erneuten Aufforderung des Jobcenters.
Umgekehrt muss das Jobcenter auch ohne Antrag eine Dynamisierung oder sonstige Erhöhung der Angemessenheitswerte den Leistungsberechtigten zugute kommen lassen, die trotz Senkung in der Wohnung geblieben sind (dazu auch → S. 425 ff.).

Frist beachten!



Dabei ist zu beachten, dass die fehlende Anpassung in einem Folge- oder Änderungsbescheid nach Inkrafttreten höherer Richtwerte den Bescheid rechtswidrig macht, so dass nur eine Überprüfung nach § 44 SGB X mit der Frist nach § 40 Abs. 1 SGG II Nachzahlungsansprüche auslöst (bei Fristablauf hilft nur noch ein Schadensersatzanspruch aus Amtshaftung), während eine unterbliebene Anpassung eines laufenden Bescheides über § 48 Abs. 1 Nr. 1 SGB X auch nach Ablauf der Jahresfrist noch Nachzahlungsansprüche begründet.

Beispiel

Die von B. zu zahlende Miete in Höhe von 635 € (bruttokalt) war vom Jobcenter im Bewilligungszeitraum April 2024 bis März 2025 ab Mai 2024 auf 590 € gesenkt worden. Wegen erhöhter Preise für Mietnebenkosten erhöhte sich der Angemessenheitswert ab Juli 2024 auf 603 €. Das Jobcenter bewilligt mit Bescheid vom 2. März 2025 auch im Folgezeitraum April 2025 bis März 2026 nur 590 € für die Bruttokaltmiete. Ebenso in einem Regelbedarfs-Anpassungsbescheid vom 15. Januar 2026. B. wird anlässlich einer Beratung zur Übernahme einer Betriebskostennachforderung erst im Juni 2026 darüber informiert, dass der Angemessenheitswert für die Bruttokaltmiete seit Juli 2024 bei 603 € liegt. Er kann die Bescheide vom 2.3.2025 und 15.1.2026 wegen anfänglicher Rechtswidrigkeit nach § 44 SGB X überprüfen lassen. Die Nachzahlung für das Jahr 2025 (12 x 13 €) liegt noch innerhalb der Jahresfrist. Die Nachzahlung für das Jahr 2024 (Juli bis Dezember) steht ihm nach § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGB X zu.

Unterbrechung im Leistungsvollzug

Nicht nur vorübergehende Unterbrechungen im Leistungsbezug (länger als sechs Monate) machen bei Wiedereintritt der Hilfebedürftigkeit grundsätzlich ein neues Kostensenkungsverfahren erforderlich. Bei kürzeren Unterbrechungen hängt dies, wie oben (→ S. 310) gezeigt, von den Umständen des Einzelfalls ab (s. dazu auch BSG vom 29.12.2016 – B 4 AS 277/16 B).

Erfolglose Wohnungssuche

Solange der zur Kostensenkung aufgeforderte Leistungsbezieher keine Wohnung zur vorgegebenen Miete findet und die vom Jobcenter vorgegebenen Werte schlüssig sind, bleibt er nach BSG vom 23.8.2011 – B 14 AS 91/10 R auch bei Unmöglichkeit oder subjektiver Unzumutbarkeit eines Wohnungswechsels grundsätzlich verpflichtet, die tatsächlichen KdU-Bedarfe zu verringern. In Bezug auf die Unmöglichkeit, eine angemessene Wohnung zu finden, kann dies nach hier vertretener Auffassung nur bedeuten, dass im Fall des Nachweises einer Wohnung durch das Jobcenter oder der Vermittlung einer angemessenen Wohnung auf sonstige Weise diese Chance zur Kostensenkung ergriffen werden muss, sofern die Wohnung nach Lage und Ausstattung zumutbar ist. Eine zeitlich unbegrenzte Wohnungssuche mit extrem geringer Erfolgsaussicht ist dem Leistungsbezieher nicht zumutbar. Bei subjektiver Unzumutbarkeit eines Wohnungswechsels ist das BSG-Urteil so zu lesen, dass bei Wegfall der Gründe für den Verbleib in der unangemessen teuren Wohnung unverzüglich und ohne erneute Aufforderung auf Wohnungssuche gegangen werden muss.

XIV Hilfe durch anderweitige Leistungen

Beziehen leistungsberechtigte Personen Einkommen, das zwar nicht den tatsächlichen, aber den Hilfebedarf mit den abgesenkten KdU-Leistungen deckt, endet der SGB II-Leistungsbezug von: Regelbedarf + ggf. Mehrbedarf + gekürzte KdU. In diesen Fällen ist zu beachten, dass sich der Hilfebedarf verändern kann und dass andere Sozialleistungen zumindest einen Teil des Bürgergeld-Verlustes ausgleichen können.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wohngeldantrag

Die Betroffenen können zum Ausgleich Wohngeld beantragen. Ob ein Anspruch auf Wohngeld besteht, kann z.B. mit dem Wohngeldrechner »wohngeld.org« geprüft werden. Die tatsächlich zustehende Leistung muss auf Antrag das Wohngeldamt ermitteln.

Einmalige Leistungen

Einmalige Leistungen nach § 24 Abs. 3 SGB II können auch dann beansprucht werden, wenn Einkommen erzielt wird, das zwar laufende Leistungen zum Lebensunterhalt mangels Hilfebedarfs entbehrlich macht, aber nicht ausreicht, um die einmaligen Bedarfe zu decken. Die Anrechnung des Einkommen nach § 24 Abs. 3 Satz 3 und 4 SGB II führt nicht zum Wohngeld-Ausschluss, weil es sich dabei nicht um eine Bedarfsermittlung i.S.v. § 7 Abs. 1 WoGG handelt.

Einmalige Sonderleistungen

Dasselbe gilt für einmalige Sonderleistungen nach § 21 Abs. 6 SGB II, auch wenn sie als Zuschuss gewährt werden.

Einmalige Heizkosten

Nach Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales vom 4.11.2021 (S9/6074.04-1/526) sollen auch einmalige Heiz- und Betriebskostennachzahlungen sowie Brennstoffbeschaffungskosten nicht zum Ausschluss vom Wohngeld bzw. zur Unwirksamkeit des Wohngeldbewilligungsbescheides führen, obwohl bei deren Berechnung KdU zu berücksichtigen sind.

Kinderzuschlag

Kinderzuschlag nach § 6a BKGG bekommt nur, wer damit aus dem SGB II-Bezug herauskommt oder wenn höchstens 100 € zur Bedarfsdeckung fehlen (§ 6a Abs. 1a BKGG). In Fällen einer berechtigten Kostensenkung bezieht sich die Prüfung, ob der Kinderzuschlag die SGB II-Bedürftigkeit beendet, auf die abgesenkten KdU-Bedarfe, während der Kinderzuschlag selbst nach den tatsächlichen Kosten berechnet wird (BSG vom 14.3.2012 – B 14 KG 1/11 R; SG Aachen vom 6.11.2018 – S 11 BK 3/18).

KV-/PV-Zuschuss

Wohngeld und ggf. Kinderzuschlag gibt es auch in dem Fall, dass nur noch aufstockende Leistungen für die KV-/PV-Versicherung, sofern diese nicht anderweitig gesichert ist, beansprucht werden können; diese Leistungen nach § 26 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 26 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 SGB II sind kein Bürgergeld, d. h. ein Anspruch auf Wohngeld ist nicht ausgeschlossen. Muss sich der bislang über den Bürgergeld-Bezug Pflichtversicherte infolge der Einstellung der SGB II-Zahlung selbst versichern (§ 188 Abs. 4 SGB V), kann daraus ein KV-/PV-Hilfebedarf erwachsen. Der KV-/PV-Hilfebedarf richtet sich bei wirksam abgesenktem KdU-Bedarf nach den angemessenen Kosten für den Lebensunterhalt. Obwohl somit bei der Bedarfsberechnung die Kosten der Unterkunft mitberücksichtigt werden, handelt es sich nur um die Feststellung, ob die den Bedarf übersteigenden Einkünfte die KV-/PV-Beiträge decken bzw. ob sich hierfür noch ein Zuschussbedarf ergibt; der Ausschluss nach § 7 WoGG greift daher nicht.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

K Spezielle Streitfälle

I Untermietverhältnis 323
1 Übernahme der Kosten für ein Untermietverhältnis **323**
2 Kostendeckelung bei Wohnungswechsel **329**
3 Kostensenkung durch Untervermietung **329**

II Möblierter Wohnraum 337

III Mietverhältnis zwischen nahen Angehörigen 338

IV Wohngemeinschaft (WG) 342

V Wohnheim 345

VI Wohnrecht 346
1 Dingliches Wohnrecht **347**
2 Schuldrechtliches Wohnrecht **350**

Häufig ist es in den folgenden Fällen umstritten, ob und in welcher Höhe Unterkunfts- und Heizkosten zu übernehmen sind.

I Untermietverhältnis

Das Untermietverhältnis ist für Leistungsberechtigte unter drei Gesichtspunkten von praktischer Bedeutung:

- Auf einem angespannten Wohnungsmarkt kann das Wohnen zur Untermiete eine Alternative zur unattraktiven Billigwohnung sein.
- Das Wohnen zur Untermiete kann einen der Mietdeckelung des § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II unterliegenden Wohnungswechsel ermöglichen.
- Eine Teilvermietung kann den Auszug aus einer unangemessen teuren Wohnung abwenden.

1 Übernahme der Kosten für ein Untermietverhältnis

Wohnt ein Leistungsberechtigter zu teuer, kann er anstelle einer eigenen günstigeren Wohnung auch ein Untermietverhältnis begründen und die angemessene Untermiete als KdU-Bedarf geltend machen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Im Folgenden werden nur die mit dem Wohnen zusammenhängenden Fragen und Probleme abgehandelt. Zum Risiko, dass Jobcenter ungeachtet des Abschlusses einer Untermietvereinbarung eine Einstandsgemeinschaft i. S. v. § 7 Abs. 3 c) SGB II vermuten, wird auf den Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Auflage 2023, S. 87 ff verwiesen (zur Rechtsprechung s. beispielhaft BayLSG vom 16.9.2014 – L 16 AS 649/14 B ER, vom 27.7.2016 – L 7 AS 414/16 B ER und vom 4.2.2019 – L 7 AS 1014/18 B ER; LSG Thüringen vom 30.5.2017 – L 9 AS 390/17 B ER; LSG Sachsen-Anhalt vom 31.1.2017 – L 4 AS 154/14, vom 3.11.2020 – L 8 SO 23/19, vom 16.11.2022 – L 2 AS 649/18 und vom 23.3.2023 – L 2 AS 56/23 B ER; LSG Hamburg vom 10.12.2018 – L 4 AS 431/16; LSG Schleswig-Holstein vom 29.3.2022 – L 3 AS 29/22 B ER).

Untermieterlaubnis

Bei Einzug in eine Untermietwohnung verlangen die Jobcenter für eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 Satz 1 SGB II in der Regel die Vorlage einer Untermieterlaubnis des Vermieters (→ S. 329) und eine Kopie des Hauptmietvertrages. Nach Mietrecht muss der Hauptmieter dem Vermieter die Person des ins Auge gefassten Untermieters mit Namen und Anschrift nennen, damit der Vermieter prüfen kann, ob in der Person des Untermieters Gründe für eine Ablehnung der Untervermietung bestehen (statt vieler AG München vom 11.12.2019 – 425 C 4118/19). Dass ein in Aussicht genommener Untermieter sich beim Vermieter bewerben oder persönlich vorstellen muss, kann der Vermieter nicht verlangen; die Auswahl des Untermieters ist allein Sache des Hauptmieters (LG Berlin vom 30.11.2020 – 64 T 49/20). Es gibt daher kein berechtigtes Interesse des Untermieters, dem Jobcenter den Nachweis der Untermieterlaubnis zu verweigern. Damit soll verhindert werden, dass im Fall einer Kündigung des Hauptmietvertrages wegen unerlaubter Untervermietung ein erneuter Umzug finanziert werden muss (zum Räumungsschutz des Untermieters bei einem Kündigungsrechtsstreit des Hauptmieters s. LG Berlin vom 29.5.2012 – 63 T 78/12). Der Hauptmietvertrag dient zur Prüfung, ob die Untermiete im Verhältnis zur Gesamtmiete angemessen ist.

Aufnahme des Partners

Ein Anspruch des Untermieters gegen den Vermieter auf Genehmigung der Aufnahme eines Partners besteht nicht (AG Neukölln vom 19.4.2018 – 6 C 432/17). Wird dem Jobcenter die Aufnahme einer weiteren Person gemeldet oder auf andere Weise bekannt, halbiert sich der KdU-Anspruch des Untermieters. Die eingezogene Person hat im Fall eigener Hilfebedürftigkeit Anspruch auf Übernahme anteiliger Unterkunfts- und Heizkosten, solange das Untermietverhältnis besteht. Die Rechtmäßigkeit der Wohnungsmitnutzung ist keine Voraussetzung für die Kostenübernahme nach § 22 SGB II (LSG Hamburg vom 19.6.2020 – L 4 AS 332/17).

Widerruf der Untermieterlaubnis

Mit Urteil des BGH vom 3.8.2021 – VIII ZR 329/19 ist geklärt, ob und unter welchen Voraussetzungen der Widerruf einer Untermieterlaubnis zur Folge hat, dass der Hauptmieter auch ein bereits bestehendes, **aufgrund einer früheren Erlaubnis** rechtmäßig begründetes Untermietverhältnis beenden

muss und welche Schritte von dem Hauptmieter bejahendenfalls zur Beendigung des Untermietverhältnisses unternommen werden müssen, um eine Kündigung des Hauptmietverhältnisses abzuwenden.

Angemessene Untermiete

Es gibt für Untermietverhältnisse keinen eigenen Angemessenheitsmaßstab in dem Sinne, dass die Miete für solche Wohnverhältnisse unter denen regulären Wohnraums liegen muss. Steht das verlangte Entgelt aber in keinem Verhältnis zur Miete der gesamten Wohnung, kann es sich um einen Scheinvertrag handeln oder einen zum Nachteil der Allgemeinheit geschlossenen Vertrag, der sittenwidrig ist (vgl. dazu auch VG Dresden vom 4.7.2019 – 1 K 1638/15).

Schadensersatzpflicht bei vom Hauptmieter verschuldeter Obdachlosigkeit der Untermieter

Verlieren hilfebedürftige Untermieter die Wohnung, weil dem Hauptmieter wegen eigener Mietschulden gekündigt wird, und müssen die Untermieter mangels verfügbarer Anschlusswohnung auf Kosten des Jobcenters zunächst in eine öffentliche Einrichtung zur Vermeidung sonst drohender Obdachlosigkeit untergebracht werden, umfasst der auf das Jobcenter übergegangene Schadensersatzanspruch der Untermieter gegen den Hauptmieter auch die durch die Unterbringung in einer öffentlichen Notunterkunft ausgelösten Kosten (BGH vom 21.6.2023 – VIII ZR 303/21).

Kostenkontrolle nach qm-Zahl

Die Beurteilung der Angemessenheit der Untermiete richtet sich in erster Linie nach der getroffenen Vereinbarung. Die Kopfteilberechnung gilt nicht (LSG NRW vom 3.11.2008 – L 19 AS 46/07). Die Untermiete muss jedoch in einem angemessenen Verhältnis der genutzten Wohnfläche zur Gesamtmiete stehen, um zu verhindern, dass ein Großteil der Miete auf das Jobcenter abgewälzt wird (LSG Berlin-Brandenburg vom 9.11.2007 – L 28 B 1059/07; LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 5.5.2008 – L 10 B 43/08; vgl. auch VG Gera vom 5.5.2011 – 6 K 509/10 Ge).

Datenschutz

Sozialdaten sind möglichst direkt bei dem Betroffenen (dem Leistungsberechtigten) zu erheben. Das Jobcenter ist daher nicht berechtigt, den Vermieter auszuforschen und dort Erkundigungen einzuholen (vgl. dazu, wann Daten beim Vermieter erhoben werden dürfen BSG vom 25.1.2012 – B 14 AS 65/11 R); schon deshalb nicht, weil der Vermieter nicht befugt ist, sich nach Beruf oder Kreditwürdigkeit des Untermieters zu erkundigen (LG Berlin vom 15.1.2002 – 65 S 559/00; vom 8.11.2004 – 67 S 210/04 und vom 7.4.2022 – 67 S 7/22: Mit der alleinigen Haftung des Hauptmieters für die Zahlung der Miete ist der Vermieter abgesichert), über eine Direktanfrage des Jobcenters aber solche Daten erhielte. Ist der Leistungsberechtigte mit einer Anfrage beim Vermieter einverstanden, darf das Jobcenter nicht nach dem Untermietzins fragen. Denn hierüber können Hauptmieter und Untermieter gegenüber dem Vermieter Stillschweigen vereinbaren. Dem Vermieter steht kein Anspruch auf den Untermietzins zu; er darf auch auf die Höhe des Untermietzinses keinen Einfluss nehmen (LG Berlin vom 8.11.2004 – 67 S 210/04 und vom 11.2.2019 – 64 S 104/18).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Vorlage des Hauptmietvertrags?

Die Vorlage des Hauptmietvertrages kann das Jobcenter nicht verlangen, wenn der Hauptmieter dem Untermieter diesen Vertrag nicht zeigt, wozu er nicht verpflichtet ist. Der Hauptmieter selbst ist dem Jobcenter auch nicht zur Auskunft verpflichtet; § 60 SGB II ist nicht anwendbar.

Dem Jobcenter bleibt nur die Möglichkeit, die Angemessenheit der Untermiete anhand der zugänglichen Daten, ggf. durch Augenschein der untervermieteten Räume, zu prüfen.

Bestandswohnung

Lebte der Leistungsberechtigte bei Eintritt in den Bürgergeld-Bezug schon zur Untermiete, ist er weder zur Vorlage einer Untermieterlaubnis des Vermieters (LSG Niedersachsen-Bremen vom 22.6.2006 – L 8 AS 165/06 ER) noch des Hauptmietvertrages verpflichtet. Es handelt sich hierbei um Daten, die zur Prüfung des Anspruchs auf Unterkunfts- und Heizkosten nicht benötigt werden.

Dreiecksverhältnis

Der zwischen Haupt- und Untermieter bestehende Mietvertrag besteht unabhängig vom Vertrag zwischen Vermieter und Hauptmieter. Der Untermieter muss also auch bei unberechtigter Untervermietung die Untermiete an den Hauptmieter zahlen. Der Vermieter hat keinen Zahlungsanspruch gegen den Mieter auf die Untermiete oder auf einen Teil der Untermiete. Das gilt selbst dann, wenn die Untermiete die vom Hauptmieter zu zahlende Miete übersteigt (LG Berlin vom 13.4.2004 – 63 S 7/04).

Zur Frage, wer Vertragspartner eines Energieversorgungsunternehmens ist, → S. 329, → S. 616.

Jobcenter muss zahlen

Demnach muss das Jobcenter die angemessenen, ggf. gekappten Unterkunfts- und Heizkosten auch ohne nachgewiesene Untermieterlaubnis zahlen, solange der Untermietvertrag wirksam ist bzw. den Leistungsberechtigten zur Mietzahlung verpflichtet (vgl. LSG Baden-Württemberg vom 13.7.2007 – L 8 AS 2589/06; LSG Berlin-Brandenburg vom 11.9.2007 – L 28 AS 1059/07; LSG Hamburg vom 19.6.2020 – L 4 AS 332/17).

Kündigung des Hauptmietvertrages

Die Kündigung des Hauptmietvertrages hat nicht automatisch die Beendigung des Untermietverhältnisses zur Folge. Der Untermieter ist bis zur Kündigung des Untermietvertrages zur Zahlung der Untermiete verpflichtet, auch wenn diese zum Teil dem Hauptvermieter zusteht, d. h. vom Untervermieter an den Hauptvermieter herausgegeben werden muss. Allerdings kann der Hauptvermieter nach Kündigung des Hauptmietvertrages zum einen die Zahlung des Untermietzinses an sich statt an den Untervermieter fordern (AG Brandenburg vom 29.4.2016 – 31 C 266/15), zum anderen den Auszug des Untermieters verlangen und ggf. mit Räumungsklage gegen den Untermieter vorgehen (BGH vom 18.7.2003 – IXa ZB 116/03). Das Jobcenter kann bei Kenntnis von der Kündigung des Hauptmietvertrages daher auf Klärung bestehen, an wen die Untermiete bzw. die – im Verhältnis zum Hauptvermieter – Nutzungsentschädigung überwiesen werden soll. Wegen des Herausgabeanspruchs des Hauptvermieters hat der Untermieter Anspruch auf Zusicherung für eine

andere Unterkunft und ggf. Umzugshilfe nach § 22 Abs. 6 SGB II, auch wenn er gegenüber dem Untervermieter auf Kündigungsschutz verzichtet.

Schadensersatz

Zieht der Untermieter nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung und Räumung durch den Hauptmieter nicht aus, schuldet er dem Hauptvermieter Schadensersatz, der sich nicht auf eine Nutzungsentschädigung für die untergemieteten Räume beschränkt, wenn die Wohnung wegen Verbleibs des Untermieters nicht weitervermietet werden kann. Das gilt auch für die Dauer einer dem Untermieter gerichtlich gewährten Räumungsfrist (BGH vom 11.12.2020 – V ZR 26/20). Das Jobcenter muss diese Zahlungsverpflichtung des Untermieters nur dann als konkret angemessene Miete übernehmen, wenn ein rechtzeitiger Auszug nicht möglich war.

Beispiel

J. hat ein Zimmer für 300 € von H. als Mieter einer 4-Raum-Wohnung zu 780 € Miete untergemietet. Das Jobcenter übernimmt die 300 € als angemessenen KdU-Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II. H. kündigt das Mietverhältnis in der für ihn geltenden Frist von 3 Monaten und beendet mit dieser Frist auch den Untermietvertrag. J. geht sofort auf Wohnungssuche, kann aber zu den SGB II-Angemessenheitswerten innerhalb der 3 Monate keine Wohnung finden. Der Eigentümer der Wohnung gewährt J. einen Verbleib in der Wohnung für weitere 2 Monate, verlangt dafür aber 780 € Nutzungsentgelt. Da es sich um eine berechtigte Forderung handelt, muss das Jobcenter die 780 € nach § 22 Abs. 1 SGB II übernehmen.

Auszug kundtun



Wenn der ehemalige Untermieter an der vom Vermieter wirksam gegenüber dem Hauptmieter gekündigten Wohnung sein Namensschild am Briefkasten belässt, damit die Möglichkeit der Ersatzzustellung eröffnet und den Auszug nicht nach außen erkennbar beendet, gibt er Anlass für die Erhebung der Räumungsklage auch gegen ihn (LG Ansbach vom 22.12.2020 – 1 T 1379/20).

Kaution

Auch bei Untervermietung kann eine Kaution verlangt werden. Die Pflicht zur Kautionszahlung ist auch dann wie in einem regulären Mietverhältnis an die Bedingungen des § 551 BGB gebunden. D. h., der Untervermieter ist zum Nachweis einer getrennten Anlage der geforderten Kaution verpflichtet (näher dazu→ S. 446). Solange er dies dem Untermieter nicht nachweist oder die sichere, getrennte Anlage gar nicht beabsichtigt, muss die Kaution nicht gezahlt werden. Das Jobcenter ist dann auch nicht zur Übernahme der Kaution verpflichtet. Da § 551 BGB nicht abdingbar ist, kann der Untermieter nicht zu Lasten des Jobcenters auf eine nachweislich getrennte und sichere Anlage der Kaution verzichten.

Entgeltliche Nutzungserlaubnis

Einem Untermietverhältnis steht eine entgeltliche (Weiter-)Nutzungserlaubnis gleich. Das ist z. B. der Fall bei Auszug des Hauptmieters mit der vom Vermieter geduldeten Abrede, dass der Untermieter die volle Miete direkt an den Vermieter zahlt, oder beim Auszug der Mietvertragspartei und Verbleib des vertragsfreien Partners oder Mitbewohners in der Wohnung, wenn der Vermieter dies akzeptiert (s. dazu SG Potsdam vom 8.9.2009 – S 19 AS

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

2765/09 ER). Das Jobcenter muss das Nutzungsentgelt nur akzeptieren, soweit es angemessen ist.
Eine vom Vermieter lediglich geduldete Untervermietung endet mit dem Auszug des Untermieters (AG Hamburg vom 12.11.2003 – 40b C 149/03).

Nur Betriebskosten

Wird Wohnraum mietfrei, aber gegen Zahlung einer Betriebskostenpauschale überlassen, richtet sich die Angemessenheitsprüfung nicht isoliert auf diese Betriebskosten, sondern auf den Vergleich zu den gesamten Unterkunftskosten im regulären Mietverhältnis (OVG Bremen vom 18.6.2007 – S 1 S 176/07), d. h. das Jobcenter kann nicht einwenden, die Nebenkosten seien überhöht, wenn der Gesamtpreis nach der Produkttheorie für das Wohnen angemessen ist.

Betriebskostennachforderung

Vereinbaren die Parteien eines Untermietverhältnisses, dass der Untermieter an den Hauptmieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten entrichten soll, so hat der Hauptmieter über diese Vorauszahlungen abzurechnen (zur Übertragung von Betriebskosten auf den Untermieter s. auch AG Köln vom 14.5.2008 – 220 C 422/07). Dabei darf sich der Hauptmieter auf die vom Hauptvermieter ihm vorgelegte Abrechnung verlassen, wenn keiner außer dem Untermieter im Besitz des Wohnraums war, über den abzurechnen ist (AG Lichtenberg vom 24.6.2015 – 2 C 381/14). Eine daraus resultierende Nachforderung begründet einen KdU-Bedarf des Untermieters, den das Jobcenter erfüllen muss.

Inklusivstrommiete

Zuweilen wird im Untermietvertrag pauschal ein Betrag für die Nutzung von Haushaltsenergie (Tabelle → S. 211) vereinbart. Das Jobcenter darf in diesem Fall den im Regelbedarf enthaltenen Anteil für Haushaltsenergie nicht von den Unterkunftskosten abziehen (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R); anders im Sozialhilferecht (LSG Baden-Württemberg vom 4.12.2014 – L 7 SO 2474/14).

Gemischte BG

Das BSG begründet die Übernahme der vollen Inklusivstrommiete mit der Pauschalierung der Regelbedarfe. In der Sozialhilfe ermöglicht § 27a Abs. 4 Satz 1 SGB XII eine Kürzung des Regelbedarfs, wenn der Bedarf ganz oder teilweise anderweitig gedeckt ist. Enthält der Untermietvertrag einen exakt ausgewiesenen Betrag für Haushaltsenergie und wird dieser Betrag als Bedarf nach § 35 SGB XII übernommen, kann der Regelbedarf entsprechend gekürzt werden (LSG Baden-Württemberg vom 4.12.2014 – L 7 SO 2474/14). Kann dagegen nicht ermittelt werden, ob und in welchem Ausmaß der SGB XII-Leistungsberechtigte für Zwecke seines Lebensunterhalts Haushaltsenergie verbraucht hat oder ist in den Aufwendungen für die Unterkunft nur ein unbestimmter Betrag für die Haushaltsenergie enthalten, ist eine Kürzung des Regelbedarfs um einen geschätzten Haushaltsenergieanteil unzulässig (SG Aurich vom 24.1.2019 – S 13 SO 43/18).

Dezentrale Warmwassererzeugung

Enthält die Untermiete einen Betrag für Strom und wird Warmwasser mit einem Durchlauferhitzer oder Boiler erzeugt, muss das Jobcenter den Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II nicht gewähren. Mit Übernahme der vollen Miete ist der Warmwasserbedarf abgedeckt.

Energieversorgungsvertrag

Lebt der Untermieter mit Erlaubnis des Hauptvermieters allein in der Wohnung des Hauptmieters, ist nur der Untermieter kraft Abnahme der Energie Vertragspartner des Energieversorgers (BGH vom 2.7.2014 – VIII ZR 316/13 und vom 5.6.2018 – VIII ZR 253/17; AG München vom 4.2.2016 – 222 C 29041/14; s. auch AG Krefeld vom 4.8.2017 – 11 C 475/15). Soweit Strom oder Gas für Heizung und Warmwasser geliefert wird, sind Abschläge und Nachforderungen des Energieversorgers ein vom Jobcenter zu übernehmender KdU-Bedarf. Im Fall einer nicht erlaubten Untervermietung bleibt der Hauptmieter Vertragspartner eines Energiebezugsvertrags, wenn sein Untermieter tatsächlich Energie entnimmt. Das gilt nach LG Berlin vom 1.2.2018 – 51 S 116/17 selbst dann, wenn der Hauptmieter vorher den Energielieferungsvertrag mit dem Versorger wirksam gekündigt hatte. Durch die Energieentnahme des Untermieters kommt dann ein neuer Vertrag mit dem Hauptmieter zustande. Das Jobcenter kann die Übernahme von Energiekosten für Heizung und Warmwasser mangels Zahlungspflicht des Untermieters ablehnen.
Zur Beendigung eines per Realofferte zustande gekommenen Abnahmevertrages s. LG Karlsruhe vom 12.5.2017 – 19 S 21/16: Nicht durch bloßen Auszug des Mieters oder Nichtweiterbezug der Energie.

2 Kostendeckelung bei Wohnungswechsel

Lebt der Leistungsberechtigte in einer preiswerten Wohnung, ist sein Anspruch auf Kostenübernahme der Miete einer neuen Wohnung auf die Unterkunfts- und Heizkosten der vorherigen Wohnung begrenzt, wenn der Wohnungswechsel nicht erforderlich war und innerhalb des regionalen Wohnungsmarktes erfolgte (näher → S. 419 ff.). Auf einem angespannten Wohnungsmarkt kann ein Untermietverhältnis eine im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II kostenneutrale Alternative zu einer unattraktiven Billig-Wohnung sein.

Keine Verwirkung

Beruht die Wahl eines Untermietverhältnisses darauf, dass vom Jobcenter zu Unrecht ein wichtiger Grund für einen Wohnungswechsel verneint wurde, ist der Leistungsberechtigte bei Einzug in eine neue, reguläre Wohnung nicht an den Untermietzins gebunden. Er kann die vorrangige Erforderlichkeit des Wohnungswechsels auch dann noch geltend machen, wenn er die ablehnende Entscheidung des Jobcenters nicht angefochten hatte (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 7.5.2009 – L 8 AS 87/08).

3 Kostensenkung durch Untervermietung

Untermieterlaubnis

Der Leistungsberechtigte kann einer Kostensenkungsaufforderung auch durch Teilvermietung seiner Wohnung nachkommen. Die Wohnung darf aber nicht ohne Erlaubnis des Vermieters Dritten zur Verfügung gestellt werden. Ansonsten riskiert der Leistungsberechtigte eine Kündigung (dazu BGH vom 2.2.2011 – VIII ZR 74/10; AG München vom 30.9.2013

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

– 423 C 29146/12 zu einem bewusst verschwiegenen Untermietverhältnis). Es ist daher wichtig zu wissen, wann eine Untervermietung erlaubt ist.

Teiluntervermietung

Wird nur ein Teil der Wohnung untervermietet, hat der Hauptmieter Anspruch auf eine Erlaubnis zur Untervermietung, wenn er nach Abschluss des Haupt-Mietvertrages ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung geltend machen kann. Dazu genügen nachvollziehbare wirtschaftliche oder persönliche Gründe (beispielhaft AG Tempelhof-Kreuzberg vom 11.4.2019 – 14 C 5/19). Der Einwand, die Wohnung sei durch die Untervermietung einer verstärkten Abnutzung ausgesetzt, zieht nicht (LG Stuttgart vom 2.4.2008 – 5 S 224/07). Die Regelung: »Der Vermieter schließt eine Untervermietung aus. Sollte es zu diesem Punkt Gesprächsbedarf geben, wird diese im Vorfeld genau besprochen und definiert«, verstößt gegen § 553 Abs. 3 BGB und ist unwirksam, unabhängig davon, ob es sich hierbei um eine individualvertragliche Vereinbarung oder eine bloße AGB-Regelung handelt (AG Bonn vom 20.12.2022 – 411 C 10539/22). Nach BGH vom 23.11.2005 – VIII ZR 4/05 muss der Vermieter die Untervermietung eines Teils der Wohnung auch dann erlauben, wenn sich der Hauptmieter überwiegend an einem anderen Ort aufhält (s. auch BGH vom 8.12.2010 – VIII ZR 93/10; AG Stuttgart vom 8.2.2012 – 32 C 6091/11; BGH vom 11.6.2014 – VIII ZR 349/13).

Untervermietung der gesamten Wohnung

Die Untervermietung der gesamten Wohnung ist nur mit Erlaubnis des Vermieters möglich; auf deren Erteilung besteht kein Anspruch – auch dann nicht, wenn ein Kind oder der Ex-Partner des Hauptmieters in der Wohnung bleiben soll (LG Berlin vom 7.6.2005 – 65 S 364/04; AG Berlin-Mitte vom 26.1.2017 – 21 C 55/16; a.A. AG Berlin-Mitte vom 26.10.2020 – 25 C 16/20: Anspruch auf Untermieterlaubnis, wenn Möbel in der Wohnung bleiben und nur vorübergehend untervermietet werden soll).
Ist dem Vermieter jedoch seit längerem bekannt, dass die Lebensgefährtin des Mieters in dessen Wohnung lebt, scheidet eine Kündigung wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung an Dritte aus, wenn dies seit neun Jahren anstandslos geduldet wurde (LG Berlin vom 17.3.2016 – 65 S 289/15).

Überlassung an nahe Angehörige

Die Wohnungsüberlassung an einen nahen Angehörigen ist keine unbefugte Gebrauchsüberlassung, wenn der Hauptmieter die Wohnung zumindest noch teilweise selber nutzt (AG München vom 2.3.2016 – 424 C 10003/15: Eigene Nutzung für drei Monate im Jahr; s. auch AG Wedding vom 10.2.2015 – 11 C 271/14). Sozialrechtlich ist in diesem Fall eine ernstgemeinte Verpflichtung zur Untermietzahlung zu prüfen (s. z.B. SG München vom 28.2.2018 – S 53 SO 4/18 ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 17.12.2019 – L 25 AS 535/19; LSG Hamburg vom 19.6.2020 – L 4 AS 332/17).

Untervermietung wegen Auszugs eines Mitmieters

Der Anspruch eines Mieters gegen den Vermieter auf Erteilung einer Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung, weil ein Mitmieter ausgezogen ist, setzt nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB keine förmliche Entlassung eines dauerhaft aus der Wohnung ausgezogenen und sich nicht mehr an der Miete beteiligenden Mitmieters aus dem Mietvertrag voraus. Das berechtigte Interesse des

verbleibenden Mieters, einen Teil des Wohnraums unterzuvermieten, liegt vor, wenn ihm die alleinige Entrichtung der vollständigen Miete wirtschaftliche Schwierigkeiten bereiten würde. Auf die über § 426 Abs. 2 Satz 1 BGB bestehende Verpflichtung des ausgezogenen Mieters kann der Vermieter den in der Wohnung verbliebenen Mieter nicht verweisen (LG München vom 8.12.2021 – 14 S 8944/21).

Einzimmerwohnung

Der Erlaubnis zur Untervermietung steht nicht von vornherein entgegen, dass es sich bei dem unterzuvermietenden Wohnraum um eine Einzimmerwohnung handelt. § 553 Abs. 1 BGB stellt keine Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums auf, sondern macht den Anspruch auf Gestattung der Untervermietung lediglich vom Vorliegen eines berechtigten Interesses des Hauptmieters sowie davon abhängig, dass er nur einen Teil des Wohnraums einem Dritten überlässt. Dazu genügt nach LG Berlin vom 7.4.2022 – 67 S 7/22 die Überlassung eines Teils des Wohnraums dergestalt, dass der Hauptmieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt, indem er seine in der Wohnung belassenen persönlichen Gegenstände lagert und noch im Besitz eines Schlüssels bleibt.

Ein-Zimmer-Vermietung

Werden lediglich Zimmer einer Wohnung in jeweils eigenständigen Verträgen an einzelne Nutzer vermietet, können die Gemeinschaftsflächen der Wohnung den einzelnen Mietverträgen nur mit dem Anteil zugerechnet werden, welcher der Anzahl der insgesamt in der Wohnung vorhandenen Zimmer entspricht. Die Hinzurechnung der gesamten Gemeinschaftsfläche mit einem pauschalen Abschlag wegen der Mitbenutzung dieser Flächen durch weitere Zimmermieter ist nicht zulässig (LG Berlin vom 12.4.2023 – 66 S 273/22).

Keine Erlaubnis bei Verstoß gegen Mietpreisbremse

Entspricht der verlangte Untermietzins (von dem der Vermieter im Rahmen einer Klage auf Ersatz eines Mietausfallschadens Kenntnis erlangt hat) nicht den Regelungen der §§ 556d ff. BGB, besteht kein Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis (LG Berlin vom 26.4.2022 – 65 S 221/21).

Wechsel des Lebensmittelpunktes

Wird die nicht untervermietete Wohnung mit SGB II-Leistungen finanziert, verliert der Untervermieter den KdU-Anspruch, wenn sein Aufenthalt an anderem Ort, z. B. bei einer Freundin/einem Freund überwiegt. Das Vorhalten einer Wohnung, weil eine Paarbeziehung scheitern könnte oder als Rückzugsraum, begründet keinen Bedarf nach § 22 SGB II (→ S. 51). Außerdem kann es dann auch an der Erreichbarkeit (§ 7b SGB II) fehlen. Der vereinnahmte Untermietzins ist nach Wegfall des KdU-Anspruchs als Einkommen nach § 11 SGB II auf den Regelbedarf anzurechnen.

Beispiel

K. bezieht laufend Bürgergeld. Seine mit 580 € Miete nicht mehr angemessene 3-Zimmer-Wohnung in X-Stadt hat er für 250 € untervermietet. Mit der Begründung, die Briefkästen im Haus in X-Stadt würden häufig aufgebrochen, hat er dem Jobcenter eine Postanschrift in Y-Stadt genannt. Tatsächlich

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

ist dies die Anschrift seiner Freundin, bei der er sich überwiegend aufhält. K. hat dann wegen der postalischen Erreichbarkeit zwar weiter Anspruch auf Regelbedarfs-Leistungen (§ 36 SGB II ist keine Anspruchsvoraussetzung), seine Wohnung in X-Stadt muss aber nicht mehr mit Leistungen nach § 22 SGB II finanziert werden. Der Untermietzins ist als Einkommen auf den Regelbedarf anzurechnen, ggf. auch Einkommen der Freundin, falls eine Einstandsgemeinschaft besteht.

Bürgergeld-Bezug

Eine Verschlechterung der Einkommenssituation ist ebenfalls ein berechtigter Grund für eine Untervermietung, für die der Vermieter auch einen Bürgergeld-Bezieher als Untermieter akzeptieren muss (LG Hamburg vom 13.11.2012 – 316 T 70/12; AG München vom 15.10.2013 – 422 C 13968/13). Wird die Miete nicht mehr im vollen Umfang durch das Jobcenter getragen, hat der Mieter, wenn keine Überbelegung des Wohnraumes entsteht oder keine sonstigen Gründe bestehen, die eine Untervermietung für den Vermieter unzumutbar machen, Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis (AG Schöneberg vom 13.8.2015 – 106 C 117/15; BGH vom 31.1.2018 – VIII ZR 105/17).

Keine Beweispflicht

Macht der Mieter als Grund für den Wunsch zur Untervermietung den Umstand geltend, sich die Wohnung wegen einer Kostensenkung des Jobcenters allein nicht länger leisten zu können, ist der Vermieter nicht berechtigt, die Erteilung der Erlaubnis davon abhängig zu machen, dass der Mieter zunächst einen aktuellen und vollständigen Bescheid über SGB II-Leistungen vorlegt (LG Berlin vom 11.4.2018 – 66 S 275/17).

Nur an konkret benannte Person

Der Vermieter kann verlangen, dass ihm die Person, an die untervermietet werden soll, konkret benannt wird. § 553 BGB gibt keinen Anspruch auf Erteilung einer generellen, nicht personenbezogenen Untermieterlaubnis (BGH vom 21.2.2012 – VIII ZR 290/11).

Auch bei Genossenschaftswohnung

Liegt ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung vor, kann auch eine Person, die nicht Mitglied der Genossenschaft ist, Untermieter sein (AG Neukölln vom 26.6.2014 – 3 C 54/14; s. auch AG Hamburg vom 11.10.2017 – 48 C 28/17 und vom 28.6.2023 – 49 C 382/22: Entgelt für Möblierung steht der Erlaubnis nicht entgegen).

Nicht an Touristen

Eine Untermieterlaubnis berechtigt den Mieter nicht ohne Zustimmung des Vermieters, die Wohnung tageweise an Touristen zu überlassen (BGH vom 8.1.2014 – VIII ZR 210/13; LG Berlin vom 4.11.2015 – 65 S 318/15 und vom 6.10.2016 – 67 S 203/16).

Couchsurfing

Stellt ein Mieter über die Internetplattformen »couchsurfing.com« und »hospitalityclub.org« Dritten unentgeltlich einen Übernachtungsplatz in seiner Wohnung zur Verfügung, liegt keine unerlaubte Gebrauchsüberlassung vor (LG Lübeck vom 26.11.2020 – 14 S 61/20). Eine Teilung der Unterkunftskosten nach Köpfen scheidet in diesen Fällen aus.

Abmahnung

Vor einer Kündigung wegen unerlaubter Untermietung der Mieträume über airbnb.com an Gäste für Urlaubsaufenthalte muss der Mieter nach LG Amberg vom 9.8.2017 – 24 S 299/17 abgemahnt werden. In der Regel liege darin keine so schwere Pflichtverletzung, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz Abmahnung unzumutbar wäre (a.A. AG München vom 27.5.2020 – 473 C 20883/19: Der Vermieter kann wirksam eine fristlose Kündigung bei Airbnb-Vermietungen ohne vorherige Abmahnung erklären; dazu auch LG München vom 9.4.2018 – 14 S 17192/17: Einzelfallprüfung).

Einkommen aus Vermietung und Verpachtung

Wird ein Teil der Wohnung regelmäßig an Touristen vermietet, sind Einnahmen, die über dem Teil der Miete liegen, die das Jobcenter nicht übernimmt, als Einkommen nach § 11 SGB II i.V.m. § 4 Nr. 2 Bürgergeld-VO anzurechnen. Ggf. verstößt der Mieter dann nicht nur gegen den Mietvertrag, sondern auch gegen behördliche Auflagen, die einer Zweckentfremdung von Wohnraum entgegenwirken sollen. Dann drohen hohe Geldbußen.

Vermietung an Flüchtling

Ist die Wohnung ausreichend groß, hat der Mieter ein berechtigtes Interesse nach § 553 Abs. 1 BGB zur Aufnahme eines minderjährigen Flüchtlings, um welchen er sich schon längere Zeit kümmert und dessen Vormundschaft er anstrebt (AG Tempelhof-Kreuzberg vom 18.11.2016 – 9 C 140/16 s. auch LG Berlin vom 6.6.2023 – 65 S 39/23: Humanitäre Hilfe für Geflüchtete aus der Ukraine).

Steuervorteil bleibt

Der Gewährung des Entlastungsbetrags für Alleinerziehende nach § 24b EStG steht die Untervermietung an einen volljährigen Geflüchteten nicht entgegen. Die gesetzliche Vermutung nach § 24b Abs. 3 Satz 2 EStG ist widerlegt, wenn ein Untermietzins verlangt und gezahlt wird, der Untermieter typischerweise nicht an der Haushaltsführung beteiligt oder verpflichtet ist, über die Miete hinaus finanzielle Beiträge zum Haushalt des Steuerpflichtigen zu leisten (FG Berlin-Brandenburg vom 28.2.2023 – 6 K 6205/19).

Untermietzuschlag

Ist die Untervermietung mit einer Belastung des Vermieters verbunden, kann er seine Zustimmung von der Zahlung eines Zuschlags zur Hauptmiete abhängig machen (AG Hamburg vom 13.9.2007 – 49 C 95/07 und vom 11.10.2017 – 48 C 28/17; LG Berlin vom 19.12.2018 – 66 S 29/18: 5 € bis 30 €, je nach Einzelfall). Eine dementsprechende AGB-Klausel ist wirksam (AG Schöneberg vom 3.3.2021 – 19 C 546/18). Ein Untermietzuschlag kann nicht verlangt werden, wenn sich durch die Untervermietung die Anzahl der die Wohnung nutzenden Personen nicht erhöht (LG Berlin vom 18.12.2003 – 67 277/03). Eine Klausel im Mietvertrag, wonach dem Vermieter unabhängig vom Kriterium der Zumutbarkeit und der Zustimmung des Mieters ein Zuschlag vom Zeitpunkt der Untervermietung an zusteht, ist unwirksam (LG Berlin vom 27.1.2015 – 16 O 442/14).

Keine Mieterhöhung

Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untervermietung nicht von einer Mieterhöhung gemäß § 553 Abs. 2 BGB abhängig machen, wenn durch die

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Untervermietung keine unzumutbare Belastung entsteht (LG Berlin vom 11.2.2019 – 64 S 104/18).

Einstweilige Anordnung

Besteht die Gefahr eines Wohnungsverlustes, weil der Mieter ohne die Untermiete außerstande ist, die Miete pünktlich zu zahlen, kann er im Wege einer einstweilige Verfügung sein Recht auf Untervermietung durchsetzen (LG Hamburg vom 13.11.2012 – 316 T 70/12; s. auch LG Berlin vom 31.3.2017 – 63 S 285/16).

Widerruf der Untermieterlaubnis

Widerruft der Vermieter berechtigterweise die Untermieterlaubnis, muss der Hauptmieter für die Beendigung des Untermietverhältnisses sorgen, um nicht selbst eine Kündigung zu erhalten (s. dazu BGH vom 4.12.2013 – VIII ZR 5/13 und vom 3.8.2021 – VIII ZR 329/19; LG Berlin vom 9.4.2015 – 67 S 28/15 und vom 30.10.2019 – 64 S 36/19 zur Rechtsposition des Untermieters). Dabei muss der Hauptmieter die ihm gegebenen legalen Möglichkeiten zur Beendigung der Untervermietung ausschöpfen (AG Frankfurt vom 5.11.2020 – 33 C 1631/20 (51)). Vermietet er nach Widerruf dennoch weiter, ist das ein Grund für eine fristlose Kündigung (LG München vom 27.1.2016 – 14 S 11701/15; LG Berlin vom 22.3.2017 – 65 S 285/16). Ist die Miete ohne Abzug der Untermiete angemessen, besteht nach Auszug des Untermieters Anspruch auf volle Kostenübernahme. War die Untervermietung als Maßnahme zur geforderten Kostensenkung erfolgt, muss der Hauptmieter parallel zur Kündigung des Untermietverhältnisses nach günstigeren Wohnungen suchen. Kann das Untermietverhältnis vor Auffinden einer neuen Wohnung gelöst werden, muss das Jobcenter übergangsweise die volle Miete übernehmen; die mit dem Widerruf der Untermieterlaubnis erzwungene Kostenbelastung mit der vollen Miete begründet bis zum Auszug in eine abstrakt angemessene Wohnung einen konkret angemessenen KdU-Bedarf. Ob das auch gilt, wenn der Hauptmieter den Widerruf der Untermieterlaubnis verschuldet hat, ist noch nicht geklärt. Nach hier vertretener Auffassung muss das Jobcenter auch dann übergangsweise die volle Miete übernehmen, solange trotz intensiver Suche keine günstigere Wohnung gefunden wird. Ggf. kann eine Haftung nach § 34 SGB II geprüft werden.

Kündigungsgrund

Vermietet der Mieter unter, ohne die erforderliche Erlaubnis seines Vermieters einzuholen, verletzt er seine vertraglichen Pflichten auch dann, wenn er einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. Ob eine Kündigung des Mietvertrages in einem derartigen Fall gerechtfertigt ist, muss anhand aller Umstände des Einzelfalls gewürdigt werden (LG Berlin vom 1.7.2011 – 63 S 517/10: Teilweise Überlassung der Wohnung an die dort seit Vertragsbeginn wohnende Tochter und deren Lebensgefährten ist keine Pflichtverletzung, die eine Kündigung rechtfertigt; ebenso bei Aufnahme der Lebensgefährtin in die Wohnung (LG Berlin vom 16.5.2017 – 67 S 119/17). Eine auf die fehlende Erlaubnis gestützte Kündigung ist rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter eine Erlaubnis, die er hätte erteilen müssen, mutwillig versagt oder verzögert und damit seinerseits den Mietvertrag verletzt (BGH vom 2.2.2011 – VIII ZR 74/10; s. auch LG Berlin vom 28.7.2020 – 67 S 299/19: Handelt

ein Mieter »unbefugt« i.S.d. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB, wenn er den gesamten von ihm gemieteten Wohnraum einem – zuvor mit Kenntnis des Vermieters – in die Mietsache aufgenommenen Familienmitglied überlässt?).

Schadenersatz vom Vermieter

Ein Vermieter, der zu Unrecht die Erlaubnis zur Untervermietung verweigert, hat dem Mieter den dadurch entgangenen Untermietzins zu ersetzen (LG Berlin vom 4.12.2006 – 67 S 425/05; BGH vom 11.6.2014 – VIII ZR 349/13; zu den Anforderungen an das Gesuch zur Erlaubnis einer Untervermietung s. LG Berlin-Brandenburg vom 15.7.2021 – 67 S 87/21). Das gilt auch, wenn sich der Vermieter über die Rechtslage irrt (LG Hamburg vom 26.11.2013 – 316 S 57/13; LG Stuttgart vom 11.7.2018 – 1 S 2/18). Der Schadensersatzanspruch umfasst die Höhe des entgangenen Untermietzinses, wenn diese nach Zusammensetzung und Berechnung nachvollziehbar, z. B. anhand des Mietspiegels ggf. mit Möblierungszuschlag, dargelegt werden kann. Die geschädigten Mieter sind schadensersatzrechtlich nicht gehalten, den entgangenen Untermietzins als Bruchteil des Hauptmietzinses (z.B. nach Zimmern oder Fläche) zu berechnen (LG Berlin vom 22.9.2017 – 63 S 277/16). Maßgebend ist, ob sie zum geltend gemachten Mietzins Untermieter als Bewerber hatten oder ohne weiteres hätten finden können. Hat ein Bürgergeld-Bezieher nach Kostensenkung wegen der verweigerten Untervermietung den vom Jobcenter nicht übernommenen Mietanteil aus eigenen Mitteln oder über ein Darlehen Dritter finanziert, kann der Schadenersatz nicht als Einkommen auf den Regelbedarf angerechnet werden. Der Anteil des Schadensersatzes, der auf die nicht übernommene Miete entfällt, ist entweder bloßer Rückfluss verauslagten Schonvermögens oder Ersatz für Aufwendungen aus dem Regelbedarf; hier käme die Anrechnung als Einkommen einer doppelten Anrechnung gleich: Einmal bei den Kosten der Unterkunft, zum anderen auf den Regelbedarf. Bei Hilfe eines Dritten mit einem Darlehen darf der ersetzte Untermietzins als nachträgliche Maßnahme zur verlangten Kostensenkung der Darlehenstilgung zugeführt werden.

Beispiel

K. bezieht Bürgergeld. Nachdem das Jobcenter im November ankündigt, die Kosten für die Unterkunft ab Mai auf 380 € abzusenken (tatsächlich zahlt K. bruttokalt 480 €), sucht K. einen Nachmieter. Im Februar findet K. eine Person, die ab Mai ein Zimmer für 150 € nehmen würde. Der um Erlaubnis gefragte Vermieter lehnt eine Untervermietung generell ab. Erst nach Schriftwechsel mit dem eingeschalteten Rechtsanwalt lenkt der Vermieter ein. K. muss einen neuen Nachmieter suchen, der Mitte Juli einzieht und für Juli 70 € Miete zahlt, ab August 150 €. K. hat die seit Mai aus eigener Tasche aufzuwendende Miete vom Regelbedarf abgezweigt. Der beauftragte Rechtsanwalt war damit einverstanden, dass die Anwaltsgebühren direkt vom Vermieter als Ersatzanspruch für die rechtswidrig verweigerte Untermieterlaubnis beglichen werden. Der entgangene Untermietzins in Höhe von (150 € + 150 € + 80 €) geht im August auf das Konto von K. Davon stehen dem Jobcenter 100 € zu (50 € für Mai und Juni [= 380 € übernommene Miete abzüglich 330 € tatsächliche Miete nach Abzug des Untermietzinses]). Die restlichen 280 € darf K. als Ausgleich für die aus dem Regelbedarf gezahlte Miete behalten.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Schadenersatz vom Jobcenter?

Will ein Bürgergeld-Leistungsberechtigter Räume an einen anderen SGB II-Leistungsberechtigten vermieten und verzögert sich dessen Einzug, weil das Jobcenter zunächst keine Zusicherung erteilt, kann es die Hauptmiete vor Abschluss des Untermietvertrages nach Treu und Glauben nicht absenken. Ob darüber hinaus ein Schadenersatz zu leisten ist, wenn die Miete schon (zu Recht) abgesenkt wurde und das Jobcenter den Abschluss eines Untermietvertrages vereitelt, ist fraglich. Zuständig wäre dafür das Landgericht (Amtshaftungsklage).

Vollzug der Kostensenkung

Die Kostensenkung durch Untervermietung ohne Gewinnerzielungsabsicht funktioniert so, dass die Untermiete abweichend von der Anrechnungsregel des § 19 SGB II nicht als Einkommen auf den Regelbedarf angerechnet wird, sondern die Unterkunfts- und Heizkosten verringert (LSG Berlin-Brandenburg vom 22.2.2008 – L 28 AS 1065/07 und vom 26.1.2011 – L 28 AS 2276/07; LSG Schleswig-Holstein vom 12.4.2011 – L 6 AS 37/10; BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 37/13 R; LSG Hamburg vom 22.2.2018 – L 4 AS 401/16).

Abzug der »echten« Untermiete

Die vereinnahmte Untermiete ist nur in Höhe der für das Wohnen und Heizen vereinbarten Anteile von den Unterkunfts- und Heizkosten abzusetzen.

Beispiel

H. bezieht Bürgergeld. Die Miete für seine Dreizimmerwohnung beträgt 530 €. Die angemessene Miete für eine Einpersonen-BG liegt bei 400 €. H. vermietet ein Zimmer für 150 €, zusätzlich nimmt er vom Untermieter für die Nutzung des nicht an den Hauptmietvertrag gebundenen Kabelanschlusses 10 € und für den Internetzugang 20 € monatlich.
Von den 180 € Mieteinnahmen sind nur 150 € auf die Unterkunftskosten anzurechnen, die 30 € für Kabel und Internetzugang sind an sich anrechenbares Einkommen (wegen der 30 €-Versicherungspauschale bleiben sie allerdings anrechnungsfrei). H. stehen somit 502 € Regelbedarf 2023 plus 380 € Unterkunft und Heizung (= 530 € – 150 €) zu; mit den (anrechnungsfreien) 30 € Einkommen kann er einen Teil der Kosten für das Kabel und Internet bezahlen.

Ausgefallener Untermieter

Hat ein hilfebedürftiger Hauptmieter zur Kostensenkung einen Teil der Wohnung untervermietet und wird der Untermieter zahlungsunfähig oder zieht er ohne Kündigung einfach aus, muss der Hauptmieter unverzüglich einen Ersatzmieter suchen oder auf sonstige Weise die Unterkunftskosten senken (LSG Niedersachsen-Bremen vom 19.4.2007 – L 9 AS 669/07 ER). Solange ihm das trotz ausreichender Bemühungen nicht gelingt, muss das Jobcenter die vollen Mietkosten tragen (BSG vom 29.11.2012 – B 14 AS 161/11 R). Erweist sich eine Vermietung als aussichtslos, bleibt nur der Wohnungswechsel.

Auf den in der Regel nicht durchsetzbaren mietvertraglichen Anspruch gegen den Untermieter kann der Leistungsberechtigte nicht verwiesen werden (LSG Berlin-Brandenburg vom 9.2.2007 – L 14 B 68/07 AS ER).

Von Untermiete zur Miete

Eine unerlaubte Untervermietung liegt nicht vor, wenn die verstorbene Mutter und Mieterin bereits eine Untervermietungserlaubnis beantragt hatte

und der Vermieter verpflichtet gewesen wäre, diese noch zu Lebzeiten zu erteilen. Bleibt in einem solchen Fall die Tochter der verstorbenen Mieterin mit ihren Kindern in der Wohnung, tritt sie nach § 563 Abs. 2 BGB in das Mietverhältnis ein (AG Hamburg vom 20.5.2016 – 25a C 315/15).
Ein Kind tritt schon dann in den Mietvertrag eines verstorbenen Elternteils ein, wenn es nicht wie ein übriger Angehöriger den Haushalt mit dem verstorbenen Mieter zusammen geführt, sondern lediglich in dessen Haushalt gelebt hatte (BGH vom 10.12.2014 – VIII ZR 25/14; LG Berlin vom 8.2.2017 – 65 S 411/15; s. aber AG München vom 18.8.2016 – 432 C 9516/16).

Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

Nach § 63 Abs. 2 BGB treten Kinder des Mieters mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner eintritt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen. Ein gemeinsam mit dem Mieter geführter Haushalt i.S.d. § 563 Abs. 2 Satz 1 BGB besteht nicht mehr, wenn sich der Mieter zum Zeitpunkt seines Ablebens bereits seit geraumer Zeit in einer Pflegeeinrichtung aufgehalten hat, ohne dass noch die medizinisch begründbare Erwartung einer Besserung oder gar Heilung und einer Rückkehr in die Mietwohnung bestanden hätte (LG Berlin vom 4.7.2023 – 67 S 120/23).
Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt (§ 653 Abs. 4 BGB). Nach AG München vom 12.10.2022 – 417 C 9024/22 kann der Vermieter dem Lebensgefährten der Mieterin aus wichtigem Grund kündigen, wenn dieser dem Vermieter über mehr als ein Jahr hinweg keine Mitteilung über das Versterben der ursprünglichen Mieterin machte.

II Möblierter Wohnraum

Ein möblierter Raum in einem Wohnappartement oder einer Pension steht einer Mietwohnung gleich, wenn ein festes monatliches Nutzungsentgelt berechnet wird, ein unbeschränkter Aufenthalt und eine Selbstbeköstigung möglich sind (SG Augsburg vom 23.3.2009 – S 9 AS 187/09; vgl. zur Parallele im Wohngeldrecht BayVGH vom 26.7.1985 – 12 B 82 A 2848; s. auch OVG Berlin-Brandenburg vom 26.4.2019 – OVG 5 S 24.18).

In einem Mietvertrag über Wohnraum führt die beispielhafte Erwähnung von Möbeln, die »sofern vorhanden« zum Inhalt des Mietgegenstandes zählen sollen, nicht dazu, dass der Mietvertrag über »möblierten Wohnraum« geschlossen ist. Bei dieser Vertragsgestaltung ist für die Ermittlung der höchstzulässigen Miete kein Möblierungszuschlag zu berücksichtigen (LG Berlin vom 12.4.2023 – 66 S 273/22).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Kein Abzug vom Regelbedarf

Ist bei Anmieten des möblierten Wohnraums ein vom Vermieter festgelegter Betrag für Mobiliar und Stromverbrauch als **untrennbarer** Bestandteil der Monatsmiete zu entrichten, darf das Jobcenter die Unterkunfts- und Heizkosten – soweit sie angemessen sind – nicht kürzen (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R; s. dazu auch BSG vom 20.9.2012 – B 8 SO 4/11 R).

Erspart Erstausstattung

Ist die Möblierung nicht fester Vertragsteil, d. h. kann die Wohnung auch ohne Möbel gemietet werden, können die Möblierungskosten im Gegenzug gegen das Einsparen der Erstausstattung nach § 24 Abs. 3 SGB II übernommen werden. Eine ungerechtfertigte Besserstellung verhindert die Begrenzung der Kostenübernahme auf die angemessenen Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Wird trotz Möblierung nur ein Entgelt für die Überlassung der leeren Wohnung genommen, kann das auf ein Schein-Mietverhältnis hindeuten (dazu FG Berlin-Brandenburg vom 8.3.2012 – 9 K 9009/08).
Zum Prüfungsmaßstab, wann bei der Vermietung möblierten Wohnraums innerhalb einer Wohnung eine Wuchermiete vorliegt, s. LG Hamburg vom 17.6.2011 – 311 S 4/11.

III Mietverhältnis zwischen nahen Angehörigen

Kosten der Unterkunft für einen zwischen nahen Angehörigen abgeschlossenen Mietvertrag sind zu übernehmen, wenn sie nicht zum Zweck vereinbart werden, Kosten auf das Jobcenter abzuwälzen, oder es sich um ein Scheingeschäft handelt (SG Reutlingen vom 3.3.2009 – S 2 AS 1885/08; LSG Berlin-Brandenburg vom 10.9.2009 – L 34 AS 1321/08 und vom 17.12.2019 – L 25 AS 535/19; LSG Baden-Württemberg vom 8.2.2011 – L 12 AS 4387/10; LSG NRW vom 16.2.2016 – L 2 AS 242/12 und vom 9.4.2019 – L 2 AS 1267/17; LSG Saarland vom 5.7.2018 – L 4 AS 28/17). Es genügt eine mündliche Vereinbarung, wenn sie ernst gemeint ist (BSG vom 7.5.2009 – B 14 AS 31/07 R; LSG Niedersachsen-Bremen vom 26.8.2010 – L 8 SO 52/08). Umgekehrt begründet allein der Abschluss eines Mietvertrages keinen Kd-UH-Bedarf. Das gilt u.U. auch dann, wenn ein Zivilgericht die Wirksamkeit des Mietvertrages nicht infrage gestellt hat. Denn bei der Beurteilung, ob eine »echte« Kostenlast besteht, sind weder die Jobcenter noch die Sozialgerichte an zivilgerichtliche Entscheidungen gebunden (LSG Niedersachsen-Bremen vom 30.8.2022 – L 15 AS 276/19). Zur Ernsthaftigkeit des Mietverhältnisses s. SG Neuruppin vom 18.8.2010 – S 26 AS 704/08; SG Halle vom 6.5.2010 – S 24 AS 716/06; SG Lüneburg vom 12.3.2014 – S 37 AS 1884/10; LSG Sachsen-Anhalt vom 21.6.2012 – L 5 AS 67/09 und vom 20.9.2017 – L 4 AS 138/12; SG Stuttgart vom 23.3.2017 – S 2 AS 7218/13; LSG NRW vom 18.11.2021 – L 7 AS 1200/21; LSG Hamburg vom 5.7.2021 – L 4 AS 197/20: Mietvertrag des volljährigen Kindes über eine Wohnung im elterlichen Haus; LSG NRW vom 25.3.2022 – L 21 AS 1438/21: angebliche Stundung des Mietzinses, der dann jahrelang nicht beigetrieben wird.

Beweislast

Ist streitig, ob eine ernsthafte Mietzinsforderung besteht und Zahlungen auf der Grundlage eines vorgelegten Vertrages erbracht worden sind, kommt bei

einer angefochtenen Aufhebung der Leistungsbewilligung auf der Grundlage von § 45 SGB X eine Beweislastumkehr in Betracht bei der Frage, ob und in welchem Umfang Mietzahlungen erbracht worden sind (LSG Niedersachsen-Bremen vom 14.12.2022 – L 9 AS 272/19).

Eltern-Kind-Mietvertrag

Schließt eine minderjährige Leistungsberechtigte mit den Eltern oder einem Elternteil einen Mietvertrag über ein Zimmer in der elterlichen Wohnung, ist dieser zivilrechtlich nicht wirksam und deshalb für die Höhe der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II nicht relevant (SG Osnabrück vom 25.8.2022 – S 16 AS 212/22 ER. Eine Genehmigung (§ 1643 Abs. 4 BGB) ist zur Begründung eines KdUH-Bedarfs indes nicht erforderlich; entweder gilt das Kopfteilprinzip oder dem Kind kann, z.B. wegen einer Behinderung, ein vom Kopfteil abweichender Bedarf zuerkannt werden (s. dazu LSG NRW vom 8.9.2022 – L 9 SO 403/20, Revision anhängig – B 8 SO 18/22 R). Maßgebend für einen Anspruch nach § 22 Abs. 1 SGB II sind Kosten, die mit der Nutzung der Wohnung tatsächlich entstehen und die zwischen den Wohnungsnutzern bestehende, ernsthafte Erwartung einer Beteiligung an den Kosten für Unterkunft und Heizung; die vom BSG (z.B. – B 8 SO 10/14 R) entwickelten Grundsätze für nicht erwerbsfähige Wohnungsnutzer können ohne weiteres auch auf das Bürgergeld übertragen werden.

Behindertes Kind

Zur Begründung eines KdU-Bedarfs behinderter Kinder, die im Haushalt der Eltern leben, s. BSG vom 17.11.2015 – B 8 SO 10/14 R; LSG NRW vom 18.2.2016 – L 9 SO 145/14. Seit 1.1.2020 gibt es dazu in § 42a SGB XII detaillierte Regelungen (s. dazu SG Karlsruhe vom 2.2.2021 – S 12 AS 4500/18).

Hohe Miete

Bei hoher Miete muss der Mietvertrag einem Fremdvergleich standhalten, d. h. zu Bedingungen laufen, die auch in einem regulären Mietverhältnis üblich sind (LSG Sachsen-Anhalt vom 20.12.2006 – L 2 B 173/06 AS ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 25.1.2007 – L 10 B 1195/06 AS PKH; LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 22.1.2008 – L 8 B 247/07; LSG Baden-Württemberg vom 14.3.2008 – L 8 AS 5912/06: mit Verweis auf das Steuerrecht; vgl. auch OVG NRW vom 19.5.2016 – 12 A 631/15). Dasselbe gilt für eine Mieterhöhung (BayLSG vom 13.5.2009 – L 11 AS 177/09 B PKH).

Geringe Miete

Eine geringe Miete muss keinem Fremdvergleich standhalten; eine aus Gefälligkeit besonders günstige Miete ist erwünscht (BSG vom 3.3.2009 – B 4 AS 37/08 R; LSG Sachsen-Anhalt vom 20.9.2017 – L 4 AS 236/16 und vom 20.9.2017 – L 4 AS 138/12). Wird bei einer unter engen Verwandten ausgesprochenen Kündigung des Mietvertrags aus Gründen der Ausbildung oder Erkrankung des Mieters von einer Räumung der Wohnung abgesehen, ohne auf eine Nutzungsentschädigung zu verzichten, muss das Jobcenter diese als KdU-Bedarf übernehmen (LSG Hamburg vom 6.8.2020 – L 4 AS 49/19). Zur Abgrenzung eines Mietvertrages von anderen Formen der Gebrauchsüberlassung bei ganz geringem Entgelt s. BGH vom 20.9.2017 – VIII ZR 279/16). Eine Verpflichtung zur kostenfreien Wohnraumgewährung oder zum Verzicht auf den Bezug eigenen Wohnraums lässt sich außerhalb

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

einer BG, in der die Wohnkosten ja kopfteilig übernommen werden, weder aus § 9 Abs. 5 SGB II noch aus § 2 SGB II ableiten.

Verschärfter Prüfungsmaßstab

Hat der Mietvertrag zwischen nahen Angehörigen den Zweck, den Besitz einer Wohnung oder eines Hauses trotz eines Verkaufs oder einer Zwangsversteigerung zu erhalten, sind nach BGH vom 18.9.2013 – VIII ZR 297/12 und vom 21.9.2016 – VIII ZR 277/15 hohe Anforderungen an den Nachweis der Ernsthaftigkeit des Mietvertragsschlusses zu stellen. Dasselbe gilt, wenn über den Mietvertrag eine Immobilie finanziert werden soll (dazu HessLSG vom 28.8.2013 – L 9 AS 476/11; LSG Saarland vom 11.12.2017 – L 4 AS 34/17 B ER; s. auch FG Baden-Württemberg vom 6.6.2019 – 1 K 699/19).

Kost und Logis

Zahlt der Leistungsberechtigte für die Nutzung eines Zimmers mit Bad im Haus seiner Eltern eine Pauschalmiete, die neben anteiligen Haus- und Heizkosten auch eine Beteiligung an den Kosten für Strom, Wasser, Warmwassererzeugung, Telefon und Kost enthält und ist die konkrete Höhe der im Pauschalbetrag enthaltenen Kosten für Unterkunft und Heizung nicht feststellbar, können die von § 22 SGB II zu deckende Bedarfe realitätsnah geschätzt werden (LSG NRW vom 14.5.2012 – L 19 AS 156/12).

Kopfteilprinzip bei BG

In einer BG gilt grundsätzlich eine Aufteilung nach der Zahl der BG-Mitglieder (näher dazu Kapitel A, → S. 58 ff.). Das gilt auch für die gemischte BG (LSG NRW vom 11.8.2014 – L 20 SO 141/13).

Kopfteilprinzip bei Haushaltsgemeinschaft

Bei einem Zusammenleben in einer Haushaltsgemeinschaft, d. h. einer gemeinsamen Nutzung der Wohnung mit gemeinsamem Wirtschaften, gilt grundsätzlich das Kopfteilprinzip: Jede Person ist in gleichem Umfang an den Unterkunfts- und Heizkosten beteiligt (grundlegend BVerwG vom 21.1.1988, BVerwGE 79, S. 17; BayLSG vom 15.9.2005 – L 10 B 429/05 AS ER; SG Braunschweig vom 16.5.2008 – S 25 AS 138/06; s. auch LSG Niedersachsen-Bremen vom 26.8.2010 – L 8 SO 52/08). Dass die im Haushalt lebenden volljährigen Kinder eines Bürgergeld-Beziehers dadurch zu dessen Bedarfsdeckung beitragen (über die Anrechnung überschüssigen Kindergeldes), spielt nach LSG NRW vom 24.2.2014 – L 12 AS 2319/13 B ER keine Rolle. Ein zwischen den Wohnungsnutzern geschlossener Mietvertrag oder eine mündliche Abrede über eine abweichende Kostenverteilung wird daher meist nicht anerkannt (s. z.B. LSG Sachsen-Anhalt vom 23.8.2016 – L 4 AS 558/12). Ausnahmen sind aber denkbar, wenn Lebensgewohnheiten und Aufteilung des Wohnraums für ein abweichendes Nutzungsverhältnis sprechen (LSG NRW vom 3.11.2008 – L 19 AS 46/07; SG Berlin vom 24.6.2005 – S 37 AS 2513/05; BSG vom 7.5.2009 – B 14 AS 14/08 R).

Beispiel 1

Der 35-jährige K. hat wegen Strafhaft seine Wohnung verloren. Als Freigänger auf Arbeitsuche nutzt er die Wohnung seiner Mutter als Rückzugsort und an den Wochenenden. Die Mutter lebt von Bürgergeld. Von den 165 € aus einem Nebenjob gibt er seiner Mutter für Essen 80 € im Monat. Hier kann das Jobcenter die Unterkunftskosten nicht halbieren.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel 2

Die 23-jährige S. verlässt nach einem heftigen Streit ihren Ehemann endgültig. Sie zieht zu ihrer Mutter, die mit einer kleinen Rente gerade so über die Runden kommt. Wegen mitgenommener Einrichtungsgegenstände bekommt S. das größere Zimmer der Zweizimmerwohnung und nutzt auch den Flur. S. vereinbart mit ihrer Mutter, dass sie von den 460 € Miete mit Heizung 300 € übernimmt. Weil sich der Ehemann weigert, Unterhalt zu zahlen, beantragt S. Bürgergeld. Die 300 € für Unterkunft und Heizung sind nach den Nutzungsanteilen der Wohnung vom Jobcenter zu übernehmen.

Nachweis tatsächlicher Unterkunftskosten

Besteht nach den Lebensgewohnheiten eine kopfteilige Wohnungsnutzung, folgt daraus allein noch nicht, dass alle Bewohner der Wohnung auch kopfteilig zur Mietzahlung verpflichtet sind. Dies wird aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung in der Regel unterstellt, muss aber im Zweifel nachgewiesen werden, um einen KdU-Bedarf zu begründen (LSG NRW vom 27.5.2014 – L 2 AS 653/14 B ER), sofern es sich nicht um hilfebedürftige Mitglieder einer BG handelt (s. dazu SG Düsseldorf vom 8.4.2019 – S 35 AS 519/19; BSG vom 27.1.2021 – B 14 AS 35/19 R).

Eigenständiger Haushalt trotz Zusammenwohnen

Zur Frage, wann trotz Zusammenwohnens mit Angehörigen ein eigenständiger Haushalt geführt wird, was eine vom Kopfteilprinzip abweichende Mietzinstragung rechtfertigen kann, gibt die Rechtsprechung der Finanzgerichte zur Anerkennung einer doppelten Haushaltsführung taugliche Anhaltspunkte (s. z. B. BFH vom 6.12.2009 – VI B 124/08, vom 28.6.2012 – III R 26/10, vom 28.8.2014 – V R 22/14, vom 10.4.2014 – VI R 79/13, vom 20.1.2014 – VI R 76/13, vom 1.3.2017 – VI B 74/16 und vom 12.1.2023 – VI R 39/19; s. auch FG München vom 3.3.2010 – 9 K 3789/08; FG Münster vom 20.1.2010 – 10 K 5155/05 E und vom 12.3.2014 – 6 K 3093/11 E).

Haushaltsgemeinschaft mit Pflegekind

Eine Aufteilung der Unterkunftskosten nach Kopfteilen erfolgt auch, wenn ein Pflegekind – das nicht zur BG gehört – familienähnlich im Haushalt lebt (BSG vom 13.11.2008 – B 14/7b AS 4/07 und vom 27.1.2009 – B 14/7b AS 8/07 R). Die Wohnanteile in den Pflegesätzen nach § 39 SGB VIII sind nicht auf die Berechnung des SGB II abgestimmt worden (vgl. dazu SG Oldenburg vom 2.2.2005 – S 47 AS 18/05 ER: Kopfteilmethode; SG Berlin vom 27.4.2005 – S 37 AS 1213/05 ER). Das BSG vom 27.1.2009 – B 14/7b AS 8/07 R verweist auf eine abweichende Bemessung der Leistungen nach § 39 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 4 Satz 1 SGB VIII, wenn der nach dem SGB VIII pauschal berücksichtigte Unterkunftsbedarf hinter dem nach der Kopfzahl ermittelten Anteil an den Wohnungskosten zurückbleibt.
Zu einem zusätzlichen Wohnraumbedarf für die Wahrnehmung des Umgangsrechts mit einem Pflegekind s. BSG vom 21.7.2021 – B 14 AS 31/20 R.

Abgeschwächter Rechtschutz?

In der Regel nehmen nahe Angehörige bei Durchführung eines Mietvertrages aufeinander Rücksicht. Es kann deshalb das Eilbedürfnis für die Übernahme von Mietkosten oder -schulden fehlen (LSG Niedersachsen-Bremen vom 27.7.2015 – L 13 AS 205/15 B ER; LSG NRW vom 18.2.2016 – L 20 SO 16/16 B ER und vom 9.10.2020 – L 7 AS 1330/20 B ER; LSG Ba-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

den-Württemberg vom 5.10.2016 – L 3 AS 3210/16 ER-B). Das gilt aber nicht, wenn die finanziellen Verhältnisse der Beteiligten so eng sind, dass auf KdU-Leistungen des Jobcenters nicht gewartet werden kann (LSG NRW vom 6.6.2016 – L 7 AS 803/16 B ER).

IV Wohngemeinschaft (WG)

Lebt der Leistungsberechtigte mit anderen – nicht hilfebedürftigen Personen – in einer WG, gilt die Kopfteilmethode nicht (BSG vom 22.8.2013 – B 14 AS 85/12 R; LSG Niedersachsen-Bremen vom 13.11.2014 – L 15 AS 166/13). Die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten hängt davon ab, ob die Unterkunfts- und Heizkosten des Leistungsberechtigten für sich genommen angemessen sind; er wird also so behandelt, als ob er alleinstehend wäre; anderenfalls würde es Bürgergeld-Beziehern unmöglich gemacht, mit nicht hilfebedürftigen Personen zusammenzuwohnen (BSG vom 18.6.2008 – B 14/11b AS 61/06 R; LSG Hessen vom 28.7.2011 – L 7 SO 51/10 B ER; LSG Niedersachsen-Bremen vom 13.6.2012 – L 13 AS 246/09; SG Gießen vom 16.8.2018 – S 27 AS 531/18 ER). Eine Obliegenheit, sich gemeinsam eine billigere Wohnung zu suchen, gibt es nicht (LSG Berlin-Brandenburg vom 9.12.2008 – L 32 B 2223/08 AS ER).

Beispiel

R. bezieht Bürgergeld. Er lebt mit dem berufstätigen K., den er aus früheren Studentenzeiten kennt, zusammen. K. ist Mieter der 600 € teuren Wohnung. Die Mietkosten werden hälftig geteilt. Ansonsten lebt und wirtschaftet jeder für sich. Das Jobcenter kündigt R. an, dass es die Unterkunfts- und Heizkosten auf 250 € kürzt, auf die Hälfte der Bedarfe für Miete und Heizung, die für eine Zweipersonen-BG angemessen sind. R. erhebt Widerspruch und macht zu Recht geltend, dass Angemessenheitsmaßstab die Miete für eine Einpersonen-BG ist, die er deutlich unterschreite.

Warmwasserpauschale

Wird die Wohnung dezentral über Strom oder Gas mit Warmwasser versorgt, gibt es keine Grundlage, den in diesem Fall zustehenden Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II zu kürzen (vgl. zur spiegelbildlichen Problematik der Warmwasserpauschale als Abzugsposten – bis Ende 2010 – LSG Sachsen vom 17.3.2011 – L 3 AS 500/09).

Mitmieter oder Untermieter

Die WG kann mietrechtlich über einen gemeinsamen Hauptmietvertrag oder über Untermietverträge mit einzelnen Personen begründet werden (zur Untermiete → I). Zum Anspruch auf Untervermietung s. AG Neukölln vom 2.3.2017 – 14 C 102/16.

Interessengerechte Einzelfallauslegung

Eine Vertragskonstellation dahingehend, dass sowohl unbegrenzt Anspruch auf Wechsel der Hauptmieter als auch auf Genehmigung von Untervermietungen besteht, ist unüblich und kann daher nicht aus dem bloßen Umstand häufiger Mieterwechsel und wiederholt genehmigter Untervermietungen gefolgert werden. Abzustellen ist je nach Einzelfall und interessengerech-

ter Auslegung der auf den Vertragsabschluss gerichteten Willenserklärungen, ob nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien den Mietern ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen sollte (BGH vom 27.4.2022 – VIII ZR 304/21; nachfolgend LG Berlin vom 13.10.2022 – 65 S 151/21).

Eine Mehrheit von Mietern begründet demnach allein keinen Anspruch gegenüber dem Vermieter, einem Austritt eines Mitmieters und/oder seines Austauschs durch einen Dritten zuzustimmen. Kann keine Einigung mit dem Vermieter hergestellt werden, so muss i.d.R. das Mietverhältnis insgesamt beendet und ggf. auf neuer Basis neu begründet werden (LG Berlin vom 17.4.2020 – 65 S 176/19).

Die Mitmieter einer WG sind regelmäßig als Mitglieder einer BGB-Gesellschaft verbunden (s. dazu LG Frankfurt vom 7.12.2020 – 2/11 T 117/20). Sie können nur gemeinschaftlich kündigen und gemeinschaftlich gekündigt werden.

Mieterwechsel

Stimmt der Vermieter jahrelang dem Wechsel von WGlern zu, ist nach interessengerechter Auslegung von einem geduldeten Eintritt der neuen Wohngemeinschafter in den Mietvertrag auszugehen (so schon LG Braunschweig vom 23.3.1982 – 6 S 286/81; LG Berlin vom 19.4.2013 – 65 S 377/12). Die Aufnahme eines neuen Mitmieters in eine WG ohne Erlaubnis des Vermieters berechtigt den Vermieter unter diesen Umständen nicht zur fristlosen Kündigung (LG Berlin vom 28.8.2013 – 65 S 78/13 und vom 23.3.2016 – 65 S 314/15).
Der Vermieter kann den Wechsel der Mieter aber aus wichtigem Grund ablehnen. Die Bonität des potenziellen neuen Mieters ist ein wichtiger Grund (s. z.B. LG Berlin vom 7.11.2016 – 18 S 112/16), vor allem, wenn es um den Austausch von zwei bislang solventen Mietern gegen neue Mieter ohne hinreichende finanzielle Leistungsfähigkeit geht, die vom LG Berlin vom 23.3.2016 – 65 S 78/13 bei Bezug von Bürgergeld verneint wurde.

Briefkasten

Nach AG Ebersberg vom 27.1.2020 – 7 C 1/20 haben Mieter einer Wohngemeinschaft vorbehaltlich einer ausdrücklichen oder konkludenten Vereinbarung mit dem Vermieter gegen diesen keinen Anspruch auf Errichtung eines eigenen, von den anderen Mitbewohnern der Wohngemeinschaft abgesonderten Briefkastens. Für die Erreichbarkeit nach § 7b SGB II ist es daher wichtig, dass auf dem gemeinsamen Briefkasten der Name des Leistungsberechtigten deutlich erkennbar angegeben wird.

Kaution

Hinsichtlich der nach einer Kündigung zurückzuzahlenden Kaution liegt bei Mitmietern eine Mitgläubigerschaft nach § 432 BGB bzw. eine Gesamtgläubigerschaft vor, sodass nur alle Mitmieter gemeinsam die Kaution fordern können (LG Flensburg vom 9.10.2008 – 1 S 56/08). Bei Aufbringung der Kaution nach Anteilen – nur insoweit stünde einem leistungsberechtigten Mitmieter ein Anspruch auf ein Kautionsdarlehen nach § 22 Abs. 6 SGB II zu – hat die Mitgläubigerschaft den Vorteil, dass der einzelne Kautionsgeber nicht fürchten muss, im Streitfall könnte ein anderer Mitbewohner über die Kaution verfügen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Näher zum Problem der Kautionsforderung bei noch laufender Tilgung nach § 42a SGB II → S. 457 ff.

Kündigung

Ergibt sich aus den Umständen bei Vertragsschluss, dass der Vermieter mit einer wiederholten Auswechselung der Mieter einverstanden war, muss er der Entlassung eines ausscheidenden Mitglieds und der Aufnahme eines neuen Mitglieds zustimmen (so schon LG Berlin vom 11.1.2017 – 65 S 375/16). Schwieriger, aber nicht unmöglich ist die Kündigung, wenn der Vermieter nicht verpflichtet ist, der Entlassung eines einzelnen Mitmieters aus dem Mietvertrag zuzustimmen; dann kann der Mietvertrag nur gemeinschaftlich gekündigt werden. Stimmt der Vermieter der Entlassung eines Mitmieters aus dem Mietvertrag nicht zu, bleibt der Mitmieter dennoch nicht bis zur Kündigung aller Mietparteien an den Mietvertrag gebunden bzw. muss das Jobcenter nicht bis dahin von einer Mietsenkung absehen, sollte die anteilige Miete unangemessen hoch sein. Der mit Leistungen nach § 22 SGB II unterstützte Mitmieter kann von den anderen Mietern deren Zustimmung zur gemeinsamen Kündigung des Mietverhältnisses nach gesellschaftrechtlichen Grundsätzen (§§ 723 ff. BGB) verlangen, ggf. einklagen (KG Berlin vom 30.3.1992 – 2 W 1331/92). Der Auszug aus der gemeinsamen Wohnung ist regelmäßig eine konkludente Kündigung der Wohngemeinschafts-Gesellschaft (LG Köln vom 16.3.1993 – 11 S 233/92).

Keine Bindung an WG-Verhältnisse

Meist ist das Wohnen in einer WG billiger als in einer eigenen Wohnung. (Zur Prüfung von Mietwucher, wenn Einzelzimmer vermietet werden mit der Nutzung von Gemeinschaftsräumen, s. AG Stuttgart vom 28.4.2020 – 31 C 5490/18.) Für hilfebedürftige Wohngemeinschaftsmitglieder kann die Mietkappung nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II zur Falle werden, wenn sie ausziehen möchten. Wenn sie triftige Gründe für den Wechsel von der WG in eine eigene Wohnung vorbringen können, muss das Jobcenter eine angemessene Wohnung finanzieren. Ein wichtiger Auszugsgrund kann z. B. sein, dass in der WG die Unverletzlichkeit der Intimsphäre nicht mehr gewährleistet ist (SG Braunschweig vom 11.4.2008 – S 18 AS 473/08 ER; s. auch AG München vom 28.5.2019 – 432 C 2881/19).

WG oder BG

Wird ein gemeinsamer Mietvertrag geschlossen, wird bei zwei Personen regelmäßig geprüft, ob die Bewohner der Wohnung als Einstandspartner zusammenleben (näher dazu LSG Sachsen-Anhalt vom 24.3.2014 – L 4 AS 881/12 B ER; LSG NRW vom 9.10.2019 – L 7 AS 1614/18 und Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Auflage 2023, S. 82 ff.).

Nachgehende Auseinandersetzungsansprüche

Die Stellung als BGB-Gesellschafter bei einer echten WG schlägt auch auf Auseinandersetzungsansprüche nach Auszug eines Mitbewohners durch. Er muss trotz Auszug noch seinen Teil an der Miete oder sonstigen Forderungen (z. B. wegen Renovierung, Forderung aus Betriebskostenabrechnung) erfüllen, solange der Mietvertrag wirksam ist. Ist der ausgezogene Mieter nicht hilfebedürftig, kann das Jobcenter Anträgen auf Kostenübernahme für Nachforderungen von Betriebskosten oder Schönheitsreparaturen die anteilige Mithaftung des Ausgezogenen entgegenhalten.

Zwischen Ex-Einstands-partnern

Besonders kann das ins Gewicht fallen, wenn eine Einstandspartnerschaft bestand und der in der Wohnung gebliebene, von Bürgergeld lebende Partner vom Jobcenter Leistungen für höhere Betriebskosten oder Schönheitsreparaturen verlangt. Gegebenenfalls haftet je nach den Lebensverhältnissen während des Zusammenlebens dafür der ausgezogene Ex-Einstandspartner ganz allein (LG Oldenburg vom 1.8.2007 – 5 S 39/07; OLG Düsseldorf vom 24.10.1997 – 22 U 43/97 und vom 12.3.2010 – 22 U 142/09; BGH vom 3.2.2010 – XII ZR 53/08; s. auch OLG Brandenburg vom 5.8.2014 – 3 U 45/13; AG Hamburg-St. Georg vom 13.9.2018 – 911 C 245/17).
Zur Wohngemeinschaft im Wohngeldrecht s. VG Saarland vom 15.10.2014 – 3 K 2084/13; VG München vom 22.8.2013 – M 22 K 11.1912.

V Wohnheim

Allgemeines Mietrecht

Ein Mietvertrag, den eine Gemeinde abgeschlossen hat, um in dem Mietobjekt ihr zugewiesene Flüchtlinge unterbringen zu können, ist unbeschadet seiner Bezeichnung kein Wohnraummietvertrag i.S.v. § 549 Abs. 1 BGB, sondern ein allgemeines Mietverhältnis gemäß § 535 BGB (BGH vom 23.10.2019 – XII ZR 125/18).

Bei Aufenthalt in einem Wohnheim, das nach Tagessätzen abrechnet, ist das Jobcenter bei Kostenübernahme nur dazu berechtigt, einen Betrag für Haushaltsenergie (Strom, Kochgas) von den Unterkunftskosten abzuziehen, wenn dieser Betrag, der über den Tagessatz gewährt wird, genau beziffert ist (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R). Ein Abzug für die im Tagessatz enthaltenen Kosten der Nutzung der Möbel oder eine Pauschale für die Instandhaltung ist nicht zulässig (LSG Baden-Württemberg vom 17.4.2008 – L 7 SO 5988/07).

Einverständnis-erklärung

Meist sind die Verträge mit den Wohnheimen so gefasst, dass die Unterkunfts- und Heizkosten ungekürzt gezahlt werden müssen, meist in Form einer Direktzahlung des Jobcenters an den Vermieter. Der Leistungsberechtigte muss der Direktzahlung zustimmen (LSG Berlin-Brandenburg vom 20.9.2010 – L 5 AS 1540/10 B PKH; s. auch BSG vom 12.1.2018 – B 14 AS 227/17 B).

Nur auf Rechnung?

Nach HessLSG vom 20.3.2013 – L 6 AS 227/11 kommt ein Anspruch auf Übernahme der Wohnkosten bei Unterbringung des Leistungsberechtigten in einer stationären Einrichtung, die keinen Leistungsausschluss bewirkt, nur dann in Betracht, wenn der Einrichtungsträger dem Leistungsberechtigten die Unterkunftskosten zumindest in Rechnung stellt.

Nachträgliche Nutzungs-gebühren/ Eigenanteile

Grundsätzlich ist für den Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II maßgebend, dass für den Monat der Nutzung eine fällige, unterkunftsbedingte Zahlungsverpflichtung besteht. Werden Gebühren oder Nutzungsentgelte erst nachträglich erhoben, bestand für die Monate der Nutzung kein KdU-Bedarf (BSG vom 19.5.2021 – B 14 AS 19/20 R).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel

Familie X hat nach Anerkennung des Flüchtlingsstatus Anspruch auf SGB II-Leistungen. Sie ist in einem Wohnheim untergebracht, das nach Tagessätzen mit dem Jobcenter abrechnet. Da die Familie Erwerbseinkommen erzielt, muss sie sich an den Wohnheimkosten beteiligen. Für die Nutzung des Wohnheims im Monat Juli stellt der Betreiber des Wohnheims der Familie im Oktober einen Eigenanteil von 145,36 € in Rechnung. Da das Erwerbseinkommen im September weggefallen ist, hat die Familie Anspruch auf Übernahme des Eigenanteils als KdU-Bedarf im Oktober.

Auch wenn der Betreiber des Wohnheims bei Nichtzahlung des Jobcenters keine Räumung durchführt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass kein Entgelt für das Wohnen gefordert wird (SG Dortmund vom 17.3.2017 – 9 AS 4647/16; s. auch KG Berlin vom 20.8.2018 – 8 U 118/17).

Renovierung

Mietet das Jobcenter privatrechtlich von einem Dritten eine Wohnung an, um sie Leistungsberechtigten als Unterkunft zur Verfügung zu stellen, und fallen nach dem Auszug Renovierungsarbeiten an, die das Jobcenter direkt selbst in Auftrag gibt, ohne die Wohnungsnutzer vorher aufzufordern, die Renovierung vorzunehmen, kann es die Renovierungskosten nicht per Kostenbescheid von den Leistungsberechtigten fordern (vgl. dazu VG Neustadt vom 17.11.2020 – 5 K 1359/19.NW).

Umlage Wohnungslosenunterbringung

Bieten auf die Hilfe für Wohnungslose spezialisierte Organisationen als (gewerbliche) Hauptmieter den Betroffenen Wohnungen über einen Untermietvertrag an, der neben den üblichen Wohnkosten auch unabdingbar eine Umlage zur Abgeltung von Betreuungs- und Verwaltungskosten beinhaltet, ist die Umlage, sofern sie angemessen kalkuliert wird, Bestandteil der Miete und vom Jobcenter als KdU-Bedarf zu übernehmen (LSG Berlin-Brandenburg vom 28.7.2016 – L 32 AS 288/14).
Zur Rechtsbeziehung zwischen dem Wohnheimbetreiber als Leistungserbringer und dem Jobcenter oder dem Sozialamt als Leistungsträger s. KG Berlin vom 6.5.2019 – 11 W 2/19; BGH vom 9.2.2021 – VIII ZB 20/20.

VI Wohnrecht

Ein Wohnrecht kann rein schuldrechtlich vereinbart werden oder dinglich als eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1093 BGB. Wird nur die Mitbenutzung zum Wohnen ohne Ausschluss des Eigentümers gewollt, handelt es sich um eine Wohnungsreallast nach § 1105 BGB (s. z. B. OLG München vom 14.2.2018 – 34 Wx 380/17).

Für Leistungsfälle nach dem SGB II sind schuldrechtliche und dingliche Wohnrechte von praktischer Bedeutung.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

1 Dingliches Wohnrecht

Für den Bedarf nach § 22 SGB II ist zu klären, ob und ggf. welche ausdrücklichen oder konkludenten Abreden in Zusammenhang mit der Einräumung des Wohnrechts getroffen wurden.

Doppelte Nutzungsrechte

Zivilrechtlich ist die Vereinbarung zur Einräumung des Wohnrechts (das sachenrechtliche Kausalgeschäft) von daneben bestehenden, schuldrechtlichen Vereinbarungen zu unterscheiden. Letztere können als Mietvertrag ausgestaltet sein. Es ist auch zulässig, dass Parteien eines Wohnraummietvertrags zusätzlich die Einräumung eines durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesicherten lebenslangen Wohnrechts vereinbaren. Dann ist für Leistungen nach § 22 SGB II zu klären, in welchem Verhältnis der Mietvertrag und das dingliche Wohnungsrecht zueinander stehen, bzw., ob sich der Nutzungsberechtigte gegenüber dem Vermieter auch auf die Dienstbarkeit berufen kann oder ob allein das Mietverhältnis zwischen den Parteien maßgeblich sein soll (dazu BGH vom 8.3.2018 – V ZR 200/17).

Entgeltliches Wohnrecht

Es ist zulässig, die Gewährung des Wohnrechts an monatliche Nutzungsentgelte zu knüpfen. Gibt es nachvollziehbare Gründe für eine Entgeltabrede, ist das Entgelt, soweit nach Maßstab des § 22 SGB II angemessen, vom Jobcenter zu übernehmen.

Beispiel

H. überträgt das in ihrem Eigentum stehende Hausgrundstück an ihren Sohn D., der sich als Gegenleistung bereit erklärt, das stark heruntergekommene Haus zu sanieren. Für die 2-Zimmer-Dachwohnung hat sich H. ein lebenslanges Wohnrecht gesichert und sich gegenüber D. verpflichtet, neben den Wohnkosten (Wasser, Heizung, Strom, Müllabfuhr) ein monatliches Entgelt von 340 € zu zahlen. Unter den gegebenen Umständen liegt bezüglich des Hauses weder eine Schenkung vor (kein Vermögen in Form eines Schenkungsrückforderungsanspruchs) noch eine unangemessene Gegenleistung (keine gemischte Schenkung) für das Wohnrecht. H. ist hilfebedürftig. Das Jobcenter muss im Hilfefall die 340 € plus anfallende Wohnkosten nach § 22 SGB II übernehmen.

Unentgeltliches Wohnrecht

Bei einem unentgeltlich gewährten Wohnrecht (oft anlässlich der Übertragung von Grundeigentum an Angehörige) gibt es in der Regel keine Verpflichtung des Wohnrechtsinhabers, Lasten, die typischerweise den Eigentümer des Hauses treffen (Grundsteuer, Versicherungen), zu übernehmen. Wird kurz vor Eintritt in den Bürgergeld-Bezug eine Kostenbeteiligung vereinbart, ist genau zu prüfen, ob ein sittenwidriges oder ein bloßes Scheingeschäft vorliegt (dazu LSG NRW vom 2.3.2017 – L 19 AS 1458/16).

Wohnkosten

Trotz Unentgeltlichkeit des Wohnrechts haben die Wohnungsberechtigten, sofern nicht ohnehin ausdrücklich geregelt, die verbrauchsabhängigen Kosten wie Gas, Strom, Wasser, Heizung, Müllabfuhr und Abwasser üblicherweise selbst zu tragen; hierbei handelt es sich nicht um Kosten der Wohnung, sondern um die erst durch die Ausübung des Wohnungsrechts verursachten Kosten (LG Köln

vom 20.9.2017 – 13 S 50/17; LG Osnabrück vom 15.11.2017 – 1 S 265/17). Diese Kosten lösen auch ohne Zusatzvereinbarung zum dinglichen Wohnrecht einen KdU-Bedarf aus (s. auch LSG Sachsen vom 29.6.2023 – L 7 AS 573/19).

Wohnkostenabrechnung

Zahlt der Wohnrechtsinhaber laufende Abschläge auf der Grundlage von Verträgen mit Dienstleistern oder Energieversorgern, handelt es sich um auch für Mieter übliche Nebenkosten, die nach § 22 SGB II zu übernehmen sind. Das gilt auch, wenn nach ausdrücklicher vertraglicher Abrede oder praktizierter Handhabung der Eigentümer der Immobilie Vertragspartner der Dienstleister und Energieunternehmen ist und vom Wohnrechtsinhaber Abschläge für Betriebskosten erhebt.
Zahlt der Eigentümer der Immobilie die laufenden Betriebskosten, ist zu prüfen, ob er endgültig für diese Kosten aufkommen muss oder den Wohnrechtsinhaber am Ende des Jahres über eine Abrechnung an den Nebenkosten beteiligen kann. Die Formulierung in einem Notarvertrag zur Einräumung eines dinglichen Wohnrechts: »Betriebs- und Nebenkosten, die auch von einem Mieter zu tragen wären«, ist nach BGH vom 16.3.2018 – V ZR 60/17 so zu verstehen, dass hiermit die von dem Wohnungsberechtigten zu tragenden Betriebs- und Nebenkosten unter Bezugnahme auf die mietrechtliche Regelungen definiert werden. Daher gelten für die Erstellung der Abrechnung dann aber auch die Regelungen der §§ 556 ff BGB. Liegt daran gemessen eine rechtzeitig erstellte und inhaltlich richtige Abrechnung vor, muss das Jobcenter den errechneten Verbrauch als Betriebskostennachforderung übernehmen.

Kosten für gewöhnliche Unterhaltung

Kosten für die gewöhnliche Unterhaltung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen i.S.v. § 1041 Satz 2 BGB kann der Eigentümer auf die Nutzungsberechtigten umlegen (BGH, 21.10.2011 – V ZR 57/11; LG Osnabrück vom 15.11.2017 – 1 S 265/17). Erfolgt dies nicht zur Abwälzung solcher Kosten auf die Allgemeinheit, muss das Jobcenter auf Anträge nach § 22 Abs. 2 SGB II eine Kostenübernahme prüfen.

Nothilfe nach § 22 Abs. 8 SGB II

Nach § 22 Abs. 8 SGB II können Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit droht. Übernimmt das Jobcenter laufende Kosten für ein Wohnrecht, ist zur Prüfung einer Übernahme von Schulden, die sich auf ausstehende Zahlungen für das Wohnrecht beziehen, zunächst zu klären, ob wegen der Schulden ein Verlust des Wohnrechts droht. Ist für den Fall ausbleibender Zahlungen kein Kündigungsrecht oder eine auflösende Bedingung für das dingliche Wohnrecht vereinbart worden, führen Wohnkostenschulden nicht automatisch zu einem Recht auf Beendigung des Wohnrechts. Der Wohnrechtsinhaber kann aber wegen Verwirkung oder nach Treu und Glauben einem Anspruch auf Löschung des Wohnrechts ausgesetzt sein (dazu Verfassungsgericht des Landes Brandenburg vom 19.1.2018 – VfGBbg 29/17; s. auch OLG Koblenz vom 18.4.2018 – 5 U 1303/17). Droht ein Verlust des Wohnrechts, kommt eine Schuldübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Entschädigung

Hat der Eigentümer wegen ausstehender Zahlungen die Nutzung des Wohnrechts zu Unrecht verhindert, hat der Wohnrechtsinhaber Anspruch auf Zahlung einer monatlichen Entschädigung wegen Vorenthaltung seines dinglichen Wohnrechts (OLG Saarland vom 4.10.2018 – 5 W 71/18).

Nutzungsentschädigung

Sind Eheleute gemeinsam Inhaber eines dingliche Wohnrechts, hat im Fall der Trennung der auf das Wohnrecht verzichtende Ehepartner Anspruch auf Nutzungsentschädigung. Dies setzt nicht voraus, dass der in der Ehewohnung verbleibende Ehepartner die ihm durch die ungeteilte Nutzung des Wohnrechts zuwachsenden Vorteile wirtschaftlich verwerten kann (BGH vom 18.12.2013 – XII ZB 268/13). Ist der zahlungspflichtige Ehepartner hilfebedürftig, kann er die Nutzungsentschädigung als KdU-Bedarf geltend machen (→ S. 53 ff.).

Ungeklärte Rechtsfrage

Ist der aus der Ehewohnung ausgezogene Ehepartner hilfebedürftig und hat er eine unangemessen teure Wohnung bezogen, stellt sich die Frage, ob er die an ihn gezahlte Nutzungsentschädigung zur Senkung der Unterkunftskosten einsetzen darf oder ob es sich um Einkommen nach § 11 SGB II handelt, das zunächst auf den Regelbedarf anzurechnen ist.

Kostensenkung

Sind die Kosten für die Nutzung des Wohnrechts nicht (mehr) angemessen, ist das Jobcenter nach Senkungsaufforderung berechtigt, nach Ablauf der 6-Monats-Frist nur noch angemessene Kosten für Unterkunft- und Heizung zu übernehmen. Ist der Wohnrechtsinhaber deshalb zum Umzug in eine günstigere Wohnung gezwungen, hat er ggf. die Möglichkeit, sein Wohnrecht zu »versilbern«. Denn bei einem dinglich gesicherten Wohnrecht kann eine ergänzende Vertragsauslegung eine Verpflichtung des Eigentümers ergeben, bei Nichtausübung des Wohnungsrechts dem Wohnrechtsinhaber die Vermietung der Wohnung mit Einziehung der Miete zu gestatten.

Umzug

Liegen nachvollziehbare Gründe vor, kann auch der Auszug eines Wohnrechtsinhabers in eine Mietwohnung »erforderlich« i.S.v. § 22 SGB II sein, d. h. keine Deckelung auf die Wohnrechtskosten auslösen und Ansprüche auf Wohnungsbeschaffungskosten geben. Besteht ein zivilrechtlicher Anspruch auf Weiternutzung des Wohnrechts durch Vermietung an Dritte, muss der Leistungsberechtigte diese Möglichkeit zur Einkommenserzielung nutzen. Verzichtet er ersatzlos auf sein Wohnrecht, kann dies eine Haftung nach § 34 SGB II auslösen.

Schenkungsrückforderungsanspruch

Ein Verzicht auf die Nutzung des Wohnrechts kann sogar zum Wegfall des Bürgergeld-Leistungsanspruchs führen. Denn liegen die Umstände so, dass der Verzicht einer Schenkung gleichkommt, erlangt der Schenker im Fall von Hilfebedürftigkeit einen Anspruch auf Rückgabe des Geschenks. Dieser als Vermögen zu wertende Anspruch richtet sich nach dem Betrag, um den sich der Verkehrswert des Grundstücks durch den Verzicht auf das dingliche Wohnrecht erhöht (BGH vom 17.4.2018 – X ZR 65/17).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Vermögensverwertung

Löst der Verzicht auf das Wohnrecht keinen Rückforderungsanspruch aus, weil der Beschenkte selbst bedürftig geworden ist, kann sein regulärer Leistungsanspruch an der zeitnah möglichen Verwertung der Immobilie scheitern bzw. nur als Darlehen nach § 24 Abs. 5 SGB II bestehen (LSG Sachsen-Anhalt vom 15.04.2019 – L 4 AS 32/16).

Zwangsverwaltung

Ein Zwangsverwalter hat gegen den Inhaber eines dinglich gesicherten Wohnrechts keinen Anspruch auf Herausgabe der genutzten Wohnung. Wurde zwischen dem Eigentümer der Immobilie und dem Inhaber des dinglich gesicherten Wohnrechts eine unentgeltliche Nutzungsüberlassung vereinbart, kann der Zwangsverwalter weder einen mietrechtlichen Herausgabeanspruch noch einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung geltend machen (LG Verden vom 22.11.2016 – 5 O 134/16).
Nutzt die Ehefrau des Schuldners als Mieterin eine Wohnung in einem zwangsverwalteten Anwesen, in welcher auch der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme seinen Hausstand unterhält, richtet sich die Rechtsstellung des Schuldners und seiner Ehefrau gegenüber dem Zwangsverwalter nach dem wirksamen Mietvertrag; auf die Entbehrlichkeit von Räumen der gemieteten Wohnung kommt es nicht an (BGH vom 16.5.2013 – IX ZR 224/12).

Kopfteilprinzip

Wohnt ein Leistungsbezieher mit einem Wohnrechtsinhaber in Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft, sind die vom Wohnrechtsinhaber zu tragenden Wohnkosten nach dem Kopfteilprinzip zu verteilen (a. A. LSG Saarland vom 5.7.2018 – L 4 AS 28/17).

2 Schuldrechtliches Wohnrecht

Besteht »nur« ein schuldrechtlichen Wohnrecht, gelten für die Prüfung, ob und ggf. welche Wohnkosten nach § 22 SGB II zu übernehmen sind, die vorstehenden Ausführungen. Anders als bei einem dinglichen Wohnrecht, scheidet bei einem auf schuldrechtlicher Grundlage eingeräumten Wohnrecht eine ergänzende Vertragsauslegung dahingehend, dass im Fall der Nichtnutzung die Vermietung an Dritte gestattet ist, in der Regel aus (s. dazu BGH vom 25.9.2019 – XII ZB 251/19).

Nutzungsentschädigung

In besonders gelagerten Fällen kann bei einer mietfreien Überlassung der Ehewohnung ausnahmsweise ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung an den ausgezogenen Ehepartner bestehen (s. z.B. OLG Karlsruhe vom 10.1.2019 – 20 UF 141/18). Im Hilfefall begründet die Nutzungsentschädigung einen KdU-Bedarf nach § 22 SGB II.

... nicht für Schwiegerkinder

Wird die Ehewohnung von den Schwiegereltern mietfrei zur Verfügung gestellt, kann das aus der Ehewohnung ausgezogene Schwiegerkind von dem in der Wohnung verbleibenden Ehegatten grundsätzlich keine Nutzungsentschädigung verlangen (OLG Karlsruhe vom 10.1.2019 – 20 UF 141/18).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

L Leistungen für Unterkunft und Heizung für Auszubildende, Schüler und Studierende

I Überblick 351

II Ergänzende Leistungen bei Leistungseinschluss 353

1 Unterkunfts- und Heizkosten an Auszubildende **353**
2 Unterkunfts- und Heizkosten an Schüler und Studierende **355**
3 Feststellung des KdU-Bedarfs **361**

III Unterkunfts- und Heizkosten als Übergangsleistung 362

1 Verfahren **362**
2 Leistungsumfang **366**

IV Härtefall-Leistungen bei Leistungsausschluss 367

1 Härtefalldarlehen **368**
2 Härtefallzuschuss **368**
3 Umwandlung des Darlehens in Zuschuss **370**

I Überblick

Zum 1.8.2016 hat der Gesetzgeber die Systemgrenzen zwischen SGB II und Ausbildungsförderleistungen neu bestimmt.

Wer erhält reguläre Alg II-Leistungen?

Im Interesse einer nachhaltigen Eingliederung in Arbeit werden mit regulären SGB II-Leistungen zum Lebensunterhalt (§ 19 SGB II), darunter Leistungen nach § 22 SGB II, unterstützt:

- Auszubildende in betriebsbezogenen Ausbildungsgängen;
- Schüler und Studierende, die BAföG erhalten oder nur
  – wegen der BAföG-Vorschriften zur Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen oder
  – wegen § 2 Abs. 1a BAföG (Wohnenkönnen im Elternhaus)
  nicht erhalten;
- Schüler an einer Abendschule, die allein wegen § 10 Abs. 3 BAföG (Überschreitung der Altersgrenze) kein BAföG erhalten;
- Übergangsweise: Schüler und Studierende, deren Bedarf sich nach §§ 12, 13 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 oder § 13 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BAföG richtet, für die Zeit zwischen BAföG-Antrag und Bescheidung des Antrags durch das BAföG-Amt.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wer nicht?

Keine regulären Leistungen erhalten:

- Auszubildende in Ausbildungsgängen mit internatsmäßiger Unterbringung;
- Schüler und Studierende in einer dem Grunde nach förderungsfähigen Ausbildung, die nicht nur wegen § 2 Abs. 1a BAföG oder fehlender Bedürftigkeit kein BAföG erhalten;
- Studierende an höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen, die nicht mehr im Elternhaus wohnen.

Für diesen Personenkreis gibt es nur Leistungen nach § 27 SGB II, die kein Bürgergeld sind. Leistungen für Unterkunft und Heizung können nur im Härtefall als Darlehen, in den in § 27 Abs. 3 Satz 2 genannten Fällen als Zuschuss erbracht werden.

Hilfe durch Wohngeld?

Diesen leistungsausgeschlossenen Auszubildenden/Schülern/Studierenden in dem Grunde nach förderungsfähigen Ausbildungsgängen kann ggf. das Wohngeld helfen. Zwar besteht auch im Wohngeldrecht kein Anspruch auf Wohngeld, wenn die absolvierte Ausbildung »dem Grunde nach« mit BAföG oder BAB gefördert werden könnte (§ 20 Abs. 2 Nr. 1 WoGG). Der Begriff »dem Grunde nach förderungsfähig« ist aber im Wohngeldrecht nicht gleichbedeutend mit demselben Begriff in § 7 Abs. 5 SGB II. So besteht zwar ein Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 5 SGB II, aber kein Wohngeldausschluss, wenn

- die Altersgrenze für BAföG überschritten ist;
- BAföG wegen eines verspäteten Studienwechsels wegfällt (OVG Schleswig-Holstein vom 19.6.2008 – 2 LB 43/07);
- BAföG wegen Überschreitung der Förderungshöchstdauer entfällt;
- die geforderten Leistungsnachweise nach § 48 Abs. 1 BAföG nicht oder nicht rechtzeitig erbracht wurden;
- BAB für eine internatsmäßig durchgeführte Zweitausbildung wegen fehlender Erforderlichkeit zur beruflichen Eingliederung abgelehnt wird (dazu OVG Sachsen vom 3.8.2011 – 4 D 69/11).

Mischhaushalt

Der Leistungsausschluss beim Wohngeldanspruch greift im Übrigen nur, wenn es sich beim gesamten Haushalt um Auszubildende/Schüler/Studierende handelt, die als Haushaltsmitglieder einen Anspruch auf BAföG oder BAB haben oder haben könnten (VG Aachen vom 15.11.2013 – 6 K 1930/13). Leben Angehörige i. S. von §§ 5, 6 WoGG mit im Haushalt, die selbst keine Auszubildenden, Schüler oder Studierenden sind, kann der gesamte Haushalt Anspruch auf Wohngeld haben. Dabei ist es unerheblich, ob die nicht in Ausbildung befindlichen Haushaltsmitglieder – einzeln betrachtet – wegen des Bezugs von Leistungen nach § 19 SGB II vom Wohngeldbezug ausgeschlossen sind. Zu weiteren Einzelheiten s. Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Auflage 2023, S. 201 ff.

II Ergänzende Leistungen bei Leistungseinschluss

Der Einschluss von mit BAföG-/SGB III-Leistungen geförderten Personen in das reguläre SGB II-Leistungssystem bedeutet für Leistungen für Unterkunft und Heizung:

- Der Bedarf für Unterkunft und Heizung richtet sich nach den allgemeinen Kriterien für die Angemessenheit der Wohnkosten. Wird bei Eintritt in den Leistungsbezug zu teuer gewohnt, kann der Bedarf für Unterkunft und Heizung erst nach einer Kostensenkungsaufforderung mit Suchfrist angepasst werden, wenn keine Karenzzeit gilt oder diese abgelaufen ist.
- Bei nicht erforderlichem Umzug wird der Bedarf für Unterkunft und Heizung gedeckelt.
- Bei erforderlichem Umzug besteht Anspruch auf Übernahme von Umzugskosten.
- Mietschulden können unter der Voraussetzung des § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden.
- Nestflucht gemäß § 22 Abs. 5 SGB II schließt die Übernahme von Unterkunfts- und Heizkosten aus.

1 Unterkunfts- und Heizkosten an Auszubildende

Grundsatz

Auszubildende in Maßnahmen der Berufsvorbereitung und Berufsausbildung, die nicht mit einer Unterbringung mit voller Verpflegung beim Ausbilder oder in einem Internat oder Wohnheim verbunden sind (Bedarfe nach §§ 61 Abs. 2, Abs. 3, 62 Abs. 3, 123 Abs. 1 Nr. 2, 3 und § 124 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 SGB III), haben, soweit sie nach § 9 SGB II hilfebedürftig sind, Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung. Ob sie mit BAB oder Ausbildungsgeld gefördert werden oder werden könnten, spielt keine Rolle.

Teilstationäre Ausbildung

Wird der Auszubildende nur während der Dauer einzelner, **freiwilliger** Ausbildungsmaßnahmen i. S. v. § 27 Abs. 2 BBiG und § 21 Abs. 2 HwO außerhalb der regulären Ausbildungsstätte stationär versorgt, bleibt der **nicht** leistungsausschließende Bedarfscharakter der Ausbildung unverändert. Die Kosten für diese Maßnahmen, sofern sie nicht vom Ausbilder zu tragen sind (s. dazu LAG Baden-Württemberg vom 8.5.2008 – 3 Sa 60/07), können von der Ausbildungsvergütung oder der BAB als Aufwendungen nach § 11b Abs. 1 Nr. 5 SGB II abgesetzt werden.

Für Zeiten der Teilnahme an **verpflichtenden** Ausbildungsmaßnahmen außerhalb der Ausbildungsstätte, die durch Entscheidung der nach dem Berufsbildungsgesetz oder der Handwerksordnung zuständigen Stelle eingerichtet werden und deren Teilnahme für alle Auszubildenden im jeweiligen

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beruf obligatorisch ist (z. B. um die Prüfungsvoraussetzungen zu vereinheitlichen), sowie für Zeiten einer Zwischen- oder Abschlussprüfung nach §§ 37, 48 BBiG, §§ 31, 39 HwO richtet sich der SGB III-Bedarf für den Lebensunterhalt nach der Art der Unterbringung während dieser Zeiträume. Bei einer stationären Unterbringung mit einem Bedarf nach § 61 Abs. 2 oder 3 SGB III gilt für die Dauer der Maßnahme ein Bürgergeld-Leistungsausschluss.

Blockunterricht

Für Zeiten der Teilnahme des Auszubildenden am Blockunterricht der Berufsschule ist der Bedarf nach § 65 SGB III nicht neu festzusetzen (s. dazu LSG NRW vom 15.12.2014 – L 9 AL 264/14 B ER; BSG vom 14.10.2020 – B 11 AL 8/19 R). Zusätzliche Fahrkosten sowie Kosten für eine zusätzliche Unterbringung für die Dauer des Blockunterrichts der Berufsschule sind im Rahmen des SGB III nicht zu berücksichtigen. Sie können von der Ausbildungsvergütung oder der BAB als Aufwendungen nach § 11b Abs. 1 Nr. 5 SGB II abgesetzt werden. Gegebenenfalls kommt eine Förderung nach Landesrecht in Betracht (dazu VGH Baden-Württemberg vom 22.5.2013 – 9 S 1367/12 und vom 28.6.2016 – 9 S 1906/14; VG Stuttgart vom 28.7.2014 – 12 K 3576/12).

Duale Ausbildung

Bei dualen Ausbildungsgängen ist zu beachten, dass es sich dabei um förderungsfähige Ausbildungen nach § 2 BAföG handeln kann (BayLSG vom 15.3.2016 – L 9 AL 284/15 B ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 29.8.2017 – L 14 AL 35/16; s. auch OVG NRW vom 18.4.2017 – 14 A 1310/15). In diesem Fall hängt der Anspruch auf Bürgergeld davon ab, ob der Auszubildende noch im Elternhaus wohnt und BAföG erhält oder nur wegen der Anrechnung von Einkommen nicht erhält. Wird der duale Studiengang dagegen als Berufsausbildung i. S. der §§ 51 ff. SGB III gewertet (s. dazu LSG Hamburg vom 11.9.2013 – L 2 AL 86/10; SG Speyer vom 3.9.2014 – S 1 AL 13/14), steht der Zugang zum SGB II mit Leistungen nach § 22 SGB II offen.

SGB III-Förderung hilft nicht

Erhalten Personen, die eine nach § 2 BAföG dem Grunde nach förderungsfähige Ausbildung absolvieren, aus individuellen Gründen, z. B. später Studienwechsel, kein BAföG, sind sie von Bürgergeld ausgeschlossen; das gilt auch, wenn ein Praxisteil der Ausbildung nach dem SGB III gefördert werden könnte (BSG vom 21.6.2023 – B 7 AS 11/22 R).

Ausbildungsbedingter Wohnbedarf

Bei einer Berufsausbildungsmaßnahme mit Unterbringung bei voller Verpflegung bleibt der Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 5 SGB II bestehen, wenn das Wohnheim oder Internat an den Wochenenden und Feiertagen geschlossen hat. Eine Bedarfslücke entsteht dadurch nicht, weil Kosten für die Verpflegung und das Wohnen zu den Schließzeiten vom Maßnahmeträger, der Agentur für Arbeit, übernommen werden müssen (§§ 64 Abs. 3 Satz 2, 127 Abs. 1 Satz 2 SGB III). An Stelle dieser Kosten können auch die Kosten für schließungsbedingte Familienheimfahrten übernommen werden.

Sonstiger Wohnbedarf

Für die Kosten einer vom Auszubildenden unabhängig von der stationär durchgeführten Berufsausbildungsmaßnahme unterhaltenen Wohnung

braucht der Maßnahmeträger nicht aufzukommen (dazu SG Nürnberg vom 13.12.2017 – S 20 SO 190/14; LSG Niedersachsen-Bremen vom 19.6.2018 – L 7/12 AL 46/16; VG München vom 17.7.2019 – M 18 K 17.2523; SG Detmold vom 19.9.2019 – S 12 AL 105/19). Im Härtefall kann das Jobcenter ein Darlehen nach § 27 Abs. 3 SGB II gewähren (BSG vom 19.10.2016 – B 14 AS 40/15 R; s. dazu auch BayLSG vom 23.7.2014 – L 16 AS 457/14 B ER; SG Nordhausen vom 16.12.2021 – S 19 AS 1209/18). Das gilt auch für die kopfteiligen Kosten eines im Elternhaus bereitgehaltenen Zimmers, sofern der Auszubildende dort noch zur BG gehört (→ S. 58).

Eingliederungshilfe

Behinderungsbedingte weitere Kosten für Wohnbedarf, die ausnahmsweise oder im Regelfall weder vom BAföG noch von Leistungen des SGB II umfasst werden, können Leistungsansprüche auf Eingliederungshilfe nach dem Bundesteilhabegesetz begründen (BSG vom 4.4.2019 – B 8 SO 12/17 R: Erhöhte Wohnkosten wegen Rollstuhlabhängigkeit einer mit BAföG geförderten Studierenden in eigener Wohnung).

2 Unterkunfts- und Heizkosten an Schüler und Studierende

Schüler

Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten Schüler, die BAföG tatsächlich bekommen oder nur wegen Wohnen-Könnens im Elternhaus (§ 2 Abs. 1a BAföG) oder der Anrechnung von Einkommen und Vermögen nicht bekommen.

Wohnen-Können im Elternhaus

Für den Besuch von weiterführenden allgemeinbildenden Schulen und Berufsfachschulen, einschließlich der Klassen aller Formen der beruflichen Grundbildung, ab Klasse 10 sowie von Fach- und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzt, besteht Anspruch auf BAföG und damit auf ergänzendes Bürgergeld, wenn der Schüler nicht mehr bei seinen Eltern wohnt und

- von der Wohnung der Eltern aus eine zumutbare Ausbildungsstätte mit zumutbarer Wegstrecke nicht erreichbar ist, oder
- einen eigenen Haushalt führt und verheiratet oder in einer Lebenspartnerschaft verbunden ist oder war, oder
- einen eigenen Haushalt führt und mit mindestens einem Kind zusammenlebt.

Wohnt der Schüler nicht mehr bei seinen Eltern, ohne dass eine der genannten Voraussetzungen erfüllt ist, bekommt er zwar kein BAföG, auf Antrag aber ungekürztes Bürgergeld.
Im laufenden Bürgergeld-Bezug ist zu beachten, dass sich die Umstände zugunsten oder zu Lasten eines BAföG-Anspruchs verändern können. Wegen des Nachrangs des Bürgergeld kann das Jobcenter prüfen, ob es gegen einen BAföG-Ablehnungsbescheid durch entsprechende Aufforderung des Leistungsberechtigten oder eigenständig nach § 5 Abs. 3 SGB II vorgehen will.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Zumutbare Wegstrecke

Nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist eine Wegstrecke zwischen Schule und Elternhaus zumutbar, wenn für den Hin- und Rückweg an mindestens drei Wochentagen nicht mehr als zwei Stunden benötigt werden (s. z. B. VG Dresden vom 15.1.2009 – 5 L 1610/08 und vom 22.1.2018 – 5 K 4671/17; VGH Baden-Württemberg vom 27.9.2017 – 12 S 1085/17; VG Gießen vom 10.9.2015 – 3 K 2160/14.GI im Fall eines behinderten Schülers). Durch Umzug der Eltern/des Elternteils in eine nach BAföG-Recht unzumutbare Entfernung zur Ausbildungsstätte kann ein BAföG-Anspruch entstehen, der dann auf den Bürgergeld-Anspruch anzurechnen ist.
Umgekehrt entfällt der BAföG-Anspruch, wenn die Eltern/der Elternteil in eine nach BAföG-Recht zumutbare Entfernung zur Ausbildungsstätte umziehen. Der Schüler muss dann ab Kenntnis vom Umzug das BAföG zurückzahlen (OVG Sachsen vom 21.8.2009 – 1 A 173/09). Er kann ungekürzt Bürgergeld beantragen. Soweit für vergangene Zeiträume Bürgergeld unter Anrechnung von BAföG gewährt wurde, ist eine rückwirkende Korrektur nicht möglich (BSG vom 6.6.2023 – B 4 AS 86/21 R).

Wohnen bei Pflegeeltern

Ist ein Schüler bei Pflegeltern untergebracht, weil die leiblichen Eltern die Erziehung nicht leisten können oder wollen und liegt die besuchte Schule innerhalb einer zumutbaren Wegstrecke, gemessen von der Wohnung der leiblichen Eltern, gibt es kein BAföG, obwohl die Wegstrecke zwischen Schule und Pflegefamilie mehr als zwei Stunden beträgt (VG München vom 17.11.2016 – M 15 K 16.3249). Der grundsätzlich mögliche Anspruch auf SGB II-Leistungen wird hier von vorrangigen Leistungen nach dem SGB VIII verdrängt, die auch Bedarfe für das Wohnen umfassen (s. dazu LSG Niedersachsen-Bremen vom 2.2.2017 – L 11 AS 983/16 B ER; VG Würzburg vom 15.3.2018 – W 3 K 16.1320).

Zumutbare Ausbildungsstätte

Zur Prüfung, ob eine Schule in zumutbarer Entfernung vom Elternhaus vorhanden ist, genügt es nicht, dass dort der gleiche Abschluss erreicht werden kann. Es kommt vielmehr auch auf den dort angebotenen Lehrstoff, die Schulstruktur und den Bildungsgang an. Eine Ausbildungsstätte ist daher erst dann zumutbar, wenn die von der Wohnung der Eltern aus erreichbare Ausbildungsstätte nach Lehrstoff, Schulstruktur und Bildungsgang zu dem angestrebten Ausbildungs- und Erziehungsziel führt (s. z. B. OVG NRW vom 3.5.2016 – 12 A 1739/14; VG Dresden vom 22.1.2018 – 5 K 4671/17; VG München vom 12.10.2017 – M 15 K 16.5963: Einführungsklasse für Schüler mit Migrationshintergrund). Nach BVerwG vom 14.8.2018 – 5 C 6/17 begründet die Wahl einer vom Elternhaus entfernt liegenden Schule einen BAföG-Anspruch, wenn an dieser Schule neben dem gymnasialen Unterricht eine berufsspezifische Zusatzausbildung durchgeführt wird.

Rückkehr ins Elternhaus

Liegt keine »Nestflucht« i.S.v. § 22 Abs. 5 SGB II vor, begründet ein nach Maßstäben des BAföG zumutbarer Wechsel an eine Schule im Nahbereich des Elternhauses (dazu beispielhaft VGH Baden-Württemberg vom 18.4.2018 – 12 S 1098/17; OVG NRW vom 18.8.2020 – 12 E 80/19) keine Pflicht zur Rückkehr in das Elternhaus als von § 2 SGB II geforderte Selbsthilfemaßnahme.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel

Die 19-jährige B. war mit Einverständnis ihrer Eltern in die 250 km entfernt liegende Stadt X gezogen und besucht dort ein Gymnasium. Ergänzend zu Einkommen aus einem Minijob zahlt B.s Vater V. die Miete für das Zimmer der B. in einer WG. V. wird arbeitslos und kann B. nicht mehr unterstützen. B. beantragt deshalb Bürgergeld. Sie weist mit Bescheid des BAföG-Amtes nach, dass ihr wegen des zumutbaren Wechsels auf ein Gymnasium in der Stadt, in der ihre Eltern leben, kein BAföG zusteht (Ausschluss nach § 2 Abs. 1a BAföG). Das Jobcenter fordert B. auf, ihren Hilfebedarf durch Einzug in die elterliche Wohnung zu decken. B. wendet hiergegen zu Recht ein, dass es für eine solche Selbsthilfepflicht im SGB II keine Grundlage gibt.

Kein BAföG wegen Einkommens oder Vermögens

Wird BAföG wegen zu hohen Einkommens oder Vermögens abgelehnt, kann dennoch ein Anspruch auf Bürgergeld bestehen. Die Sozialgerichte werden im Streitfall auszuloten haben, ob und ggf. welche Schritte der Bürgergeld beanspruchende Schüler unternehmen muss, um BAföG erhalten zu können (näher dazu → S. 362 f.).

Studierende

Studierende an höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen erhalten Bürgergeld inklusive Leistungen für Unterkunft und Heizung, wenn sie noch im Elternhaus wohnen und BAföG tatsächlich bekommen oder nur **wegen** der Anrechnung von Einkommen und Vermögen nicht bekommen.

Wohnen im Elternhaus

Nur der »bei seinen Eltern wohnende« Studierende mit BAföG-Anspruch kann ergänzend Bürgergeld beziehen, um damit seinen kopfteiligen KdU-Anspruch abzudecken. Wann der Studierende bei seinen Eltern wohnt, ist nach BAföG-Recht zu bestimmen, weil dieses für die Höhe des BAföG-Satzes maßgebend ist bzw. sich darüber entscheidet, ob Bürgergeld (weiter) beansprucht werden kann. Nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zu § 13 Abs. 2 BAföG begründet allein der Umstand, dass der Studierende mit den Eltern oder einem Elternteil in derselben Wohnung wohnt, noch nicht die Voraussetzung des »bei den Eltern Wohnens« i. S. v. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BAföG. Es ist außerdem erforderlich, dass der Studierende in dem für Eltern-Kind-Haushalte üblichen Sinne mit den Eltern oder einem Elternteil zusammenlebt (OVG NRW vom 29.1.2016 – 12 A 202/15). Daran fehlt es z. B., wenn der Studierende sich während eines kurzzeitigen Praktikums in der Wohnung seiner Eltern aufhält, während dieser Zeit aber seine Wohnung am Studienort beibehält (OVG Lüneburg vom 16.2.2012 – 4 LA 260/10). Er behält sein »Auswärts-Wohnen-BAföG« und bleibt daher auch von Bürgergeld ausgeschlossen (s. auch BVerwG vom 8.7.1994 – 8 C 4/93 zur Vermutung nur vorübergehender Abwesenheit). Es gibt auch kein Bürgergeld aus zeitweiser BG mit den Eltern (BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 55/13 R).

Atypisches Zusammenwohnen

Studierende »wohnen« bei ihren Eltern, wenn sie mit diesen oder einem Elternteil in einem Haushalt räumlich zusammenleben. Die näheren Umstände des Zusammenlebens sind im BAföG-Recht grundsätzlich irrelevant. Nehmen Studierende einen betreuungsbedürftigen oder wohnungslosen Elternteil bei sich auf, ist das nach BVerwG vom 8.11.2017 – 5 C 11/16

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

ausnahmsweise **kein** Wohnen im Elternhaus i. S. v. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BAföG, d. h., es gibt dann eine Förderung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG und infolgedessen kein ergänzendes Bürgergeld

Anpassung an die neue Rechtslage

Das Urteil des BVerwG vom 8.11.2017, a.a.O. ist eine Weiterentwicklung der Rechtsprechung zu § 13 BAföG. Bisher war eine atypische Wohnsituation i. S. des Urteils dennoch als Wohnen im Elternhaus mit dem kleinen Wohn-BAföG von 59 € (2023) gewertet worden (OVG Hamburg vom 24.9.2015 – 4 Bf 112/12; s. auch VG München vom 26.11.2015 – M 15 K 15.1601); ergänzend konnte Bürgergeld bezogen werden. Wegen des Nachrangs der SGB II-Leistungen darf das Jobcenter den Studierenden auffordern, beim BAföG-Amt das große Wohn-BAföG von 360 € (2023) zu beantragen. Bis zur Entscheidung über diesen Anspruch, für den das Jobcenter einen Erstattungsanspruch nach § 104 SGB X anmelden kann, muss Bürgergeld weiter gewährt werden, da nur das BAföG-Amt verbindlich darüber entscheiden kann, ob die Wohnsituation so ist, dass das volle Wohn-BAföG beansprucht werden kann. Wird der Anspruch anerkannt, besteht ein Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 5 SGB II. Dies hat den Vorteil, dass der Studierende die Nachzahlung auf einen Überprüfungsantrag nach § 44 SGB X behalten kann.

Beispiel

Die 23-jährige L. studiert im 3. Semester. Sie lebt in einer Wohnung mit einer Bruttowarmmiete von 520 €. Mit Unterstützung ihres Vaters (120 €) und dem BAföG von 812 € konnte sie die Wohnung finanzieren. Im November 2023 hatte sie ihre Mutter M., die wegen einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters ihre Wohnung verloren hatte, aufgenommen. Als arbeitslose Bürgergeld-Bezieherin hat M. innerhalb der Kündigungsfrist keine Wohnung finden können. Das BAföG-Amt kürzte das BAföG von 452 € + 360 € auf 452 € + 59 €. Um die Wohnung finanzieren zu können, hatte auch L. ab November 2023 Bürgergeld beantragt, das in Höhe von [402 € Regelbedarf + 260 € anteilige Miete] – [352 € bereinigtes BAföG + 59 € Wohn-BAföG + 120 € Unterhalt] = 131 € monatlich gezahlt wird. Wegen des BVerwG-Urteils fordert das Jobcenter L. im März 2024 auf, das BAföG für eigenes Wohnen zu beantragen. L. folgt dem und lässt außerdem die 59-Euro-BAföG-Bewilligung nach § 44 SGB X überprüfen. Das BAföG-Amt bewilligt im Juli 2024 rückwirkend ab März 452 € + 360 €. Die Nachzahlung von 5 x (360 € – 59 €) = 1.505 € geht in Höhe von 655 € (5 x 131 €) an das Jobcenter. Die auf den Überprüfungsantrag nach § 44 SGB X gezahlten Leistungen kann L. als von Bürgergeld ausgeschlossene Studierende behalten.

Abweichung von Kopfteilmethode

Sind die vom Studierenden im Notfall aufgenommenen Eltern hilfebedürftig, haben sie Anspruch auf Bürgergeld, wegen des atypischen Zusammenlebens gilt nicht zwingend die Kopfteilmethode; insbesondere kann der Abschluss eines Untermietvertrages den KdU-Bedarf der Eltern/des Elternteils bestimmen.

Beispiel

Die 26-jährige P. studiert im 7. Semester. Sie lebt in einer 2-Raum-Wohnung mit einer Bruttowarmmiete von 580 €. L. finanziert ihren Lebensunterhalt mit BAföG und einem Minijob. Sie nimmt ihren Vater V. in die Wohnung

auf, weil dieser als Bürgergeld-Bezieher mit Mietschulden geräumt wurde und ohne Aussicht auf eine neue Wohnung ist. Da P. häufig bei ihrem Freund ist, vermietet sie V. das größere Zimmer gegen einen Untermietzins von 320 €. Das Jobcenter muss diese Miete übernehmen, wenn sie nach den maßgebenden Richtwerten angemessen ist.

Unterschiedlicher Haushaltsbegriff

Erfolgte die Aufnahme der Eltern/eines Elternteils nicht in einer Notlage oder sonstigen Ausnahmesituation, gibt es mit dem Einzug in die Wohnung nur noch das kleine Wohn-BAföG mit ergänzendem Bürgergeld-Anspruch. Dabei ist zu beachten, dass im SGB II ein engerer Begriff der Haushaltszugehörigkeit gilt. Trotz Zusammenwohnens mit den Eltern nach BAföG-Recht kann es nach Maßstäben des SGB II an einer BG oder Haushaltsgemeinschaft i. S. v. § 9 Abs. 5 SGB II fehlen.

Beispiel

Die 23-jährige S. bekommt im Wintersemester 2023/2024 als Studierende in eigener Wohnung 452 € + 360 € BAföG. Um die Miete ihrer 3-Zimmer-Wohnung (600 €) bezahlen zu können, hat sie ein Zimmer der Wohnung für 250 € untervermietet. Weil ihre Mutter M. nach einem Schlaganfall betreut werden muss, kündigt S. dem Untermieter und nimmt ihre Mutter gegen eine Untermiete von 250 € in die Wohnung auf. Wegen der günstigen Miete kann M. einen Pflegedienst und eine Versorgung mit Mittagessen finanzieren. Weil das BAföG-Amt nur noch BAföG in Höhe von 452 € + 59 € gewährt, beantragt S. ergänzendes Bürgergeld. Da unter den gegebenen Umständen weder eine BG noch eine Haushaltsgemeinschaft besteht, hat S. Anspruch auf Übernahme ihrer Unterkunftskosten in Höhe von 350 € (600 € – 250 € Untermiete). Das Kindergeld kann nur dann auf ihren Hilfebedarf von 502 € + 350 € angerechnet werden, wenn es von M. weitergereicht wird.

Hilfebedürftige Eltern

Ob es für ein atypisches Zusammenwohnen mit Anspruch auf den BAföG-Satz von 452 € + 360 € (2023) schon genügt, dass der in die Wohnung des Studierenden aufgenommene Elternteil von Bürgergeld lebt, sein Kind also finanziell nicht unterstützen kann, ist höchstrichterlich so geklärt worden, dass ein Zusammenwohnen **wegen** der finanziellen Notlage eine atypische Wohnsituation begründet (s. dazu VG Gelsenkirchen vom 13.1.2012 – 15 L 1396/11; VG Mainz vom 8.1.2015 – 1 K 726/14.MZ).

Leben in anderer Wohnung der Eltern

Nach § 13 Abs. 3a BAföG wohnt ein Studierender auch dann bei seinen Eltern, wenn der von ihm bewohnte Raum im Eigentum der Eltern steht. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn er für die elterliche Wohnung eine ortsübliche Miete zahlt (VG Gelsenkirchen vom 4.2.2015 – 15 K 4847/12).

Verfassungskonforme Auslegung

Ob es auch dann nur das »kleine« Wohn-BAföG von 59 € (2023) gibt, wenn die Eltern ihrem Kind die Wohnung seit Jahren, unabhängig von der Aufnahme einer Ausbildung, zu gleichen Bedingungen wie an Personen, die nicht in gerader Linie mit ihnen verwandt sind, vermieten, ist unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung problematisch. Im Wege einer einschränkenden verfassungskonformen Auslegung von § 13 Abs. 3a BAföG

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

kann nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte unter den genannten Umständen ein BAföG-Anspruch nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG bestehen.

Wertungsparadox

Zwingender Anknüpfungspunkt für eine verfassungskonforme Auslegung ist eine Vermietung zu marktüblichen Konditionen (Fremdvergleich, s. dazu OVG Rheinland-Pfalz vom 22.7.2014 – 7 A 10060/14; OVG NRW vom 19.5.2016 – 12 A 631/15). Vermieten die Eltern zu günstigeren Bedingungen, beschränkt § 13 Abs. 3a BAföG i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BAföG den Wohnbedarf auf 59 € (2023). Wird dann unter Bezugnahme auf den Regelungszweck des § 13 Abs. 3a SGB II auch ein ergänzender Bürgergeld-Anspruch verneint (so zum Mietzuschuss nach § 27 Abs. 3 SGB II a. F. das LSG Niedersachsen-Bremen vom 30.5.2016 – L 6 AS 51/13), führt der für das SGB II gewünschte Vorteil einer geringen Miete zu einem Leistungsausschluss.

Beispiel 1

Der 23-jährige K. war im laufenden Bezug von Alg II aufgefordert worden, eine günstigere Wohnung zu suchen. Weil er zu der Angemessenheitsmiete keine Wohnung finden konnte, überlässt ihm sein Vater seine im Januar 2023 frei gewordene 2-Raum-Eigentumswohnung für eine Miete von 200 €. Marktüblich wäre eine Miete von 450 – 500 €. K. beginnt ein Studium und erhält nach § 13 Abs. 3a BAföG nur 452 € + 59 € BAföG. Sein Bürgergeld-Antrag wird mit der Begründung abgelehnt, dass er Studierender mit eigenem Haushalt sei. Da K. auf die Schnelle keine günstige Wohnung finden kann, zieht er in die Wohnung seiner hilfebedürftigen Mutter, die 580 € Miete zahlt und in Umsetzung einer Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II 476 € Unterkunfts- und Heizkosten vom Jobcenter erhält. Mit dem Einzug des K. ist die tatsächliche Miete angemessen, ergänzend zum BAföG muss das Jobcenter 281 € Bürgergeld, darunter 290 € für die anteilige Miete, zahlen ([402 € + 290 €] – 411 € bereinigtes BAföG).

Es überzeugt daher nicht, den Leistungssauschluss nach § 7 Abs. 6 SGB II über Wortlaut und Normzweck hinaus auf Studierende mit kleinem Wohn-BAföG wegen Wohnens in einer Eigentumswohnung der Eltern auszudehnen, soweit solche Wohnverhältnisse nicht in der Absicht begründet werden, darüber Sozialleistungen erhalten zu können (Missbrauchsabwehr). Dass darüber mittelbar Immobilieneigentum der Eltern »gefördert« wird, ist nicht anders zu bewerten als die auch sonst mit der Gewährung von Bürgergeld verbundene Finanzierung von Wohneigentum, das gegen Entgelt an Hilfebedürftige vermietet wird.

Beispiel 2

M. lebt von einer Erwerbsminderungsrente und einem kleinen Zusatzeinkommen an der Grenze der Sozialhilfebedürftigkeit. Für eine in besseren Zeiten erworbene Eigentumswohnung fallen monatliche Aufwendungen für Tilgung, Zinsen und Wohnkosten in Höhe von 430 € an. M. hat die Wohnung an ihre 26-jährige Tochter T. gegen ein Entgelt von 400 € vermietet. T. erhält nach Aufnahme eines Studiums im Oktober 2023 BAföG in Höhe von 452 € + 59 € Wohnanteil. Sie beantragt daher Bürgergeld, das ihr in Höhe

von 91 € Regelbedarf + 400 € Unterkunftskosten zusteht [(502 € + 400 €) – 411 € bereinigtes BAföG]. Da T. weder eine BG mit ihrer Mutter bildet, noch nach SGB II-Maßstäben in deren Haushalt lebt, gibt es außerhalb des Unterhaltsrechts keine Handhabe, Einkommen oder Vermögen der M. auf das Bürgergeld anzurechnen. § 22 Abs. 5 SGB II greift nicht mehr.

Rückzug ins Elternhaus

Gibt ein Studierender an höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen mit BAföG-Anspruch seine eigene Wohnung auf und zieht zurück ins Elternhaus, löst der veränderte BAföG-Bedarf einen ergänzenden Alg II-Anspruch aus. Der Erwerb eines solchen Leistungsanspruchs begründet keine Haftung nach § 34 SGB II. Auch für Studierende über 25 ist das Zusammenleben mit den Eltern nicht sozialwidrig.

Keine Bindung an BAföG-Bescheid

Ein bestandskräftig gewordener BAföG-Ablehnungsbescheid mit der Begründung der Wohnmöglichkeit im Elternhaus oder zu hohen Einkommens oder Vermögens hindert das Jobcenter nicht, die Wohnmöglichkeit zu verneinen oder auf eine geänderte Einkommensanrechnung zu dringen. Es muss dann zwar Alg II gewähren, kann aber prüfen, ob der Leistungsbezieher aufgefordert werden kann, gegen die Entscheidung des BAföG-Amtes vorzugehen. Gegebenenfalls kann das Jobcenter über § 5 Abs. 3 SGB II vorrangige BAföG-Ansprüche geltend machen und den Leistungsbezieher über § 5 Abs. 3 Satz 3–5 SGB II zur Mitwirkung anhalten. Geschuldet sind nur zumutbare Formen der Mitwirkung, was im Einzelnen noch der Klärung bedarf (→ S. 363 ff.).

3 Feststellung des KdU-Bedarfs

Angemessene Mietkosten

Wird erstmals Bürgergeld beantragt, muss das Jobcenter den Hilfebedarf wegen des Karenzschutzes zunächst nach den tatsächlichen Mietkosten bestimmen. Sind die Heizkosten nicht angemessen, können sie erst nach einer Kostensenkungsaufforderung mit regulärer Suchfrist abgesenkt werden. Der Einzug in eine Wohngemeinschaft oder ein Studentenwohnheim kann ebenso wenig verlangt werden wie der Einzug ins Elternhaus oder zu einem Verwandten (LSG Hamburg vom 25.8.2005 – L 5 B 201/05; a. A. LSG Schleswig-Holstein vom 9.10.2009 – L 11 B 465/09 AS ER). Daher ist auch eine pauschale Verkürzung der Suchfrist nach Ablauf der Karenzzeit nicht zulässig.

Fortwirkende Senkungsaufforderung

War bereits vor Beginn der Ausbildung Bürgergeld bezogen und eine Kostensenkungsaufforderung versandt worden, gilt sie ungeachtet der Aufnahme der Ausbildung fort. Liegt zwischen vorangegangenem Bürgergeld-Bezug mit Kostensenkungsaufforderung und Beginn der Ausbildung eine längere Unterbrechung des Leistungsbezugs, ist nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen (→ S. 310 ff.) zu prüfen, ob erneut und ggf. mit welcher Suchfrist zur Kostensenkung aufgefordert werden darf.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

III Unterkunfts- und Heizkosten als Übergangsleistung

Seit 1.8.2016 gibt es gemäß § 7 Abs. 6 Nr. 2b SGB II für Schüler, die eine nach BAföG förderungsfähige Ausbildung absolvieren, und für Studierende an höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen, die noch bei den Eltern wohnen, für die Übergangszeit zwischen BAföG-Antrag und Bescheidung des Antrags durch das BAföG-Amt SGB II-Leistungen, darunter alle Leistungen nach § 22 SGB II.

1 Verfahren

BAföG-Antrag

Für die Bewilligung oder Weiterzahlung von Bürgergeld genügt der Nachweis, dass BAföG beantragt wurde. Ist offenkundig, dass der Schüler/Studierende in einer dem Grunde nach förderungsfähigen Ausbildung nicht nur wegen § 2 Abs. 1a BAföG oder fehlender Bedürftigkeit kein BAföG erhalten kann, begründet allein der BAföG-Antrag keinen Bürgergeld-Anspruch bis zur Ablehnung durch das BAföG-Amt.

Erstantrag/ Wiederholungsantrag

§ 7 Abs. 6 Nr. 2 b SGB II unterscheidet nicht zwischen Erst- und Wiederholungsantrag (§ 50 Abs. 4 BAföG). Für das BAföG ist die Unterscheidung wichtig, weil es nur bei einem Erst- oder Neuantrag nach Ausbildungsunterbrechung einen Vorschuss nach § 51 Abs. 2 BAföG gibt.

Vorläufige Bewilligung

Ist unklar, ob sich der Schüler/Studierende in einer dem Grunde nach förderungsfähigen Ausbildung nach § 2 BAföG befindet, kann das Jobcenter Bürgergeld vorläufig nach § 41a SGB II bewilligen. Denn sollte die Ausbildung nicht förderbar sein, kommt schon der Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 5 SGB II nicht zum Zug.

Krankheit

Es ist noch nicht geklärt, ob BAföG im Fall einer Erkrankung auch dann bis zu drei Monate zusteht (§ 15 Abs. 2a BAföG), wenn der Auszubildende bereits zu Beginn der Ausbildung erkrankt ist (OVG Berlin-Brandenburg vom 25.2.2014 – OVG 6 M 84.13). Diese Situation rechtfertigt daher eine vorläufige Bürgergeld-Bewilligung.

Vorab-Antrag



Im Fall eines Ausbildungswechsels oder -abbruchs nach § 7 BAföG kann das Jobcenter einen Vorab-Antrag nach § 46 BAföG verlangen, damit die Förderungsfähigkeit rasch geklärt wird.

Fehlender Leistungsnachweis

Ab dem 5. Fachsemester wird BAföG für den Besuch einer Höheren Fachschule, Akademie oder einer Hochschule nur bei Vorlage der bisher erbrachten Leistungsnachweise weiter bewilligt (§ 48 BAföG). Wird mit dem BAföG-Antrag auch ein Antrag auf Verlängerung der Nachweisfrist gestellt, ist das für den Bezug von Bürgergeld insofern bedeutsam, als die BAföG-Weiterzahlung unter diesen Umständen so unsicher wird, dass eine nur vorläufige Weiterzahlung von Bürgergeld geboten ist. Denn wird die

Fristverlängerung abgelehnt, beginnt bereits nach Ende des 4. Semesters der Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 5 SGB II.

Keine BAföG-Bedürftigkeit

Besteht dem Grunde nach ein BAföG-Anspruch, ist aber nach dem BAföG-Rechner offenkundig, dass es wegen Einkommens oder Vermögens kein BAföG gibt, kann das Jobcenter für einen Bürgergeld-Anspruch dennoch einen BAföG-Antrag bzw. BAföG-Bescheid fordern, um die nach BAföG-Regeln errechneten Einkommensbeträge vom Bürgergeld-Anspruch absetzen oder über § 33 SGB II geltend machen zu können.

Vorschuss und Vorauszahlung

Der Vorschuss nach § 51 Abs. 2 BAföG kann schon vor Durchführung einer Anhörung der Eltern zur Prüfung einer Vorauszahlung nach § 36 BAföG gewährt werden, endet aber spätestens nach 4 Monaten. Setzt im 5. Monat nicht die Vorauszahlung ein, gibt es wieder ungekürztes Bürgergeld.

Naturalunterhalt

Bieten die Eltern dem Kind, das BAföG beantragt hat, wirksam Naturalunterhalt gemäß § 1612 BGB an, entfällt der Anspruch auf Vorausleistung (zur wirksamen Unterbreitung von Naturalunterhalt s. VG Gelsenkirchen vom 11.12.2015 – 15 L 2414/15; OVG Lüneburg vom 15.3.2018 – 4 LA 231/16; AG Büdingen vom 4.9.2017 – 52 F 382/17 UK). Gewähren sie tatsächlich Sachleistungen, z. B. Lebensmittel, werden diese Leistungen mit den Werten der Sachbezugs-VO auf die Vorausleistung angerechnet. Im SGB II handelt es sich um Vermögen. Insoweit wird der verringerte Vorausleistungsbetrag mit einem höheren Alg II-Betrag ausgeglichen.

Beispiel

Der 19-jährige K. lebt mit seiner Mutter M. zusammen; beide beziehen Bürgergeld. Das Kindergeld für K. wird an die Mutter gezahlt. Die Miete der Wohnung ist mit 490 € für 2 Personen angemessen. K. besucht nach Beendigung einer beruflichen Ausbildung eine Fachoberschule. Er bekommt ergänzend zu BAföG in Höhe von 151 € (421 € – 270 € Unterhalt des Vaters) und Kindergeld von 250 € ergänzendes Bürgergeld in Höhe von 76 € = [402 € Regelbedarf + 245 € anteilige Miete) – [51 € bereinigtes BAföG + 270 € Unterhalt + 250 € Kindergeld). Nach einem heftigen Streit mit seinem Vater stellt dieser die Zahlung von Unterhalt ein, gibt der M. aber monatlich 100 € für die Verpflegung des K. Als Vorausleistung nach § 36 BAföG könnte K. 421 € – 250 € Kindergeld – 100 € Verpflegung = 71 € bekommen. Bürgergeld stünde ihm dann in Höhe von [402 € Regelbedarf + 245 € anteilige Miete) – [0 € bereinigte Vorauszahlung + 250 € Kindergeld) = 397 € zu.
Ob ein Bürgergeld-Anspruch allein durch ein unterhaltsrechtlich wirksames Angebot von Kost und Logis entfällt, ist fraglich. § 22 Abs. 5 SGB II gibt auch bei einem Auszug gegen den Willen der Eltern einen – gekürzten – Leistungsanspruch.

Ungeklärte Rechtsfrage

Wie der Vorschuss nach § 51 Abs. 2 BAföG ist auch die Vorausleistung nach § 36 Abs. 2 BAföG nach BVerwG vom 9.12.2014 – 5 C 3/14 keine Ausbildungsförderungsleistung, sondern eine »außerordentliche Zusatzleistung des Staates zur Abwendung einer in engem zeitlichem Zusammenhang drohenden

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Gefährdung der Ausbildung infolge von Mittellosigkeit«. Weil für die in § 7 Abs. 6 SGB II genannten Schüler und Studierenden wegen des Anspruchs auf Übergangs-Bürgergeld bis zur Bescheidung des regulären BAföG-Antrags ein Ausbildungsabbruch wegen Mittellosigkeit nicht mehr droht, ist fraglich, ob die Schüler und Studierenden von zahlungsunwilligen Eltern/Elternteilen Unterhalt fordern und den Unterhaltsanspruch mit einem Vorauszahlungsantrag in die Hände des BAföG-Amtes geben müssen (§ 37 BAföG). Denn mit Zahlung des Bürgergeldes ist ein etwaiger Unterhaltsanspruch schon automatisch (§ 33 SGB II) auf das Jobcenter übergegangen. Die Verwaltungsvorschriften zu § 21 BAföG, wonach SGB II-Leistungen kein anzurechnendes Einkommen sind, gelten für die Vorausleistung nach § 36 BAföG nicht; insoweit wird z. B. auch Kindergeld als Einkommen, das den ausgefallenen Unterhalt (teilweise) ersetzen muss, berücksichtigt. Eine Verpflichtung, Vorausleistungen nach § 36 BAföG zu beantragen, kann daher normativ nur damit begründet werden, dass auch die Vorausleistung eine gegenüber dem Überbrückungs-Bürgergeld nach § 7 Abs. 6 Nr. 2 b SGB II vorrangige Sozialleistung ist.

Beispiel

Die 19-jährige J. bildet sich nach Abschluss einer Berufsausbildung in einer Fachschulklasse weiter. Sie wohnt für 380 € zur Untermiete. Die Eltern geben ihr das Kindergeld von 250 €. Wegen der weggefallenen Ausbildungsvergütung beantragt J. BAföG und Bürgergeld. Im laufenden Bezug von Bürgergeld in Höhe von 502 € abzüglich 220 € bereinigtes Kindergeld + 380 € Miete bewilligt das BAföG-Amt 340 € BAföG [(421 € + 360 €) BAföG-Bedarfssätze 2023 abzüglich 441 € Unterhalt des Vaters H.]. H. weigert sich, den Unterhalt zu zahlen; er habe seine Pflicht mit Unterstützung der Berufsausbildung erfüllt.
Das Jobcenter kann in dieser Situation nur das ausgezahlte BAföG von 340 € abzüglich 100 € Freibetrag sowie das Kindergeld von 250 € auf den Hilfebedarf von 502 € + 380 € anrechnen.
Es fordert J. auf, ungekürztes BAföG nach § 36 BAföG zu beantragen. Kommt J. dieser Aufforderung nach, muss das BAföG-Amt prüfen, ob die Nichtzahlung des errechneten Unterhalts die Ausbildung gefährdet, was nur dann bejaht werden kann, wenn man das gezahlte Bürgergeld unberücksichtigt lässt. Wegen der Anrechnung des Kindergeldes auf die BAföG-Vorausleistung bekäme J. höchstens 421 € + 360 € abzüglich 250 € = 531 € Vorausleistung. Das Jobcenter müsste weiter mit 201 € Bürgergeld helfen (882 € Hilfebedarf abzüglich 431 € Vorausleistung, abzüglich 250 € Kindergeld).

Genereller Leistungsausschluss

Nach wie vor ungeklärt ist das Verhältnis der Vorausleistung zu SGB II-Leistungen bei generellem Leistungsausschluss (vgl. dazu VG Hannover vom 4.4.2017 – 3 A 943/15: keine Anrechnung des Mietzuschusses nach § 27 Abs. 3 a.F. SGB II auf die Vorausleistung).

Eine Härte i.S.v. § 27 SGB II wird bei vorrangiger Hilfe über die Vorausleistung nur noch Studierende mit hohen Mietkosten treffen.

Beispiel

L. studiert Physik. Er hat in Frankfurt nur ein WG-Zimmer für 560 € Miete finden können. Weil er in einem Nebenjob gut verdient, hat er kein BAföG

beantragt. Nach 2/3 des Studiums kann L. wegen einer Erkrankung keine Nebentätigkeiten mehr ausüben. Er beantragt BAföG, das unter Anrechnung von 435 € Unterhalt bewilligt wird. Tatsächlich zahlen die Eltern keinen Unterhalt. Über einen Vorauszahlungsantrag nach § 36 BAföG kann L. höchstens 452 € + 360 € für das Wohnen bekommen. Rechnet man diese Leistung im Rahmen der Härtefallprüfung voll an, fehlen L. immer noch 250 € zur Deckung des Lebensunterhalts plus Miete. Ist ein Umzug in eine günstigere Wohnung nicht zumutbar oder nicht zu realisieren, kann L. ein Härtefalldarlehen beantragen. Etwaige Unterhaltsansprüche gehen bei Darlehensleistungen nicht nach § 33 SGB II auf das Jobcenter über.

Elterngeld

Elterngeld ist nach BVerwG vom 16.5.2019 – 5 C 7/18 nicht auf die Vorausleistung nach § 36 BAföG anzurechnen. Da es für Kinder leistungsausgeschlossener Studierender SGB II-Leistungen gibt, kann das Elterngeld zusammen mit der BAföG-Vorausleistung höhere Wohnkosten sichern.

Teilzeitstudium

Kann eine nach § 2 BAföG förderbare und in Vollzeit begonnene schulische Ausbildung wegen der Betreuung eines Kindes nur noch in Teilzeit fortgesetzt werden, entfällt die BAföG-Förderungsfähigkeit. Bei Hilfebedürftigkeit besteht ein Anspruch auf Bürgergeld (OVG Lüneburg vom 24.10.2019 – 4 LC 238/16; HessLSG vom 15.12.2020 – L 9 AS 535/20 B ER). Das Jobcenter kann nicht verlangen, dass das Kind in die Kita gegeben wird, um mit vollem Studium wieder BAföG erhalten zu können.

Teilverzicht auf Alg II

Nach den Durchführungshinweisen zu § 12a SGB II brauchen Schüler/Studierende keine Vorausleistung zu beantragen, wenn sie in Höhe des nicht gezahlten Unterhalts auf Bürgergeld verzichten.

Beispiel

Die 22-jährige B. lebt mit ihrer Mutter zusammen; beide beziehen Bürgergeld. Das Kindergeld für B. wird an die Mutter gezahlt. Die Miete der Wohnung ist mit 560 € für 2 Personen angemessen. B. wird im Wintersemester 2023/2024 ein Studium aufnehmen. Sie hat ihren Vater R. im Hinblick auf den beabsichtigen BAföG-Antrag um Auskunft zu dessen Einkommen gebeten. R. erteilt die Auskunft, erklärt aber gleich, dass er keinen Unterhalt zahlen könne. Das BAföG-Amt errechnet einen BAföG-Anspruch in Höhe von 421 € – 180 € Unterhalt + 59 € Wohn-BAföG = 300 €. B. bekäme dann noch (402 € Regelbedarf + 280 € anteilige Miete) – (200 € bereinigtes BAföG + 250 € Kindergeld) = 232 € ergänzendes Bürgergeld Als Vorausleistung nach § 36 BAföG könnte B. 421 € – 250 € Kindergeld + 59 € = 230 € bekommen (wenn das Bürgergeld im Rahmen der Vorausleistung nicht berücksichtigt wird). Ergänzend stünde ihr dann 302 € Bürgergeld zu. B. will eine Unterhaltsklage gegen ihren Vater vermeiden. Sie verzichtet auf die 180 € Unterhalt dergestalt, dass sie die Anrechnung des BAföG von bereinigt 200 € + 180 € fiktiver Unterhalt akzeptiert, d. h. sich mit aufstockendem Bürgergeld von 52 € [= (402 € + 280 €) – (200 € BAföG + 180 € Unterhalt + 250 € Kindergeld)] zufrieden gibt. Das Jobcenter hatte versichert, mit den errechneten 180 € Unterhalt sei die unterhaltsrechtliche

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Leistungsfähigkeit ausgeschöpft. Wegen der 52 € Bürgergeld werde der Vater nicht in Anspruch genommen.

Versagung/ Entziehung

Wirkt der BAföG-Antragsteller im BAföG-Verfahren nicht oder nur unzureichend mit, so dass dort eine Verfahrensunterbrechung nach § 66 SGB I verfügt wurde, kann das Jobcenter auch die Gewährung von Bürgergeld versagen oder einstellen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 bis 5 SGB II). Die unzureichende Geltendmachung des Unterhaltsanspruchs, die nach den Verwaltungsvorschriften zu § 36 BAföG die Vorausleistung ausschließt, berechtigt das Jobcenter nicht zu einer Entziehung oder Versagung des Bürgergeldes.

BAföG-Ablehnung

Wird BAföG für eine förderungsfähige Ausbildung dem Grunde nach (nicht nur wegen Einkommens oder Vermögens) abgelehnt, beginnt der Bürgergeld-Leistungsausschluss mit dem auf die Ablehnung folgenden Monat. Auf die Bestandskraft der Entscheidung kommt es nicht an (SG Aachen vom 28.1.2019 – S 14 AS 1103/18 ER; a.A. SG Stade vom 28.3.2019 – S 39 AS 67/18: bis zum Abschluss des Widerspruchsverfahrens). Gegebenenfalls muss der BAföG-Anspruch über einen Eilantrag beim Verwaltungsgericht durchgesetzt werden. Weil der ergänzende Bürgergeld-Anspruch an die Feststellung eines BAföG-Anspruchs anknüpft, wird die Eilbedürftigkeit regelmäßig zu bejahen sein.

BAföG-Vorschuss

Für leistungsausgeschlossene Studierende an höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen in eigener Wohnung bleibt für die Übergangszeit zwischen BAföG-Antrag und BAföG-Bescheid nur die Möglichkeit, einen BAföG-Vorschuss nach § 51 Abs. 2 BAföG zu beantragen oder ggf. beim Verwaltungsgericht einen Eilantrag auf Hilfegewährung zu stellen. Droht eine aus eigener Kraft unüberwindbare Notlage, kommt ein Darlehen nach § 27 Abs. 3 Satz 1 SGB II in Betracht.

2 Leistungsumfang

Zweck des Übergangs-Bürgergeldes

Das Übergangs-Bürgergeld dient dem Zweck, in Fällen, in denen ein Anspruch auf BAföG voraussichtlich besteht, aber über den Antrag noch nicht entschieden wurde, eine von finanziellen Sorgen unbelastete Ausbildung bis zum BAföG-Bescheid zu ermöglichen.

Keine Vorläufigkeit

Da es Bürgergeld nach der gesetzlichen Konzeption auch im Fall einer späteren BAföG-Ablehnung für die Zeit bis zur Entscheidung des BAföG-Amtes als rechtmäßige, reguläre Leistung gibt, rechtfertigt die Unsicherheit über den Förderanspruch keine Vorläufigkeitsklausel nach § 41a SGB II.

Keine Abschläge

Damit fehlt es auch an einer Befugnis der Jobcenter, Bürgergeld zunächst nur mit einem Abschlag oder nur mit dem Regelbedarf ohne Mehrbedarfe zu gewähren.

Bewilligung nach Bedarf

Auch wenn Leistungen beantragt werden, die dem Schüler/Studierenden einen längerfristigen Vorteil verschaffen, wie z. B. eine Wohnungserstaus-

stattung, entscheidet das im SGB II geltende Bedarfsprinzip über den Leistungsanspruch. Der Antragsteller kann nicht darauf verwiesen werden, den Bescheid des BAföG-Amtes abzuwarten.

Laufende KdU-Leistungen

Das gilt auch für Leistungen nach § 22 SGB II, soweit sie einen aktuellen Bedarf abbilden; d. h. für die laufende Miete und die Heizkosten(abschläge) und für eine Betriebskostennachforderung.

Einmalige KdU-Leistungen

Bei einmaligen KdU-Leistungen (Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II, Umzugskosten, Kaution, Kosten für Schönheitsreparaturen) ist zu unterscheiden:

- Führen die Einmalleistungen zu einem BAföG-Bedarf, der einen Leistungsausschluss begründet, darf das Jobcenter die Leistungen ablehnen (s. dazu SG Altenburg vom 22.3.2016 – S 42 AS 482/15)

  Beispiel

  W. lebt in einer BG mit seinen Eltern. Er hat für ein Medizinstudium BAföG beantragt. Wegen massiver Auseinandersetzungen mit seinem Vater will er die elterliche Wohnung verlassen. Auch wenn W. wichtige Gründe für den Auszug i. S. von § 22 Abs. 5 SGB II zur Seite stehen, ist er als Studierender mit eigenem Haushalt von SGB II-Leistungen (mit Ausnahme der Leistungen nach § 27 SGB II) ausgeschlossen. Gegebenenfalls kommt ein Härtefalldarlehen in Betracht.

- Die beantragten Einmalleistungen lassen den Bürgergeld-Leistungsanspruch, wenn das beantragte BAföG bewilligt wird, unverändert weiterbestehen.

  Beispiel

  K. bezieht ergänzend zu Minijob-Einkommen Bürgergeld. Sie wohnt zur Untermiete bei einem Verwandten. Nach einem mittleren Schulabschluss und Ausbildung zur Verkäuferin möchte sich K. in einer Fachoberschule (FOS) mit dem Ziel eines Wirtschaftsstudiums weiterbilden. Sie beantragt für den Besuch der FOS BAföG. Im noch laufenden BAföG-Antragsverfahren kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarfs. K. muss kurzfristig eine neue Wohnung finden. Da K. als FOS-Schülerin mit BAföG ergänzend Bürgergeld zusteht, kann ihr Bedarf für den erforderlichen Umzug nicht unter Verweis auf das langfristige Ziel eines Studiums abgelehnt werden.

IV Härtefall-Leistungen bei Leistungsausschluss

Seit 1.8.2016 ist zwischen einem Härtefall**darlehen** (§ 27 Abs. 3 Satz 1 SGB II) und einem Härtefall**zuschuss** (§ 27 Abs. 3 Satz 2 SGB II) zu unterscheiden. Beide Leistungsarten sind kein Bürgergeld, begründen also keine Pflichtversicherung nach § 5 Abs. 1 Nr. 2a SGB V.

Zuschuss oder Darlehen?

Der Zuschuss, den das Jobcenter bei Erfüllung der in § 27 Abs. 3 Satz 2 SGB II genannten Bedingungen gewähren **muss** (kein Ermessen), ist ein gesetzlich definierter Härtefall für eine bestimmte Gruppe von Schülern aus einer Reihe denkbarer Härtefälle für ein Darlehen, das nach Ermessen gewährt

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

werden **kann**. Das heißt einerseits, dass Mitglieder dieser Gruppe, die nicht die in § 27 Abs. 3 Satz 2 SGB II genannten Härtefallvoraussetzungen erfüllen, dennoch ein Härtefalldarlehen erhalten können, wenn der Leistungsausschluss aus sonstigen Gründen besonders hart ist. Andererseits können Schüler, die nicht zur »Zuschuss-Gruppe« gehören, im Härtefall stets nur ein Darlehen nach § 27 Abs. 3 Satz 1 SGB II erhalten (s. dazu LSG NRW vom 28.8.2017 – L 7 AS 1248/17 B ER und vom 8.8.2022 – L 12 AS 898/22 B ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 6.1.2020 – L 32 AS 2223/19 B ER).

1 Härtefalldarlehen

Das Härtefalldarlehen gibt es für alle nach § 7 Abs. 5, Abs. 6 SGB II von Alg II ausgeschlossenen Auszubildenden/Schüler und Studierenden.
Zu Einzelheiten und der Rechtsprechung zum Härtefalldarlehen verweisen wir auf den Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Auflage 2023, S. 195 ff. Dort finden sich auch Hinweise zu Ansprüchen auf Wohngeld.

2 Härtefallzuschuss

Der zum 1.8.2016 eingeführte Härtefallzuschuss steht nur Schülern zu, die allein wegen Überschreitung der Altersgrenze nach § 10 Abs. 3 BAföG (seit 22.7.2022 in der Regel das 45. Lebensjahr) kein BAföG erhalten und die keine Abendschule besuchen (»zu alte« Abendschüler haben Anspruch auf Bürgergeld), wenn

- diese Ausbildung im Einzelfall für die Eingliederung in das Erwerbsleben zwingend erforderlich ist
  und
- ohne die Erbringung von Leistungen zum Lebensunterhalt der Abbruch der Ausbildung droht.

Altersgrenze

Nach dem Wortlaut stellt § 27 Abs. 3 Satz 2 SGB II allein auf das Überschreiten der Altersgrenze (45 Jahre) ab (LSG NRW vom 12.6.2020 – L 21 AS 2164/18). Da es aber Ausnahmen für eine Förderung über das 45. Lebensjahr hinaus gibt, ist die Regelung so zu lesen, dass durch Antrag beim BAföG-Amt die Förderung zu prüfen bzw. die Ablehnung von BAföG zu bestätigen ist.

Vorab-Antrag

Mit einem Vorab-Antrag nach § 46 Abs. 5 BAföG kann die Förderungsfähigkeit zügig festgestellt werden (s. dazu OVG NRW vom 13.2.2023 – 12 A 117/20).



Das BAföG-Amt ist ein Jahr ab Antragstellung an seine Entscheidung gebunden.

Ungeklärte Rechtsfrage

§ 27 Abs. 3 Satz 2 SGB II nimmt ohne Einschränkung auf § 10 Abs. 3 BAföG Bezug. Demnach gibt es – wenn die übrigen Voraussetzungen vorliegen – auch dann den Härtefallzuschuss, wenn BAföG abgelehnt wurde, weil der Schüler den Beginn der Ausbildung vorwerfbar i. S. v. § 10 Abs. 3 Satz

3 BAföG verzögert hat (s. dazu OVG Berlin-Brandenburg vom 25.3.2015 – OVG 6 S 63.14; OVG NRW vom 7.3.2016 – 12 B 158/16; OVG Bremen vom 24.10.2017 – 1 LB 147/16; VGH Baden-Württemberg vom 13.8.2018 – 12 S 1476/18; OVG NRW vom 13.2.2023 – 12 A 117/20). Ob die Jobcenter § 27 Abs. 3 Satz 2 SGB II einschränkend so auslegen werden, dass der Zuschuss in diesem Fall abzulehnen ist, bleibt abzuwarten. Mit entsprechender Beratung und Unterstützung kann das Jobcenter jedenfalls eine Anfechtung der BAföG-Entscheidung verlangen, wenn der Betroffene den Vorwurf der »Bummelei« substantiell bestreitet.

Zu einer Verlängerung des Schutzes in der studentischen Krankenversicherung s. SG Stralsund vom 20.1.2017 – S 3 KR 11/15; s. auch SG Berlin vom 7.2.2019 – S 72 KR 748/18.

Erforderlichkeit der Ausbildung

Ob die Ausbildung im Einzelfall für die Eingliederung in das Erwerbsleben zwingend erforderlich ist, entscheidet der SGB II-Träger im Rahmen einer Prognose. Orientierungsmaßstäbe für diese Prognoseentscheidung können der Rechtsprechung zu § 77 Abs. 1 Nr. 1 SGB III a. F. bzw. § 81 Abs. 1 Nr. 1 SGB III entnommen werden (z. B. BSG vom 26.9.1990 – 9b/11 RAr 151/88 und vom 28.11.1996 – 7 RAr 58/95). Da es im SGB II (§ 10 SGB II) kein Gebot der Vermeidung unterwertiger Beschäftigung (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 SGB III) gibt, der Gesetzgeber mit den Neuregelungen zum Leistungsausschluss und seit 1.1.2023 mit den veränderten Fördergrundsätzen im Bürgergeldgesetz aber erkannt hat, dass sich Personen mit mangelnder Qualifikation nur sehr schwer nachhaltig in den Arbeitsmarkt integrieren lassen, kann die sehr enge Rechtsprechung zum Härtefalldarlehen nach § 27 Abs. 4 SGB II a. F. (s. z. B. LSG NRW vom 14.8.2014 – L 2 AS 1229/14 B ER; LSG Sachsen-Anhalt vom 22.1.2015 – L 2 AS 4/15 B ER) nur bedingt herangezogen werden. Die Gerichte werden klären müssen, welche Anforderungen an die »zwingende Erforderlichkeit« der Ausbildung zu stellen sind.

Drohender Ausbildungsabbruch

Ohne den Härtefallzuschuss droht der Abbruch der Ausbildung, wenn der Auszubildende weder auf eigene Mittel noch zumutbare Nebenjobs verwiesen werden kann. Ob zu den Selbsthilfeobliegenheiten auch der Einsatz von Schonvermögen oder die Inanspruchnahme eines Ausbildungsdarlehens gehören, wird die Rechtsprechung zu § 27 Abs. 3 Satz 2 SGB II zeigen müssen. Die Entscheidungen zum Härtefalldarlehen nach § 27 Abs. 4 SGB II a. F. geben Anhaltspunkte dafür, wann ein Nebenjob nicht mehr zugemutet werden kann. Beispiele unzumutbarer Erwerbstätigkeit zusätzlich zur Ausbildung sind:

- Alleinerziehung;
- Behinderung mit einem Grad von 50;
- Betreuung pflegebedürftiger Angehöriger.

Die Beispiele sind nicht abschließend. Es kommt auf die Umstände im Einzelfall an.

Umfang des Zuschusses

§ 27 Abs. 3 Satz 2 SGB II enthält keine Regelung dazu, welche Leistungen als Zuschuss zu gewähren sind. Da eine Schlechterstellung gegenüber dem Härtefalldarlehen nach § 27 Abs. 3 Satz 1 SGB II sicher nicht gewollt ist, kann Satz 1 im Wege des »Erst-Recht«-Schlusses zur Bestimmung des

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Leistungsumfangs herangezogen werden. Der Zuschuss umfasst daher den Regelbedarf nach § 20 SGB II, den Mehrbedarf für dezentrale Warmwasseraufbereitung nach § 21 Abs. 7 SGB II, die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II, Bedarfe für Bildung und Teilhabe nach § 28 SGB II und die notwendigen Beiträge zu einer Kranken- und Pflegeversicherung (LSG NRW vom 5.11.2020 – L 7 AS 1395/20 B ER), sofern keine Familienversicherung besteht. (Die Mehrbedarfe nach § 21 Abs. 2, 3, 5 und 6 SGB II gibt es in Form des Zuschusses nach § 27 Abs. 2 SGB II ungeachtet einer Härte.)

Höhe des Zuschusses

§ 27 Abs. 3 SGB II sagt weder in Satz 1 noch Satz 2 etwas zur Höhe des Darlehens oder des Zuschusses. Grundsätzlich wird die reguläre Höhe, die ja das Existenzminimum definiert, anzusetzen sein. Hält man die Aufnahme eines Ausbildungsdarlehens für zumutbar, verringert die Höhe des Darlehens abweichend von § 11 Abs. 1 Satz 3 SGB II den Zuschuss.

Karenzzeit

Die Karenzzeit gilt auch bei erstmaligem Bezug von SGB II-Darlehen, die sich auf KdU-Bedarfe beziehen. Ohne vorangegangene Kostensenkungsaufforderung ist nach Ablauf der Karenzzeit bei den Unterkunftskosten von den tatsächlichen Kosten auszugehen, die erst nach einer grundsätzlich sechsmonatigen Suchfrist analog § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II auf ein angemessenes Maß gesenkt werden können. Steht der Abschluss der Ausbildung kurz bevor, so dass ein Umzug das Bestehen von Prüfungen oder das notwendige Lernen erschweren würde, kann die weitere Übernahme abstrakt unangemessener Wohnkosten bis zum Abschluss der Ausbildung konkret angemessen sein.

3 Umwandlung des Darlehens in Zuschuss

Ein Härtefalldarlehen nach § 27 Abs. 3 Satz 1 SGB II kann sich zu einem Härtefallzuschuss wandeln und ist dann ab diesem Zeitpunkt durch den Zuschuss nach § 27 Abs. 3 Satz 2 SGB II zu ersetzen. Eines Bewilligungs- oder Überprüfungsantrags bedarf es dazu nicht; Maßstab ist eine Änderung nach § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGB X.

Beispiel

Die 32-jährige G. besucht seit September 2020 eine Berufsaufbauschule. Anspruch auf BAföG a.F. besteht wegen § 10 Abs. 3 BAföG nicht mehr. Sie wird von ihrem Vater V. unterstützt. Nach einem heftigen Streit kurz vor Abschluss der Schule stellt V. die Unterstützung ein. Auf Antrag gewährt das Jobcenter ein Härtefalldarlehen. Als Folge eines kurze Zeit später erlittenen Unfalls sind G.s berufliche Perspektiven bei Abbruch der Ausbildung nahezu aussichtslos. Der Schulbesuch erweist sich daher als zur beruflichen Eingliederung zwingend erforderlich. G. hat mithin Anspruch auf einen Zuschuss anstelle des Darlehens.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

M Umzug – Rechte, Pflichten und Kosten

I Grundsatz 373

II Wann ist ein Umzug erforderlich? 373

1 Vernünftige Umzugsgründe reichen **373**
2 Streitfälle **374**
2.1 Kündigung des Vermieters **374**
2.2 Kündigung des Mieters **384**
2.3 Gesundheitliche Gründe **384**
2.4 Schwangerschaft **386**
2.5 Berufliche/schulische Gründe **387**
2.6 Eheliche Gemeinschaft/Einstandsgemeinschaft **388**
2.7 Trennung/Scheidung **389**
2.8 Auszug über 25-Jähriger aus elterlicher Wohnung **391**
2.9 Umgangsrecht **391**
2.10 Zu kleine Wohnung **394**
2.11 Nicht kindgerechte Wohnung **395**
2.12 Unzumutbares Wohnungsumfeld **397**
2.13 Unterwertiger Wohnungsstandard **398**
2.14 Baumängel **402**
2.15 Schimmelbefall **410**
2.16 Lärmbelästigung **415**
2.17 Von der Miete zum Wohneigentum **417**
2.18 Von Wohneigentum zu Wohneigentum **419**

III Wann dürfen die Unterkunftskosten gedeckelt werden? 419

IV Vorherige Zusicherung der Mietkostenübernahme 428

V Pflicht zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten 436

1 Grundsätzliches **436**
2 Die Zusicherung der Kostenübernahme **438**
3 Die Kosten **441**
3.1 Zeitungsinserat-, Telefon-, Fax-Kosten **442**
3.2 Maklerprovision **442**
3.3 Abstandszahlung **443**
3.4 Fahrkosten **445**
3.5 Kaution **446**
3.6 Genossenschaftsanteile **456**

VI Vergabe und Rückabwicklung von Mietkautionsdarlehen 457

1 Vergabe des Kautionsdarlehens **457**
1.1 BG-Zuwachs **459**
1.2 BG-Abschied **460**
1.3 Gemischte BG **460**
2 Rückabwicklung des Kautionsdarlehens **462**
2.1 Freigabe des Kautionsrückzahlungsanspruchs an die Darlehensnehmer **463**
2.2 Entlassung eines Darlehensnehmers aus der Gesamtschuldnerschaft **463**
2.3 Abrechnung des Kautionsrückzahlungsanspruchs bei Ende des Mietvertrages **464**
2.4 Aufrechnung des Kautionsrückzahlungsanspruchs mit Forderungen des Vermieters **464**
2.5 Abrechnung mit teilgetilgtem Kautions-rückzahlungsanspruch **466**
2.6 Abrechnung des Darlehens bei Ende des Leistungsbezuges **468**
2.7 Abrechnung des Darlehens bei gemischter BG **469**
3 Kautionserträge an Jobcenter? **470**
4 Rechte und Pflichten bei Streit über den Kautionsrückzahlungsanspruch **470**

VII Pflicht zur Übernahme von Umzugskosten 474

1 Erforderlicher Umzug **474**
2 Auflösung der Wohnung **477**
3 Doppelmieten **477**
4 Umzugskosten **482**
4.1 Umzugskartons **483**
4.2 Möbelwagen **483**
4.3 Umzugshelfer **484**
4.4 Pauschale **484**
4.5 Umzugsunternehmen **485**
4.6 Sonstige Umzugskosten **486**
4.7 Mittelbare Umzugskosten **486**
5 Vermieterpfandrecht **487**
6 Auslandsumzug **487**
7 Kostenerstattungsanspruch **487**
8 Umzug als Folgeschaden **488**

VIII Übernahme der Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten nach Ermessen bei nicht erforderlichem Umzug 489

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

I Grundsatz

Auch für Leistungsberechtigte nach dem SGB II gilt das Grundrecht auf Freizügigkeit nach Art. 11 GG (LSG Berlin-Brandenburg vom 28.7.2016 – L 32 AS 1945/14).

Leistungsrechtliche Einschränkungen sind aber zulässig, wenn ein Wohnungswechsel nicht erforderlich ist. Dann werden für die neue Wohnung nur die früheren, angemessenen Kosten übernommen, näher dazu → S. 419 ff.; Umzugs- oder sonstige mit dem Wohnungswechsel zusammenhängende Kosten stehen im Ermessen des Jobcenters. Bei einem Umzug über die Grenzen des Wohnungsmarktes hinaus, der die Angemessenheit der vorherigen Wohnung bestimmte, werden auch ohne Senkungsaufforderung nur die am Zuzugsort geltenden Angemessenheitswerte der Bedarfsermittlung zugrunde gelegt.

Leistungseinschränkungen bei nicht erforderlichem Wohnungswechsel

Einschränkungen des Freizügigkeitsgrundrechts nach Art. 11 Abs. 1 GG sind ferner dort zulässig, wo es um zumutbare Obliegenheiten zur Vermeidung zusätzlicher Hilfeleistungen geht. So begründet Art. 11 GG keine staatliche Verpflichtung zur Bereitstellung der finanziellen Mittel, die für einen Auszug eines jungen Erwachsenen aus dem Elternhaus benötigt werden (dazu LSG NRW vom 6.12.2018 – L 7 AS 1157/18 ZVW).

Eine nur darlehensweise Gewährung von Umzugskosten trotz erforderlichem Umzug ist ein nicht zu rechtfertigender Eingriff in Art. 11 GG (SG Aachen vom 19.9.2018 – S 13 SO 3/17).

II Wann ist ein Umzug erforderlich?

1 Vernünftige Umzugsgründe reichen

Zur Wahrung des Grundrechts auf Freizügigkeit und der nach § 33 SGB I gebotenen Respektierung von Gestaltungswünschen der Leistungsberechtigten (vgl. SG Schleswig vom 21.2.2005 – S 6 AS 30/05 ER) muss das Jobcenter auch dann die neuen Unterkunfts- und Heizkosten – soweit sie angemessen sind – tragen, wenn der Umzug zwar nicht notwendig, aber von einem vernünftigen Grund gedeckt ist, von dem sich auch ein Nichtleistungsberechtigter leiten lassen würde (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 28.10.2008 – L 8 B 299/08; LSG Hamburg vom 23.2.2017 – L 4 AS 14/15; BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 107/10 R; LSG Berlin-Brandenburg vom 30.4.2020 – L 19 AS 2352/19). Ein »wichtiger Grund« analog der Sanktionsregeln ist nicht gefordert (BSG vom 17.2.2016 – B 4 AS 12/15 R). Ein vernünftiger Grund rechtfertigt den Umzug aber erst, wenn auf andere Weise als durch einen Umzug keine Abhilfe erreicht werden kann (LSG Sachsen vom 25.1.2010 – L 3 AS 700/09 B ER). Das gilt insbesondere bei Störungen des Mietverhältnisses; hier geht eine – zumutbare – zivilrechtliche Lösung dem Ausweichen durch einen vom Jobcenter finanzierten Umzug vor.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Kostenabwägung

Ein vernünftiger Grund, den ein Nichtleistungsempfänger vor einem Umzug berücksichtigen würde, sind die mit dem Wohnungswechsel verbundenen Kosten. Das Jobcenter kann daher die Zusicherung für eine neue Wohnung davon abhängig machen, dass keine kostengünstigere Alternative besteht. Die Anforderungen an die Selbsthilfe dürfen aber nicht überspannt werden, vor allem, wenn sie mit Risiken, z. B. einem Rechtsstreit, verbunden sind.

Kostensenkender Umzug

Fordert das Jobcenter zur Kostensenkung auf, ist der Umzug gemäß § 22 Abs. 4 SGB II erforderlich. Ein Kosten senkender Umzug ist jedoch auch ohne Kostensenkungsaufforderung vernünftig, wenn er von einer sinnvollen wirtschaftlichen Kalkulation getragen ist (LSG Sachsen vom 5.4.2012 – L 7 AS 425/11 B ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 27.9.2017 – L 18 AS 1941/16). Die Bejahung der Erforderlichkeit ist in diesem Fall zur Übernahme etwaiger Wohnungsbeschaffungskosten wichtig.

Obliegenheit zur Kostenminimierung

Liegen vernünftige Umzugsgründe vor, muss der Leistungsberechtigte darauf achten, eine Wohnung zu finden, deren Kosten in einem angemessenen Verhältnis zur Ursache des Umzugs stehen. Das Jobcenter muss nicht stets die am neuen Wohnort geltende Höchst-Richtmiete übernehmen, wenn eine günstigere Wohnung zu finden ist (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 107/10 R; LSG Baden-Württemberg vom 11.12.2013 – L 2 AS 1281/12 ZVW ; LSG NRW vom 19.1.2022 – L 12 AS 213/20 und vom 6.7.2022 – L 12 AS 1048/18). Je weniger zwingend oder dringend der Umzug war, desto größeres Augenmerk muss der Leistungsberechtige auf die Kostenminimierung richten (s. dazu auch LSG Berlin-Brandenburg vom 28.12.2021 – L 3 AS 1435/21 B ER).

Wahlrecht bleibt

Das Recht des Leistungsberechtigten, zwischen verschiedenen, angemessenen Wohnungen zu wählen, geht damit nicht verloren. Vor allem kann der umzugsberechtigte Bürgergeld-Bezieher nicht darauf verwiesen werden, eine vom Jobcenter angebotene Wohnung zu beziehen oder Mietangebote vorzulegen, von denen das Jobcenter das preisgünstigste Angebot auswählt (LSG Sachsen-Anhalt vom 13.6.2012 – L 5 AS 189/12 B ER).

2 Streitfälle

Im Folgenden werden die in der Praxis häufigsten Fälle, in denen über die Erforderlichkeit eines Umzugs gestritten wird, anhand der Rechtsprechung der Sozialgerichte behandelt. Die damit verbundenen mietrechtlichen Fragen sind sehr komplex und können hier nur in Grundzügen erläutert werden.

2.1 Kündigung des Vermieters

Wann eine Kündigung mietvertraglich berechtigt, d. h. für den Mieter unabwendbar ist, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles

ab. Im Zweifel muss der Mieter Rat bei einem Mieterverein oder Rechtsanwalt suchen. Das Jobcenter ist in den Grenzen der Abwehr offenbar rechtswidriger oder »gezinkter« Kündigungen nicht berechtigt, die Erforderlichkeit eines Umzugs unter Verweis auf einen Rechtstreit mit dem Vermieter zu verneinen.

Beratung

Ist die Rechtslage nicht völlig eindeutig, muss das Jobcenter den Leistungsberechtigten beraten oder ihn durch Übernahme der Kosten für eine Rechtsberatung in die Lage versetzen, sich ohne Risiko zu wehren (LSG NRW vom 22.2.2012 – 7 AS 1716/11 B). Es genügt nicht, einen Leistungsberechtigten, dem es regelmäßig an Erfahrung auf dem Gebiet des zivilgerichtlichen Rechtsschutzes fehlt, pauschal und ohne das Angebot von Beratung und Hilfestellung auf (vermeintliche) Abwehransprüche zu verweisen (HessLSG vom 17.5.2013 – L 9 AS 247/13 B ER).

Widerspruch gegen Kündigung

Nach § 574 Abs. 1 BGB kann der Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Härte liegt nach § 574 Abs. 2 BGB vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.
Die Ausübung des Widerspruchsrechts ist schwierig und ohne rechtskundigen Rat zur Abwehr sozialrechtlicher Ansprüche nicht zumutbar. Wichtig ist das Widerspruchsrecht vor allem zur Abwendung von Obdachlosigkeit. Näher dazu Kapitel P, → S. 589 f.

Unwirksame Kündigungen

Nach § 568 BGB muss die Kündigung schriftlich erfolgen. Die Kündigung kann auch in einem Schriftsatz im Gerichtsverfahren erklärt werden, den der Vermieter oder ein wirksam bestellter Vertreter unterschrieben hat (AG Dortmund vom 30.10.2018 – 425 C 4296/17). Eine Kündigung per Fax oder E-Mail ist unwirksam (LG Berlin vom 8.5.2015 – 63 S 369/14). SGB II-Ansprüche wegen eines Wohnungswechsels bestehen dann nicht (HessLSG vom 17.5.2013 – L 9 AS 247/13 B ER). Ob § 568 BGB eine Kündigung in elektronischer Form zulässt, ist umstritten (s. dazu LG Berlin vom 13.1.2021 – 64 S 11/20; LG Itzehoe vom 18.2.2022 – 9 S 33/21; AG Hamburg vom 25.2.2022 – 48 C 304/21).

Betreuung

Steht der Mieter für den Bereich Wohnungsangelegenheiten unter Betreuung, muss die Kündigung dem Betreuer zugestellt werden (AG Neukölln vom 26.6.2014 – 7 C 95/14). Es reicht nicht, wenn der Betreuer auf anderem Wege von der Kündigungserklärung erfährt (AG Gelsenkirchen vom 2.9.2016 – 205 C 5/16; AG Idar-Oberstein vom 21.6.2018 – 303 C 784/17).

Mietaufhebungsvertrag?

Dringt der Vermieter darauf, dass eine mündliche Kündigung schriftlich bestätigt wird, liegt darin nur dann der formlos mögliche Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages, wenn der Mieter bei Abgabe der schriftlichen Bestätigung

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

mit dem Bewusstsein handelt, eine rechtsgeschäftliche Erklärung abzugeben (s. dazu LG Kassel vom 26.10.2018 – 1 S 218/18).

Schadensersatz

Zieht der Mieter auf eine mündliche Kündigung aus, weil der Vermieter mit Nachdruck an der Wirksamkeit der Kündigung festgehalten und auf die Räumung des Mietobjekts bestanden hat, kann er sich gegen die Forderung von Schadensersatz nicht auf die Formunwirksamkeit berufen und einen Wiedereinzug in die Wohnung anbieten (vgl. dazu LG Nürnberg-Fürth vom 24.5.2017 – 7 S 800/17). Haben die Mieter noch keine neue Wohnung gefunden, kann der Wiedereinzug sozialrechtlich geboten sein, um den Hilfebedarf, der bei einem Streit über Schadenersatzforderung ja zunächst vom Jobcenter mit übergehendem Regressanspruch (§ 33 SGB II) gedeckt werden muss, gering zu halten.

Legitimation

Die Kündigung muss vom Vermieter unterschrieben sein. Im Zweifel trägt er die Beweislast dafür, dass die Unterschrift von ihm stammt; dies kann bei Eigenbedarfskündigungen eine Rolle spielen (LG Hamburg vom 28.10.2010 – 307 S 55/10; AG Schöneberg vom 20.12.2012 – 109 C 223/11). Bei Kündigung durch einen Vertreter des Vermieters muss der Kündigung eine Vollmacht beiliegen (zu Kündigungen mit dem Kürzel »i. A.« s. LG Berlin vom 22.3.2011 – 65 S 363/10 und vom 24.9.2014 – 65 S 64/14; LG Wuppertal vom 4.8.2021 – 9 T 128/21). Fehlt ein ausreichender Nachweis der Bevollmächtigung, muss der Mieter die Kündigung unverzüglich zurückweisen, um sie unwirksam zu machen. Zur Abwehr sozialrechtlicher Ansprüche, z. B. von Doppelmieten, ist die Zurückweisung einer vollmachtlosen Kündigung grundsätzlich zumutbar.

Räumungsklage

Entspricht eine Kündigung nicht der Schriftform, ist die Erhebung einer Räumungsklage grundsätzlich nicht als Kündigungserklärung auszulegen (LG Wuppertal vom 4.8.2021 – 9 T 128/21).

Eine Wohnungskündigung muss an alle Mietvertragsparteien gerichtet werden. Anderes kann gelten, wenn der Wohnungsmieter sich auf die Unwirksamkeit der Kündigung beruft, weil diese nur ihm gegenüber, nicht aber gegenüber einem seit Jahren eigenmächtig aus der Mietwohnung ausgezogenen Mitmieter erklärt worden ist (dazu BGH vom 14.9.2010 – VIII ZR 83/10 und vom 31.1.2018 – VIII ZR 105/17).

Mehrere Vermieter

Besteht die Vermieterseite aus mehreren Personen, können diese nur gemeinsam eine Kündigung erklären. Aus Sicht des Mieters darf kein Zweifel bestehen, dass der die Kündigung Unterzeichnende nicht nur für sich selbst, sondern auch für die übrigen Vermieter tätig werden will (LG Wuppertal vom 10.12.2015 – 9 S 128/15; LG München vom 23.11.2022 – 14 S 11196/22).

Eine Wohnungskündigung muss begründet werden, damit der Mieter die Gründe für die Kündigung kennt und beurteilen kann (§ 573 Abs. 3 BGB).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Eigenbedarfskündigung

Die angespannte Wohnungsmarktlage in vielen Städten hat der Eigenbedarfskündigung besondere Brisanz gegeben. Dazu die wichtigsten Grundsätze:

- Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs reicht eine sogenannte Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, nicht aus; der Nutzungswunsch muss sich so »verdichtet« haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht (BGH vom 11.10.2016 – VIII ZR 300/15). Der Wunsch, später einmal Kinder zu haben (dazu LG Berlin vom 20.1.2021 – 64 S 50/20), oder künftig eine Pflegeperson aufnehmen zu müssen, genügt nicht (AG Dortmund vom 2.6.2020 – 425 C 3346/19). Unbeachtlich ist die Behauptung, es sei absehbar, dass der Mieter seiner Pflicht zur Räumung und Herausgabe vertragswidrig nicht (rechtzeitig) nachkommen werde (LG München vom 15.3.2023 – 14 S 14047/22).

Bedarfsperson zählt

- Für die Beurteilung, ob es sich bei einer Eigenbedarfskündigung um eine unzulässige Vorratskündigung handelt, ist in den Fällen, in denen der Vermieter den Eigenbedarf nicht für sich selbst, sondern für Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts geltend macht, auf die Vorstellungen der Bedarfsperson und nicht auf die des Vermieters abzustellen (LG Berlin vom 13.4.2021 – 67 S 10/21).
- Wird der Eigennutzungswunsch des Vermieters substantiiert bestritten, muss das Gericht im Kündigungsrechtsstreit prüfen, ob der Vermieter den Eigenbedarf ernsthaft verfolgt. Denn auch ein vernünftiger und nachvollziehbarer Grund, das vermietete Objekt selbst nutzen zu wollen, berechtigt nur dann zur Kündigung wegen Eigenbedarfs, wenn der Nutzungswunsch ernsthaft verfolgt wird, was im Zweifel der Vermieter zu beweisen hat (BGH vom 22.5.2019 – VIII ZR 167/17).
- Eine Eigenbedarfskündigung ist unwirksam, wenn sie auf einen weit überhöhten Wohnbedarf des Vermieters oder dessen Angehörige gestützt wird (LG Berlin vom 20.1.2021 – 64 S 50/20: Vierzimmerwohnung mit einer Wohnfläche von fast 120 m^2 für Auszubildende mit geringem Einkommen).
- Nicht begründet ist eine Eigenbedarfskündigung für einen Lebensgefährten des Vermieters, wenn der gemeinsame Haushalt nicht fortgeführt werden, sondern in der gekündigten Wohnung ein neuer Haushalt begründet werden soll. Es fehlt an einem »Benötigen des Vermieters«, wenn der Partner den bisher gemeinsam mit dem Vermieter geführten Haushalt beenden und einen neuen, von dem Vermieter vollständig getrennten Haushalt begründen möchte (LG Berlin vom 30.10.2019 – 66 S 80/19).
- Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht um, muss er substantiiert und plausibel darlegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Hierbei sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand (BGH vom 11.10.2016, a.a.O.).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

- Der Vermieter handelt rechtsmissbräuchlich, wenn er den auf eine Eigenbedarfskündigung gestützten Räumungsanspruch weiterverfolgt, obwohl sein zum Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs noch hinreichend verdichteter Eigennutzungswunsch bei Ablauf der Kündigungsfrist weggefallen oder auf absehbare Zeit nicht mehr umsetzbar ist (LG Berlin vom 29.1.2019 – 67 S 9/18). Der Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist ist für das Bestehen einer Hinweispflicht grundsätzlich auch dann maßgebend, wenn die Parteien in einem (gerichtlichen) Räumungsvergleich einen späteren Auszugstermin des Mieters vereinbaren (BGH vom 9.12.2020 – VIII ZR 238/18).
- Auch eine beabsichtigte Nutzung der dem Mieter überlassenen Wohnung als Zweitwohnung des Vermieters kann eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen (BGH vom 22.8.2017 – VIII ZR 19/17 und vom 23.10.2018 – VIII ZR 61/18). Die Kündigungserklärung muss dann Angaben zum Grund sowie zur Dauer und Intensität der beabsichtigten Nutzung enthalten. Die schlichte Mitteilung, die Wohnung »für notwendige Aufenthalte als Zweitwohnung« nutzen zu wollen, ist unzureichend (LG Berlin vom 7.1.2020 – 67 S 249/19).
- Der wegen Eigenbedarfs kündigende Vermieter hat im Rahmen seiner vertraglichen Rücksichtnahmepflicht dem Mieter eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern sich diese im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet (BGH vom 14.12.2016 – VIII ZR 232/15; s. auch LG Berlin vom 1.12.2016 – 67 S 323/16 und vom 18.12.2019 – 64 S 91/18). Eine Entscheidung darüber, was für den Mieter angemessen oder interessengerecht ist, hat der Vermieter dabei nicht zu treffen. Denn sonst hätte er es allein in der Hand, über den Umfang der vertraglichen Nebenpflicht gemäß § 241 Abs. 2 BGB zu entscheiden (LG Berlin vom 11.3.2020 – 64 S 197/18). Um prüfen zu können, ob der Vermieter über selbst nutzbaren oder anzubietenden Ersatzwohnraum verfügt, hat der Mieter nach Kündigung wegen Eigenbedarfs ein berechtigtes Interesse i.S.v. § 12 GBO an der Grundbucheinsicht. Das berechtigte Interesse bezieht sich nach OLG München vom 24.8.2018 – 34 Wx 68/18 nur auf die Einsicht in die erste Abteilung des Grundbuchs und das dort in Bezug genommene Bestandsverzeichnis.
- Eine Verletzung der Pflicht, Ersatzwohnraum anzubieten, hat nicht zur Folge, dass eine berechtigt ausgesprochene Eigenbedarfskündigung nachträglich rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam wird (so die ältere BGH-Rechtsprechung). Sie zieht lediglich einen Anspruch auf Schadensersatz in Geld nach sich (BGH vom 14.12.2016, a.a.O.); der dem Mieter entstandene ersatzfähige Schaden bemisst sich gem. § 249 BGB daran, wie er stünde, wenn die falsche Eigenbedarfskündigung nicht ausgesprochen worden wäre. Ersatzfähig sind z. B. die Umzugskosten (inklusive Kosten für Umzugskartons und Kleinmaterial), Kosten für eine SCHUFA-Auskunft für den neuen Vermieter, Ummeldekosten beim Bürgeramt, Kosten für den postalischen Nachsendeauftrag sowie der Mehraufwand an Mietkos-

ten, wobei nach § 249 BGB von einem Vergleich der Bruttowarmmieten auszugehen ist (AG Tempelhof-Kreuzberg vom 7.7.2016 – 23 C 196/15). Soweit das Jobcenter Leistungen für den Umzug und für eine höhere Miete der neuen Wohnung übernommen hat, ist der Schadensersatzanspruch nach § 33 SGB II auf das Jobcenter übergegangen.

- Die Pflicht des wegen Eigenbedarfs kündigenden Vermieters, im Rahmen seines vertraglichen Rücksichtnahmegebots dem Mieter eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung zur Anmietung anzubieten, endet mit Ablauf der Kündigungsfrist und der damit eintretenden Beendigung des Mietverhältnisses (BGH vom 19.7.2017 – VIII ZR 284/16).
- Der Vermieter ist aufgrund des Gebotes der Rücksichtnahme nicht gehalten, die eigene, bisher von ihm selbst bewohnte Wohnung anzubieten; er muss sich nicht auf einen nahtlosen Wohnungswechsel mit dem Mieter einlassen (BGH vom 19.7.2017, a.a.O.).
- Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann sich in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen (BGH vom 14.12.2016 – VIII ZR 232/15 und vom 15.3.2017 – VIII ZR 92/16; KG Berlin vom 20.6.2019 – 8 U 132/18). Zur Situation in Hamburg s. LG Hamburg vom 25.3.2019 – 316 S 78/17: Kündigung durch Vermieter-GbR als teilrechtsfähige (Außen-) Gesellschaft des bürgerlichen Rechts.
- Zur Begründung des Eigenbedarfs genügt grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat (s. dazu BGH vom 9.2.2021 – VIII ZR 346/19); Leerformeln reichen nicht aus (LG Hamburg vom 2.1.2019 – 316 S 87/18; LG Frankfurt vom 29.11.2018 – 15 S 112/17); ebenso wenig die Angabe mehrerer, nicht namentlich benannter Kinder des Vermieters mit dem vermeintlichen Eigenbedarf (LG Berlin vom 14.2.2023 – 67 S 288/22); Ausführungen zu Räumlichkeiten, die für den Begünstigten alternativ als Wohnraum in Betracht kommen könnten, sind nicht gefordert (BGH vom 15.3.2017 – VIII ZR 270/15; s. dazu auch AG Düsseldorf vom 7.8.2017 – 25 C 447/16). Die Begründung des Eigenbedarfs muss sich auf die aktuelle Situation beziehen. Der bloße Verweis darauf, die Wohnung aus den Gründen, die schon in einer früheren Eigenbedarfskündigung angeführt wurden, selbst nutzen zu wollen, reicht nicht (LG Berlin vom 15.11.2018 – 67 S 223/18).
- Der Vermieter kann Eigenbedarf für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts geltend machen. Eine Kündigung zugunsten eines entfernten Verwandten oder einer sonstigen Person kann dem Mieter nur dann entgegengehalten werden, wenn im konkreten Fall eine persönliche oder soziale Bindung zwischen dem Vermieter und dem Dritten besteht (LG Weiden vom 5.11.2002 – 2 S 101/02: Tochter der Schwiegertochter des Vermieters; AG Siegburg vom 17.10.2018 – 105 C 97/18: Tochter der Lebensgefährtin des Vermieters).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

- Eine unzureichend begründete Eigenbedarfskündigung ist unwirksam; eine Heilung der formell unwirksamen Kündigung im Laufe eines Rechtsstreits ist nicht möglich (LG Berlin vom 15.11.2016 – 67 S 247/16).
- Die Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB (Verwertungskündigung) setzt einen erheblichen Nachteil beim Vermieter selbst voraus. Mit der pauschalen Berufung auf eine »Sicherung der Existenzgrundlage« ist ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht ausreichend dargelegt (BGH vom 29.3.2017 – VIII ZR 45/16 und vom 27.9.2017 – VIII ZR 243/16). Wird eine Verwertungskündigung ausgesprochen, bevor dem Vermieter die für die geplante Verwertung erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt wurde, liegt nach AG Stuttgart vom 19.2.2021 – 35 C 3587/20 eine unzulässige Vorratskündigung vor.
- Für eine Kündigung zu Wohn- und Geschäftszwecken des Vermieters (sog. Mischnutzung) genügt es, wenn dem Vermieter bei verwehrtem Bezug der Mieter-Wohnung ein beachtenswerter Nachteil entstünde, was bei nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen der Lebens- und Berufsplanung des Vermieters häufig der Fall sein dürfte. Entsprechendes gilt, wenn die Mischnutzung durch den Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters erfolgen soll (BGH vom 29.3.2017 – VIII ZR 45/16 und vom 23.2.2021 – VIII ZR 213/20).
- Für eine auf streitigen Eigenbedarf gestützte Räumungsverurteilung muss der Vollbeweis des behaupteten Eigenbedarfs erbracht werden; die bloße Plausibilität des Kündigungsvorbringens reicht nicht aus (LG Berlin vom 25.1.2018 – 67 S 272/17; s. auch LG Berlin vom 10.9.2019 – 67 S 149/19).

Vollstreckungsaufschub

Wird ein vertragstreuer Mieter zur Räumung seiner Wohnung allein auf der Grundlage einer wegen Eigenbedarfs erklärten Kündigung verurteilt, kann ein genereller Vorrang des Interesses des Vermieters, ein nicht rechtskräftiges Urteil bereits zu vollstrecken, nicht unterstellt werden. Das LG Berlin vom 15.8.2019 – 65 S 159/19 begründet das überzeugend mit dem angespannten Wohnungsmarkt Berlins. Der Schadenersatzanspruch aus § 717 Abs. 2 ZPO, wenn die Eigenbedarfskündigung in der Berufung für unwirksam erachtet werde, könne den mit dem Verlust der Wohnung einhergehenden Einschnitt in das Leben des Mieters in der Regel nicht bzw. nur unzureichend ausgleichen. Auf Antrag des gekündigten Mieters kann das Berufungsgericht anordnen, dass die Zwangsvollstreckung gegen oder ohne Sicherheitsleistung einstweilen eingestellt wird. Bis dahin muss das Jobcenter die Nutzungsentschädigung für das Weiterwohnen als KdU-Bedarf anerkennen. War die Miete nicht angemessen, gibt die Kündigung des Mietverhältnisses keine Handhabe, die Nutzungsentschädigung ohne Senkungsaufforderung – weil die Wohnung ja verloren gehen könnte – auf den abstrakt angemessenen Richtwert abzusenken.

Härteeinwand

Ist gegen die Eigenbedarfskündigung nicht anzukommen, kann ein Auszug zumindest zeitweilig wegen einer Härte verschoben werden (§ 574a BGB).

Eine Härte liegt nach § 574 Abs. 2 BGB auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Bei der Feststellung dieser Voraussetzung kommt den betroffenen Mietern eine Beweiserleichterung zu Gute, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, wie z. B. auf Wohnungsmärkten mit einer Mietpreisbremse (LG Berlin vom 25.1.2018 – 67 S 272/17). Allein der Hinweis auf eine Wohnungsmangellage reicht nicht aus, um eine besondere Härte i.S. von § 574 Abs. 2 BGB zu begründen. Der Mieter hat konkret darzulegen und zu beweisen, dass er sich vergeblich um Ersatzwohnraum bemüht hat; hierfür muss er nach LG Osnabrück vom 12.6.2019 – 1 S 36/19; AG Münster vom 29.8.2022 – 98 C 1500/22 im Einzelnen darlegen, welche Wohnungen er wann und mit welchem Ergebnis besichtigt hat und woran die Anmietung gescheitert ist (s. auch BGH vom 11.12.2019 – VIII ZR 144/19 und vom 30.11.2021 – VIII ZR 81/20; AG Schöneberg vom 17.10.2022 – 105 C 191/22 mit (fraglichen) Anforderungen an die Suchbemühungen und die Zumutbarkeit der Ersatzwohnung).

Kostenfalle

Widersprechen Mieter der Eigenbedarfskündigung allein unter Bezugnahme auf § 574 Abs. 2 BGB (angemessener Ersatzwohnraum könne zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden) und erhebt der Vermieter deshalb schon vor Ablauf der Kündigungsfrist eine Räumungsklage wegen der Besorgnis, die Mieter werden sich der Verpflichtung zur Räumung und Herausgabe der Wohnräume im Sinne des § 259 ZPO entziehen, stellt sich die Frage, wer die Kosten der erledigten Räumungsklage trägt, wenn die Mieter dann doch rechtzeitig eine Ersatzwohnung finden. Diese in der Instanz-Rechtsprechung kontrovers beurteilte Frage hat der BGH vom 25.10.2022 – VIII ZB 58/21 zugunsten der Vermieter entschieden: Angesichts der Ungewissheit über den Erfolg der Wohnungssuche könne dem Vermieter nicht zugemutet werden, die Fälligkeit des Räumungsanspruchs nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist abzuwarten.

Hilfebedürftige Mieter

Da leistungsberechtigte Personen auf angespannten Wohnungsmärkten häufig auf Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche stoßen, also mieterseitig grundsätzlich der Härteeinwand aus § 574 Abs. 2 BGB geltend gemacht werden kann und vermieterseitig wegen der Ungewissheit des Erfolgs der Suche die vorzeitige Räumungsklage erhoben werden kann, stecken hilfebedürftige Mieter in dem Dilemma, mangels bestehender Alternativen ein Wohnungsangebot zu einem angemessenen Mietpreis mit Einzugsdatum bis zum Ablauf der Kündigungsfrist akzeptieren zu müssen, damit aber ggf. auch Kostenschuldner der dann erledigten Räumungsklage zu werden. Auferlegte Kosten nach § 91a ZPO sind kein KdUH-Bedarf i.S.v. § 22 SGB II. Ratsam ist es daher, den Einwand, keine bezahlbare Ersatzwohnung zu finden, erst im Rahmen eines Antrags auf Räumungsfrist nach § 721 ZPO geltend zu machen (s. dazu auch → S. 601 ff.) oder den Vermieter unmittelbar nach Erklärung der Kündigung – wenn diese im Kern nicht anzugreifen ist – um Gewährung einer längeren Suchfrist i.S.v. § 93b ZPO zu bitten (s. dazu LG Saarbrücken vom 17.6.2022 – 10 T 20/22).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Schadensersatz Vermieter?

Der Mieter, der eine berechtigte Eigenbedarfskündigung nicht akzeptiert und die Wohnung erst während eines laufenden Räumungsrechtsstreit an den Vermieter herausgibt, handelt nicht ohne Weiteres schuldhaft pflichtwidrig. Dem Vermieter steht in diesem Fall kein Schadensersatzanspruch wegen Fortdauer eines in eigener Sache vor der Eigenbedarfskündigung abgeschlossenen Mietvertrages zu (AG Bremen vom 8.1.2021 – 9 C 97/20; LG Berlin vom 24.11.2021 – 66 S 196/21). Das Jobcenter kann die für die Nutzung der Wohnung nach der Kündigung übernommene Nutzungsentschädigung nicht nach § 34 SGB II zurückfordern.

Schadensersatz Mieter

Stellt sich nach dem Auszug aus der gekündigten Wohnung heraus, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war, haben die Mieter Anspruch auf Schadensersatz. Der Schadensersatzanspruch umfasst neben den Umzugskosten auch die Mietdifferenz zwischen der früheren und der nunmehr bewohnten Wohnung, soweit diese nach Größe und Ausstattung mit der vorherigen Wohnung vergleichbar ist. Nach AG Waiblingen vom 15.1.2019 – 9 C 1106/18 ist der Anspruch auf Erstattung der Mietdifferenz auf einen Zeitraum von 24 Monaten begrenzt. Eine höchstrichterliche Klärung zur Dauer des Schadensersatzanspruchs steht noch aus. Soweit Leistungen für den Umzug nach § 22 Abs. 6 SGB II gewährt wurden, ist der Ersatzanspruch nach § 33 SGB II auf das Jobcenter übergegangen. Das gilt auch für die nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommenen Mietkosten, die die zuvor anerkannten Kosten übersteigen. Hatten die leistungsberechtigten Mieter ohne Zusicherung eine nicht mehr angemessene Wohnung bezogen, steht der Schadensersatzanspruch für die vom Jobcenter nicht übernommen Mietkosten den Mietern zu. Soweit der zugeflossene Schadensersatz vergangene Zeiträume erfasst, handelt es sich um Ersatzleistungen für Mietaufwendungen aus dem Regelbedarf oder aus Schonvermögen; eine Anrechnung als Einkommen nach § 11 SGB II scheidet nach hier vertretener Auffassung daher aus. Wird Ersatz für künftige Mietdifferenzen gezahlt, handelt es sich um Leistungen zur Senkung unangemessener Mietkosten, die nur auf den Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II anzurechnen sind.

Räumungsvergleich

Dringend zu warnen ist vor einem Räumungsvergleich, wenn der behauptete Eigenbedarf fadenscheinig ist. Akzeptiert der Mieter in einer solchen Situation eine nennenswerte Abstandszahlung (AG Brandenburg vom 31.7.2019 – 31 C 131/18: 2.000 €), kann dies auf einen stillschweigenden Verzicht auf etwaige Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs deuten. Das Jobcenter muss hier nicht nur die Abstandszahlung als Einkommen nach § 11 SGB II anrechnen, sondern kann für notwendig gewordene Leistungen nach § 22 Abs. 6 SGB II einen Ersatzanspruch nach § 34 SGB II prüfen (zur Annahme eines Verzichts auf Schadensersatz bei Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages s. AG München vom 29.3.2018 – 432 C 1222/18).

Kein Zuwarten bis Räumung

Rechtswidrig ist das Hinauszögern von Entscheidungen durch das Jobcenter oder die Ablehnung von Eilverfahren durch die Sozialgerichte mit dem Argument, Wohnungslosigkeit drohe ja erst im Fall einer Räumung. Zum allgemeinen Grundsatz erhoben liefe dies darauf hinaus, dem Leistungsberech-

tigten eine Vertragsverletzung aufzuzwingen mit u. U. erheblichen Kostenforderungen des Vermieters (BVerfG vom 1.8.2017 – 1 BvR 1910/12). Außerdem brächte der Zwang, in der gekündigten Wohnung bis zur Räumung zu bleiben, SGB II-Berechtigte in den Ruf, nicht tragbare Mieter zu sein.

Zur Situation nach einer Eigenbedarfskündigung s. LSG Berlin-Brandenburg vom 18.12.2008 – L 25 B 2222/08 AS ER:

> »Die persönlichen Verhältnisse der Antragsteller sind nämlich – in einer für ihre Wohnbedarfslage und Umzugserforderlichkeit möglicherweise bedeutsamen Weise – nicht nur dadurch gekennzeichnet, dass die Antragstellerin zu 1 alleinerziehende Mutter des dreijährigen Antragstellers zu 2 ist, sondern auch dadurch, dass die Antragsteller nach der Eigenbedarfskündigung ihrer alten Wohnung gezwungen waren, sich zügig eine neue Wohnung zu beschaffen, …«

Verschuldete Kündigung

Beruht die Kündigung des Mietverhältnisses auf einem verschuldeten und vermeidbaren Verhalten des Leistungsberechtigten, löst das nach SG Berlin vom 16.7.2010 – S 82 AS 7352/09 keine Verpflichtung des Jobcenters zur Übernahme höherer Unterkunfts- und Heizkosten für die neue Wohnung aus (a. A. LSG Berlin-Brandenburg vom 15.2.2010 – L 25 AS 35/10 B ER und vom 24.11.2022 – L 34 AS 2245/18; LSG Sachsen vom 16.3.2016 – L 8 SO 10/14).

Die Auffassung des SG Berlin ist abzulehnen. Kann der Vermieter nicht umgestimmt werden, ist die Kündigung unabwendbar, der Umzug sogar notwendig.

§ 34 SGB II

Missbräuchliches Verhalten kann über § 34 SGB II sanktioniert werden. Zur Abwendung oder Verringerung einer Haftung müssen sich die Betroffenen dann um Wohnraum bemühen, der nicht teurer als die gekündigte Wohnung ist.

Mietrecht/ Sozialrecht

Hat ein Verhalten des Mieters zur Kündigung geführt, das nicht auf eine höhere Leistung für Unterkunft und Heizung zielt, muss der Umzug als erforderlich i. S. v. § 22 SGB II gewertet werden, weil es im SGB II nicht auf die Ursachen für einen Hilfebedarf (neue Wohnung) ankommt. So kann einem Mieter trotz Mietzahlung gekündigt werden, wenn er ohne Information des Vermieters die Wohnung eines Verwandten übernimmt (AG München vom 18.8.2016 – 432 C 9516/16) oder wenn er zum Abschluss des Mietvertrages über seine Bonität täuscht (AG München vom 30.6.2015 – 411 C 26176/14). Dazu zählt nach LG Osnabrück vom 10.1.2018 – 1 S 166/17 nicht der verschwiegene Bezug von Bürgergeld. Diese Täuschung mag mietrechtlich relevant sein, stellt aber sozialrechtlich schon kein Fehlverhalten dar, wenn es dem Wohnungssuchenden darum ging, trotz Bürgergeld-Bezug überhaupt eine Wohnung zu bekommen. Umgekehrt ist ein sozialrechtliches Fehlverhalten (Leistungsbetrug) kein mietrechtlich relevanter Kündigungsgrund, solange Pflichten aus dem Mietverhältnis nicht verletzt werden (LG Berlin vom 18.2.2015 – 65 S 527/14).
Zur Kündigung wegen Mietschulden Kap. N → S. 493 f. und Kap. Q → S. 575 ff.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

2.2 Kündigung des Mieters

Kündigung aus wichtigem Grund

Kündigt der Mieter, weil die Wohnverhältnisse unzumutbar geworden sind und dem durch den Vermieter oder durch Eigeninitiative in absehbarer Zeit nicht abgeholfen werden kann, erfordert das in der Regel einen Umzug. Eine Obliegenheit, vor der Kündigung das Jobcenter um Zustimmung zu bitten, besteht nicht. Es ist aber ratsam, das Jobcenter um Zustimmung zu bitten. Denn nicht immer macht eine mietrechtlich zulässige Kündigung den Umzug erforderlich (wenn z. B. die Wohnfläche falsch angegeben wurde; näher dazu → S. 111 f.); außerdem kann das Verhalten des Vermieters Schadensersatzansprüche begründen (§ 536a BGB), auf die der Leistungsberechtigte nicht ohne Weiteres zu Lasten der Allgemeinheit verzichten darf.

Verwirkung?

Die Kündigung einer Wohnung mit einem unzumutbaren Ausstattungsstandard macht einen Wohnungswechsel auch dann erforderlich, wenn die Wohnung vertragsgemäß mit einem unzumutbaren Standard (d. h. ohne Anspruch gegen den Vermieter auf Wohnwertverbesserung) gemietet worden war. Denn das Recht auf menschenwürdiges Wohnen kann nicht verwirkt werden. Das gilt auch dann, wenn die Wohnung schon vor Eintritt in den Bürgergeld-Bezug gemietet worden war (a. A. SG Stuttgart vom 5.6.2012 – S 7 AS 2485/09). Zum vergleichbaren Problem einer aufgeschobenen Bedarfsdeckung mit Möbeln hat das BSG vom 20.8.2009 – B 14 AS 45/08 R entschieden:

> »Anspruch auf Gewährung einer Erstausstattung für eine Wohnung besteht auch dann, wenn der Hilfebedürftige die erforderliche Anschaffung von Wohnungsgegenständen zunächst aus freier Entscheidung unterlassen und bereits längere Zeit in einer unmöblierten Wohnung gelebt hat«.

Fälle eines ausnahmsweise sozialwidrigen Verhaltens können über § 34 SGB II abgewehrt werden (BSG a.a.O.).

2.3 Gesundheitliche Gründe

Genügt die bisherige Wohnung nicht (mehr) den gesundheitlichen Anforderungen der Bewohner oder ist am Wohnort keine ausreichende medizinische Versorgung gewährleistet, ist ein Umzug erforderlich, wenn anderweite Hilfen nicht ausreichen. Im Streitfall muss das Gericht medizinisch ermitteln. Eine laienhafte Wertung über die Zumutbarkeit körperlicher Belastungen reicht nicht (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 107/10 R; LSG Schleswig-Holstein vom 11.7.2016 – L 6 AS 210/13).
Die Anerkennung gesundheitlicher Gründe für einen Umzug kann zur Folge haben, dass die neue Wohnung eine Ausstattung, z. B. Barrierefreiheit, erfordert, die über dem abstrakten Angemessenheitswert liegende Unterkunftskosten konkret angemessen macht. Ist die von den Betroffenen avisierte Wohnung auch unter Einbeziehung einer Ausstattung und Lage, die wegen des Gesundheitszustandes benötigt wird, preislich unangemessen, ist der Umzug nicht erforderlich (statt vieler LSG Hamburg vom 5.11.2020 – L 4 SO 96/18).

So wurde die Erforderlichkeit eines Umzugs in folgenden Fällen bejaht:

Umzug erforderlich

- Umzug zur Ermöglichung einer besseren Heilbehandlung (SG Schwerin vom 1.5.2005 – S 10 ER 29/05 AS; SG Landshut vom 7.2.2012 – S 10 AS 294/11).
- Umzug wegen Angstzuständen in der Wohnung (LSG NRW vom 15.9.2009 – L 7 B 298/09 AS).
- Wenn ein psychisch kranker Leistungsempfänger auf den Besuch seiner Kinder angewiesen ist und dafür die bisherige Wohnung zu klein ist (LSG Hamburg vom 23.2.2017 – L 4 AS 14/15).
- Pflege der Mutter, auch ohne Pflegestufe, wenn sie auf regelmäßige Hilfe angewiesen ist (VG Bremen vom 9.4.2008 – S 3 V 952/08). Wird ein Umzug in die Nähe eines Pflegeheims, in dem ein naher Angehöriger lebt, geltend gemacht, kann das Jobcenter prüfen, ob es dem pflegebedürftigen Menschen auf eigene Kosten möglich und zumutbar ist, in ein ortsnäheres Pflegeheim umzuziehen (zur Zumutbarkeit eines solchen Umzugs s. OLG Karlsruhe vom 22.1.2016 – 20 UF 109/14).
- Benutzung der Kohleheizung fällt dem Leistungsberechtigten schwer (OVG Hamburg vom 16.1.1990 – Bs IV 256/89; LSG Berlin-Brandenburg vom 25.3.2009 – L 25 AS 470/09 B ER: Luftnot wegen Kohleheizungsluft).
- Treppenlaufen in Wohnung im 4. OG ohne Aufzug für allein erziehende Mutter zweier Kinder im Alter von 7 Monaten und 2 Jahren bei Vorliegen weiterer gesundheitlicher Beeinträchtigungen nicht zumutbar (SG Berlin vom 16.10.2009 – S 82 AS 40096/08).
- Treppenlaufen in Wohnung im 4. OG bei schwerwiegenden Kniegelenksbeschwerden (SG Gießen vom 10.1.2013 – S 25 AS 832/12 ER).
- Treppenlaufen in Wohnung im 4. OG mit einjährigem Kleinkind bei Rückenproblem der Mutter (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 107/10 R; LSG Baden-Württemberg vom 11.12.2013 – L 2 AS 1281/12 ZVW).
- Aufnahme eines autistischen Kindes in die Wohnung (SG Lüneburg vom 12.5.2009 – S 78 AS 666/09 ER).
- Alleinerziehende mit Krebserkrankung (SG Duisburg vom 29.7.2011 – S 5 AS 1866/10).
- Atemwegserkrankung, Schimmel in der Wohnung → S. 410 ff.

Umzug nicht erforderlich

Dagegen wurde die Erforderlichkeit eines Umzugs in folgenden Fällen verneint:

- Psychische Belastung, ohne dass eine ärztliche Behandlung in Anspruch genommen wird (LSG Berlin-Brandenburg vom 17.12.2018 – L 31 AS 2158/18 B ER).
- Größere Wohnung wegen ADHS-bedingtem Bewegungsdrang (LSG NRW vom 15.12.2009 – L 20 B 120/09 AS ER).
- Wechsel der Straßenseite wegen Asthmaerkrankung (LSG Berlin-Brandenburg vom 25.9.2009 – L 32 AS 1758/08).
- Umzug in eine Wohnung mit Balkon oder Zusatzraum fürs Wäschetrocknen bei Atemwegserkrankung (LSG Berlin-Brandenburg vom 27.7.2017 – L 32 AS 116/14).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

- Bessere ärztliche Erreichbarkeit (LSG Sachsen vom 26.10.2009 – L 3 B 768/08 SO-ER).
- Fußkalte Wohnung (SG Neubrandenburg vom 27.7.2009 – S 13 ER 186/09 AS).
- Benötigter Rückzugsraum wegen Panikattacken (LSG Niedersachsen-Bremen vom 26.8.2020 – L 13 AS 143/20 B ER).
- Das bloße subjektive Empfinden, im näheren Umfeld naher Angehöriger besser aufgehoben zu sein (LSG Schleswig-Holstein vom 11.7.2016 – L 6 AS 210/13).
- »Tapetenwechsel« wegen depressiver Stimmung (LSG Sachsen vom 21.6.2012 – L 3 AS 828/11).
- Psychische Belastung wegen Beziehungsproblemen als Grund für einen sofortigen Umzug (SG Karlsruhe vom 6.3.2014 – S 14 AS 695/14 ER).
- Wohnung in ruhigerer Wohngegend (LSG Sachsen vom 15.12.2020 – L 7 AS 245/20 B ER).

2.4 Schwangerschaft

Wohnungszustand/-größe

Mit Eintritt der Schwangerschaft wird nicht sofort und im späteren Verlauf erst dann ein Umzug erforderlich, wenn in der bisherigen Wohnung ein neugeborenes Kind nicht angemessen untergebracht werden kann, z. B. wegen des schlechten Wohnungszustands (dazu LSG Sachsen vom 22.12.2009 – L 2 AS 711/09 B ER), der fehlenden Möglichkeit zur Einrichtung einer Ruhezone für den Säugling. Die fehlende Wohnfläche für eine Zweipersonen-BG allein begründet noch keinen erforderlichen Umzug; denn der Raumbedarf eines neugeborenen Kindes ist geringer als der eines Kindes ab dem Krabbelalter (dazu auch SG Stralsund vom 10.4.2014 – S 8 AS 287/14 ER).
Ist die Wohnung zur Unterbringung eines Säuglings ungeeignet, kann die Schwangere nach LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 28.10.2008 – L 8 B 299/08 und vom 7.5.2009 – L 8 AS 87/08 jedenfalls ab dem 5. Schwangerschaftsmonat umziehen, weil ein späterer Umzug gesundheitlich unzumutbar ist (enger LSG Sachsen-Anhalt vom 12.2.2009 – L 5 B 177/07 AS; SG Dortmund vom 30.4.2015 – S 30 AS 3105/13: ab dem 6. Schwangerschaftsmonat). Unzulässig ist der Verweis auf einen Umzugstermin nach der Entbindung, weil die Geburt ja auch schiefgehen könnte (s. auch BSG vom 16.6.2015 – B 4 AS 44/14 R).

Familiäre Gründe

Ein Umzug kann auch deshalb notwendig sein, weil die Schwangere zum künftigen Vater des Kindes oder zu Freunden oder Verwandten ziehen will, da sie sich allein überfordert fühlt und in der Endphase der Schwangerschaft und nach der Entbindung Hilfe braucht (s. auch OVG Lüneburg vom 13.9.2019 – 10 LA 321/18: Leistungen der Jugendhilfe).

U 25

Die Schwangerschaft kann ein schwerwiegender Grund i. S. von § 22 Abs. 5 SGB II für einen Auszug hilfebedürftiger »Kinder« aus der mit den Eltern gebildeten BG sein (SG Berlin vom 19.6.2006 – S 103 AS 3267/06 ER; SG

Gießen vom 15.5.2009 – S 26 AS 490/09 ER; LSG Sachsen-Anhalt vom 12.2.2009 – L 5 B 177/07 AS). Da nach der Geburt des Kindes bei Verbleib im Elternhaus nach BSG vom 17.7.2014 – B 14 AS 54/13 R keine eigene Eltern-Kind BG in der BG entsteht, ist noch zu klären, ob das Jobcenter eine vom Kopfteilprinzip abweichende Miet- und Heizkostenregelung, wenn sie nach der veränderten Nutzung der Wohnung sachgerecht ist, akzeptieren muss (vgl. dazu LSG Sachsen-Anhalt vom 27.7.2010 – L 2 AS 349/10 B ER).

Näher zum U 25-Auszug aus der elterlichen Wohnung im Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Auflage 2023, S. 139 ff.

2.5 Berufliche/schulische Gründe

Ein Umzug ist in der Regel erforderlich, wenn nur dadurch eine Arbeits- oder Ausbildungsstelle in zumutbarer Zeit erreicht werden kann (LSG Sachsen-Anhalt vom 11.9.2012 – L 5 AS 461/11 B).
Nach LSG Berlin-Brandenburg vom 24.1.2008 – L 26 B 21/08 AS ER; BSG vom 19.2.2009 – B 4 AS 30/08 R ist ein Auszug aus einer unangemessen teuren Wohnung unzumutbar, wenn sich dadurch der Schulweg für die Kinder um mehr als 20 km verlängert. Daraus kann geschlossen werden, dass ein notwendiger Schulwechsel einen Umzug erforderlich machen kann, wenn der Weg zur neuen Schule mehr als 20 km beträgt. Bei einem Schulwechsel aus freien Stücken können höhere Anforderungen an die Bewältigung des Schulwegs gestellt werden. Bei Aufnahme einer auswärtigen Arbeitsstelle ist zur Vermeidung von Kosten für eine doppelte Haushaltsführung (näher dazu Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Auflage 2023, S. 538 ff.) ein Umzug erforderlich, wenn die Probezeit abgelaufen ist. Reicht das Erwerbseinkommen ggf. zusammen mit Wohngeld zur Bedarfsdeckung aus, helfen in der Startphase Leistungen aus dem Vermittlungsbudget nach § 45 SGB III (zur Abgrenzung von allgemeinen Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II s. LSG Baden-Württemberg von 21.1.2019 – L 1 AS 4370/18 ER-B).

Umschulung

Besteht bloß die Aussicht auf eine Umschulung, ist ein Umzug an den Ort der Bildungsstätte nicht erforderlich (LSG Sachsen-Anhalt vom 11.5.2017 – L 5 AS 547/16). Da zumutbare Pendelstrecken einem Wohnortwechsel vorgehen, spielt die Erforderlichkeit nur für Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II eine Rolle. Denn ein Umzug wegen unzumutbar langer Fahrwege löst als überregionaler Umzug keine Kostendeckelung aus (→ S. 419 ff.); maßgebend sind die am neuen Wohnort angemessenen Kosten.

Beispiele für einen erforderlichen Umzug sind:
- Aufnahme einer auswärtigen Arbeitsstelle (SG Frankfurt am Main vom 16.1.2006 – S 48 AS 20/06 R; LSG NRW vom 23.9.2009 – L 19 B 39/09 AS). Nach LSG NRW vom 26.2.2014 – L 7 AS 245/14 B ER kann ein Umzug zur Arbeitsaufnahme im Ausland im Rahmen von § 22 SGB II nicht bezuschusst werden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

- Verbesserung der Ausbildungsplatzchancen am neuen Wohnort (VG Bremen vom 9.4.2008 – S 3 V 952/08).
- Größerer Raumbedarf wegen einer Tätigkeit als Tagesmutter (LSG Sachsen vom 29.5.2012 – L 7 AS 24/12 B ER).

Fehlende Unterstützung

Der Nichtantritt einer außerhalb des Tagespendelbereichs gelegenen Arbeitsstelle kann nicht sanktioniert oder als sozialwidriges Verhalten i.S.d. § 34 SGB II gewertet werden, wenn der Leistungsberechtigte am potentiellen Beschäftigungsort keine Wohnung anmieten kann, weil ihm selbst die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der für eine neue Wohnung anfallenden Mietkaution fehlen und das zuständige Jobcenter die Übernahme der Mietkaution abgelehnt hat (s. dazu LSG Niedersachsen-Bremen vom 23.1.2023 – L 11 AS 336/21).

2.6 Eheliche Gemeinschaft/Einstandsgemeinschaft

Nach BSG vom 18.2.2010 – B 4 AS 49/09 R bilden Ehe-/Lebenspartner, die an der Partnerschaft festhalten, auch ohne gemeinsamen räumlichen Lebensmittelpunkt eine Paar-BG. Die tatsächlichen Mietaufwendungen beider Ehe-/Lebenspartner sind danach nur angemessen, wenn sie den Angemessenheitswert für Zwei-Personen-Haushalte im maßgeblichen Vergleichsraum nicht übersteigen. Ist das nicht der Fall, können die Kosten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II gesenkt werden; ein Zusammenziehen kann das Jobcenter aber nicht verlangen. Umgekehrt können die Ehe-/Lebenspartner mit den Gründen der BSG-Entscheidung aber geltend machen, ein Zusammenziehen sei ein »erforderlicher« Umzug, auch wenn die Kosten beider bisheriger Wohnungen nach dem Maßstab für eine 2-Personen-BG angemessen sind (Leitbild des Zusammenlebens unter einem Dach).

Für Paare, die mit dem Zusammenziehen Einstandspartner nach § 7 Abs. 3c SGB II werden wollen, gilt das nur, wenn die Bindung schon vor dem geplanten Zusammenleben i. S. v. § 7 Abs. 3a SGB II gefestigt ist (vgl. dazu LSG Niedersachsen-Bremen vom 12.12.2017 – L 7 AL 36/16, die Revision (– B 11 AL 1/18 R) wurde von der BA zurückgenommen; zur Situation junger Erwachsener in der Eltern-Kind-BG s. LSG NRW vom 22.9.2016 – L 7 AS 612/15: bevorstehende Eheschließung wichtiger Grund i. S. v. § 22 Abs. 5 SGB II) oder wichtige Gründe für ein Zusammenziehen dazukommen (gemeinsames [werdendes] Kind, Krankheit, Behinderung).

Beispiel

H. bezieht Bürgergeld. Die Kosten ihrer 35 qm-Wohnung (360 €) werden vom Jobcenter als angemessen übernommen. Im März 2023 lernt sie B. kennen, der ebenfalls von Bürgergeld lebt. Die Wohnkosten seiner 40 qm großen Wohnung in Höhe von 410 € trägt mangels Kostensenkungsaufforderung das Jobcenter. Im Mai 2023 beantragen beide die Zusicherung für den Bezug einer 65 qm großen Wohnung, die mit 480 € Miete angemessen ist. Das Jobcenter lehnt eine Zusicherung ab, weil das Zusammenziehen

unter den gegebenen Umständen als rein persönlicher Wunsch zu werten sei, den die Allgemeinheit nicht finanzieren müsse. Zu Recht; ein Anspruch auf Zusicherung und Wohnungsbeschaffungskosten gibt es daher nicht. Ist der Vermieter abschlussbereit, können H. und B. die Wohnung aber beziehen, weil die jeweils 240 € anteilige Unterkunftskosten keine Deckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II auslösen.

Sperrzeit

War der Umzug zu einem Partner mit der Kündigung einer Beschäftigung verbunden, ist eine deswegen festgestellte Sperrzeit nach § 159 SGB III kein Indiz dafür, dass der Umzug nicht erforderlich i.S.v. § 22 SGB II war. Allenfalls kann der Verlust der Arbeitsstelle eine Sanktion nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 SGB II auslösen.

Beispiel

K. ist als Altenpflegerin in Köln beschäftigt. Ihr langjähriger Partner P., mit dem sie in Köln zusammenlebte, zieht zur Aufnahme einer neuen Beschäftigung im Mai nach Ingolstadt. K., für deren Beschäftigung eine Kündigungsfrist zum Quartalsende gilt, schließt zum 30.4. einen Aufhebungsvertrag, um im Mai die von P. gemietete Wohnung zu beziehen. Die AA verfügt eine Sperrzeit vom 1.5. bis 23.7., weil K. vor Beendigung ihrer Arbeit in Köln am neuen Ort eine Beschäftigung hätte suchen müssen, was sehr wahrscheinlich einen nahtlosen Übergang in die neue Beschäftigung ermöglicht hätte. Weil das Erwerbseinkommen des P. nicht zum Lebensunterhalt für beide Partner reicht, beantragt K. am 15. Mai Bürgergeld. Die Wohnung in Köln kann erst zum 30.6. gekündigt werden. Da K. einen vernünftigen Grund für den Umzug hat, besteht Anspruch auf Bürgergeldab 1. Mai und auf Übernahme notwendiger Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II, das Jobcenter kann aber eine Sanktion prüfen.

Karenzschutz?

Sollte die Wohnung in Ingolstadt nach dortigen KdUH-Richtsätzen nicht angemessen sein, schadet das wegen der Karenzzeit nicht; diese kommt zum Zug, weil der Antrag auf Bürgergeld erstmals nach Abschluss des Mietvertrages für die neue Wohnung gestellt wurde und Anhaltspunkte für ein missbräuchliches Verhalten nicht vorliegen. Dass ggf. die Miete für die Kölner Wohnung als Transaktionsposten unter die Leistungen nach § 22 Abs. 6 SGB II fällt, macht die Wohnung in Ingolstadt nicht zu einer Umzugswohnung i.S.v. § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II.

2.7 Trennung/Scheidung

Die Auflösung der BG macht einen Umzug erforderlich (LSG Sachsen vom 27.12.2012 – L 3 AS 943/12 B PKH). Warum es zur Trennung kam, spielt keine Rolle. Auch wenn ein Partner die Trennung veranlasst hat (z. B. durch Fremdgehen, Alkohol), können ihm die mit der Trennung verbundenen Umzugskosten nicht über § 34 SGB II aufgebürdet werden. Ist der ausgezogene Ex-Partner nicht hilfebedürftig, kann das Jobcenter aber prüfen, ob er bis zum Wohnungswechsel für die Miete der früheren Wohnung noch anteilig aufkommen muss (s. dazu BGH vom 3.2.2010 – XII ZR 53/08).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Stellt der hilfebedürftige Mieter den Ex-Partner von Ansprüchen frei und ist die Freistellung nicht sittenwidrig i.S.v. § 138 BGB, kann das Jobcenter eine Haftung nach § 34 SGB II prüfen.

Nutzungsentschädigung

Das Jobcenter kann nicht verlangen, dass bis zum Finden neuer, angemessener Wohnungen weiter zusammengelebt wird. Nach LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 30.4.2008 – L 10 B 134/07 ist bei Scheitern einer Ehe ein Umzug bereits vor Ablauf des Trennungsjahres erforderlich.
Ist die Wohnung nach Auszug für eine Person unangemessen teuer, muss vor Absenkung der Miete ein Kostensenkungsverfahren vorgeschaltet werden (LSG Berlin-Brandenburg vom 22.11.2006 – L 5 B 760/06 AS ER und vom 5.2.2008 – L 10 B 2193/07).

Wohnungszuweisung

Weist das Familiengericht in der Trennungsphase die eheliche Wohnung einem der Ehepartner zu (§ 1361b BGB), weil ein Getrenntleben in der Wohnung unzumutbar ist, muss das Jobcenter zum einen diese Miete, auch wenn sie für eine Person unangemessen ist, bis zur Durchführung eines Senkungsverfahrens weiter übernehmen; zum anderen ist für den zum Auszug verpflichteten Partner ein Wohnungswechsel erforderlich geworden.

Ist einer der Ehegatten Eigentümer der Wohnung, kann es dennoch billig sein, dem anderen Ehegatten gegen eine Nutzungsentschädigung die Wohnung zuzuweisen (s. dazu OLG Hamm vom 28.12.2015 – II-2 UF 186/15; s. aber auch OLG Düsseldorf vom 24.6.2016 – II- 6 UF 42/16; BGH vom 11.7.2018 – XII ZR 108/17). Ein Mietverhältnis wird durch die Zuweisung nicht begründet (OLG München vom 8.3.2016 – 13 U 3004/15). Nutzungsentschädigungsansprüche gegen einen Ehegatten für eine im Miteigentum stehende Wohnung sind für die Zeit der Trennung nach § 1361b Abs. 3 Satz 2 BGB, nach Rechtskraft der Scheidung nach § 745 Abs. 2 BGB zu beurteilen (OLG Brandenburg vom 8.11.2017 – 13 WF 257/17).

Das Jobcenter muss die Nutzungsentschädigung als Unterkunftskosten übernehmen (BSG vom 19.8.2015 – B 14 AS 13/14 R; LSG Sachsen-Anhalt vom 24.8.2016 – L 5 AS 65/14; s. auch LSG Berlin-Brandenburg vom 30.9.2020 – L 18 AS 2032/18); näher dazu → S. 52 ff. Je nach den Umständen des Einzelfalles kann zur Verringerung einer unangemessen hohen Nutzungsentschädigung eine Untervermietung verlangt werden (s. zur familienrechtlichen Forderung nach Untervermietung AG Schöneberg vom 10.10.2017 – 87 F 229/17). Bei einer auf den Ablauf des Trennungsjahres begrenzten Zuweisung kann das Jobcenter vom Wohnungseigentümer keine Verwertung der Immobilie, wenn diese bei eigener Nutzung geschont ist, fordern. Familienrechtlich kann der Schutz der ehelichen Wohnung eine Verwertung durch Teilungsversteigerung ausschließen (OLG Bremen vom 28.7.2017 – 12 UF 163/16; s. auch OLG Thüringen vom 30.8.2018 – 1 UF 38/18; OLG Stuttgart vom 29.10.2020 – 15 UF 194/20).
Zur Räumungsvollstreckung aus einem Vergleich über die Wohnungszuweisung an einen Ehegatten s. OLG Zweibrücken vom 30.1.2020 – 2 WF 13/20.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

2.8 Auszug über 25-Jähriger aus elterlicher Wohnung

Über 25-Jährige gehören nicht mehr zur BG; sie leben in Haushaltsgemeinschaft mit den Eltern. Die strengen Grundsätze des § 22 Abs. 5 SGB II gelten für sie nicht mehr. Nach LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 22.7.2008 – L 10 B 203/08 können sie ohne Angabe von Gründen ausziehen; offen gelassen vom LSG Sachsen-Anhalt vom vom 19.5.2014 – L 4 AS 169/14 B ER, weil Umzug wegen unzumutbarer Wohnverhältnisse im Elternhaus erforderlich war; eingeschränkt LSG Berlin-Brandenburg vom 28.9.2006 – L 14 B 733/06 AS ER: bei beengten Wohnverhältnissen; SG Hildesheim vom 25.3.2010 – S 54 AS 963/09:

> »Ein Auszug aus der elterlichen Wohnung, hinsichtlich der dem über 25-jährigen erwerbsfähigen Hilfebedürftigen seit Jahren ein kostenfreies Wohnrecht eingeräumt wurde und in der er neben den zur gemeinschaftlichen Nutzung mit seinen Familienangehörigen vorgesehenen Funktionsräumen (Bad, WC, Küche etc.) über ein eigenes Zimmer zur ausschließlichen Nutzung als Wohn- und Schlafraum verfügt, ist ohne das Hinzutreten gewichtiger persönlicher Gründe nicht erforderlich i. S. des § 22 Abs. 2 S. 2 SGB 2 [a. F.]«.

Der Auszug von U 25 aus der elterlichen Wohnung wird im Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Auflage 2023, S. 139 ff. näher dargestellt.

2.9 Umgangsrecht

Das Umgangsrecht nach § 1684 BGB umfasst regelmäßig auch Übernachtungen beim umgangsberechtigten Elternteil (KG Berlin vom 10.1.2011 – 17 UF 225/10; OLG Köln vom 8.2.2019 – 10 UF 189/18; Ausnahme: OLG Frankfurt vom 24.11.2020 – 5 UF 110/20). Der Umzug in eine größere Wohnung ist daher erforderlich, wenn die bisherige Unterkunft nach Wohnfläche oder Zuschnitt dem Unterkunftsbedarf einer zeitweisen BG (näher Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Auflage 2023, S. 102 ff.) nicht gerecht wird. Genügt der Ausstattungsstandard der Wohnung nicht den Anforderungen einer zeitweisen Kinderbetreuung, kann ein Umzug ebenfalls erforderlich sein (SG Magdeburg vom 29.10.2015 – S 22 AS 3193/15 ER). §§ 22, 22b SGB II geben keinen Anspruch auf optimale Umgangsbedingungen (BSG vom 29.8.2019 – B 14 AS 43/18 R). Zur Prüfung, wann eine andere Wohnung benötigt wird, → S. 118 f.

Wohlverhaltenspflicht

Lehnt der Elternteil, bei dem das Kind überwiegend lebt, den Umgang wegen der schlechten Wohnverhältnisse des umgangsberechtigen Elternteils ab, kann im Streit vor dem Familiengericht eine in Aussicht stehende bessere Wohnung mit Unterstützung des Jobcenter vorgeschlagen werden. Zur aktiven Förderung des Umgangs (Wohlverhaltenspflicht) gehört dann auch, dass es der andere Elternteil unterlässt, auf die Wohnungsgesellschaft oder das Jobcenter negativ einzuwirken (KG Berlin vom 10.1.2011 – 17 UF 225/10).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Anspruch auf Mediation

Sind die Fronten verhärtet, haben die Eltern Anspruch auf Beratungs- und Unterstützungsleistungen des Jugendamtes nach Maßgabe der §§ 17 und 18 SGB VIII. Auch nicht mehr sorgeberechtigte Elternteile haben in Bezug auf Umgangsrechte gegenüber dem Jugendamt einen einklagbaren Anspruch auf »behördliche Mediation« (VG Mainz vom 25.7.2019 – 1 K 551/18.MZ; s. auch OVG NRW vom 17.1.2019 – 12 A 396/18 und vom 9.8.2022 – 12 E 502/22).

Wohnungszuweisung

Anstelle eines Umzugs kann die Zuweisung der bis zur Trennung innegehaltenen Wohnung im Verfahren nach § 1361b BGB oder § 1568a BGB geboten sein. Dass ein regelmäßiges Umgangsrecht in dieser Wohnung erleichtert wird, ist im Rahmen der von den Familiengerichten zu treffenden Billigkeitsentscheidung zu berücksichtigen (s. dazu OLG Hamburg vom 15.2.2019 – 2 UF 112/17).

Umzugsmodalitäten

Mit dem Umzug oder den Einzelheiten seiner Abwicklung kann ein Elternteil gegen die Wohlverhaltenspflicht verstoßen. Scheitert ein Wohlverhalten an den finanziellen Mitteln, ist das Jobcenter in der Pflicht, angemessene Leistungen zeitnah und ausreichend zu gewähren (zum Gebot der Verfahrensbeschleunigung in Umgangssachen s. BVerfG vom 6.9.2019 – 1 BvR 1763/18). Dabei darf das Jobcenter zu erwartende, familienrechtliche Einwände gegen einen Umzug berücksichtigen.

Beispiel

B., bei dem das gemeinsame Kind K. überwiegend lebt, ist vom Familiengericht verpflichtet worden, dem Kindesvater G. den Umgang mit K. zu gewähren. Um die Kontakte zu erschweren, will B. aufs Land ziehen. Obwohl sie dort eine günstigere Wohnung gefunden hat, darf das Jobcenter Leistungen für den Umzug ablehnen, wenn damit zu rechnen ist, dass G. den Umzug als Verstoß gegen die Wohlverhaltenspflicht angreifen wird (s. dazu etwa OLG Brandenburg vom 6.2.2013 – 9 UF 226/12). Der nach Übertragung des Aufenthaltsbestimmungsrechts zu erwartende, erneute Umzug lässt die Erforderlichkeit des geplanten Umzugs entfallen.

Antrag auf Mehrbedarfsleistungen

Ist der hilfebedürftige Elternteil mit dem Kind weggezogen und ist der umgangsberechtigte Elternteil mit den Kosten für Umgangskontakte (Fahr- und Übernachtungskosten) sehr belastet, umfasst die Wohlverhaltenspflicht ein Entgegenkommen bei Ausgestaltung der Umgangskontakte mit Leistungen nach § 21 Abs. 6 SGB II (OLG Saarbrücken vom 22.2.2019 – 6 UF 145/18). Zur Ausgestaltung des Umgangsrechts, wenn die Fahrtstrecke zwischen den Eltern gut zwei Stunden beträgt und das Kind sehr jung ist s. OLG Brandenburg vom 6.12.2018 – 9 UF 168/18.

Ausweitung des Umgangsrechts

Ein Umzug kann auch erforderlich sein, wenn der Leistungsberechtigte so die Erziehung und Betreuung seines Kindes ausweiten kann. Der Umzug dient dann sowohl dem Kindeswohl als auch dem Recht des Leistungsberechtigten auf Erziehung seines Kindes (SG Bremen vom 31.5.2010 – S 23 AS 987/10 ER).

Wechselmodell

Ein Wechselmodell, das in der Regel einen Umzug erfordert, wenn die innegehaltene Wohnung für zwei Personen zu klein ist, kann gegen den Willen eines der Elternteile nur unter eng begrenzten Voraussetzungen vom Familiengericht angeordnet werden (BGH vom 1.2.2017 – XII ZB 601/15 und vom 27.11.2019 – XII ZB 512/18; OLG Brandenburg vom 31.5.2019 – 13 UF 170/18).

Kostengünstige Alternative

Nach LSG Niedersachsen-Bremen vom 9.6.2010 – L 13 AS 147/10 B ER ist vor dem Bezug einer teureren Wohnung zu prüfen, ob es dem hilfebedürftigen Elternteil zugemutet werden kann, das Umgangsrecht durch den Besuch seines Kindes an dessen gewöhnlichem Aufenthaltsort zu realisieren. Eine Wohnsitzauflage, die das Umgangsrecht erheblich erschwert, kann unwirksam sein (OVG Saarland vom 20.5.2016 – 2 B 46/16).

Umgekehrt soll nach LSG Thüringen vom 19.3.2014 – L 4 AS 1560/12; LSG NRW vom 26.1.2015 – L 12 AS 2410/14 B ER ein Umzug vorrangig bzw. »erforderlich« sein, wenn die Kosten für den Besuch der Kinder sehr hoch sind und die Eltern nur räumlich getrennt leben. Das BSG vom 11.2.2015 – B 4 AS 27/14 R bestätigt im Grundsatz, dass ein Zusammenziehen der Eltern einem Mehrbedarf für Reisekosten nach § 21 Abs. 6 SGB II vorgehen kann; dazu müsse aber nach allen Umständen des Einzelfalls geprüft werden, ob ein Zusammenziehen möglich und zumutbar ist.

Laufender Sorgerechtsstreit

Ein laufender Sorgerechtsstreit, in dem erst noch geklärt werden muss, ob sich ein Kind künftig häufiger in der Wohnung des Leistungsberechtigten aufhält, macht den Bezug einer größeren Wohnung nach LSG NRW vom 9.12.2013 – L 2 AS 843/13 B und vom 16.4.2019 – L 2 AS 473/19 B ER noch nicht erforderlich. Ob in einem Sorgerechtsverfahren auch Anordnungen oder Änderungen zum Umgangsrecht verfügt werden können, ist umstritten (s. dazu OLG Dresden vom 19.2.2021 – 21 UF 32/21; OLG Frankfurt vom 23.2.2021 – 8 UF 188/20). Die Voraussetzungen für ein Wechselmodell sind dann fraglich (s. dazu OLG Karlsruhe vom 16.12.2020 – 20 UF 56/20).

Mutter-Kind-Einrichtung

Erforderlich ist ein Umzug, wenn das Jugendamt die Unterbringung in einer Mutter-Kind-Einrichtung nach § 19 SGB VIII befürwortet (LSG NRW vom 21.1.2015 – L 19 AS 2274/14 B) oder umgekehrt, wenn sich die Verhältnisse so gebessert haben, dass die Rückführung in eine reguläre Wohnsituation möglich ist (dazu OLG Schleswig-Holstein vom 31.1.2017 – 8 UF 81/16).

Eigenbedarfskündigung

Ein Umzug kann dadurch erforderlich werden, dass der Vermieter den Mietvertrag kündigt, weil er die vom Leistungsberechtigten bewohnten Räume als (Zweit-)Wohnung zur Ausübung seines Umgangsrechts gegenüber einem 13-jährigen Kind in familiärer bzw. häuslicher Atmosphäre benötigt (LG Berlin vom 22.8.2013 – 67 S 121/12; die Verfassungsbeschwerde wurde vom BVerfG vom 23.4.2014 – 1 BvR 2851/13 nicht zur Entscheidung angenommen).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wohnungsberechtigungsschein

Höherer Raumbedarf für die Ausübung eines Umgangsrechts muss auch bei der Erteilung eines Wohnungsberechtigungsscheines berücksichtigt werden (VG Berlin vom 1.2.2019 – 8 K 332.17). Nach VG München vom 14.3.2013 – M 12 K 12.5572 soll dabei u. a. erheblich sein, ob die Kosten für die angestrebte, größere Wohnung finanziert werden können bzw. vom Jobcenter übernommen werden würden.

Wohngeld

Kinder im Wechselmodell werden nach § 5 Abs. 4 WoGG wohngelderhöhend berücksichtigt. Der generelle Ausschluss nicht im Wechselmodell lebender Umgangs-Kinder verstößt nicht gegen das von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 GG geschützte Umgangsrecht (OVG NRW vom 31.1.2019 – 12 E 126/18).

Soziales Umgangsrecht

§ 1685 Abs. 2 BGB regelt ein Umgangsrecht von Personen, sofern sie eine enge Bezugsperson der Kinder sind. Zu einer engen Bezugsperson im Sinne des § 1685 Abs. 2 BGB wird jemand regelmäßig, wenn er entsprechend mit dem dem Lebensalter des Kindes einhergehenden Zeitempfinden mit diesem eine längere Zeit im Haushalt zusammengelebt und tatsächliche Verantwortung für das Kind übernommen hat (OLG Braunschweig vom 5.10.2020 – 2 UF 185/19). Ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen ein soziales Umgangsrecht einen Umzug erforderlich i.S.v. § 22 SGB II macht, ist höchstrichterlich noch nicht geklärt. Nach hier vertretener Auffassung kann eine enge Bezugsperson des Kindes geltend machen, zur Ausübung des Umgangs eine größere Wohnung zu benötigen oder einen Umzug in die Nähe des Wohnortes des Kindes machen zu müssen (erforderlicher Umzug für Leistungen nach § 22 Abs. 6 SGB II).

2.10 Zu kleine Wohnung

Regulärer Angemessenheitsmaßstab

Vergrößert sich die BG (z. B. durch Geburt eines Kindes, Zuzug des Partners) oder verringert sich die Wohnfläche (z. B. durch bauliche Änderungen, Teileigenbedarf des Vermieters), kann zur Prüfung, ob der Umzug in eine andere Wohnung wegen der Wohnfläche erforderlich ist, in der Regel auf die Wohnflächenwerte in den landesrechtlichen Richtlinien zur Wohnförderung (→ S. 105 f.) oder auf Satzungsbestimmungen zur Wohnungsgröße zurückgegriffen werden (vgl. LSG Berlin-Brandenburg vom 20.5.2008 – L 14 B 768/08 AS ER); werden sie unterschritten, ist der Umzug erforderlich (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 7.5.2009 – L 8 AS 48/08; LSG Baden-Württemberg vom 7.11.2012 – L 3 AS 5162/11; a.A. SG Wiesbaden vom 5.11.2014 – S 5 AS 834/14 ER: Prüfung der Zumutbarkeit trotz Unterschreitung der qm-Angemessenheitsgrenze). Ein Verweis auf absolute Untergrenzen oder eine vom Vermieter gerügte Überbelegung der Wohnung (s. dazu AG München vom 29.4.2015 – 415 C 3152/15: keine Überbelegung, wenn auf jede erwachsene Person oder auf je zwei Kinder bis zum 12. Geburtstag ein Raum von ca. 12 qm entfällt) ist unzulässig.

Absolute Mindestgröße?

Hat der Leistungsberechtigte aus freiem Entschluss eine Wohnung unterhalb der regulären Wohnflächenwerte gemietet, gelten strengere Maßstäbe.

Denn allein die Unterschreitung einer bestimmten Flächengröße macht das Wohnen nicht unzumutbar bzw. den Bezug einer größeren Wohnung erforderlich (vgl. LSG Sachsen vom 12.3.2012 – L 7 AS 985/11 B ER; SG Magdeburg vom 29.10.2015 – S 22 AS 3193/15 ER: Wohnung mit 25 qm; LSG Sachsen-Anhalt vom 18.4.2017 – L 4 AS 160/17 B: Wohnung mit 24 qm Wohnfläche nicht allein deshalb unzumutbar).

Ob es eine absolute Grenze gibt, deren Unterschreitung einen Umzug ohne Weiteres erforderlich macht, ist nach der bisherigen Rechtsprechung zur Einpersonen-BG unklar. Das HessLSG vom 12.3.2007 – L 9 AS 260/06 deutet an, dass eine Wohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 35 qm für eine Person unzumutbar ist; in diese Richtung auch LSG Schleswig-Holstein vom 3.9.2009 – L 9 SO 22/08; LSG Sachsen-Anhalt vom 31.1.2018 – L 5 AS 201/17: 30 qm. Dagegen hält das LSG Schleswig-Holstein vom 11.4.2011 – L 11 AS 123/09 auch kleinere Wohnungen bis 25 qm für zumutbar:

> »Hilfebedürftigen ist grundsätzlich zumutbar, auch kleinere Wohnungen anzumieten. Aus dem Kieler Mietspiegel ist auch ersichtlich, dass nicht nur diese kleineren Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, sondern auch in ausreichender Anzahl Wohnungen im Bereich von 40 bis 50 qm. Für den Senat sind jedoch keinerlei Gründe ersichtlich, weshalb eine einzelne Person auf einer Wohnfläche von 25 qm nicht menschenwürdig leben können sollte.«

Das SG Stade vom 8.10.2010 – S 28 AS 724/10 ER hält bei einer Wohnung von nur 19,38 qm die Anmietung weiteren Wohnraums für erforderlich. Die Erforderlichkeit eines Umzugs aus seinem ehemaligen ca. 10 qm großen Kinderzimmer in eine eigene Wohnung eines über 25-Jährigen bejaht LSG Sachsen-Anhalt vom 4.9.2014 – L 4 AS 373/14 B ER. Ebenso das LSG Sachsen-Anhalt vom 19.5.2014 – L 4 AS 169/14 B ER bei einem nur 9 qm großen Kinderzimmer.

Folgeprobleme engen Wohnens

Ständiger Streit wegen beengter Wohnverhältnissen kann einen Umzug erfordern (SG Lüneburg vom 28.4.2009 – S 86 AS 589/09 ER).

2.11 Nicht kindgerechte Wohnung

Der Grundsatz des § 16 SGB XII, dass Leistungen der Sozialhilfe »die besonderen Verhältnisse in der Familie berücksichtigen sollen«, gilt als Wertungsmaßstab für einen erforderlichen Umzug auch im SGB II. Es ist daher je nach Lage des Einzelfalles zu beurteilen, ob die Wohnung dem Wohnbedarf der Familie (noch) gerecht wird. Einen Automatismus, wonach sich der Wohnflächenbedarf mit Erreichen eines bestimmten Alters erhöht (z. B. ab vollendetem sechsten Lebensjahr um 15 qm bei alleinerziehender Mutter), gibt es nicht (BSG vom 16.4.2013 – B 14 AS 28/12 R). Die nachfolgenden Entscheidungen können als Orientierungsmaßstab herangezogen werden:

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

- **Eigene(s) Kinderzimmer**
  - Zwei Kinder im Alter von vier und fast zwei Jahren benötigen nach Schlafgewohnheit und Entwicklungsstand kein eigenes Zimmer. Ist das aktuell genutzte Kinderzimmer für beide Kinder zu klein, geht nach LSG Sachsen vom 04.03.2011 – L 7 AS 753/10 B ER eine andere Raumaufteilung einem Umzug vor (ebenso LSG NRW vom 10.2.2010 – L 7 B 424/09 AS: Umwandlung des Arbeitszimmers in ein Kinderzimmer).
  - LSG Niedersachsen-Bremen vom 11.10.2007 – L 7 AS 623/07 ER: Führt die bisherige gemeinsame Nutzung eines gemeinsamen Zimmers durch zwei Kinder im Alter von sechs und acht Jahren zu erheblichen gegenseitigen Beeinträchtigungen, ist der Bezug einer Wohnung mit zwei Kinderzimmern erforderlich (so auch LSG Baden-Württemberg vom 11.8.2011 – L 12 AS 3144/11 ER-B).
  - SG Dresden vom 2.8.2007 – S 10 AS 1957/07 ER: Ein Altersunterschied der Kinder von zehn Jahren macht in der Regel eine Wohnung mit jeweils eigenem Kinderzimmer erforderlich.
  - Gleichaltrigen Kindern kann nach SG Dresden vom 2.6.2014 – S 7 AS 510/12 auch im schulpflichtigen Alter die Nutzung eines gemeinsamen Zimmers zugemutet werden.
  - LSG Sachsen vom 27.3.2008 – L 3 B 479/07 AS-ER: Dreizimmerwohnung mit 74 qm für zwei Erwachsene und vier Kinder macht Umzug erforderlich.
  - Haben die in einer 77 qm großen Dreizimmerwohnung lebenden, sieben- und achtjährigen Kinder ein eigenes Zimmer, kann die Mutter nach LSG NRW vom 5.7.2011 – L 6 AS 18/11 B auf eine Schlafcouch im Wohnzimmer verwiesen werden.
  - Benötigt ein in einer Jugendhilfeeinrichtung untergebrachtes Kind zur Reintegration in die Familie ein eigenes Zimmer, ist einem dazu nötigen Umzug zuzustimmen (LSG Berlin-Brandenburg vom 14.8.2014 – L 18 AS 2084/14 B ER).

- **Geburt eines (weiteren) Kindes**
  - LSG Berlin-Brandenburg vom 16.11.2006 – L 5 B 821/06 AS ER: Auszug aus Zweizimmerwohnung für allein erziehende Mutter mit sechsjährigem Kind nach Geburt eines zweiten Kindes erforderlich.
  - LSG Niedersachsen-Bremen vom 17.10.2006 – L 6 AS 556/06 ER: Wohnung mit 46 qm Wohnfläche nach Geburt eines Kindes zu beengt. Strenger SG Chemnitz vom 26.7.2012 – S 14 AS 3078/12 ER: Zweizimmerwohnung mit 39,26 qm ist ausreichend groß.
  - LSG Berlin-Brandenburg vom 20.3.2014 – L 25 AS 2038/10: 64 qm große Wohung nach Geburt des zweiten Kindes für vier Personen zu klein.
  - LSG Berlin-Brandenburg vom 15.12.2006 – L 5 B 1147/06 AS ER: Auszug der Eltern aus Einzimmerwohnung mit zweitem Behelfsraum wegen Geburt eines Kindes erforderlich.
  - LSG Baden-Württemberg vom 27.9.2006 – L 7 AS 4739/05 ER-B: Auszug der Eltern aus Zweizimmerwohnung (55 qm) wegen Geburt eines Kindes erforderlich; a.A. LSG NRW vom 21.5.2012 – L 12 AS 609/12 B ER: 55 qm für zwei Personen mit zweijährigem Kind ausreichend.

- LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 7.5.2009 – L 8 AS 87/08: Wohnung von 73,3 qm für vier Personen nach Geburt des dritten Kindes zu klein.
- LSG Berlin-Brandenburg vom 24.8.2007 – L 28 B 1389/07 AS ER: Einzimmerwohnung von 43,15 qm nach Geburt eines Kindes zu klein.

- **Ungünstiger Schnitt der Wohnung**
  - SG Köln vom 6.4.2009 – S 14 AS 55/09 ER: Keine Trennung von Wohn- und Schlafraum möglich.
  - LSG Berlin-Brandenburg vom 20.5.2008 – L 14 B 768/08 AS ER: Wohnung mit lediglich zwei Wohnräumen, von denen einer ein Durchgangszimmer ist, für Dreipersonenhaushalt mit zwei Kindern.
  - LSG Berlin-Brandenburg vom 18.12.2006 – L 10 B 1091/06 AS ER: Zweizimmerwohnung mit 56 qm für Eltern mit achtjährigem Kind.
  - LSG Berlin-Brandenburg vom 25.6.2007 – L 10 B 854/07 AS ER: 52 qm große Eineinhalbzimmerwohnung für zwei Erwachsene und ein Kleinkind im Krabbelalter.

Keine Verwirkung

Unterbleibt zunächst ein wegen Platzmangels erforderlicher Umzug, entfällt die einmal eingetretene Erforderlichkeit auch durch längeren Zeitablauf nicht, da der objektive Wohnflächenmangel fortbesteht und regelmäßig auch keine Verwirkung des Anspruchs auf Erteilung der Zusicherung eintritt (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 7.5.2009 – L 8 AS 87/08).

2.12 Unzumutbares Wohnumfeld

Ein unzumutbares Wohnumfeld (z. B. drohende Gewalt Dritter, erhebliche Verwahrlosung, verfeindete Nachbarn: LSG Berlin-Brandenburg vom 6.6.2007 – L 28 B 676/07 AS ER und vom 31.3.2008 – L 29 B 296/08 AS ER; LSG Sachsen vom 25.1.2010 – L 3 AS 700/09 B ER und vom 21.6.2012 – L 3 AS 828/11; LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 23.9.2019 – L 8 AS 288/14) erfordert einen Umzug, wenn eine Abhilfe nicht in Aussicht ist. Eine Stigmatisierung des Wohnviertels (»Assiviertel«) soll nach LSG Sachsen-Anhalt vom 18.4.2017 – L 4 AS 160/17 B nicht genügen (dazu auch SG Münster vom 15.11.2018 – S 11 AS 584/16). Sind Kinder in der BG gefährdet, steht der Erforderlichkeit des Umzugs nicht entgegen, dass schon bei Einzug die schlechten Wohnverhältnisse bekannt waren (LSG Sachsen vom 24.2.2009 – L 3 B 650/08 AS PKH).

Mietrechtlich ist die Veränderung des Wohnumfeldes nur von Belang, wenn sich daraus unmittelbare Auswirkungen auf die Wohnung bzw. den Bereich des Treppenhauses oder des Kellers ergeben. Dann muss der Vermieter Abhilfe schaffen (s. dazu AG Dresden vom 4.3.2016 – 141 C 1707/15; LG Berlin vom 15.1.2019 – 67 S 309/18).

Rauchen

Das Rauchen in der Wohnung ist grundsätzlich erlaubt, davon ausgehende Belästigungen müssen die nichtrauchenden Mieter hinnehmen (LG Düssel-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

dorf vom 28.9.2016 – 23 S 18/15). Ein mit rauchenden Mietern begründeter Umzugswunsch kann daher nicht als erforderlich i. S. von § 22 SGB II anerkannt werden. Unterlässt der Raucher aber einfache und zumutbare Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der anderen Mieter (z. B. Fenster schließen), muss der Vermieter dies abmahnen und ggf. kündigen (s. dazu BGH vom 18.2.2015 – VIII ZR 186/14). Bleibt der Vermieter untätig, kann die Miete gemindert werden (LG Berlin vom 10.8.2017 – 65 S 362/16).

Störende Nachbarn

Geht die Störung von einem Mitmieter aus, kann der Vermieter diesem nach erfolglosen Abmahnungen kündigen (s. z. B. LG Köln vom 15.4.2016 – 10 S 139/15). Bei Meldung der Störung an den Vermieter ist die erbetene Anonymität zu respektieren. Der Störer hat im Fall einer Abmahnung keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Auskunft, wer ihn beschuldigt hat (AG München vom 8.8.2014 – 463 C 10947/14). Einem Mieter, der auf Grund seiner psychischen Erkrankung in erheblichem Maße den Hausfrieden stört und Verhaltensweisen zeigt, die auf die Mitmieter bedrohlich wirken und Anlass für Sorge und Verängstigung geben, kann trotz seiner Erkrankung fristlos aus wichtigem Grund gekündigt werden, wenn sich aus einer umfassenden Interessenabwägung die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Wohnungsnachbarn ergibt (LG Heidelberg vom 15.4.2011 – 5 S 119/10).

Der mietrechtliche Abwehranspruch geht einem mit SGB II-Leistungen finanzierten Umzug grundsätzlich vor. Eine Klage gegen den Vermieter oder den störenden Mieter kann aber nicht verlangt werden.

2.13 Unterwertiger Wohnungsstandard

Eine Wohnung des untersten Ausstattungsstandards (z. B. fehlende Abgeschlossenheit, keine Zentralheizung, kein Bad) ist auf Dauer unzumutbar und begründet die Erforderlichkeit eines Umzugs, wenn eine Wohnwertverbesserung vom Vermieter nicht geschuldet oder zu erwarten ist.

Üblicher Wohnstandard

Wurde die Wohnung mit dem geringen Standard als vertragsgemäßem Zustand gemietet, gibt es keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Veränderungen. Fehlt es an einer Vereinbarung zur Beschaffenheit der Mietsache, schuldet der Vermieter nach BGH vom 7.7.2010 – VIII ZR 85/09, vom 5.6.2013 – VIII ZR 287/12 und vom 19.7.2022 – VIII ZR 194/21 eine Beschaffenheit, die sich für die Nutzung als Wohnung eignet und die der Mieter nach der Art der Mietsache erwarten kann:

> »Der Mieter einer Wohnung kann nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen. Gibt es zu bestimmten Anforderungen an den Wohnstandard technische Normen, so ist nach der Rechtsprechung des Senats (jedenfalls) deren Einhaltung

vom Vermieter geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen.«

Stromversorgung

Zum technischen Standard der Stromversorgung einer Wohnung gehört nach BGH vom 10.2.2010 – VIII ZR 343/08 eine Elektrizitätsversorgung,

»die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht. Auf eine unterhalb dieses Mindeststandards liegende Beschaffenheit kann der Mieter nur bei eindeutiger Vereinbarung verwiesen werden. Dem genügt eine Formularklausel, nach der der Mieter in der Wohnung Haushaltsmaschinen nur im Rahmen der Kapazität der vorhandenen Installationen aufstellen darf, nicht«.

Zum Recht des Mieters, Waschmaschine und Trockner in der Wohnung aufzustellen, auch wenn im Haus dazu Räume zur Verfügung stehen, s. LG Freiburg vom 10.12.2013 – 9 S 60/13.

Anspruch auf separate Stromversorgung

Ist der Stromkreislauf einer Mietwohnung so geschaltet, dass neben dem Verbrauch des Mieters auch wohnungsfremder Strom über den Zähler der Mietwohnung erfasst wird, den der Mieter über seine Stromrechnung mitbezahlt, hat er Anspruch auf Trennung der Stromkreisläufe. Das Vorhandensein eines Zwischenzählers oder anderer Möglichkeiten, den Stromverbrauch zu schätzen, ist zur Herstellung eines vertragsgemäßen Zustands nicht geeignet (AG Erding vom 26.2.2018 – 5 C 2370/17).

Telekommunikation

Der vertragsgemäße Gebrauch von zu Wohnzwecken vermieteten Räumen umfasst auch die Möglichkeit des Telefonierens über ein Festnetztelefon sowie die Benutzung des Internets über eine Festnetzleitung (LG Essen vom 21.7.2016 – 10 S 43/16; BGH vom 5.12.2018 – VIII ZR 17/18).

Fernsehen

Hat der Vermieter im Mietvertrag die Versorgung der Wohnung mit »Hör- und Sehfunk« übernommen, stellt die Einstellung der Versorgung und der Verweis auf die Möglichkeit, individuelle Versorgungsverträge mit einem Kabelversorger abzuschließen, einen Mangel der Wohnung dar (AG Dortmund vom 8.10.2019 – 425 C 5770/19). Der Miete kann die Miete mindern und bei fehlender Abhilfe einen individuellen Versorgungsvertrag abschließen. Ein Umzug ist nicht erforderlich.

Schlechte Wärmedämmung

Der Wunsch, aus einer schlecht isolierten Wohnung, die im Winter nur durch ständiges Heizen einigermaßen warm zu bekommen ist, in eine normal isolierte umzuziehen, macht den Wohnungswechsel erforderlich, wenn mietvertragliche Ansprüche gegen den Vermieter auf Verbesserung der Dämmung oder ähnliches nicht bestehen (LSG Berlin-Brandenburg vom 25.9.2009 – L 32 AS 1758/08). Eine Dämmung nach der EnEV schuldet der Vermieter nicht (AG Köln vom 29.1.2014 – 214 C 239/13). Ein Anspruch auf Verbesserung der Wärmedämmung besteht erst, wenn die bisherige Däm-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

mung beschädigt ist oder wenn in der Wohnung Mängel auftreten, wie z. B. Feuchtigkeit (Schimmel) oder die Raumtemperatur trotz voller Beheizung nicht mehr als 16 bis 17 Grad erreicht (LG Stuttgart vom 30.1.2013 – 13 S 176/12; LG Lübeck vom 17.11.2017 – 14 S 107/17). Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb – bei unzureichender Lüftung und Heizung – bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht (BGH vom 5.12.2018 – VIII ZR 271/17). Kann die Schimmelbildung mit ausreichendem und zumutbarem Lüften (→ S. 410 ff.) und Heizen behoben werden, muss das Jobcenter anstelle eines Umzugs ggf. höhere Heizkosten übernehmen, wenn die Mietkosten insgesamt noch angemessen sind.

Trittschallschutz

Die Sollbeschaffenheit der Trittschalldämmung eines Altbaus mit Holzbalkendecken muss dem entsprechen, was bei vergleichbaren Wohngebäuden der einschlägigen Baualtersklasse üblich ist. Für einen Altbau aus dem Jahre 1890 mit Holzbalkendecken hat das AG Schöneberg vom 24.5.2017 – 9 C 5/16) einen Normschallpegel von ca. 65 bis 70 dB als üblich gewertet, mit der Folge, dass der Mieter nicht die Einhaltung eines besseren Schallschutzes verlangen kann.

Unzureichende Heizung

Ist die Heizungsanlage so dimensioniert, dass in Wohnräumen tagsüber keine 20 Grad erreicht werden, liegt ein Mangel vor, den der Vermieter beseitigen muss (LG Berlin vom 8.6.2012 – 63 S 423/11). Zur Anforderung an den Nachweis unzureichender Raumtemperatur s. AG Hanau vom 20.4.2016 – 37 C 393/13 (17); AG Moers vom 17.4.2019 – 561 C 220/17. Die Mängelbeseitigung geht einem Umzug vor. Erreicht die Heizung höchstens 20 Grad (nach AG München vom 23.1.2020 – 411 C 17585/16 ist das für einen Altbau kein Mangel), benötigt der Mieter aus gesundheitlichen Gründen aber eine höhere Raumtemperatur, kann er eine für ihn zumutbare Wohnung nur mit einem Umzug erreichen, den das Jobcenter unterstützen muss.

Überdimensionierte Heizung

Können die Wohnräume trotz abgedrehter Heizkörper nicht auf Temperaturen unter 22 Grad abgekühlt werden, liegt darin ein Mangel, den der Vermieter beheben muss (OLG Düsseldorf vom 12.9.2019 – 24 U 197/18); er muss zumindest für einen der Räume eine zum Schlafen übliche Temperatur ermöglichen. Als noch zumutbare Höchsttemperatur in Wohnräumen liegen 23,5 Grad noch unterhalb der Schwelle eines Mangels der Mietsache. Auf eine Abkühlung durch häufiges Lüften kann der Mieter nicht verwiesen werden (LG Berlin vom 3.5.2016 – 67 S 357/15: Plattenbau mit Einrohrheizung).

Hohe Heizkosten

Selbst außergewöhnlich hohe Heizkosten sind kein Fehler der Mietsache, der den Vermieter zur Mängelbeseitigung verpflichtet, wenn die Heizungsanlage zwar sehr alt ist, aber normgerecht funktioniert (dazu OLG Düsseldorf vom 8.7.2010 – I-24 U 222/09; LG Berlin vom 8.6.2012 – 63 S 423/11; BGH

vom 18.12.2013 – XII ZR 80/12). Fordert das Jobcenter hier zur Kostensenkung auf, kann diese nur mit einem Umzug realisiert werden. Von sich aus kann der Mieter wegen der hohen Heizkosten nur dann »erforderlich« i. S. v. § 22 SGB II umziehen, wenn ihm das Jobcenter keine Garantie gibt, dass es die Heizkosten und auch etwaige Nachforderungen bei der Heizkostenabrechnung ungekürzt übernimmt.

Leerstand

Wohnungsleerstände rechtfertigen es nur im Ausnahmefall, zugunsten der verbleibenden Mieter von der Heizkosten-VO und den dort festgeschriebenen Verteilungsmaßstäben abzuweichen (BGH vom 10.12.2014 – VIII ZR 9/14). Das gilt nach LG Berlin vom 22.8.2016 – 18 S 1/16 selbst dann, wenn ein sehr hoher Anteil leer stehender Wohnungen im Einzelfall dazu führt, dass die letzten verbliebenen Wohnungsmieter mit den verbrauchsabhängig berechneten Kosten einen überproportional hohen Anteil der Fixkosten auferlegt bekommen. Bevor das Jobcenter bei hohen Heizkosten einen Umzug verlangen kann, sind daher die Umstände des Einzelfalles zu prüfen. Bei erheblichem Leerstand von mehr als 30 % im Wohnobjekt und Fehlern des Vermieters in der Betriebskostenabrechnung geht die Geltendmachung mietrechtlicher Ansprüche gegenüber dem Vermieter (auf Änderung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung) einem Umzug vor (dazu LG Leipzig vom 9.3.2017 – 1 S 330/16; AG Arnstadt vom 23.2.2017 – 1 C 156/16). Das Jobcenter muss dazu beraten und Hilfe anbieten (LSG Sachsen-Anhalt vom 28.9.2015 – L 4 AS 429/15 B ER).

Unzumutbare sanitäre Verhältnisse

- SG Dortmund vom 22.12.2005 – S 31 AS 562/05 ER: Wohnung ohne Bad.
- LSG Sachsen-Anhalt vom 31.3.2011 – L 5 AS 359/10 B ER: Wegfall der Badmitbenutzung bei Wohnung mit sehr niedrigem Standard.
- SG Magdeburg vom 29.10.2015 – S 22 AS 3193/15 ER: Wohnung ohne Dusche und Wanne.
- LSG Sachsen vom 22.12.2009 – L 2 AS 711/09 B ER: Wohnung einer BG mit Neugeborenem verfügt lediglich über ein nicht beheizbares Bad und über Ofenheizung in den übrigen Räumen.
- Mietrechtliche Mängelbeseitigungsansprüche gegen den baulichen Standard der sanitären Anlage sind erst bei Funktionsbeeinträchtigungen gegeben (s. dazu z.B. AG Köln vom 13.12.2011 – 211 C 19/10; AG Moers vom 17.4.2019 – 561 C 220/17: Fehlender Wasserdruck für Spülmaschinenbetrieb). Meist geht es um Schimmelbildung → S. 410 ff.

Unterwertige Ausstattung

- SG Bremen vom 3.9.2009 – S 26 AS 1408/09 ER: Wohnung ohne Küche oder anderweitige Kochgelegenheit.
- SG Berlin vom 16.12.2005 – S 37 AS 11501/05 ER: Wohnung sehr ungünstig geschnitten und schlecht beheizbar.
- SG Berlin vom 4.11.2005 – S 37 AS 10013/05: Schlechte sanitäre Verhältnisse und Ofenbeheizung für einen älteren, gesundheitlich angeschlagenen Leistungsberechtigten.
- LSG Baden-Württemberg vom 11.8.2011 – L 12 AS 3144/11 ER-B: Wohnung sehr klein, schlecht geschnitten und schlecht beheizbar.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

2.14 Baumängel

§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet den Vermieter, die Mietsache während der gesamten Mietzeit in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten (BGH vom 22.8.2018 – VIII ZR 99/17). Das gilt auch, wenn bei Anmietung der Wohnung ein Zustand hoher Abnutzung schon bestand (AG München vom 23.1.2020 – 411 C 17585/16). Grundsätzlich haben daher Ansprüche auf Mängelbeseitigung gegen den Vermieter Vorrang vor einem SGB II-finanzierten Auszug, zumal der Mieter verpflichtet ist, Mängel der Mietsache sofort dem Vermieter zu melden, wenn sonst ein weiter gehender Schaden droht. Das gilt auch für das erneute Auftreten eines beseitigten Mangels (AG München vom 8.11.2011 – 431 C 20886/11; LG Berlin vom 22.7.2016 – 63 S 237/15). Tritt eine Verschlimmerung des Schadens aufgrund einer trotz Anzeige unterlassenen Mängelbeseitigung ein, trifft den Mieter vor Abzug eines entsprechend höheren Minderungsbetrags aber keine erneute Anzeigepflicht hinsichtlich der Ausweitung des Schadens (BGH vom 18.3.2014 – VIII ZR 317/13). Im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs wegen unterlassener Mängelanzeige (§ 536c Abs. 2 BGB) trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die Verletzung der Anzeigepflicht (BGH vom 5.12.2012 – VIII ZR 74/12; s. auch LG Rostock vom 19.5.2017 – 1 S 198/16).

Vermieter kennt Mangel

Hat der Vermieter Kenntnis von Mängeln, bedarf es keiner Mängelanzeige des Mieters. Gewährleistungsrechte des Mieters sind nur dann gemäß § 536c Abs. 2 Nr. 1 BGB ausgeschlossen, wenn der Vermieter nachweist, dass er wegen der unterlassenen Mangelanzeige keine Abhilfe schaffen konnte (LG Berlin vom 10.12.2019 – 67 S 239/19). Nach vom Vermieter behaupteter Mängelbeseitigung müssen zum Erhalt des Minderungsrechts weiterhin bestehende Mängel angezeigt werden (AG Hamburg vom 23.12.2019 – 25a C 155/18).

Maßstab: Vertraglich vereinbarter Zustand

Maßstab dafür, ob die Mietsache mangelhaft ist, ist der mietvertraglich geschuldete Ausstattungszustand der Wohnung/des Mietshauses. Die Instandsetzungspflicht des Vermieters kann sich auch auf Inventar beziehen, das er von Vormietern in der Wohnung belässt (AG Hamburg-Altona vom 5.5.2020 – 314b C 56/19). War bei Abschluss des Mietvertrages ein Aufzug vorhanden, darf der Vermieter diesen nicht stilllegen oder ausbauen. Die Mieter haben dann ein Recht auf Inbetriebnahme/Einbau eines Personenaufzugs (AG Schöneberg vom 26.8.2015 – 104 C 85/15; AG München vom 29.9.2015 – 425 C 11160/15).

Substantielle Mängelanzeige

Da der Vermieter darlegungs- und beweispflichtig dafür ist, dass er die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand übergeben hat und kein Mangel vorlag, macht der Mieter einen Mangel mit dem Recht zur Mietminderung und zur Mängelbeseitigung hinreichend geltend, wenn er einen konkreten Sachmangel beanstandet und darlegt, dass dieser die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Das Maß der

Gebrauchsbeeinträchtigung oder einen bestimmten Minderungsbetrag braucht der Mieter nicht vorzutragen (BGH vom 25.10.2011 – VIII ZR 125/11, vom 29.2.2012 – VIII ZR 155/11 und vom 10.4.2018 – VIII ZR 223/17). Insbesondere ist der Mieter nicht verpflichtet, etwaige Ursachen des Mangels zu benennen (vgl. dazu BGH vom 27.7.2016 – XII ZR 59/14 und vom 24.8.2016 – VIII ZR 41/14). Zum Beispiel einer nicht substantiierten Mängelanzeige AG Seligenstadt vom 23.9.2020 – 1 C 735/19,

Unverschuldete Mängel

Der Vermieter muss nur die Mängel, die er zu verantworten hat, beseitigen (BGH vom 15.12.2010 – VIII ZR 113/10: Unterbrechung der Stromversorgung, weil der Mieter die Stromrechnung nicht zahlt). Das gilt auch für Folgekosten die sich aus dem Mangel ergeben (AG München vom 16.11.2019 – 414 C 2291/18). Kündigt der Vermieter aus vom Mieter zu vertretenden Gründen oder wird die Wohnungsnutzung unzumutbar (z. B. bei Stromsperre), ist ein Umzug unabwendbar; im Fall der Stromsperre bei Ablehnung einer Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II. Ob er dann auch »erforderlich« mit der Folge der Übernahme höherer Kosten für die neue Wohnung ist, ist höchstrichterlich noch unentschieden (→ S. 374).

Verschuldete Mängel

Für Schäden, die auf einer auf den ordnungsgemäßen Gebrauch der Mietsache zurückzuführende Abnutzung beruhen, muss der Mieter nicht haften (AG Osnabrück vom 8.7.2020 – 83 C 1543/19 (13): Im Schloss abgebrochener Haustürschlüssel). Ist ein vom Mieter leicht fahrlässig verursachter Schaden im Rahmen einer Wohngebäudeversicherung, deren Kosten die Mieter tragen, abgesichert, muss der Vermieter in der Regel die Versicherung statt den Schadensverursacher in Anspruch nehmen. Die Pflicht des Vermieters zur Erhaltung der Mietsache (§ 535 Abs. 1 BGB) besteht auch dann, wenn er von einer Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung absieht (BGH vom 19.11.2014 – VIII ZR 191/13: Vom Kind des Mieters verursachter Wohnungsbrand).

Grobe Fahrlässigkeit

Verursacht der Mieter einen Schaden grob fahrlässig, ist der Vermieter nicht gehalten, zuerst seine Wohngebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen (AG Hamburg vom 21.4.2017 – 920 C 139/15: Wasserschaden aufgrund eines nicht fachgerecht vom Mieter montierten Zuleitungsschlauchs zur Waschmaschine).

Keine Verjährung

Sind die Baumängel, derentwegen das Jobcenter einem Umzug zustimmen soll, schon älter, aber bisher nicht vom Mieter beanstandet worden, schadet das nicht. Der Anspruch auf Mängelbeseitigung gegen den Vermieter verjährt nicht (BGH vom 17.2.2010 – VIII ZR 104/09; LG Berlin vom 7.9.2016 – 65 S 315/15 und vom 18.1.2019 – 63 S 60/18) und geht einem Umzug grundsätzlich vor.

Beispiel

Wegen unzureichender Lärm- und Schalldämmung überschreiten die Geräusche, die von der WC-Spülung in der Dachgeschosswohnung ausgehen, die zulässigen Grenzwerte. Um keinen Streit mit dem Vermieter zu haben, wurde dieser Mangel zunächst nicht gerügt. Nach Einzug neuer Mieter verstärkt sich die Lärmbelästigung. Die Mieter können vom Vermieter Abhilfe verlangen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Verwirkung?

Ungekürzte Mietzahlungen in Kenntnis eines Mangels können das Recht auf rückwirkende Mietminderung entfallen lassen (so AG Schöneberg vom 27.1.2016 – 109 C 421/15; AG Pforzheim vom 4.7.2016 – 6 C 63/16; LG Berlin vom 6.10.2015 – 63 S 51/15 und vom 3.2.2016 – 65 S 267/15); das AG Bremen vom 9.11.2018 – 9 C 127/18 verlangt eine Mietzahlung über längere Zeiträume (24 Monate). Der Mieter muss klar erkennen lassen, dass er den Mangel rügt und die volle Miete nicht als geschuldete Miete anerkennt.

Rückforderung überzahlter Miete

Zahlt ein Mieter trotz vorhandener Mietmängel vorbehaltlos die ungeminderte Miete, ist die Rückforderung der überzahlten Miete nicht ausgeschlossen, wenn er als juristischer Laie infolge einer unzutreffenden Beurteilung der Rechtslage davon ausging, dass eine wirksame Mietminderung die Zustimmung des Vermieters voraussetzt (BGH vom 4.9.2018 – VIII ZR 100/18). Der Vermieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für eine ungekürzte Mietzahlung trotz Kenntnis der Nichtschuld, in welchem Fall kein Anspruch auf Rückzahlung besteht (§ 814 BGB). Soweit die überzahlte Miete nach § 22 SGB II übernommen wurde, ist der Anspruch auf Rückzahlung nach § 33 SGB II auf das Jobcenter übergegangen. Rückzahlungen für Miete, die infolge einer Kostensenkung mit Teilen des Regelbedarfs oder mit Schonvermögen finanziert wurden, können nicht als Einkommen nach § 11 SGB II angerechnet werden.

Umfang der Selbsthilfe

Wie stark sich der Leistungsberechtigte um Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter bemühen muss, bevor ein Wohnungswechsel als erforderlich anerkannt werden kann, ist noch weitgehend ungeklärt (LSG NRW vom 4.2.2011 – L 19 AS 1984/10). Pauschale Grundsätze lassen sich wegen der in jedem Einzelfall zu würdigenden Sach- und Rechtslage nicht aufstellen. Als Mindestmaß an Selbsthilfe des Leistungsberechtigten kann verlangt werden, dass er

- den Mangel, dessentwegen er ausziehen will, dem Vermieter anzeigt und um Abhilfe nachsucht;
- den Vermieter bei Ausbleiben einer Reaktion per Einschreiben mit Rückschein oder einer anderen beweisbaren Zustellung (s. dazu LG Berlin vom 4.4.2016 – 65 S 45/16) zur Mängelbeseitigung auffordert.

Untätiger Vermieter

Bleibt der Vermieter trotz derartiger Aufforderung zur Mängelbeseitigung untätig, hängt die Forderung nach weiteren Schritten seitens des Mieters davon ab,

- ob der Mangel ohne Schwierigkeit als ein vom Vermieter zu vertretender Mangel nachweisbar ist;
- ob nach einer Mietrechtsberatung (Mieterverein oder Rechtsanwalt mit Beratungshilfe) Gewährleistungsansprüche als aussichtsreich eingeschätzt werden; zur Beratungshilfe bei Mietmängelstreit s. AG Halle vom 19.11.2012 – 103 II 107/12;
- ob das Jobcenter den Leistungsberechtigten bei Vollzug der Gewährleistungsansprüche unterstützt (dazu LSG Sachsen-Anhalt vom 28.9.2015 – L 4 AS 429/15 B ER), wozu die Übernahme von Beiträgen zum Mieterverein gehören kann (LSG Hamburg vom 27.2.2014 – L 4 AS 429/11 ZVW).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Minderung der Miete

Allein der Umstand, dass ein Mieter berechtigt ist oder war, die Miete zu mindern, verändert nicht seinen Bedarf aus § 22 Abs. 1 SGB II (HessLSG vom 20.3.2013 – L 6 SO 73/10; LSG NRW vom 1.2.2016 – L 7 AS 2174/15 B). Mindert der Leistungsberechtigte jedoch im laufenden Bürgergeld-Bezug die vom Jobcenter übernommene Miete, muss er diese Änderung dem Jobcenter melden. Denn akzeptiert der Vermieter die Minderung oder ist diese offensichtlich begründet, besteht nur in Höhe der gezahlten Miete Anspruch auf Kostenübernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II (SG Karlsruhe vom 17.8.2020 – S 5 AS 1414/20; LSG Schleswig-Holstein vom 29.10.2020 – L 6 AS 21/18; LSG Sachsen vom 17.3.2022 – L 3 AS 568/21; zur vergleichbaren Situation im Wohngeldrecht s. VG Gelsenkirchen vom 11.11.2015 – 10 K 4236/14). Soweit das Jobcenter die Miete noch ungemindert übernommen hat, muss es wegen des Anspruchsübergangs nach § 33 SGB II selbst gegen den Vermieter vorgehen (AG Nürnberg-Fürth vom 22.3.2017 – 16 C 127/16; s. auch LG Hamburg vom 31.5.2016 – 316 S 81/15).

Bestreitet der Vermieter das Recht auf Minderung oder die Höhe des Minderungsbetrages, ist ungewiss, in welcher Höhe letztlich Miete gezahlt werden muss bzw. ein KdU-Bedarf besteht. Sachgerecht ist in diesem Fall eine vorläufige Bewilligung der KdU in Höhe der gezahlten Miete. Hat der Mieter zu Recht gemindert, bleibt es bei der vorläufig bewilligten Miete als endgültigem KdU-Bedarf; durfte nicht oder nicht so viel gemindert werden, ist die nachzuzahlende Miete im Rahmen der endgültigen Festsetzung der zustehenden Leistungen vom Jobcenter zu übernehmen (vgl. dazu LSG NRW vom 1.2.2016 – L 7 AS 2174/15 B; LSG Sachsen-Anhalt vom 24.8.2016 – L 5 AS 65/14).

Hat das Jobcenter KdUH-Leistungen bei laufender Mietminderung abschließend auf den geminderten Mietbetrag bewilligt und wird nachträglich festgestellt, dass dem Mieter kein Minderungsrecht zugestanden hat, gehören Nachforderungen des Vermieters zum aktuellen KdUH-Bedarf des Monats, in dem die Nachforderung fällig geworden ist (LSG Schleswig-Holstein vom 29.10.2020 – L 6 AS 21/18; LSG Sachsen vom 17.3.2022 – L 3 AS 568/21). Ist der Leistungsbezug da schon beendet, muss die Nachforderung aus eigenen Mitteln aufgebracht werden.

Eine vorläufige Bewilligung ist auch dann geboten, wenn ein Mangel zwar unstreitig besteht (bestand), aber unklar ist, ob und in welchem Umfang der Mieter mit für den Mangel verantwortlich ist. Ggf. verringert sich dann die Minderung um den Mitverursachungsanteil des Mieters (LG Karlsruhe vom 2.6.2017 – 9 S 169/16).

Wegfall der Hilfebedürftigkeit?

Reicht das Einkommen des Leistungsberechtigten, um den Regelbedarf und die geminderte Miete zu zahlen, endet der Leistungsbezug. § 41a SGB II gibt keine Handhabe, vorläufig 0 € zu bewilligen (vgl. dazu LSG Baden-Württemberg vom 28.5.2010 – L 12 AL 4265/09; Bay LSG vom 6.8.2012 – L 10 AL 95/12 B PKH; LSG NRW vom 25.8.2014 – L 9 AL 234/14 B gegen die Praxis der Arbeitsagenturen, wegen Prüfung einer Sperrzeit vorläufig 0 € Arbeitslosengeld zu bewilligen; offen gelassen vom BSG vom 2.5.2012 – B 11 AL 23/10 R).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Dies hat zur Folge, dass eine spätere Nachforderung der zu Unrecht geminderten Miete nur als Mietschuldübernahme gemäß § 22 Abs. 8 SGB II geltend gemacht werden kann. Denn anders als bei der Betriebskostennachforderung, die einen nachgelagerten KdU-Bedarf begründet, ist die zu Unrecht gekürzte Miete bei Wiedereintritt in den Leistungsbezug eine echte Mietschuld.

Zurückbehaltung

Der Bürgergeld-Bezieher kann dieser Folge entgehen, indem er statt zu mindern nach ordnungsgemäßer Mängelanzeige und Aufforderung zur Mängelbeseitigung einen Teil der Miete zurückbehält, solange der Vermieter untätig bleibt (zur Höhe der zurückbehaltenen Miete s. BGH vom 17.6.2015 – VIII ZR 19/14 und vom 27.10.2015 – VIII ZR 288/14; LG Berlin vom 15.4.2016 – 65 S 400/15; AG Bremen vom 26.10.2017 – 9 C 476/15). Die Zurückbehaltung der Miete ist lediglich ein Druckmittel zur Durchsetzung des Anspruchs auf Mängelbeseitigung; die Mietforderung bleibt in voller Höhe bestehen. Daher bleibt auch der Hilfebedarf unverändert; der zurückgehaltene Mietanteil sollte hinterlegt oder auf einem Extra-Sparbuch aufbewahrt werden (s. auch → S. 72).

Mitwirkungspflicht

Der Mieter muss die Beseitigung eines angezeigten Mangels unverzüglich ermöglichen. Weigert er sich, die Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter zu dulden, entfällt ab diesem Zeitpunkt das Zurückbehaltungsrecht. Die zuvor einbehaltenen Beträge sind sofort nachzuzahlen. Das gilt auch dann, wenn der Mieter die Mangelbeseitigung unter Berufung darauf verweigert, dass er im Hinblick auf einen anhängigen Rechtsstreit über rückständige Miete den bestehenden mangelhaften Zustand aus Gründen der Beweissicherung erhalten will (BGH vom 10.4.2019 – VIII ZR 12/18) oder wenn der Mieter eine zunächst provisorischen Mangelbeseitigung, die von dem Vermieter vorgeschlagen wurde, ablehnt (AG Charlottenburg vom 4.12.2018 – 224 C 297/18). Offenkundig ungeeignete Maßnahmen (z. B. bloßes Überstreichen von Schimmelflecken) muss der Mieter nicht dulden; er kann die Miete weiterhin einbehalten und/oder mindern (LG Hamburg vom 28.6.2018 – 307 S 60/15). Der Vermieter muss die Maßnahmen zur Mängelbeseitigung rechtzeitig ankündigen und je nach Informationsinteresse des Mieters und Dringlichkeit der Maßnahmen andererseits genauer bezeichnen (LG Berlin vom 3.6.2020 – 65 S 205/19).

Zahlung unter Vorbehalt

Zahlt der Leistungsberechtigte die Miete nach Anzeige des Mangels unter Vorbehalt, bestimmt die tatsächliche Mietzahlung (wenn die Miete angemessen oder noch nicht gesenkt ist) den aktuellen KdU-Bedarf. Mit einer Zahlung unter Vorbehalt kann sich der Leistungsberechtigte gegen eine Kündigung absichern, falls der geltend gemachte Mangel keine Mietminderung rechtfertigt (AG München vom 30.3.2015 – 425 C 731/15; s. auch LG Berlin vom 13.4.2018 – 63 S 217/17).

Ungeklärte Rechtsfrage

Noch ungeklärt ist, ob das Jobcenter anstelle der bloßen Zurückbehaltung oder einer Mietzahlung unter Vorbehalt eine Minderung, die, soweit sie berechtigt ist, den KdU-Bedarf für die Dauer der Minderung verringert,

verlangen kann. Übernimmt das Jobcenter die mit der Minderung verbundenen Risiken, dürfte eine Minderung der Miete nach ordnungsgemäßer Mängelanzeige zumutbar sein (s. auch → S. 71 f.).

Mietminderung bei Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II

Das Recht auf Minderung besteht auch dann, wenn die Miete vom Jobcenter nach § 22 Abs. 7 SGB II direkt an den Vermieter überwiesen wird (LG Berlin vom 13.3.2015 – 65 S 477/14; LSG Hamburg vom 1.9.2016 – L 4 SO 49/15 ZVW; s. auch OLG Köln vom 14.10.2019 – 7 U 106/19). Im Fall einer auf Wunsch des Leistungsberechtigten erfolgten Direktzahlung genügt der Antrag, die Direktzahlung an die geminderte Miete anzupassen (SG Karlsruhe vom 19.4.2011 – S 15 AS 2985/09). Geht die Miete zur Verhinderung von Mietschulden direkt an den Vermieter (§ 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II), kann das Jobcenter prüfen, ob die Mietminderung der Form (substantielle Mängelanzeige gemäß § 536c BGB) und dem Inhalt nach plausibel ist. Wenn ja, liegt die Durchsetzung der Minderung im öffentlichen Interesse und ist durch Direktzahlung der gekürzten Miete zu ermöglichen; wenn nicht, ist das Jobcenter zur Abwendung einer Kündigung des Mietvertrags befugt, weiter die bisherige Miete an den Vermieter zu überweisen (s. dazu LSG Baden-Württemberg vom 21.10.2011 – L 12 AS 2016/11). Der Leistungsberechtigte ist verpflichtet, auf Nachfrage des Jobcenters nähere Angaben zur Minderung zu machen; der Vermieter darf nur mit Zustimmung des Leistungsberechtigten befragt werden (BSG vom 25.1.2012 – B 14 AS 65/11 R).

Verschwiegene Mietminderung

Hat der Leistungsberechtigte dem Jobcenter eine vom Vermieter nicht bestrittene Mietminderung verschwiegen, darf das Jobcenter die Leistungsbewilligung rückwirkend auf die gekürzte Zahlmiete korrigieren. Denn der KdU-Bedarf wird von den »tatsächlichen Aufwendungen«, d. h. den Zahlungen auf die rechtmäßige Vermieterforderung bestimmt.

Besteht Streit über das Recht auf Mietminderung oder über die Höhe der Minderung, führt allein die (Teil-)Nichtzahlung der vom Jobcenter für die Miete gewährten Leistungen an den Vermieter zu keinem (teilweisen) Wegfall des KdU-Bedarfs mit der Folge, dass der Bürgergeld-Bewilligungsbescheid im Umfang der Nichtzahlung aufgehoben oder widerrufen werden kann (BayLSG vom 14.5.2014 – L 11 AS 616/13; HessLSG vom 20.3.2013 – L 6 SO 73/10: Keine Aufhebung möglich, da der KdU-Bedarf nicht durch die Miet-Zahlung bestimmt werde; s. auch LSG NRW vom 1.2.2016 – L 7 AS 2174/15 B). Erst der Ausgang des Streits über die Mietminderung bestimmt in diesem Fall den KdU-Bedarf. Durfte die Miete gemindert werden, muss der Leistungsberechtigte die Überzahlung in Höhe der Differenz zwischen bewilligten und tatsächlich bestehenden KdU-Leistungen an das Jobcenter zurückzahlen (s. dazu auch → S. 545); besteht eine Mietzahlungspflicht in Höhe der gewährten KdU-Leistungen, bleibt es bei den bewilligten Leistungen. Der Leistungsberechtigte muss für die minderungsbedingten Mietrückstände selber aufkommen. Hat er den vorübergehend ersparten Mietanteil nicht zur Seite gelegt, sondern für anderweitige Dinge ausgegeben, kann dies

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

im Rahmen der Rechtfertigungsprüfung, falls wegen der Mietschulden ein Verlust der Wohnung droht und daher ein Antrag auf Mietschuldübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II gestellt wird, berücksichtigt werden.

Vorsicht bei Minderung und Zurückbehaltung



Zwar gerät der Mieter nicht in einen die Kündigung des Mietverhältnisses begründenden Zahlungsverzug, wenn er zuvor einen bestehenden Mangel angezeigt hat, der eine Minderung oder ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des Mietrückstands begründet. Hat der Mieter aber zu viel an Miete gemindert oder zurückbehalten, kann er einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs nur dann fehlendes Verschulden entgegenhalten, wenn er trotz Beachtung der »verkehrsüblichen Sorgfalt« nicht hätte erkennen können, dass die tatsächlichen Voraussetzungen für die Minderung/Zurückbehaltung nicht bestanden (BGH vom 11.7.2012 – VIII ZR 138/11; s. auch LG München vom 6.12.2012 – 14 S 12138/12 und vom 4.5.2016 – 14 S 658/15; AG Gießen vom 5.11.2015 – 48 C 48/15; LG Berlin vom 14.6.2017 – 65 S 90/17). Dies macht eine Mietminderung außerhalb offensichtlich vom Vermieter zu vertretender Mängel sehr riskant, zumal sich der Mieter eine Fehlberatung Dritter zurechnen lassen muss (BGH vom 25.10.2006 – VIII ZR 102/06; LG Berlin vom 11.7.2017 – 67 S 129/17: Verschulden des Mieterschutzvereins).

Gutachten oder Wertung?

Hinzu kommt die Problematik, dass die Frage, ob ein Sachverständiger im selbständigen Beweisverfahren auch mit einem Gutachten zur Höhe der Mietminderung bzw. prozentualen Angaben zum Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung beauftragt werden kann, in Literatur und Instanz-Rechtsprechung umstritten ist und eine höchstrichterliche Beantwortung noch aussteht (s. dazu OLG Saarbrücken vom 5.5.2021 – 2 W 11/21; LG Hanau vom 26.10.2022 – 3 T 123/22).

Einstweiliger Rechtsschutz

Im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes kann nicht geprüft werden, ob eine Minderung der Miete durch den Mieter zu Recht erfolgte und die Kündigung durch den Vermieter wegen Zahlungsrückstandes deshalb unwirksam ist. Dies ist im Hauptsacheverfahren zu prüfen. Das AG Neubrandenburg von 19.3.2020 – 101 C 218/20 hat daher die vom Vermieter angekündigte Sperrung der Wasserversorgung der gekündigten Wohnung untersagt.

Keine Anwendung findet die Rechtsprechung zum unverschuldeten Schätzirrtum eines gegebenen Mangels, wenn der gerügte Mangel gar nicht festgestellt werden kann (LG Freiburg vom 2.5.2019 – 3 S 10/18).

Mängelbeseitigung durch Handwerker

Reagiert der Vermieter auf eine zugegangene Mängelanzeige mit Fristsetzung zur Mängelbeseitigung nicht, kann der Mieter einen Handwerker mit der Reparatur beauftragen und die Rechnung dem Vermieter präsentieren (§ 536a Abs. 2 BGB). Der Handwerker wird allerdings nur kommen, wenn er bezahlt wird. Kann der Leistungsberechtigte die Handwerkerrechnung nicht begleichen, hat er die Möglichkeit, vom Vermieter nach erfolglos verlangter Zahlung eines Vorschusses einen Kostenvorschuss einzuklagen (BGH vom 28.5.2008 – VIII ZR 271/07 und vom 21.4.2010 – VIII ZR 131/09; s. auch LG Berlin

vom 9.10.2015 – 65 T 180/15 zur Mitwirkungspflicht des Mieters). Unaufschiebbare Reparaturen können **nach Mängelanzeige** auch ohne Fristsetzung in Auftrag gegeben werden, wenn der Vermieter nicht unverzüglich Abhilfe schafft (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB). Dabei ist aber auf wirklich dringende Fälle zu achten, um nicht auf den Kosten sitzen zu bleiben (s. dazu AG Brandenburg vom 25.4.2012 – 34 C 45/11: Heizungsausfall im Winter).

Fristlose Kündigung

Mietrechtlich geht die Mängelbeseitigung einer Kündigung wegen des Mangels grundsätzlich vor (s. z. B. AG Hamburg-Wandsbek vom 26.7.2016 – 715 C 109/16). Haben die Mieter vorzeitig gekündigt, müssen sie bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist noch die Miete, ggf. gemindert, zahlen. Das Jobcenter muss aber nur für die Miete aufkommen, die auch für die tatsächliche Nutzung der Wohnung anfällt. Insofern bleiben Leistungsberechtigte bei einem vorherigen Auszug auf den Kosten der alten Wohnung sitzen. Leistungsrechtlich wirkt sich das bei der Vergabe einer Kaution für die neue Wohnung aus: Hat der Vermieter der früheren Wohnung die ausbleibenden Mieten bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist (in der Regel drei Monate) mit der Kaution aufgerechnet, muss das Jobcenter für die neue Kaution ein Darlehen geben, wenn die Voraussetzungen des § 42a SGB II vorliegen.

Umsetzwohnung

Ist die Wohnung mangelbedingt nicht nutzbar, hat der Mieter grundsätzlich weder ein Nutzungsentgelt für die Mietsache selbst noch ein solches für eine ihm vom Vermieter bis zum Abschluss der Mangelbeseitigungsmaßnahmen zur Verfügung gestellte Umsetzwohnung zu zahlen. Unter welchen Voraussetzungen ein Mietzins für eine wegen der Nichtbewohnbarkeit der Mietsache vom Vermieter gestellte Ersatzwohnung vereinbart werden kann oder als vereinbart gilt, ist höchstrichterlich noch ungeklärt (s. dazu LG Berlin vom 25.3.2021 – 67 S 336/20).

Schadensersatzanspruch

Sind die aufgetretenen Mängel nicht zu beseitigen oder ist dem Mieter ein Weiterwohnen nicht zumutbar, ist er zu einer fristlosen Kündigung berechtigt. Hat der Vermieter die Mängel zu vertreten, muss er Schadensersatz leisten, der alle mit einem Umzug verbundene Kosten (Wohnungsbeschaffungskosten) umfasst (s. dazu LG Berlin vom 21.2.2012 – 63 S 251/11; AG Bonn vom 8.6.2016 – 203 C 317/15). Geht das Jobcenter insoweit in Vorleistung, kann es über § 33 SGB II oder aus abgetretenem Recht des Mieters beim Vermieter Rückgriff nehmen. Ist eine Mängelbeseitigung fehlgeschlagen, kann der Mieter nur dann zu Lasten des Vermieters ausziehen, wenn er ihn über den erneut aufgetretenen Mangel informiert hatte und der Vermieter untätig blieb oder ein Verbleib in der Wohnung nicht mehr zuzumuten war (AG München vom 8.11.2011 – 431 C 20886/11).

Mietrechtsstreit

Bestreitet der Vermieter, dass er den angezeigten Mangel zu vertreten hat, können die Kosten eines Rechtsstreits sehr hoch werden. Hat der Leistungsberechtigte keine Rechtsschutzversicherung oder ist er nicht Mitglied in einem Mieterverein, der den Streit übernimmt, kann ihn das Jobcenter nur dann auf

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

die Durchführung eines Mietrechtsstreits verweisen, wenn er für diesen Streit Prozesskostenhilfe (PKH) bekommt, d. h. wenn eine hinreichende Erfolgsaussicht bejaht wird. Wird PKH abgelehnt und sind die bestehenden Mängel so gravierend, dass ein Weiterwohnen unzumutbar ist, muss das Jobcenter einem Umzug zustimmen oder den Rechtsstreit über § 33 SGB II oder aus abgetretenem Recht führen. Die Ablehnung von PKH besagt nicht automatisch, dass der Mieter den Mangel in einer Weise verschuldet hat, die ihm einen Anspruch auf Übernahme eines kostenerhöhenden Umzugs nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II abschneidet oder ihn nach § 34 SGB II haften lässt.

Geminderte Nutzungsentschädigung?

War die Miete wegen eines Mangels gemindert worden und endet das Mietverhältnis durch Kündigung, ist die bei Weiternutzung der Wohnung zu zahlende Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB ebenfalls nur in geminderter Höhe geschuldet.
Eine erstmals nach Vertragsbeendigung eingetretene Verschlechterung der Mietsache, die beim Fortbestehen des Mietverhältnisses eine Minderung der Miete zur Folge gehabt hätte, führt dagegen grundsätzlich nicht dazu, den Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung nach § 536 BGB analog zu mindern; lediglich nach Treu und Glauben trifft den Vermieter ausnahmsweise eine nachvertragliche Pflicht zur Mängelbeseitigung bzw. kann die Nutzungsentschädigung bis zur Beseitigung des angezeigten Mangels gemindert werden (BGH vom 7.12.1960 – VIII ZR 16/60 und vom 27.5.2015 – XII ZR 66/13; s. auch LG Krefeld vom 20.12.2017 – 2 S 65/16).

Beispiel

K. hat seine Wohnung ohne Erlaubnis untervermietet. Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis zum 30. September. Trotz intensiver Suche findet K. keine Wohnung zu den Angemessenheitswerten des Jobcenters. Zur Abwendung einer Räumungsklage vereinbart er mit dem Vermieter eine Nutzung der Wohnung für einen Monat nach Ablauf der Kündigungsfrist, nachdem das Jobcenter die Übernahme der dafür verlangten Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Miete zugesichert hat. Mitte Oktober wird es sehr kalt. K. stellt fest, dass die Heizung im Bad nicht funktioniert. Er meldet den Mangel dem Vermieter, der die Heizung Ende Oktober reparieren lässt. K. kann die Nutzungsentschädigung unter den gegebenen Umständen herabsetzen. Als Leistungsbezieher muss er seinen Anspruch auch geltend machen, ggf. an das Jobcenter abtreten.

2.15 Schimmelbefall

Der praktisch bedeutsamste Streit über die Erforderlichkeit eines Wohnungswechsels betrifft Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall in der Wohnung. Auch hier ist nur unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalles zu entscheiden, welche Maßnahmen gegen den Vermieter unternommen werden müssen, bevor ein Umzug als erforderlich im Sinne von § 22 SGB II anerkannt und vom Jobcenter finanziert werden muss (LSG NRW vom 3.6.2011 – L 7 AS 2047/10 B).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Nach den Veröffentlichungen des Umweltbundesamtes (Schimmelpilzleitfaden: Zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden) ist bei einer Schimmelpilzkonzentration ab 10.000 KBE/g von einem Schimmelpilzbefall auszugehen (OLG Sachsen-Anhalt vom 11.7.2019 – 1 U 116/18). Weil häufig streitig ist, wer den Schimmelbefall zu vertreten hat, hängt der Umfang der zivilrechtlichen Bemühungen zur Vermeidung eines Umzugs oder zur Abwälzung der Umzugskosten auf den Vermieter, wenn wegen des Wohnungszustandes fristlos gekündigt werden darf (§ 536a BGB), von der Beweislast ab. Dazu die wichtigsten Grundsätze:

Beweislast

Verlangt der Mieter die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall in der Wohnung, trägt der **Vermieter** zunächst die Beweislast dafür, dass die Mängel nicht auf bauseitigen Ursachen beruhen, dass es sich also nicht um von außen eindringende oder im Mauerwerk aufsteigende Feuchtigkeit handelt, und dass das Gebäude nach dem Stand der Technik zur Bauzeit (dazu LG Stuttgart vom 30.1.2013 – 13 S 176/12) frei von wärmetechnischen Baumängeln ist (statt vieler z. B. LG Hamburg vom 17.9.2009 – 307 S 39/09; LG Wuppertal vom 19.7.2012 – 9 S 212/11; AG Reinbek vom 15.4.2014 – 13 C 312/13; AG Dortmund vom 29.9.2015 – 425 C 7665/14). Erst dann, wenn dem Vermieter dieser Beweis gelungen ist, muss der **Mieter** beweisen, dass nicht er die Feuchtigkeitsschäden zu verantworten hat (z. B. LG Frankfurt (Oder) vom 14.9.2010 – 19 S 22/09; BGH vom 11.7.2012 – VIII ZR 138/11; LG Berlin vom 10.3.2022 – 64 S 163/20). Soweit im Rahmen des Sachverständigengutachtens festgestellt wird, dass der Schimmel sowohl auf baulichen Gründen als auch einem fehlerhaften Nutzungsverhalten des Mieters beruht, kann der Mieter dennoch seine Mängelrechte geltend machen. Mehrere für einen Mangel kausale Ursachen sind erst im Rahmen der Bemessung der Minderungsquote nach dem Rechtsgedanken des § 254 Abs. 1 BGB zu berücksichtigen (AG Halle vom 8.11.2016 – 95 C 1634/15; LG Lübeck vom 17.11.2017 – 14 S 107/17).

Effektivste Beseitigungsmaßnahme?

Nach AG Berlin-Mitte vom 22.6.2020 – 20 C 305/18 haben Mieter keinen Anspruch auf eine bestimmte Mangelbeseitigungsmaßnahme. Der Vermieter sei nicht verpflichtet, die Regelungen des durch das Bundesumweltamt herausgegebenen Leitfadens zur Schimmelpilzbeseitigung als Stand der Technik anzuerkennen.

Heizen und Lüften

Meist geht es dann darum, dass der Mieter darlegt, der Schimmel sei trotz ausreichenden Heizens und Lüftens entstanden. Allein die Aushändigung eines Merkblatts zu richtigem Heizen und Lüften entlastet den Vermieter nicht (LG Berlin vom 15.4.2016 – 65 S 400/15). Ist das an den Vorgaben des den Mietern als Anlage zum Mietvertrag übergebenen Informationsblatts »zum richtigen Lüftungsverhalten zur Vermeidung von Schimmelbildung« ausgerichtete Lüftungsverhalten unzureichend und für den Schimmelbefall ursächlich geworden, haftet der Vermieter (LG Berlin vom 6.4.2021 – 67 S 358/20). Enthält der Mietvertrag keine zusätzlichen Vereinbarungen zum Heiz- und Lüftungsverhalten, ist das übliche Heiz- und Lüftungsverhalten

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

geschuldet (LG Konstanz vom 20.12.2012 – 61 S 21/12; LG Berlin vom 15.4.2016 – 65 S 400/15; LG Bochum vom 19.7.2016 – I-11 S 33/16; AG Frankfurt vom 12.12.2018 – 33 C 2164/18). Nach BGH vom 18.4.2007 – VIII ZR 182/06 ist eine 30 qm große Wohnung bei Anwesenheit von zwei Personen während des Tages insgesamt vier Mal durch Kippen der Fenster für etwa drei bis acht Minuten zu lüften. Ähnlich das LG Frankfurt am Main vom 30.5.2012 – 2-17 S 89/11; LG Hagen vom 19.7.2012 – 1 S 53/12. Unzumutbar is nach LG Lübeck vom 17.11.2017 – 14 S 107/17 ein dreimal tägliches Lüften über 9 Minuten. Das LG Frankfurt (Oder) vom 14.9.2010 – 19 S 22/09 hält es für unzumutbar, dass ein Mieter trotz zweimaligen Stoßlüftens am Tag für 10 bis 15 Minuten und einer durchschnittlichen Raumtemperatur von 17,4° C ein Hygrometer aufstellen muss, um die Raumfeuchtigkeit zu messen und gegebenenfalls durch weiteres Lüften hierauf reagieren zu können. Die Anzahl der zumutbaren Stoßlüftungen pro Tag ist nicht mit der Anzahl der in der Wohnung wohnenden Personen zu multiplizieren (LG Berlin vom 15.4.2016 – 65 S 400/15, auch zur vermeintlichen Überbelegung der Wohnung).

Da es Sache des Mieters ist, seine Wohnung nach individuellen Bedürfnissen zu beheizen, z. B. das Schlafzimmer kühl zu lassen, liegt eine Pflichtverletzung erst vor, wenn der Schimmel durch zu geringes Heizen entstanden ist (z. B. AG Saarbrücken vom 9.12.2009 – 4 C 487/08; LG Bonn vom 21.11.2011 – 6 S 79/11: 18° C Raumtemperatur nicht zu niedrig; LG Heidelberg vom 21.1.2013 – 5 S 99/11: Heizung über 20° C nicht zumutbar); Offenhalten der Schlafzimmertür während der Nacht nicht zumutbar (LG Bochum vom 19.7.2016 – 11 S 33/16). Nachzahlungsforderungen des Vermieters sprechen im betreffenden Betriebsjahr für eine ausreichende Beheizung durch den Mieter (AG Bremen vom 16.6.2015 – 9 C 447/13).

Wärmebrücken

Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung, die die Gefahr einer Schimmelpilzbildung begründen, sind nach BGH vom 5.12.2018 – VIII ZR 271/17 kein Baumangel, wenn die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen eingehalten wurden. Der Mieter muss in diesem Fall durch eine dem Bauzustand angepasste Beheizung und Lüftung für einen schimmelfreien Zustand sorgen (so auch LG Frankfurt vom 4.2.2020 – 2-11 S 154/19).

Schadensersatzzahlung

Die Nichtzahlung einer auf die Verletzung mietvertraglicher Pflichten (zum richtigen Lüften und Heizen) zurückgehende Schadensersatzforderung des Vermieters kann eine die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses berechtigende schuldhafte Pflichtverletzung des Mieters sein (BGH vom 13.4.2016 – VIII ZR 39/15).

Möblierung

Mieter sind zur Vermeidung von Schimmelbildung nicht verpflichtet, auf eine übliche Möblierung zu verzichten (z. B. AG Hamburg-St. Georg vom 19.2.2009 – 915 C 515/08; LG Gießen vom 2.4.2014 – 1 S 199/13; s. auch LG Kiel vom 27.1.2012 – 1 S 102/11; LG Lübeck vom 7.3.2014 – 1

S 106/13; LG Aachen vom 2.7.2015 – 2 S 327/14: Vorkehrungen bei der Aufstellung von Schränken).

Gesundheitsgefährdung

Nach BGH vom 18.4.2007 – VIII ZR 182/06 ist eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses auch bei Geltendmachung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung grundsätzlich erst zulässig, wenn der Mieter dem Vermieter zuvor gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB eine angemessene Abhilfefrist gesetzt oder ihn abgemahnt hat. Zieht der Mieter ohne Mängelanzeige und Fristsetzung aus, muss er zur Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen nach § 536a BGB das Verschulden des Vermieters darlegen und beweisen (BGH vom 25.1.2006 – VIII ZR 223/04). Dazu muss er Art und Konzentration der Schimmelsporen vortragen sowie ärztliche Atteste vorlegen, damit ggf. darüber durch Einholen eines Sachverständigengutachtens Beweis erhoben werden kann (KG Berlin vom 3.6.2010 – 12 U 164/09; OLG Düsseldorf vom 6.6.2013 – I-10 U 26/13; OLG Brandenburg vom 25.2.2014 – 3 U 154/11; s. auch LSG Sachsen vom 26.10.2015 – L 7 AS 932/15 B ER: Bescheinigung vom Kinderarzt unzureichend). Eine fristlose Kündigung kann trotz bestehender Gefahren wegen massiven Schimmels unwirksam sein, wenn sie vor Einholung eines Sachverständigengutachtens erklärt wurde (AG Bergisch Gladbach vom 15.2.2018 – 60 C 436/15).

Dem Recht zur außerordentlichen Kündigung wegen einer Gesundheitsgefahr steht nicht entgegen, dass sich die Mieter in einem Übergabeprotokoll mit dem Zustand der Wohnung einverstanden erklärt hatten; nach § 569 Abs. 1 S. 2 BGB führt eine Kenntnis der gefahrbringenden Beschaffenheit bei Vertragsschluss nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung (AG Saarbrücken vom 23.8.2017 – 4 C 348/16 (04)).

Sachverständigengutachten

Oft werden sich die Ursachen der Schimmelbildung und die Gesundheitsgefährdung erst gutachtlich klären lassen, was zu hohen Kosten bzw. einem erheblichen Prozessrisiko führt. Zwar kann der Mieter die Kosten für die Beauftragung eines Sachverständigen als Mangelfolgeschaden gemäß § 536a Abs. 1 BGB ersetzt verlangen, wenn ein Gutachten nach den Umständen erforderlich erscheint und wenn den Mieter die Darlegungs- und Beweislast trifft (OLG Düsseldorf vom 29.7.2010 – I-24 U 20/10; AG Ahrensburg vom 31.1.2017 – 45 C 1464/15); er muss aber in Vorleistung gehen. Kann der Nachweis eines Vermieterverschuldens nicht geführt werden, tragen die Mieter die Gutachterkosten, wenn die Einholung eines Sachverständigengutachtens angezeigt war. Davon ist grundsätzlich auszugehen, wenn zur Feststellung des Vorhandenseins von Schäden besonderer Sachverstand benötigt wird, kein Bagatellschaden vorliegt und die bloße Augenscheinseinnahme für die Beurteilung nicht ausreicht (LG Koblenz vom 19.1.2016 – 6 S 180/15). Nach AG Berlin-Mitte vom 7.3.2019 – 13 C 70/18 muss der Vermieter für die Gutachterkosten aufkommen, wenn der Gutachter zwar keinen Schimmel festgestellt, aber die Sanierung der Abluftanlage (Schadensursache) zumindest angeraten hatte.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Sozialrechtlicher Prüfungsmaßstab

Vor dem Hintergrund der dargestellten Problemlage ist die Erforderlichkeit eines Umzugs gemäß § 22 SGB II wie folgt zu beurteilen:

- Steht fest, dass die Schadensursache im Herrschafts- und Einflussbereich des Vermieters liegt, sich also der Vermieter vom Verschulden entlasten muss und kann die Wohnung in angemessener Zeit von Schimmel befreit werden, muss der Mieter die ihm zustehenden Gewährleistungsansprüche ausschöpfen. Der vorübergehende Bezug einer Ersatzwohnung auf Kosten des Vermieters geht einem Auszug vor (LSG NRW vom 17.1.2011 – L 6 AS 1914/10 B ER).
- Ist die Schadensursache streitig und eine Gesundheitsgefährdung glaubhaft gemacht worden, muss das Jobcenter einem Umzug zustimmen (SG Lüneburg vom 19.6.2007 – S 30 AS 768/07 ER; SG Bremen vom 19.3.2009 – S 23 AS 485/09 ER).
- Wiederholt fehlgeschlagene Mängelbeseitigungen machen die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar (LSG Berlin-Brandenburg vom 21.7.2008 – L 26 B 807/08 AS; LSG Sachsen vom 16.4.2008 – L 3 B 136/08 AS-ER).
- Eine besondere Gefährdung macht ein Weiterwohnen bis zur Klärung der Ursachen unzumutbar (LSG Sachsen vom 22.12.2009 – L 2 AS 711/09 B ER: Bevorstehende Geburt eines Kindes; vgl. auch AG Charlottenburg vom 9.7.2007 – 203 C 607/06; LG Berlin vom 20.1.2009 – 65 S 345/07; AG Saarbrücken vom 23.8.2017 – 4 C 348/16 (04); LSG NRW vom 3.6.2011 – L 7 AS 2047/10 B: Bei Vorliegen einer Atemwegserkrankung sei näher zu klären, ob eine mehrmalige telefonische Ansprache des Vermieters und erfolglos verlaufene Beseitigungsversuche als Selbsthilfebemühung ausreichen; SG Duisburg vom 10.2.2011 – S 5 AS 252/09: Durchsetzung der Mangelbeseitigung nicht zumutbar – Wohnen in verschimmelter Kellerwohnung bei den Eltern).
- Hat der Mieter (wahrscheinlich) den Schimmelbefall verursacht, kommt anstelle einer Umzugszusage die Übernahme der Kosten für eine Schimmelbeseitigung in Betracht (BayLSG vom 20.3.2007 – L 8 SO 5/07 ER). Liegen besondere psychische Probleme vor, kann nach Sanierung der Wohnung das ausreichende Heizen und Lüften durch eine ambulante Eingliederungshilfe zum selbstständigen Wohnen sichergestellt werden (LSG NRW vom 21.2.2011 – L 9 SO 626/10 B).
- Bestehen wegen des Verdachts auf (erneuten) Schimmelbefall zwar Anhaltspunkte für die Erforderlichkeit eines Umzugs, kann aber nicht mehr beurteilt werden, ob im Zeitpunkt des Umzugs tatsächlich noch eine gesundheitsgefährdende oder -schädliche Situation bestand, geht das zu Lasten des Leistungsberechtigten (LSG Berlin-Brandenburg vom 30.4.2020 – L 19 AS 2352/19).

Unterstützung durch Jobcenter

Neben der oben zu 2.13 erwähnten Unterstützung des Jobcenters kann wegen der komplizierten Ursachenfeststellung eine Kostenzusage für die Einschaltung des Mietervereins gegeben werden (LSG NRW vom 6.7.2007 – L 20 B 65/07 SO ER).

Zeitweilige Ersatzwohnung

Der Mieter hat gegen den Vermieter einen Anspruch auf Schadenersatz, wenn die Wohnung schon bei Vertragsschluss aufgrund eines Wasserschadens mangelhaft war und es deshalb zur Schimmelbildung kam und der Mieter deshalb für die Dauer der Sanierung in eine Ersatzwohnung ziehen muss. Der Vermieter muss dann alle Kosten ersetzten, die dem Mieter aufgrund des Wasserschadens sowie dem damit zusammenhängenden Umzug in eine Ersatzwohnung entstehen (AG Bonn vom 8.6.2016 – 203 C 317/15).

Folgeschäden

Für Aufwendungen zur Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden durch Demontage und Einlagerung von Möbeln muss der Vermieter aufkommen, wenn er den Schimmelbefall zu vertreten hat. Der Mieter kann für diese Leistungen einen Kostenvorschuss einfordern, ggf. einklagen (AG Spandau vom 1.12.2010 – 4 C 380/09).

Sind auch die Möbel von Schimmel befallen, muss sie der für die Feuchtigkeitsschäden der Wohnung verantwortliche Vermieter ersetzen (SG Duisburg vom 12.10.2016 – S 41 AS 2662/14; AG Bergisch-Gladbach vom 15.2.2018 – 60 C 436/15). Hat der Mieter den Schimmel zu vertreten, ist ihm nach Entsorgung des Mobiliars eine Erstausstattung nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II zu gewähren. Eine Haftung nach § 34 SGB II kommt nur im Extremfall einer mutwilligen Zerstörung in Betracht (BSG vom 19.8.2010 – B 14 AS 36/09 R).

Zum Anspruch auf Vormerkung für eine Sozialwohnung s. VG München vom 11.8.2016 – M 12 K 16.2110; zum Eilrechtsschutz VG Ansbach vom 27.1.2016 – AN 3 K 15.02550).

2.16 Lärmbelästigung

Beruht die Lärmbelästigung, derentwegen ein Umzug erfolgen soll, auf Baumängeln oder einem Fehlverhalten anderer Mieter, das der Vermieter unterbinden muss, gelten die oben zu 2.13 dargelegten Grundsätze der Selbsthilfe entsprechend (SG Gelsenkirchen vom 24.1.2019 – S 44 AS 2361/15; LSG NRW vom 10.2.2010 – L 7 B 424/09 AS: Baulärm im Mietshaus). Ein Rechtsstreit gegen einen Wohnungsnachbarn kann vom Leistungsberechtigten grundsätzlich nicht verlangt werden (fraglich daher LSG Sachsen vom 25.1.2010 – L 3 AS 700/09 B ER; zur Darlegung der Lärmbelästigung s. LSG Berlin-Brandenburg vom 11.1.2012 – L 18 AS 1172/10; BGH vom 21.2.2017 – VIII ZR 1/16).
Zur Beweislast des Vermieters bei Kündigung und Räumung wegen Lärmbelästigung s. AG Brandenburg vom 24.5.2017 – 31 C 125/16).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Lärmkarten

Soweit für die betroffene Kommune Lärmkarten existieren, kann ein mit Lärmstörungen begründeter Umzugswunsch objektiviert werden (zum Beweiswert von Lärmkarten s. AG Wedding vom 18.12.2018 – 7 C 69/18).

Mietshaus mit Touristenwohnungen

Nach BGH vom 29.2.2012 – VII ZR 155/11 liegt eine vom Vermieter zu vertretende Beeinträchtigung des Mietgebrauchs nicht schon darin, dass er frei gewordene Wohnungen an Feriengäste und Touristen vermietet. Ist das aber mit erheblicher Lärmbelästigung verbunden, kann die Miete auch ohne genauen Nachweis mittels eines Lärmprotokolls gemindert werden. Das bringt dem lärmgeplagten Mieter aber wenig. Kann er die Vermietung an Touristen nicht unterbinden (s. dazu BGH vom 15.1.2010 – V ZR 72/09; LG Berlin vom 6.10.2016 – 67 S 203/16), muss das Jobcenter einem Umzug zustimmen.

Bußgeld

Die Vermietung an Touristen kann wegen Zweckentfremdung von Wohnraum zu einem Bußgeldverfahren führen (s. z. B. BayOLG vom 9.10.2019 – 201 ObOWi 963/19). Damit kann die Störquelle effektiv beseitigt werden.

Hotelbetrieb

Erhebliche Lärmbeeinträchtigungen, die von einem nach Mietvertragsschluss aufgenommenen Hotelbetrieb im Hinterhof des Mietshauses ausgehen, berechtigen die Mieter zu einer Mietminderung (LG Berlin vom 11.8.2016 – 67 S 162/16). Hat der Lärm Auswirkungen auf die Gesundheit der Mieter, ist ein Umzug i.S.v. § 22 SGB II erforderlich.

Lärm von draußen

Werden die Mieter durch eine Lärmquelle außerhalb des Hauses gestört, die der Vermieter abwehren kann, können sie über eine Mietminderung auf Abhilfe dringen (AG Wedding vom 8.6.2011 – 3 C 13/11: Stromgenerator auf Nachbargrundstück).

Bolzplatz

Bauliche Veränderungen in der näheren Wohnumgebung können ein Mangel der gemieteten Wohnung sein, wenn sie auch der Vermieter nicht entschädigungslos zu dulden hätte (BGH vom 29.4.2015 – VIII ZR 197/14).
Die Schlussfolgerung aus der Bolzplatzentscheidung des BGH, wonach Mieter im Falle **vorübergehender Störungen** des Mietgebrauchs durch eine benachbarte Großbaustelle keine Mietminderung geltend machen können, ist nach abweichender Auffassung des LG Berlin vom 21.8.2019 – 64 S 190/18 vom BGH vom 29.4.2020 – VIII ZR 258/19 bestätigt worden.

Kinderlärm

Kinderlärm ist auch unter Inkaufnahme erhöhter Grenzwerte für Lärm als typische Begleiterscheinung kindlichen Verhaltens grundsätzlich hinzunehmen (s. z.B. OVG NRW vom 23.10.2019 – 10 A 1801/18). Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme fordert jedoch eine im jeweiligen Einzelfall zu bestimmende Grenze unter Berücksichtigung von Art, Qualität, Dauer und Zeit des verursachten Geräuschs, des Alters und des Gesundheitszustands des Kindes sowie der Vermeidbarkeit des Lärms etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen (BGH vom 22.8.2017 – VIII ZR 226/16; LG Berlin vom 19.2.2019 – 63 S 303/17).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Baulärm

Auf den Wohnraum einwirkende, erhebliche Bauimmissionen, von denen der Vermieter wusste, bei Abschluss des Mietvertrages aber nicht über die bevorstehenden Baumaßnahmen informierte, führen gemäß § 536 Abs. 1 BGB zur Minderung des Mietzinses. Dabei spielt es nach LG Berlin vom 16.6.2016 – 67 S 76/16 und vom 7.6.2017 – 18 S 211/16 keine Rolle, ob dem Vermieter gegenüber dem Veranlasser der Immissionen Abwehr- oder Entschädigungsansprüche zustehen. Muss der Baulärm hingenommen werden, was bei erst nachträglich entstehenden Baumaßnahmen grundsätzlich der Fall ist (LG Berlin vom 14.6.2017 – 65 S 90/17 und vom 23.1.2019 – 65 S 170/18; LG München vom 27.10.2016 – 31 S 38/16 und vom 15.11.2018 – 31 S 2182/18; BGH vom 29.4.2020 – VIII ZR 31/18), und wird er noch geraume Zeit andauern, kann das einen Umzug i. S. v. § 22 SGB II erforderlich machen.

Schlechte Wohnlage

Hat der Leistungsberechtigte aus freien Stücken eine Wohnung gemietet, die sich wegen Verkehrs- oder Gewerbelärms als sehr laut erweist, darf er umziehen, wenn der Lärm gesundheitsschädliche Ausmaße annimmt (LSG Berlin-Brandenburg vom 5.3.2009 – L 25 AS 231/09 B ER). Verschlechtert sich die Wohnsituation durch Lärm einer Großbaustelle, ein prekäres Milieu (AG Dresden vom 4.3.2016 – 141 C 1707/15: Drogenszene) oder eine veränderte Straßenführung, ist ein Umzug erforderlich, wenn die Wohnung dadurch geraume Zeit unter dem für SGB II-Bezieher üblichen Standard des Wohnens in einfacher Wohnlage absinkt. Zur Mietminderung in solchen Fällen s. BGH vom 19.12.2012 – VIII ZR 152/12; LG Berlin vom 27.2.2014 – 67 S 476/13, vom 26.9.2013 – 67 S 251/13 und vom 21.8.2019 – 64 S 190/18; BGH vom 24.11.2021 – VIII ZR 258/19.

2.17 Von der Miete zum Wohneigentum

Ziehen Leistungsberechtigte von einer Mietwohnung in ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung, ist zu unterscheiden:

- Ziehen sie in Wohneigentum, das sie schon **vor** Eintritt in den Bürgergeld-Bezug mit eigenen Mitteln oder mit Hilfe Dritter teilweise erbaut/finanziert hatten;
- ziehen sie in Wohneigentum, das sie **nach** Eintritt in den Bürgergeld-Bezug mit eigenen Mitteln oder mit Hilfe Dritter erbauen/erwerben;
- ziehen sie in Wohneigentum, das ihnen im laufenden Bürgergeld-Bezug durch Erbschaft oder Schenkung »zugeflossen« ist;
- leben sie zur Miete in einer Immobilie, die ihnen durch Erbschaft oder Schenkung zufließt.

1. Variante

Im ersten Fall handelt es sich bei dem Wohneigentum um Vermögen, das unter Härtegesichtspunkten (§ 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 SGB II) geschützt sein kann, wenn es angemessen ist, zum Selbstwohnen dienen sollte bzw. soll und auch die laufenden Kosten, die das Jobcenter tragen muss, angemessen sind. Sind die laufenden Kosten höher als die bisherige Miete, schadet das nicht,

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

weil der Einzug in die Wohnimmobilie unter den gegebenen Umständen ein erforderlicher Umzug ist.

2. Variante

Bei Erwerb von Wohneigentum nach Eintritt des Bürgergeld-Bezugs mit geschontem Vermögen und auf Kreditbasis ist die zum Wohnen gekaufte Immobilie nach § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 SGB II geschütztes Vermögen, wenn sie nach Größe und Ausstattung im Rahmen von § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II bleibt. Auch in diesem Fall kann der Umzug als vernünftig bzw. erforderlich anerkannt werden, wenn die Wohnkosten insgesamt angemessen sind und auch die Tilgung aus eigener Kraft gewährleistet werden kann.

Beispiel

H. lebt mit Ehefrau F. in einer 56 qm Mietwohnung. Die Miete ist mit 430 € bruttokalt angemessen und wird vom Jobcenter übernommen. Dazu kommen 85 € Abschlag für die Gasetagenheizung. Das Mietshaus wird verkauft. Der neue Eigentümer plant die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Die Mieter haben ein Vorkaufsrecht zu besonders günstigen Bedingungen. H. und F. entschließen sich zum Kauf, den sie mit Sparvermögen und einem Kreditvertrag, für den ein Verwandter bürgt, finanzieren. Die Wohnkosten und Kreditzinsen werden bei ca. 590 € liegen.

3. Variante

Im laufenden Bürgergeld-Bezug durch Schenkung oder Erbschaft erworbenes Wohneigentum ist seit 1.8.2016 Vermögen. Vor Prüfung der Erforderlichkeit eines Umzugs stellt sich daher die Frage, ob die Leistungsbezieher das Vermögen verwerten müssen anstatt dort selbst einziehen zu dürfen. Das hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

Überschreibt beispielsweise die Mutter ihrem Sohn ihr Wohnhaus mit der Auflage, dass sie dort wohnen bleibt und von der Familie bis zu ihrem Tod versorgt wird, ist eine Verwertung als Vermögen ausgeschlossen und der Umzug in das Haus von einem wichtigen Grund gedeckt, auch wenn die Wohnkosten die bisherige Miete übersteigen, aber insgesamt noch angemessen sind.

Anders liegt der Fall, wenn ein Haus geerbt wird, dessen weitere Finanzierung (Zinsen, Wohnkosten und Tilgung) mit Bürgergeld sehr unwahrscheinlich und ein Ende des Leistungsbezugs nicht absehbar ist oder wenn das geerbte Haus zwar abgezahlt, aber in einem so schlechten Zustand ist, dass massive Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen absehbar sind.

Selbst wenn in den letztgenannten Fällen Vermögensschutz besteht (wegen besonderer Härte oder Unverwertbarkeit der Immobilie), sind die laufenden Wohnkosten unangemessen und müssen nicht übernommen werden.

Ist die geerbte oder auf sonstige Weise erworbene Immobilie nicht vermögensgeschützt, muss sie verwertet werden. Der Bürgergeld-Bezug endet oder wird bis zur Verwertung auf ein Darlehen (§ 24 Abs. 5 SGB II) abgeschwächt. Erwerben die Immobilieneigentümer mit dem Verwertungserlös ein nach Maßstäben des § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II geschütztes Objekt und ziehen dort ein, ist fraglich, ob bei Wiedereintritt in den Leistungsbezug Vermögensschutz nach § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II besteht mit Anspruch auf Übernahme angemessener Wohnkosten. § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II soll verhindern, dass wegen Eintritts von Hilfebedürftigkeit die von angemes-

senem Wohneigentum geprägte Lebensgrundlage verloren geht; der Erwerb angemessenen Wohneigentums ist nicht geschützt. So muss z. B. bei Verkauf einer nicht geschützten Immobilie kein Betrag verbleiben, der die Anschaffung eines angemessenen Eigenheims oder einer angemessenen Eigentumswohnung gewährleistet (vgl. dazu OVG Hamburg vom 13.12.1985 – Bf I 9/85).

4. Variante

Die durch Erbschaft oder Schenkung erworbene Immobilie ist auch bei »Zufluss« im laufenden Leistungsbezug Vermögen. Handelt es sich um geschütztes Vermögen nach § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II, können die früheren Mieter das Haus/die Eigentumswohnung als Schonvermögen behalten und haben Anspruch auf die nach Maßstab des § 22 Abs. 1 SGB II angemessenen Wohnkosten.

2.18 Von Wohneigentum zu Wohneigentum

Leben Leistungsbezieher in einer angemessenen Immobilie, deren Wohnkosten die Richtwerte zu § 22 SGB II überscheiten, kann die Situation eintreten, dass die Bewohnbarkeit der Immobilie nicht mehr sichergestellt werden kann. Im Falle eines Verkaufs endet der Vermögensschutz aus § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II. Erwerben die Betroffenen mit dem Verkaufserlös eine Immobilie, deren laufende Kosten im Rahmen des § 22 SGB II liegen, ist diese Immobilie nach hier vertretener Auffassung sowohl über § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 SGB II vor einer Verwertung geschützt (s. dazu schon OVG Lüneburg vom 26.2.1988 – 4 B 435/87), als auch mit einem Anspruch auf Übernahme der laufenden Wohnkosten gesichert. Dass die Betroffenen den Verkaufserlös nicht zum laufenden Lebensunterhalt eingesetzt haben, ist unter den genannten Umständen nicht sozialwidrig i. S. von § 34 SGB II. Weitere Beispielsfälle sind der Verkauf eines auf dem Land liegendes Hauses, das die Leistungsbezieher wegen Krankheit oder Alters nicht mehr erhalten können und daher mit dem Verkaufserlös eine angemessene Eigentumswohnung in der Stadt erwerben. Werden hierdurch höhere Kosten nach § 22 Abs. 1 SGB II ausgelöst, sind sie – soweit angemessen – zu übernehmen.

III Wann dürfen die Unterkunftskosten gedeckelt werden?

Ist der Leistungsberechtigte von einer angemessenen in eine teurere Wohnung umgezogen, ohne dass der Umzug erforderlich war, muss das Jobcenter nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II nur die früheren, angemessenen Kosten übernehmen. Ein Ermessen zur Übernahme der neuen Miet- und Heizkosten, auch wenn diese noch angemessen sind, steht ihm nicht zu.

Hilfebedürftigkeit bei Abschluss des Mietvertrages

Nach BSG vom 30.8.2010 – B 4 AS 10/10 R darf die Miete nur gedeckelt werden, wenn der Leistungsberechtigte schon zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses hilfebedürftig war. Hierbei ist auf die tatsächliche Bedarfslage abzustellen, so dass die Deckelung auch dann nicht greift, wenn

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

die Leistungsbewilligung erst später rückwirkend aufgehoben wird (LSG Sachsen-Anhalt vom 13.11.2014 – L 5 AS 983/12). Wird erst zum Zeitpunkt des Einzugs in die Wohnung Bürgergeld benötigt, muss die volle Miete übernommen werden. Ist sie unangemessen hoch, können die Unterkunfts- und Heizkosten erst nach einem Kostensenkungsverfahren, sofern keine Karenzzeit besteht, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II verringert werden.

Beispiel

H. bezog bis Juli Bürgergeld Die Leistung war eingestellt worden, weil sein Bedarf mit Einkommen aus einer Beschäftigung gedeckt war. Wider Erwarten wird H. im Oktober entlassen. Er hatte im September einen Vertrag für eine neue Wohnung mit Einzugsdatum 1. November abgeschlossen. Die Kostenbelastung liegt über der früheren Miete, ist aber nach SGB II-Maßstäben noch angemessen, H. hätte sie mit seinem Lohn ohne ergänzendes Bürgergeld bestreiten können. Bei Wiedereintritt in den Bürgergeld-Bezug im November hat H. Anspruch auf Übernahme der vollen Mietkosten.

Missbrauchskontrolle

War zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des neuen Mietvertrages der Wiedereintritt in den Bürgergeld-Bezug absehbar, kann sich der Leistungsberechtigte nicht auf ein neues Kostensenkungsverfahren berufen. Das Jobcenter muss die Unterkunfts- und Heizkosten nur in bisheriger Höhe übernehmen, es sei denn, zwischenzeitlich ist ein Grund für einen erforderlichen Umzug entstanden.

Probezeit

War der neue Mietvertrag schon in der Probezeit eines Arbeitsverhältnisses mit bedarfsdeckendem Einkommen (unter Berücksichtigung der neuen Miete) abgeschlossen worden und endet das Arbeitsverhältnis in der Probezeit ohne Verschulden des Arbeitnehmers, muss das Jobcenter die neue Miete übernehmen oder, falls diese unangemessen ist, ein Kostensenkungsverfahren durchführen, wenn der erneut hilfebedürftig gewordene Bürgergeld-Antragsteller bei Abschluss des Mietvertrages mit einer Festanstellung rechnen konnte und die neue Wohnung ein sehr attraktives Angebot war, das auch ein Selbstzahler in der Situation des Betroffenen nicht ausgeschlagen hätte. Ansonsten kann dem Antrag auf Übernahme der neuen Miete entgegengehalten werden, dass ein Selbstzahler vor Erhöhung seiner Mietkosten den Ablauf der Probezeit abgewartet hätte (s. auch SG Aurich vom 18.10.2016 – S 55 AS 693/15).

Veränderung der BG

Erhöht sich die Miete wegen Auszugs eines BG-Mitglieds oder des Endes eines zeitlich befristeten Preisnachlasses, ist das kein Fall von § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II (LSG Berlin-Brandenburg vom 19.2.2009 – L 25 AS 170/09 B ER), auch wenn für die Wohnung ein neuer Mietvertrag mit einer höheren Miete abgeschlossen wird oder eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 1568a BGB verlangt wird.

Modernisierungsvereinbarung

Kosten dürfen nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II nur bei einer Mieterhöhung **wegen Umzugs** gedeckelt werden. Gedeckelt werden darf nicht zu Lasten des Leistungsberechtigten bei einer den Mietpreis erhöhende Modernisierungsvereinbarung. Ob es für die Modernisierung einen wichtigen Grund

gibt, ist daher – in den Grenzen von § 34 SGB II – unerheblich (BSG vom 23.8.2012 – B 4 AS 32/12 R).

Das BSG stellt die Kostendeckelung in systematischen Zusammenhang mit der Zusicherungsverpflichtung des Jobcenters nach § 22 Abs. 4 SGB II. Daraus kann gefolgert werden, dass die Verlängerung oder der Neuabschluss eines Mietvertrages über die bereits bewohnte Wohnung keine Kostendeckelung auslöst (so HessLSG vom 28.8.2013 – L 9 AS 476/11; SG Augsburg vom 10.3.2015 – S 11 AS 1263/14; a.A. LSG Berlin-Brandenburg vom 27.8.2015 – L 5 AS 3259/12: analoge Anwendung bei Kündigung und anschließender Wiederanmietung zu einem höheren Mietzins). Fehlt ein sachlicher Grund für eine auf der Verlängerung oder dem Neuabschluss beruhende Mietpreiserhöhung, kann eine Haftung nach § 34 SGB II geprüft werden.

Nur bei vollwertiger Alt-Miete

Um unverhältnismäßige Einschränkungen des Grundrechts auf Freizügigkeit nach Art. 11 GG und eine willkürliche Schlechterstellung gegenüber dem Regelfall der Übernahmeverpflichtung angemessener Unterkunfts- und Heizkosten zu verhindern, besteht eine Bindung an die früheren Kosten nur dann, wenn es sich hierbei um Kosten für eine reguläre Wohnung handelt. Der Leistungsberechtigte kann über § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II nicht gezwungen werden, eine von ihm gewählte Wohnalternative, z. B. in einer WG, in einem Wohnwagen, einer Gartenlaube oder bei einem Verwandten für die Dauer der Hilfebedürftigkeit weiter aufrechtzuerhalten. Sein Wunsch nach sozialtypischem Wohnraum geht hier vor, weil § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II nicht darauf zielt, Bürgergeld-Beziehern das Recht auf eine eigengenutzte Wohnung streitig zu machen (LSG Berlin-Brandenburg vom 7.8.2008 – L 5 B 940/08 AS ER; SG Bremen vom 3.9.2009 – S 26 AS 1408/09 ER: Wohnung ohne Küche; SG Chemnitz vom 23.7.2009 – S 22 AS 3302/08: Auszug aus Jugendwohnheim; LSG NRW vom 19.11.2009 – L 19 B 297/09 AS ER: Auszug aus Obdachlosenunterkunft; HessLSG vom 28.8.2013 – L 9 AS 476/11: Wohnen bei den Großeltern).

Dasselbe gilt, wenn die frühere Wohnung zwar abgeschlossenen Wohnraum mit Minimalstandard bietet, jedoch unter Umständen bezogen wurde, die auf eine nur vorübergehende Nutzung schließen lassen (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 18.2.2008 – L 10 B 13/08).

Beispiel

Nach heftigem Ehestreit sieht A. keine andere Lösung als den sofortigen Auszug. Sie bezieht eine seit Jahren unvermietbare Hinterhofwohnung, um von dort aus in Ruhe auf Wohnungssuche gehen zu können.

Begründet werden kann die Übernahme der neuen Mietkosten in den genannten Fällen damit, dass der Umzug als erforderlich gewertet wird.

Ungeklärte Rechtsfrage

Noch nicht geklärt ist die Situation, dass ein Leistungsbezieher bei geminderter Miete, die das Jobcenter übernommen hatte, eine neue Wohnung

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

bezieht, die abstrakt angemessen ist und im Kostenrahmen der nicht geminderten Alt-Miete bleibt.

Beispiel

J. hatte die Bruttowarm-Miete von 568 € wegen Schimmelbildung im Bad um 20% gemindert. Das Jobcenter hatte dementsprechend nur 454,40 € als KdU-Bedarf gewährt. Ein Antrag auf Zusicherung der Kostenübernahme für eine andere Wohnung war mit der Begründung, die Mangelbeseitigung gehe vor, abgelehnt worden. J. zieht trotzdem um, als er eine Wohnung zu einem für die örtlichen Verhältnisse sehr günstigen und den Angemessenheitswerten des Jobcenters genügenden Mietpreis von 557 € findet. Gegen die Deckelung auf 454,40 € wendet er ein, dass die »reguläre« Miete der früheren Wohnung bei 568 € gelegen habe. Der Mietpreis einer mängelbehafteten Wohnung könne kein Vergleichsmaßstab sein.

Widersprüchliches Verhalten

Nach dem auch im Sozialrecht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann das Jobcenter nicht auf die Alt-Miete verweisen, wenn es den Einzug in die frühere Wohnung durch unzulässigen Druck herbeigeführt hatte.

Beispiel

Die A. lebte mit einem früheren Arbeitskollegen in einer gemeinsam angemieteten Wohnung. Durch unrechtmäßige Unterstellung, es bestehe eine Einstandsgemeinschaft, war A. wegen der entstandenen Schwierigkeiten für den Mitbewohner rasch in eine sehr günstige Einraumwohnung gezogen. Da sie nicht allein leben möchte, zieht sie in eine neue WG mit einer etwas höheren, aber noch angemessenen Teilmiete.

Örtlicher Wohnungsmarkt

Um einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Grundrecht auf Freizügigkeit im ganzen Bundesgebiet zu vermeiden, kann es für die Frage, welche Wohnkosten nach einem nicht erforderlichen Umzug an einen Wohnort, der außerhalb des Wohnungsmarktes liegt, der zur Prüfung der Angemessenheit der früheren Wohnungsmiete herangezogen wurde, nur auf die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten auf dem neuen Wohnungsmarkt ankommen. Der Zweck der Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II, Umzüge innerhalb eines Wohnungsmarktes zur missbräuchlichen Erhöhung von Leistungsansprüchen abzuwenden, bleibt gewahrt. Es ist auch kein sachlicher Grund dafür erkennbar, SGB II-Bezieher bei Umzügen im Bundesgebiet stärker zu beschränken als Hilfebedürftige nach dem SGB XII, das eine § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II vergleichbare Vorschrift nicht kennt (BSG vom 1.6.2010 – B 4 AS 60/09 R; LSG Sachsen-Anhalt vom 11.5.2017 – L 5 AS 547/16). Das BSG führt als weiteres Argument an, dass es nicht zu den »Funktionen des Grundsicherungsrechts« gehöre, die aufnehmende Kommune vor arbeitsuchenden Leistungsberechtigten zu schützen.

Selbsthilfegebot

Ein ortsübergreifender, nicht erforderlicher Umzug ist auf den Angemessenheitswert am Zuzugsort begrenzt. Diesen Grenzwert mit Verweis auf günstigere Wohnungen zu verwehren, ist nicht möglich. § 2 SGB II kann nicht als Kostenhebel für eine Mietübernahme unterhalb der Angemessen-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

heitswerte herangezogen werden. Im Extremfall ist eine Haftung nach § 34 SGB II zu prüfen.

Kein Abschreckungsabschlag

Ein Abschreckungs-Abschlag von der angemessenen Miete für hinzuziehende Leistungsberechtigte ist rechtswidrig (SG Dresden vom 19.10.2009 – S 29 AS 4942/08).

Angemessene Altmiete

Maßstab für die Höhe der Unterkunfts- und Heizkosten der neuen Wohnung ist die Höhe der »angemessenen« Aufwendungen für die alte Wohnung zum Zeitpunkt des Umzugs (LSG Berlin-Brandenburg vom 23.2.2017 – L 34 AS 2276/11). Waren diese Kosten fälschlich zu hoch festgesetzt worden, ist das Jobcenter nicht an diese Festsetzung gebunden. War der Leistungsberechtigte noch nicht aufgefordert worden, die Kosten der alten Wohnung zu senken, können die Unterkunfts- und Heizkosten für die neue Wohnung nicht sofort auf die abgesenkten Kosten für die alte Wohnung gedeckelt werden (SG Bremen vom 30.3.2009 – S 23 AS 459/09 ER). Das Jobcenter muss ein Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II durchführen. Waren die Kosten für die alte Wohnung zu niedrig festgesetzt worden, kann das mit Widerspruch gegen den Bescheid über die auf diesen fehlerhaften Wert gedeckelte Neumiete angefochten werden. Einer Überprüfung der früheren Bewilligung nach § 44 SGB X mit der Befristung nach § 40 Abs. 1 SGB II bedarf es nicht.

Beispiel 1

K. hatte vom Jobcenter für seine alte Wohnung nur die Kosten für die Bruttokaltmiete (398 €) ohne den Abschlag für eine Gasetagenheizung (45 € monatlich) erhalten. Nach seinem Umzug in eine Wohnung mit Zentralheizung (340 € Kaltmiete + 65 € Betriebskosten + 48 € Heizkosten) übernimmt das Jobcenter nur 398 €.
K. hat Anspruch auf Übernahme von 443 € (= 398 € + 45 €).

Beispiel 2

L. hatte für seine alte Wohnung Unterkunftskosten auf der Grundlage eines Konzepts erhalten, dass 1-Personen-BGs eine Wohnfläche von 45 qm zuordnet mit Angemessenheitswerten von 4,42 €/qm Kaltmiete und 1,67 €/qm kalte Betriebskosten. Die tatsächlichen Heizkosten von 78 € monatlich waren als nach dem Heizspiegel tolerierbarer Wert ungekürzt übernommen worden. L. hat nach einschlägiger Rechtsprechung jedoch Anspruch auf 50 qm Wohnfläche. Nach einem Umzug in eine Wohnung, für die 310 € Kaltmiete + 70 € Betriebskosten + 48 € Heizkosten zu zahlen sind, übernimmt das Jobcenter nur 352,05 € (= [45 qm x 4,42 €] + [45 qm x 1,67 €] + 78 €) statt der geschuldeten 382,50 € (= [50 qm x 4,42 €] + [50 qm x 1,67 €] + 78 €).

Unschlüssige Altmiete

Hatte das Jobcenter die Unterkunftskosten der früheren Wohnung nach einem unschlüssigen Konzept bemessen, schließt das seit 1.8.2016 (zur Rechtslage bis 31.7.2016 s. BSG vom 29.4.2015 – B 14 AS 6/14 R und vom 17.2.2016 – B 4 AS 12/15 R) eine Begrenzung der Mietkosten für die neue Wohnung auf die vor dem nicht erforderlichen Umzug genutzte Wohnung nicht aus (LSG NRW vom 29.10.2020 – L 7 AS 2052/18; a.A.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 23.9.2020 – L 8 AS 158/20 B ER). Der Leistungsbezieher kann aber gegen die Kostendeckelung geltend machen, dass ihm für die frühere Wohnung ein höherer KdU-Bedarf zustand, der nun auch für die neue Wohnung gelten müsse.

Beispiel

Das Jobcenter hatte die tatsächlichen Kosten der von G. bewohnten 2-Zimmer-Wohnung (423 € + 56 € Heizung) auf Unterkunftskosten von 395 € + 56 € Heizung abgesenkt. Abstrakt angemessen ist nach einschlägiger Rechtsprechung eine Bruttokaltmiete von 410 €. Nach einem Umzug in eine Wohnung, für die G. 380 € + 70 € Heizkosten zahlt, wendet er zu Recht ein, das Jobcenter müsse 410 € + 56 € als KdU-Bedarf übernehmen.

Kein isolierter Kostenvergleich

Bei einem nicht erforderlichen Umzug in eine neue Wohnung mit einem in der Summe von Nettokaltmiete und Betriebskostenabschlag unveränderten Wohnbedarf kann einer Kostenübernahme nicht entgegengehalten werden, in der früheren Wohnung wäre die Kaltmiete oder der Betrag für die Betriebskosten geringer gewesen. Denn nach der Produkttheorie kommt es nur darauf an, ob sich die Summe von Kaltmiete und Betriebskosten erhöht hat. Eine isolierte Prüfung bzw. Deckelung ist aber für die Heizkosten möglich (BayLSG vom 17.6.2013 – L 7 AS 972/11), sofern keine Gesamtmiete nach § 22 Abs. 10 SGB II gilt.

Nachgelagerter KdU-Bedarf

Hätte das Jobcenter Betriebs- und Heizkostennachforderungen für die frühere Wohnung übernehmen müssen, sind diese zwar ein Bedarf, der erst zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung den Umfang der Hilfebedürftigkeit bestimmt; wegen der Befugnis des Mieters, die Vorauszahlungen an die Abrechnung anzupassen (§ 560 Abs. 4 BGB), kann der Leistungsberechtigte nach hier vertretener Auffassung aber geltend machen, dass die Unterkunfts- und Heizkosten für die neue Wohnung auf die Werte zu erhöhen sind, die für die frühere Wohnung zu zahlen gewesen wären.

Beispiel

K. lebt in einer Wohnung, für die das Jobcenter bis zum Umzug des K. im Februar 2023 die laufende Kaltmiete von 320 €, die Abschläge für die Betriebskosten von 56 € und den Heizkosten- und Warmwasserabschlag von 40 € übernommen hatte. Die Kosten für die neue Wohnung betragen 366 € Kaltmiete + 70 € Betriebskosten + 60 € Heizkosten- und Warmwasserabschlag. Weil der Umzug nicht erforderlich war, übernimmt das Jobcenter nur 320 € + 56 € + 40 €. Im September 2023 erhält K. die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022, mit der eine Nachzahlung von 105 € für Betriebskosten und 79 € für Heizkosten verlangt wird. Das Jobcenter muss die Nachforderung übernehmen (näher dazu → S. 503 ff.). K. macht geltend, dass die Mietdeckelung unter Berücksichtigung der für 2022 insgesamt übernommen Betriebs- und Heizkosten für die alte Wohnung auf Abschläge in Höhe von [(12 x 56 €) + 105 €] : 12 = 64,75 € für die Betriebskosten und [(12 x 40 €) + 79 €] : 12 = 46,58 € für die Heizkosten angepasst werden müsse.

Deckelung auf abstrakt angemessene Miete

Hat das Jobcenter die Erforderlichkeit eines Umzug zu Unrecht verneint und daher auch keine Zusicherung für den Umzug in die neue Wohnung gegeben, ohne deren Angemessenheit zu prüfen, greift zwar nicht die Deckelung auf die Altmiete, das Jobcenter kann einer Übernahme der neuen Miete aber deren Unangemessenheit im Verhältnis zum Umzugszweck entgegenhalten (so LSG Baden-Württemberg vom 11.12.2013 – L 2 AS 1281/12 ZVW).

Beispiel

P. wohnt in einer mit 400 € angemessenen Wohnung, die sich in einem Haus ohne Aufzug im 6. OG befindet. Wegen eines Gehleidens beantragt er beim Jobcenter die Übernahme der Miete für eine Wohnung in einem Neubau mit Aufzug in der X-Straße NN im 8. OG. Die Miete für diese Wohnung liegt mit 680 € deutlich oberhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenze von 450 €. Das Jobcenter lehnt eine Kostenübernahme mit der Begründung ab, dass ohne Merkzeichen G die Erforderlichkeit eines Umzugs nicht anerkannt werden könne. P. zieht dennoch um und klagt gegen die Begrenzung der Unterkunftskosten für die neue Wohnung auf 400 €. Im Klageverfahren wird die Erforderlichkeit eines Umzugs anerkannt, allerdings nur in Höhe der abstrakt angemessenen Miete von 450 €. Um die unzumutbare Belastung des Treppensteigens zu vermeiden, hätte es nicht der von P. angemieteten, teuren Wohnung bedurft.
Eine weitergehende Deckelung mit dem Argument, dass P. Wohnungen im Erdgeschoß für 400 € hätte finden können, ist nach hier vertretener Auffassung nicht zulässig. Die Erforderlichkeit eines Wohnungswechsels eröffnet P. im Rahmen der abstrakten Angemessenheitsgrenze die Auswahl von Wohnungen bis zu diesem Preis.

Deckelung der Betriebs- und Heizkostennachforderung?

Wie sich die Mietdeckelung auf Betriebs- und Heizkostennachforderungen der neuen Wohnung auswirkt, ist noch ungeklärt. Beruhen die Nachforderungen auf Preissteigerungen verbrauchsunabhängiger Positionen (z. B. Grundsteuer, Müllabfuhr), wäre vermutlich auch für die frühere Wohnung eine Nachforderung angefallen. Die volle Ablehnung der Kostenübernahme für die neue Wohnung ginge dann über den Regelungszweck hinaus.

Dynamisierung

Dies legt es nahe, § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II so einzuschränken, dass der vor dem Umzug übernommene Wohnbedarf mit einem Preissteigerungsfaktor dynamisiert wird (s. dazu LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 18.2.2008 – L 10 B 13/08; SG Berlin vom 11.11.2011 – S 37 AS 14345/11), um Änderungen, die zu einer Erhöhung der früheren Unterkunfts- und Heizkosten geführt hätten, auch auf die gedeckelte Miete durchschlagen zu lassen.

Nach BSG vom 29.4.2015 – B 14 AS 6/14 R und vom 17.2.2016 – B 4 AS 12/15 R sind Maßstab für die Dynamisierung die Kostensteigerungen, die in einem schlüssigen Konzept festgelegt worden sind; diese seien Abbild der realen Dynamik auf dem Mietwohnungsmarkt des Vergleichsraums. Zudem bedeute die Orientierung an den Steigerungen der Angemessenheitsgrenzen eine verwaltungspraktikable Typisierung, die eine gleichmäßige Behandlung der Leistungsberechtigten gewährleiste.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel

R. lebte bis zu ihrem Umzug im Oktober 2022 in einer Wohnung, für die das Jobcenter nach einer Kostensenkung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II a.F. statt der tatsächlich zu zahlenden 367 € Kaltmiete plus 75 € Betriebskosten + 56 € für das Heizen nur 325 € Kaltmiete plus 60 € Betriebskosten + 56 € für das Heizen übernommen hatte. Diese Beträge werden auch für die neue Wohnung zugrunde gelegt, für die 340 € Kaltmiete, 80 € Betriebskosten und 50 € Heizkosten zu zahlen sind. Im Mai 2023 erhöht das Jobcenter den abstrakt angemessenen Wert für Einpersonenwohnungen auf 338 € Kaltmiete + 70 € Betriebskosten + 60 € für Heizen und Warmwasser. Diese Erhöhung wäre R. bei Verbleib in der früheren Wohnung zu Gute gekommen, sodass sie auch für die neue Miete gelten muss.

Verbraucherpreisindex

Eine rechtmäßige Mietdeckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II wirft die Frage auf, wie zu verfahren ist, wenn es keine Regelung zur Preisfortschreibung (s. dazu § 22c Abs. 2 SGB II) gibt oder wenn die Preissteigerungen eines schlüssigen Konzepts der Dynamik des Wohnungsmarktes hinterherhinken. Gibt es keine ausdrückliche Regelung zur Preisentwicklung oder bleibt das Jobcenter bezüglich einer Fortschreibung untätig, fehlt es nach BSG vom 12.12.2017 – B 4 AS 33/16 R nicht bereits an einem schlüssigen Konzept, solange die Konzeptwerte grundsätzlich schlüssig sind. Sie können dann mit dem Verbraucherpreisindex fortgeschrieben werden. »Überholt« der Wohnungsmarkt die Konzept-Fortschreibung, können Erhebungen bei Marktakteuren oder Wohnungsämtern brauchbare Daten liefern, in Städten mit einer Mietpreisbremse kann hilfsweise die frühere Miete mit dem zulässigen Mieterhöhungswert zugrunde gelegt werden.

Warmwasser-Mehrbedarf

War die frühere Wohnung mit einer Zentralheizung inklusive Warmwasserversorgung ausgestattet, schließt die Übernahme der alten KdU-Bedarfe für eine neue Wohnung mit dezentraler Warmwasserversorgung die Gewährung der systemwidrig als Mehrbedarf ausgestalteten § 21 Abs. 7 SGB II-Pauschale nicht aus.
Verfügt die neue Wohnung nur zum Teil über eine dezentrale Versorgung, ist für die bis zum 31.12.2020 geltende Rechtslage noch ungeklärt, ob die Fortschreibung der früheren Werte mit voller, zentraler Warmwasserversorgung eine zusätzliche Teil-Pauschale nach § 21 Abs. 7 SGB II ausschließen. § 21 Abs. 7 SGB II in der seit 1.1.2021 geltenden Fassung gibt Anspruch auf die vollen Pauschalwerte.

Fiktiver Warmwasserzuschlag

War umgekehrt die frühere Wohnung dezentral mit Warmwasser versorgt worden, ist systematisch der frühere Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II kein Bedarf für das Wohnen und Heizen. Um eine nicht gerechtfertigte Kürzung des Anspruchs auf eine Warmwasserversorgung auszuschließen, müssen die Pauschalen nach § 21 Abs. 7 SGB II dem früheren KdU-Bedarf zugeschlagen werden.

Beispiel

E. mit Ehefrau U. und 5-jährigem Kind lebten in einer Wohnung mit zentraler Gasheizung. Das Warmwasser für Küche und Bad wurde mit Durchlauferhit-

zern erzeugt. Die Miete betrug im Jahr 2022 431 € kalt + 87 € Betriebskosten + 82 € Gasabschlag. Das Jobcenter hatte 431 € + 87 € + 95,40 € (Heizspiegel-Grenzwert abzüglich 1,70 € Abschlag für dezentrale Warmwasserversorgung) übernommen. An Mehrbedarfen waren die Pauschalen von 9,22 € + 9,22 € + 2,28 € gewährt worden. Im September 2022 zieht die Familie in eine neue Wohnung, die ihr mehr zusagt. Die Wohnung ist mit Fernwärme und zentraler Warmwasserversorgung ausgestattet. Die Kaltmiete beträgt 543 €, dazu kommen Betriebskosten von 67 € und 97 € Heizung + Warmwasser. Wegen der Mietdeckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II muss das Jobcenter nur 431 € Kaltmiete + 87 € Betriebskosten + 78,80 € Heizkosten übernehmen, dazu kommen nach hier vertretener Auffassung die Mehrbedarfszuschläge für das Warmwasser von 19,54 €. Statt der tatsächlichen Miete von insgesamt 707 € muss das Jobcenter demnach 616,34 € übernehmen.

Wegfall der Mietdeckelung

Das BSG vom 9.4.2014 – B 14 AS 23/13 R hat die verfassungsrechtlichen Bedenken gegen eine zeitlich unbegrenzte Deckelung (dazu ausführlich SG Aachen vom 21.10.2014 – S 11 AS 714/14) dadurch entschärft, dass eine mindestens einmonatige Überwindung der Hilfebedürftigkeit mit bedarfsdeckendem Einkommen die Mietdeckelung beenden soll. Noch ungeklärt ist, ob das auch bei Zufluss von Einmaleinkommen und Nachzahlungen gilt, die den Leistungsbezug rechnerisch um einen bzw. um sechs Monate unterbrechen oder nur durch sonstigen Zufluss bedarfsdeckenden Einkommens (z. B. Glücksspielgewinn, Zuzug von Partner mit Einkommen).

Veränderung der Wohnsituation

Die Unterkunfts- und Heizkosten können nicht mehr auf die angemessene Alt-Miete beschränkt werden, wenn sich die BG z.B. durch Geburt eines Kindes und/oder Einzug eines Partners verändert hat. Es kommt nicht darauf an, ob die Veränderung einen Umzug aus der früheren Wohnung erforderlich gemacht hätte. Auch eine »normative« Veränderung der BG nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II (Kinder und junge Erwachsen mit eigenem, bedarfsdeckendem Einkommen) lässt die Mietdeckelung entfallen. Veränderungen der Wohnungsnutzer, die nicht zur BG gehören, sind ebenfalls Anlass, die KdU-Bedarfe an die aktuell geltenden Angemessenheitswerte anzupassen. Das gilt auch für sonstige Umstände, die einen späteren Umzug erforderlich gemacht hätten (SG Dresden vom 8.1.2010 – S 23 AS 1952/09: Abriss der früheren Wohnung). Hat die bloße Teilübernahme zur Folge, dass die Wohnung wegen entstehender Mietschulden nicht zu halten sein wird, berechtigt das nicht zu einer vollständigen Ablehnung der Unterkunfts- und Heizkosten (LSG NRW vom 22.11.2005 – L 12 B 38/05 AS ER).

Folgeumzug

Erzwingt die Mietdeckelung wegen aufgelaufener Mietschulden und Kündigung des Mietverhältnisses einen Umzug, ist dieser Umzug erforderlich i.S.v. § 22 Abs. 1 SGB II und gibt neben Leistungen nach § 22 Abs. 6 SGB II einen Anspruch auf Zusicherung für Wohnungen zu Mietpreisen, die – ggf. unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Dynamisierungen – der früheren Miete entsprechen. Ist wegen der Lage auf dem Wohnungsmarkt keine Wohnung zu diesen Preisen zu finden, müssen die zugesicherten Werte zunächst

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

auf die abstrakt angemessenen Richtwerte erhöht werden. Sind auch dann keine Wohnungen zu finden, sind die Preise der verfügbaren Wohnungen konkret angemessen, um Obdachlosigkeit zu verhindern.

Mietschulden

Ist die innegehaltene Wohnung angemessen und wäre ein erzwungener Wechsel mit höheren Kosten für die Allgemeinheit verbunden, kann das Jobcenter ungeachtet der Mietdeckelung die Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II übernehmen und auf eine ungekürzte, laufende Mietübernahme wechseln. Die ansonsten drohende Kündigung des Mietverhältnisses ist eine Zäsur, die unter den genannten Umständen einen Wechsel auf die Übernahme der tatsächlichen Miete im Rahmen der abstrakten Angemessenheitswerte erfordert.

IV Vorherige Zusicherung der Mietkostenübernahme

Soll, nicht muss

Zieht ein Leistungsberechtigter in eine andere Wohnung, **soll** er vor Abschluss des Mietvertrages vom Jobcenter die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen, § 22 Abs. 4 Satz 1 SGB II. Nach SG Hamburg vom 10.1.2007 – S 56 AS 2601/06 ER gilt das auch für den Neuabschluss eines Mietvertrages über dieselbe Wohnung. Diese Ansicht ist unter Beachtung des BSG-Urteils vom 23.8.2012 – B 4 AS 32/12 R nicht haltbar. Danach hat die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II den Zweck, eine Kostenübernahme-Entscheidung des zuständigen Jobcenters für eine

Nur bei Umzug

neue Wohnung vor der Entstehung der Mietkosten herbeizuführen, um zu verhindern, dass der Leistungsberechtigte Gefahr läuft, sich infolge des Wohnungswechsels Kosten aufzubürden bzw. Mietschulden zu machen. Eine für die bisherige Wohnung laufende Karenzzeit endet nach § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II mit Einzug in die neue Wohnung, auch wenn infolge des Umzugs keine höheren Kosten entstehen. Die Zusicherung erfasst daher neben den Unterkunftskosten als Summe von Kaltmiete und Betriebskosten auch die für die neue Wohnung veranschlagten Heizkosten (LSG Sachsen vom 5.4.2012 – L 7 AS 425/11 B ER; SG Frankfurt (Oder) vom 29.10.2012 – S 21 AS 2212/12 ER).

Nicht bei Obdachlosigkeit

Soll eine Wohnung aus der Obdachlosigkeit heraus bezogen werden, bedarf es keiner Zusicherung (SG Reutlingen vom 13.12.2007 – S 3 AS 3532/07; HessLSG vom 2.6.2020 – L 7 AS 427/19). Dennoch hat ein Leistungsberechtigter Anspruch auf Zusicherung nach § 22 Abs. 4 Satz 1 SGB II analog, wenn der Vermieter den Abschluss des Mietvertrages von einer Zusicherung abhängig macht.

Für einen Wechsel der Unterkunft im Rahmen der Unterbringung zur Abwendung von Obdachlosigkeit sind die Jobcenter nicht zuständig. Ein Antrag auf Zusicherung geht ins Leere (BayLSG vom 16.5.2017 – L 11 AS 335/17 BER).

Nur bei Hilfebedürftigkeit

Die Obliegenheit, eine Zusicherung gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 SGB II vor einem Wohnungswechsel einzuholen, trifft nur hilfebedürftige Leistungsberechtigte, nicht Personen, die bedarfsdeckendes Entgelt oder Arbeitslo-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

sengeld beziehen (LSG Baden-Württemberg vom 27.2.2009 – L 12 AS 3990/08). Das gilt auch, wenn infolge des Umzugs Hilfebedürftigkeit eintritt (BSG vom 17.12.2009 – B 4 AS 19/09 R; LSG Niedersachsen-Bremen vom 27.11.2014 – L 8 SO 112/11). Bei Einzug in eine unangemessene Wohnung gilt zunächst die Karenzzeit und nach deren Ablauf die Suchfrist von sechs Monaten. Es kann ohne Nachweis nicht unterstellt werden, die Betroffenen hätten mit dem Eintritt von Hilfebedürftigkeit rechnen müssen.

Nur für Umzüge in anderen Wohnungsmarkt?

Es ist umstritten, ob eine Verpflichtung zur Erteilung einer Zusicherung nur besteht, wenn für den Zuzugsort andere Angemessenheitswerte gelten. Zum Meinungsstand s. LSG Niedersachsen-Bremen vom 26.8.2020 – L 13 AS 143/20 B ER: Anspruch auf Zusicherung auch für Umzüge innerhalb desselben Wohnungsmarktes bzw. Vergleichsraums; offen gelassen von LSG Sachsen vom 15.12.2020 – L 7 AS 245/20 B ER.

Schweigen ≠ Zusicherung

Reagiert das Jobcenter auf einen Antrag auf Zusicherung nicht, muss der Anspruch ggf. vor Gericht eingeklagt werden. Zieht der Leistungsbezieher einfach um, kann er sich im Fall eines Streits über die Angemessenheit der neuen Unterkunfts- und Heizkosten nicht darauf berufen, das Jobcenter habe die Kostenübernahme durch Stillschweigen zugesichert (LSG Sachsen-Anhalt vom 16.8.2011 – L 5 AS 65/11 B).

Kostensenkungsaufforderung ≠ Zusicherung

Die Zusicherung stellt einen der Bewilligung vorgeschalteten Verwaltungsakt i.S.v. §§ 31, 34 SGB X dar (vgl. BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 37/13 R; s. auch BSG vom 28.11.2018 – B 14 AS 47/17 R; LSG Sachsen vom 15.12.2020 – L 7 AS 245/20 B ER). Eine Kostensenkungsaufforderung ist dagegen kein anfechtbarer Verwaltungsakt und enthält in der Regel auch keine konkludente Zusicherung (LSG Berlin-Brandenburg vom 27.9.2017 – L 18 AS 1941/16).

Umzug ohne Zusicherung

Rechtsfolge eines Umzugs ohne Zusicherung ist nach BSG vom 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R nicht, dass gar keine Unterkunfts- und Heizkosten übernommen werden, sondern allein, dass unangemessene Kosten nicht übernommen werden – auch nicht für eine Übergangszeit von sechs Monaten. Es ist daher zweckmäßig, sich vor Abschluss eines neuen Mietvertrages beim zuständigen Träger zu vergewissern, dass die Unterkunftskosten angemessen sind. Ohne Zusicherung entsteht die Gefahr, dass der Leistungsberechtigte auch bei erforderlichem Umzug den »unangemessenen« Teil der Unterkunfts- und Heizkosten selbst tragen muss.



Zusicherung sichert Betriebs- und Heizkostennachforderung

Wenn Mieter durchgehend seit dem Zeitraum, für den eine Betriebs- und Heizkostennachforderung erhoben wird, bis zu deren Geltendmachung und Fälligkeit im Leistungsbezug nach dem SGB II standen und ein Umzug während des Bezugs von Bürgergeld zugesichert war, muss das Jobcenter auch Nachforderungen für die frühere Wohnung übernehmen (BSG vom 30.3.2017 – B 14 AS 13/16 R und vom 13.7.2017 – B 4 AS 12/16 R; s. auch LSG Berlin-Brandenburg vom 30.4.2020 – L 19 AS 2352/19). Das gilt nach SG Detmold vom 30.11.2017 – S 23 AS 1759/16 auch dann, wenn der

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wohnungswechsel nicht durch eine Kostensenkungsaufforderung veranlasst war und das Jobcenter auch einen Umzug nicht zugesichert hatte.
Näheres zur Übernahme der Nebenkostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Wohnung → S. 508 ff.

Zuständiges Jobcenter

Seit 1.8.2016 ist die Erforderlichkeit des Umzugs keine Voraussetzung mehr für die Erteilung einer Zusicherung durch das Jobcenter des Zuzugsortes. Maßgebend ist, ob die Mietkosten angemessen sind. Für Umzüge innerhalb eines maßgebenden Wohnungsmarktes ist wegen der Regelung zur Kostendeckelung (§ 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II) neben § 22 Abs. 4 SGB II (wenn man diese Vorschrift auch auf solche Umzüge anwendet) zu prüfen, ob der regionale Umzug erforderlich i. S. v. § 22 Abs. 1 SGB II ist; falls nicht, gibt es nur die Bedarfe für die bisherige Wohnung.
Für überregionale Umzüge gilt § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II nicht; hier hat § 22 Abs. 4 Satz 1 SGB II zur Folge, dass die Entscheidung über die Zusicherung bzw. die Anerkennung der künftigen Bedarfe für Unterkunft und Heizung als angemessen allein vom Jobcenter des Zuzugsortes getroffen wird.
Zum Problem der gespaltenen Zuständigkeit für die Wohnungsbeschaffungskosten einerseits und für die Kaution andererseits → S. 475.

Bindung an fehlerhafte Zusicherung

Eine schriftlich abgegebene Zusicherung (zur Schriftform s. BayLSG vom 25.1.2016 – L 7 AS 914/15 B ER) bindet das Jobcenter nach den Grundsätzen des § 34 SGB X (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 5.7.2007 – L 8 B 68/07; LSG Schleswig-Holstein vom 13.11.2008 – L 11 B 519/08 AS ER; BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 37/13 R). Für die Lösung von einer fehlerhaften Zusicherung gilt daher Vertrauensschutz unter den Bedingungen des § 45 SGB X (SG Berlin vom 12.10.2007 – S 37 AS 23904/07 ER).

Inkrafttreten neuer KdU-Richtlinie

Die Bindungswirkung einer Zusicherung zur Übernahme der Aufwendungen für die neue Unterkunft endet nicht bereits mit dem Umzug oder nach Ablauf des Bewilligungsabschnitts oder durch Inkrafttreten einer neuen Unterkunftsrichtlinie (LSG Sachsen-Anhalt vom 15.9.2022 – L 5 AS 294/18).

Keine Blankozusicherung

Die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II erfordert eine genaue Prüfung, ob die neue Wohnungsmiete nach den jeweiligen Gesamtumständen angemessen ist. Es gibt daher keinen Anspruch auf eine Blankozusicherung mit dem Inhalt: »Für eine neue Wohnung wird eine Miete bis zum Richtlinien-Höchstwert übernommen« (BSG vom 6.4.2011 – B 4 AS 5/10 R und vom 17.12.2014 – B 8 SO 15/13 R; LSG Hessen vom 17.2.2017 – L 7 AS 365/16). Eine Klage auf abstrakte Zusicherung ist unzulässig (BSG a.a.O.). Das gilt nach LSG Berlin-Brandenburg vom 29.6.2012 – L 14 AS 1363/12 B ER auch dann, wenn die begehrte Feststellung weiteren Streit zwischen den Beteiligten, ob ein Umzug erforderlich ist, ausschließt.

Eilrechtsschutz

Ob eine im Eilverfahren erstrittene Zusicherung gegenüber dem Antrag auf Übernahme der potentiellen Unterkunfts- und Heizkosten einer konkreten Wohnung keine weitergehende Sicherheit bietet und daher unzulässig (so SG

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Chemnitz vom 26.7.2012 – S 14 AS 3078/12 ER und vom 28.11.2017 – S 26 AS 3938/17 ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 20.6.2018 – L 31 AS 1002/18 B ER; LSG Baden-Württemberg vom 26.6.2019 – L 1 AS 1858/19 ER-B; LSG Niedersachsen-Bremen vom 4.4.2019 – L 11 AS 72/19 B ER; LSG Sachsen vom 15.12.2020 – L 7 AS 245/20 B ER) oder unbegründet ist, weil die Übernahme der angemessenen Kosten der neuen Unterkunft keine Zusicherung voraussetzt (so LSG NRW vom 3.9.2014 – L 2 AS 1195/14 B ER und vom 26.11.2014 – L 12 AS 1959/14 B ER; SG Aachen vom 6.11.2017 – S 14 AS 843/17 ER), ist umstritten. Das LSG NRW vom 26.1.2015 – L 7 AS 617/14 B vertritt mit guten Gründen die Auffassung, dass eine Zusicherung im Eilverfahren erkämpft werden kann:

> »Es ist mit Art. 19 Abs. 4 GG nicht vereinbar und dem Betroffenen nicht zuzumuten, auf eigenes Kostenrisiko umzuziehen. Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass eine im einstweiligen Rechtsschutzverfahren ausgesprochene Verpflichtung zur Erteilung der Zusicherung nur eine vorläufige Regelung wäre, die dem Betroffenen die erwünschte Rechtssicherheit der vollständigen Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung gar nicht verschaffen könne. Die im einstweiligen Rechtsschutzverfahren im Rahmen eines Beschlusses ausgesprochene Zusicherung ist eine vollwertige Zusicherung, mit der das Ergebnis eines Hauptsacheverfahrens vorweggenommen wird. Dies ist nicht a priori unzulässig, wenn sich Art. 19 Abs. 4 GG nicht anders wahren lässt. Die Prüfungsdichte ist dann – wie dargelegt – entsprechend enger und kommt der Prüfungsdichte eines Hauptsacheverfahrens nahe.«

Ebenso LSG Berlin-Brandenburg vom 1.12.2021 – L 18 AS 1367/21 B ER. Unter ganz engen Voraussetzungen (Spruchreife der Hauptsache) zustimmend LSG Niedersachsen-Bremen vom 26.8.2020 – L 13 AS 143/20 B ER; LSG NRW vom 2.12.2020 – L 2 AS 1585/20 B ER; SG Berlin vom 9.2.2022 – S 203 AS 466/22 ER: Umzug in eine neue Unterkunft ist dringend erforderlich, weil die räumliche Nähe zum Kindsvater, der im selben Haus wohnt, zu häufigen Konflikten führt und auch das Jugendamt wegen der dadurch entstehenden nachteiligen Belastungen für das Kind einen Umzug befürwortet.
Siehe auch LSG NRW vom 19.12.2014 – L 19 AS 2077/14 B und vom 23.3.2015 – L 19 AS 2347/14 B ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 14.8.2014 – L 18 AS 2084/14 B ER; LSG Sachsen-Anhalt vom 9.9.2014 – L 4 AS 373/14 B ER und vom 29.6.2017 – L 5 AS 413/17 B ER; LSG Baden-Württemberg vom 28.11.2016 – L 1 AS 4236/16 B-ER; SG Gießen vom 16.8.2018 – S 27 AS 531/18 ER. Allgemein zur Möglichkeit, einzelne Elemente eines Leistungsanspruchs zum Gegenstand einer (Elementen-)Feststellungsklage nach § 55 Abs. 1 Nr. 1 SGG zu machen, s. BSG vom 28.11.2018 – B 14 AS 47/17 R.

Kostenschonender Umzug

Liegen die Kosten der neuen Wohnung unter den gegenwärtigen Unterkunftskosten, kann zwar ohne Zusicherung umgezogen werden, gleichwohl ist ein Eilantrag auf Erteilung einer Zusicherung begründet, wenn der Vermieter den Abschluss des Mietvertrages von einer Zusicherung abhängig macht.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beschwerdefähige Entscheidung?

Der Eilbeschluss über eine Zusicherung kann ungeachtet der Höhe der strittigen Unterkunftskosten mit der Beschwerde angefochten werden, weil eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II nicht für einen bestimmten Leistungszeitraum Bindungswirkung entfaltet, sondern bei im Wesentlichen gleichbleibender Sach- und Rechtslage auf unbestimmte Zeit fortwirkt (LSG Berlin-Brandenburg vom 1.7.2014 – L 14 AS 1360/14 B ER und vom 14.8.2014 – L 18 AS 2084/14 B ER; LSG Sachsen vom 19.7.2016 – L 3 AS 611/16 B PKH und vom 15.12.2020 – L 7 AS 245/20 B ER; a.A. Schleswig-Holsteinisches LSG vom 28.2.2012 – L 6 AS 145/11 B PKH; LSG Sachsen-Anhalt vom 13.6.2012 – L 5 AS 189/12 B ER; LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 28.5.2014 – L 8 AS 169/14 B ER; LSG Sachsen vom 2.7.2018 – L 3 AS 326/15 NZB).

Beispiel

R. bezieht Bürgergeld. Die Kosten seiner Wohnung in Höhe von 380 € werden als angemessene Kosten vom Jobcenter übernommen. R. beantragt für den Umzug in eine 420 € teure Wohnung eine Zusicherung; der Umzug sei wegen der größeren Nähe der Wohnung zur pflegebedürftigen Mutter erforderlich. Das Jobcenter lehnt eine Zusicherung mangels Erforderlichkeit des Umzugs ab. Das nach § 86b Abs. 2 SGG angerufene Sozialgericht folgt der Bewertung des Jobcenters. Die Rechtsmittelbelehrung (keine Beschwerde zum LSG) wird damit begründet, dass R. auch ohne Zusicherung in Wohnungen mit einer Miete bis zu 380 € umziehen könne. Die Zusicherung beinhalte daher nur den Streit um 40 € (= 420 € – 380 €), was bezogen auf den sechsmonatigen Bewilligungsabschnitt in einem Klageverfahren die Berufung und damit auch die Beschwerde im Eilverfahren ausschließe. Fraglich: R. kann unter Berufung auf die o. g. Entscheidungen des LSG Berlin-Brandenburg und des LSG Sachsen Beschwerde einlegen.

Zur Bemessung des Streitwerts für eine Berufung nach § 144 SGG s. LSG Sachsen-Anhalt vom 18.4.2017 – L 4 AS 160/17 B; LSG Berlin-Brandenburg vom 23.8.2022 – L 20 AS 451/22 B PKH).

Einstweilige Unterkunfts- und Heizkostenübernahme

Folgt man der Ansicht, dass eine Zusicherung nicht im Eilrechtsschutz erlangt werden kann und bestreitet das Jobcenter generell die Erforderlichkeit eines Umzugs und kann ohne Zusicherung kein abschlussbereiter Vermieter gefunden werden, muss für ein konkretes Wohnungsangebot ein Antrag beim Sozialgericht auf Übernahme der Miete für diese Wohnung gestellt werden. Der Antrag geht dahin, das Jobcenter zu verpflichten, die Miet- und Heizkosten für die Wohnung in der X-str. in Y zu übernehmen, vorbehaltlich des Zustandekommens eines Mietvertrages über diese Wohnung (LSG Berlin-Brandenburg vom 16.1.2009 – L 5 B 2097/08 AS ER und vom 25.3.2009 – L 25 AS 470/09 B ER).

Wohnung weg

Eine abstrakte Feststellung, dass ein Umzug in die zunächst angestrebte Wohnung erforderlich war, bringt dem Hilfesuchenden nichts, weil ohnehin immer noch geprüft werden muss, ob die neu gefundene Wohnung angemessen ist. Deshalb fehlt es auch an einem Rechtsschutzbedürfnis für

einen Feststellungsantrag oder eine Fortsetzungsfeststellungsklage, wenn die angestrebte Wohnung im laufenden Eil- oder Klageverfahren anderweitig vermietet wird (LSG Berlin-Brandenburg vom 8.8.2012 – L 18 AS 424/12 B PKH; SG Duisburg vom 29.6.2018 – S 49 AS 2087/17; LSG Sachsen vom 20.5.2021 – L 7 AS 439/21 B ER; a. A. LSG NRW vom 28.3.2011 – L 19 AS 43/11 B: Ein Fortsetzungsfeststellungsinteresse bestehe regelmäßig, wenn das Jobcenter einen Umzug nicht für notwendig hält oder die Zusicherung wegen Unangemessenheit der neuen Unterkunft ablehnt).
Nach Einzug in die neue Wohnung ist eine Fortsetzungsfeststellungsklage bereits unzulässig, wenn ein zwischenzeitlich ergangener Änderungs- oder Bewilligungsbescheid mit der gekürzten Miete bestandskräftig wurde (LSG Berlin-Brandenburg vom 17.11.2011 – L 34 AS 1424/11 B PKH). Mit einem Überprüfungsantrag nach § 44 SGB X kann aber noch eine anfechtbare Entscheidung auf Übernahme ungekürzter Unterkunfts- und Heizkosten erreicht werden.

Zusicherung nach Umzug?

Das Rechtsschutzinteresse auf Erteilung einer gesonderten Zusicherung entfällt nach einem zwischenzeitlich vollzogenen Wohnungswechsel (HessLSG vom 19.6.2017 – L 7 AS 450/16; LSG Hamburg vom 23.2.2017 – L 4 AS 14/15; a.A. mit guten Argumenten SG Cottbus vom 12.3.2018 – S 24 AS 1811/16). Dann muss auf Übernahme der Kosten für die neue Wohnung geklagt werden (BSG vom 6.4.2011 – B 4 AS 5/10 R; LSG NRW vom 8.3.2012 – L 19 AS 2025/11 B; LSG Hamburg vom 27.2.2014 – L 4 AS 429/11 ZVW). Auf eine fehlende Zusicherung kann sich das Jobcenter nicht berufen, wenn es eine fristgerecht mögliche Entscheidung treuwidrig verzögert hat. In einem solchen Fall sind die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen (LSG Berlin-Brandenburg vom 4.5.2022 – L 1 AS 846/18). Erledigt sich der Antrag auf Erteilung der Zusicherung durch einen Wohnungswechsel im laufenden Eil- oder Klageverfahren, kann der Antrag auf Erteilung der Zusicherung in einen Antrag auf Übernahme der Unterkunftskosten für die neue Wohnung umgestellt werden, vorausgesetzt, der den Zeitpunkt des Wohnungswechsels umfassende Bürgergeld-Bescheid ist noch nicht bestandskräftig geworden (LSG Sachsen vom 21.6.2012 – L 3 AS 828/11; LSG Sachsen-Anhalt vom 22.7.2016 – L 4 AS 381/16 B).
Umstellung auf Zusicherung für Umzugskosten
Nach erfolgtem Umzug in die neue Wohnung kann eine zuvor erhobene Klage auf Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II in eine Zusicherung auf Gewährung von Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II umgestellt werden (LSG Niedersachsen-Bremen vom 16.5.2017 – L 7 AS 87/17 B).

Keine vorbeugende Feststellung

Sind die Leistungsberechtigten in eine Wohnung mit geringeren laufenden Wohnkosten gezogen, haben sie keinen Anspruch auf vorbeugende Feststellung, dass der Umzug erforderlich war, um sich im Fall von Mietpreissteigerungen vor einer Deckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II zu schützen; erst wenn dies konkret ansteht, können sie sich dagegen mit Widerspruch und Klage wehren. In diesem Verfahren ist dann über die Erforderlichkeit des Umzugs zu befinden (BSG vom 22.11.2011 – B 4 AS 219/10 R; die hierge-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

gen erhobene Verfassungsbeschwerde wurde vom BVerfG vom 17.9.2012 – 1 BvR 653/12 nicht zur Entscheidung angenommen.

Modernisierungsmieterhöhung

Nach BSG vom 23.8.2012 – B 4 AS 32/12 R löst eine Modernisierungsvereinbarung keine Kostendeckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II aus, weil es sich nicht um den Umzug in eine neue Wohnung handelt. Daraus kann geschlossen werden, dass auch eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II nur im Fall des erforderlichen Bezuges einer neuen Wohnung erteilt werden muss. Dies hindert das Jobcenter aber nicht, einen Antrag auf Zusicherung der Übernahme einer Modernisierungsmieterhöhung zu prüfen und zu bescheiden. Der Leistungsberechtigte hat ein zu beachtendes Interesse an der Zusicherung, um zu entscheiden, ob er die bevorstehende Mieterhöhung mit einem Härteeinwand gemäß § 555d BGB abwehren kann. Der Mieter muss Härtegründe gegen die künftige Miethöhe schriftlich innerhalb bestimmter Fristen geltend machen (näher dazu Kapitel A, → S. 27 ff.). Keine Härte liegt vor, wenn das Jobcenter die erhöhte Miete übernimmt.

Ungeklärte Rechtsfragen

Ob die nachfolgend angebotenen Lösungen zu einer Reihe ungeklärter Fragen gerichtsfest sind, bleibt abzuwarten:

- Gibt es einen Anspruch auf Zusicherung, wenn die neue Wohnung zwar unangemessen ist, der Leistungsberechtigte aber vorträgt, dass ein Dritter für den nicht übernahmefähigen Teil der Kosten aufkommt?

  Ja, in Höhe der angemessenen Kosten, wenn der Leistungsberechtigte die Restkostenübernahme durch einen Dritten vertraglich absichert, dieser seine Zahlungsfähigkeit nachweist und der (zivilrechtliche) Anspruch auf Kostenübernahme, soweit die Mietkosten unangemessen sind, an das Jobcenter abgetreten wird. Das verbleibende Risiko eines Zahlungsausfalls des Dritten ist wegen der dann greifenden Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II überschaubar (s. dazu auch BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 37/13 R: Berücksichtigung von künftigen Einnahmen aus Untervermietung).

  Bietet der Leistungsberechtigte an, die unangemessene Restmiete aus dem Regelbedarf oder Schonvermögen zu zahlen, kann das Jobcenter die Zusicherung ablehnen; das Risiko von Mietschulden oder einem erneuten Wohnungswechsel, weil die Last doch zu groß wird, ist in diesem Fall nicht hinreichend beherrschbar.

- Gibt es einen Anspruch auf Zusicherung, wenn die neuen Wohnkosten nur deshalb im Rahmen des Angemessenen liegen, weil der Vermieter einen Mietnachlass für die Dauer des Bürgergeld-Bezuges gewährt?

  Ja, wenn dazu ein verbindlicher Vertrag zwischen den Mietparteien geschlossen wird, in dem geregelt ist, dass sich der Mietpreis an dem für die BG jeweils maßgebenden Angemessenheitswert orientiert. Liegt die Wohnfläche über den angemessenen Richtwerten, darf das Jobcenter die Zusicherung auch noch davon abhängig machen, dass die Heizkosten höchstens bis zu dem für eine angemessen große Wohnung geltenden

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Toleranzwerten übernommen werden. Ein vorübergehender Mietnachlass, weil der Mieter Renovierungsarbeiten durchführen soll oder Sachen in die Wohnung einbringt, die gegen den Mietnachlass in das Eigentum des Vermieters übergehen sollen (s. dazu LG Bonn vom 12.1.2016 – 6 S 60/16: Einbauküche), genügt für die Zusicherung nicht.

- Gibt es einen Anspruch auf Zusicherung, wenn Personen mit in die neue Wohnung ziehen, die kein Bürgergeld erhalten?

  Ja, wenn es sich um BG- oder Haushaltsmitglieder handelt, in Höhe des Anteils, der kopfteilig auf die leistungsberechtigten Mitglieder entfällt (zum kopfteiligen Anspruch auf Zusicherung s. SG Chemnitz vom 28.11.2017 – S 26 AS 3938/17 ER). Dabei ist auf eine Wohnung abzustellen, die nach der Gesamtzahl der Bewohner angemessen ist. Das Jobcenter darf prüfen, ob die nichtleistungsberechtigten Mitbewohner den auf sie entfallenden Mietanteil tragen können. Bei sonstigen Mitbewohnern hängt die Zusicherung davon ab, ob sie mietrechtlich in die Wohnung einziehen dürfen (Untermieterlaubnis etc.) und die leistungsberechtigten Personen Kosten für das Wohnen und Heizen tragen sollen, die ihrer tatsächlichen Nutzung der Wohnung entsprechen. Zum fehlenden Anspruch auf eine Zusicherung, wenn die Aufnahme weiterer Personen in die Wohnung gegen ein Überbelegungsverbot verstößt s. LSG Niedersachsen-Bremen vom 1.4.2022 – L 11 AS 18/22 B ER.

- Gibt es einen Anspruch auf Zusicherung, wenn der Leistungsberechtigte nach Erteilung einer Zusicherung für die Wohnung X ein attraktiveres Angebot findet und diese Wohnung Y teurer, aber noch angemessen ist?

  Nein, unter Berücksichtigung der Obliegenheit zur sparsamen Mehrung der Wohnkosten (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 107/10 R) muss der Leistungsberechtigte die zugesicherte Wohnung als die kostensparsamere Umzugsalternative anmieten.

- Entsteht ein Anspruch auf Zusicherung für die Wohnung Y, wenn die Wohnung X anderweitig vermietet wurde, weil der Leistungsberechtigte zu lange gezögert hat?

  Ja, wenn die Umstände so liegen, dass eine Suche nach einer Wohnung in der Preislage der Wohnung X nicht mehr möglich ist (z. B. anstehender Räumungstermin, unzumutbare Wohnsituation in der bisherigen Wohnung). Ansprüche auf Existenzsicherung können nicht verwirkt werden, wozu auch die Sicherung einer zumutbaren Wohnung oder die Abwendung von Wohnungslosigkeit gehört.

- Müssen die bei Umzug einer gemischten BG zuständigen Jobcenter und Sozialämter eine einvernehmliche Lösung herstellen?

  Ja, weil die Beteiligten ansonsten keine Möglichkeit haben, eine Wohnung ohne das Risiko einer eigenen Kostenbeteiligung anzumieten. Unter-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

schiedliche Auffassungen können die Abstimmung der Leistungsträger schwierig machen:

- Es gibt unterschiedliche Auffassungen über den abstrakt angemessenen Mietpreis.
- Es gibt unterschiedliche Auffassungen über die Erforderlichkeit eines Umzugs.
- Es gibt unterschiedliche Auffassungen über die Verteilung der Unterkunftskosten, falls z. B. das Jobcenter geltend macht, der SGB XII-Träger müsse für den rollstuhlabhängigen Grundsicherungsbezieher einen höheren Anteil der Wohnkosten übernehmen. Die seit 2014 volle Erstattung der Grundsicherungsleistungen für Alter und Erwerbsunfähigkeit durch den Bund (§ 46a SGB XII) macht solche Streitigkeiten für die mit den Unterkunftskosten belasteten kommunalen Träger im Jobcenter interessant.

Stellen die Leistungsträger kein Einvernehmen her, kann im Streit vor dem Sozialgericht über eine notwendige Beiladung eine für beide Träger verbindliche Entscheidung erreicht werden.

- Ist das Sozialamt an eine Zusicherung des Jobcenters gebunden, wenn der SGB II-Leistungsberechtigte zum Zeitpunkt des Einzugs in die neue Wohnung zum Personenkreis gehört, der Leistungen nach dem SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung nach § 41 ff. SGB XII) erhält?

  Ja, weil ansonsten ein Umzug mit Risiken behaftet wäre, die Hilfeberechtigte nach dem SGB II oder SGB XII nicht tragen sollen.

V Pflicht zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten

1 Grundsätzliches

§ 22 Abs. 6 SGB II unterscheidet zwischen »Wohnungsbeschaffungskosten« und »Umzugskosten« (s. VI, → S. 474 ff.), ohne diese Begriffe näher zu definieren. Mietsicherheiten (z. B. Kaution, Genossenschaftsanteile, Bürgschaft) gehören im Regelfall zu den Wohnungsbeschaffungskosten.

Doppelmieten

Doppelmieten stehen zwar typischerweise in Zusammenhang mit Umzügen, sind nach BSG vom 30.10.2019 – B 14 AS 2/19 R aber dennoch unter Wohnungskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II zu fassen. Näher dazu → S. 477 ff.

Eigenständige Zusicherung

Die Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II hängt nicht davon ab, dass zuvor eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II eingeholt wurde (LSG NRW vom 26.2.2013 – L 9 SO 437/12 B; LSG Sachsen-Anhalt vom 27.11.2012 – L 5 AS 902/12 B ER). Umgekehrt enthält eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II nicht automatisch eine Zusicherung nach Abs. 6 SGB II (LSG Berlin-Brandenburg vom 10.5.2012 – L 32 AS 741/11; LSG Nie-

dersachsen-Bremen vom 26.6.2019 – L 13 AS 189/18; s. aber LSG Niedersachsen-Bremen vom 16.5.2017 – L 7 AS 87/17 B), selbst wenn der Umzug unstreitig erforderlich ist. Im Gegensatz zur Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist die Zusicherung nach Abs. 6 für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten grundsätzlich unentbehrlich.

Gespaltene Zuständigkeit

Seit 1.8.2016 sind die Zuständigkeiten geteilt:

- Das Jobcenter des Zuzugsortes ist für die Zusicherung der Unterkunfts- und Heizkosten nach § 22 Abs. 4 SGB II sowie für die Zusicherung von Mietsicherheiten (z. B. Kaution, Genossenschaftsanteil, Bürgschaft) nach § 22 Abs. 6 SGB II zuständig.
- Das Jobcenter des Wegzugsortes ist für die Zusicherung von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten (mit Ausnahme von Mietsicherheiten) nach § 22 Abs. 6 SGB II zuständig.

Wertungswiderspruch

Die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten setzt u. a. voraus, dass der Umzug »notwendig« ist. Die »Notwendigkeit« des Umzugs i. S. von § 22 Abs. 6 Satz 2 SGB II unterscheidet sich nicht vom Begriff der »Erforderlichkeit« des Umzugs i. S. v. § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II. Bei einem Umzug innerhalb eines Wohnungsmarktes kann das Jobcenter daher ohne offenen Wertungswiderspruch nicht einerseits die Erforderlichkeit des Umzugs bejahen (keine Kostendeckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II) und andererseits die Notwendigkeit des Umzugs bei Prüfung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II verneinen. Insoweit schließt die Zusicherung zur Übernahme der ungedeckelten angemessenen Neu-Miete die Entscheidung über die Notwendigkeit des Umzugs ein. **Auf eine § 22 Abs. 6 SGB II-Zusicherung vor Kostenentstehung ist gleichwohl zu achten**.

Bei überregionalen Umzügen gilt die Deckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II nicht (→ S. 422 f.). Eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II enthält daher keine Aussage zur Umzugsnotwendigkeit. Das Jobcenter des Zuzugsortes kann bzw. muss einerseits die Kostenübernahme für angemessene Unterkunfts- und Heizkosten zusichern, ohne daran gehindert zu sein, die Zusicherung für die Übernahme einer Mietsicherheit mangels Notwendigkeit des Umzugs abzulehnen.

Dissens

Dagegen führt die Regelung der Zuständigkeit in § 22 Abs. 4 SGB II bei überregionalen Umzügen zu einem Dissens, wenn das Jobcenter des Wegzugsortes Wohnungsbeschaffungskosten wegen Notwendigkeit des Umzugs zusichert, das Jobcenter am Zuzugsort aber die Zusicherung für eine Übernahme von Mietsicherheiten verneint, weil der Umzug nicht notwendig sei.

Das Gesetz lässt diesen Wertungsunterschied ungelöst. Es gibt daher auch keine Grundlage dafür, die Jobcenter zu einer einvernehmlichen Entscheidung zu zwingen.
Siehe zu diesem Dilemma bei der Übernahme von Umzugskosten → S. 475.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Erforderlichkeit der Kosten

Neben der Notwendigkeit des Umzugs verlangt § 22 Abs. 6 SGB II für eine Zusicherung zur Kostenübernahme, dass ohne die Zusicherung »eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann«. Die dazu erforderliche Prognose ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalles zu treffen (z. B. Lage auf dem Wohnungsmarkt, Fähigkeit zur Selbsthilfe), was auch für die Bestimmung des »angemessenen Zeitraums« gilt. Dieser kann bei einem planbaren Umzug wegen Familienzuwachs länger sein als bei einer drohenden Wohnungslosigkeit. Haben die Leistungsbezieher zusätzlich Probleme, sind Hilfen nach §§ 67, 68 SGB XII ggf. mit vom Antrag auf Kostenzusicherung umfasst; zumindest muss das Jobcenter des Wegzugsortes beraten, wenn ein solcher Hilfebedarf erkennbar ist.

2 Die Zusicherung der Kostenübernahme

Vorherige Zusicherung

Auch bei notwendigem Umzug und Erforderlichkeit der geltend gemachten Kosten müssen Wohnungsbeschaffungskosten nicht übernommen werden, wenn **vor** Eingehung diesbezüglicher Verpflichtungen (Abschluss Mietvertrag, Auftrag für Zeitungsinserat) nicht die Zusicherung des Jobcenters eingeholt worden ist (BSG vom 7.11.2006 – B 7b AS 19/06 R und vom 10.8.2016 – B 14 AS 58/15 R).

Kaution

Der Wohnungssuchende muss z. B. die Zustimmung zur Übernahme einer Kaution im Regelfall **vor** Abschluss des Mietvertrages einholen (NRW vom 26.11.2009 – L 19 B 297/09 AS ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 4.6.2020 – L 18 AS 826/20 B ER). Auf die Fälligkeit der Kaution kommt es nicht an (LSG Sachsen vom 28.2.2008 – L 2 AS 111/07).

Antrag bei unzuständigem Jobcenter

Wurde die Zusicherung bei einem unzuständigen Jobcenter beantragt, schadet das nicht. Das unzuständige Jobcenter hat den Antrag nach § 16 SGB I unverzüglich an das zuständige Jobcenter weiterzuleiten (LSG NRW vom 7.6.2010 – L 7 AS 506/10 B). Der Antrag gilt dann zu dem Zeitpunkt des Eingangs beim unzuständigen Jobcenter als bei dem richtigen gestellt. Das gilt auch, wenn statt eines Jobcenters das Sozialamt zuständig ist (vgl. dazu SG Duisburg vom 12.12.2017 – S 49 AS 3784/15; dazu auch LSG Sachsen vom 27.8.2018 – L 7 AS 705/18 B ER).

Vermittlungsbudget

Bei einem Umzug aus beruflichen Gründen können auch Leistungen aus dem Vermittlungsbudget gewährt werden. Fehlt ein Antrag nach § 22 Abs. 6 SGB II, wertet das LSG Baden-Württemberg vom 21.1.2019 – L 1 AS 4370/18 ER-B die nachträgliche Geltendmachung von Budgetkosten (im konkreten Fall eine Umzugskostenbeihilfe) als Umgehung i.S.v. § 44 Abs. 3 Satz 3 SGB III. Dem ist insofern zuzustimmen, als eine Selbsthilfemaßnahme mit nachträglichem Erstattungsantrag schon die Kausalität »wenn dies für die berufliche Eingliederung notwendig ist« als Anspruchsvoraussetzung für § 44 SGB III-Leistungen entfallen lässt.

Ermessen

Die Zusicherung zur Kostenübernahme steht im Ermessen des Jobcenters. Das Ermessen ist aber praktisch (»soll«) auf eine Pflicht zur Zusicherung verengt, wenn der Umzug durch das Jobcenter »veranlasst« oder aus sonstigen Gründen notwendig bzw. erforderlich ist und ohne die Zusicherung eine Unterkunft in angemessener Zeit nicht gefunden werden kann. Die Zusicherung kann dann nur in atypischen Einzelfällen versagt werden (LSG Sachsen vom 29.9.2008 – L 2 B 611/08 AS-ER).

Vom Jobcenter »veranlasster« Umzug

Ein Umzug im Gefolge einer Kostensenkungsaufforderung, die sich zwangsläufig nur auf den maßgebenden Wohnungsmarkt beziehen kann – das Jobcenter darf einen Leistungsbezieher nicht »ausbürgern« – ist im Regelfall ein vom Jobcenter »veranlasster« Umzug.

Ungeklärte Rechtsfrage

Beschaffungskosten für einen überregionalen Umzug können daher grundsätzlich nur übernommen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (s. dazu BSG vom 6.5.2010 – B 14 AS 7/09 R; BayLSG vom 21.5.2015 – L 11 AS 562/15 B ER), z. B. bei einem Umzug, um einen nahen Angehörigen zu pflegen oder um die Hilfe naher Angehöriger in Anspruch nehmen zu können. Macht der Leistungsberechtigte geltend, er könne zu den vom Jobcenter vorgegebenen Werten auf dem regionalen Markt keine zumutbare Wohnung finden, ist ungeklärt, ob ein Anspruch auf höhere (konkrete) Unterkunftskosten für die aktuell genutzte Wohnung (bei Nachweis vergeblicher intensiver Suchbemühungen) dem Antrag auf Beschaffungskosten für einen überregionalen Umzug vorgeht.

Beispiel

F. lebt in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg in einer Wohnung, die nach diversen Mieterhöhungen mit 680 € Miete nicht mehr angemessen ist. Da F. Wohnungen nach den Jobcenter-Richtlinien im engeren Stadtgebiet Berlins nur noch in prekärer Lage oder unzumutbarem Zustand finden kann, beantragt er Beschaffungskosten für die Suche nach einer 50 qm großen Wohnung im Brandenburger Umland.

Keine Blanko-zusicherung

Genau wie bei der Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II muss sich die Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II auf einen konkreten Beschaffungsvorgang beziehen. Eine Blanko-Zusicherung kann nicht erteilt werden (LSG Berlin-Brandenburg vom 25.1.2011 – L 14 AS 2337/10 B ER; BayLSG vom 23.12.2010 – L 7 AS 923/10 B ER und vom 23.5.2013 – L 16 AS 141/13 B ER; LSG Hamburg vom 27.2.2014 – L 4 AS 434/11 ZVW; LSG Baden-Württemberg vom 21.1.2019 – L 1 AS 4370/18 ER-B; s. auch LSG Baden-Württemberg vom 18.7.2016 – L 2 SO 4615/15).

Eilverfahren

Bleibt das Jobcenter trotz Antrag und Vorlage der nötigen Unterlagen für eine Kostenübernahme untätig, kann die Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II auch durch Eilantrag erzwungen werden (SG Chemnitz vom 26.7.2012 – S 14 AS 3078/12 ER). Hierbei ist zu unterscheiden, ob es sich um einen vom Jobcenter veranlassten oder aus sonstigen Gründen erforderlichen Umzug handelt, Wohnungsbeschaffungskosten also übernommen werden »sollen«,

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

oder ob die Gewährung solcher Kosten wegen eines nicht notwendigen Umzugs im Ermessen des Jobcenters steht (dazu → S. 489).

Bei erforderlichem Umzug in eine angemessene Wohnung ist ein Anordnungsanspruch auf Übernahme notwendiger, angemessener Beschaffungskosten grundsätzlich gegeben, problematisch ist der Anordnungsgrund (die Eilbedürftigkeit), weil aus Eile erzwungene Vorausleistungen des Leistungsberechtigten dem Anspruch auf Übernahme bzw. Erstattung der verauslagten Wohnungsbeschaffungskosten nicht schaden (dazu gleich) und die Zusicherung bei schuldhaftem Verhalten des Jobcenters für eine Kostenübernahme entbehrlich ist. Nach hier vertretener Auffassung gibt Art. 19 Abs. 4 GG aber jedenfalls dann Anspruch auf eine vorläufige Zusicherung, wenn die benötigten Wohnungsbeschaffungskosten sonst nicht in Anspruch genommen werden können; der Verweis auf einen Eilantrag auf direkte Übernahme bestimmter Kosten (s. LSG Sachsen-Anhalt vom 22.7.2016 – L 4 AS 381/16 B) oder auf später geltend zu machende Ersatzansprüche geht dann ins Leere (s. auch LSG Sachsen-Anhalt vom 7.2.2018 – L 2 AS 316/17 B).

Folgenabwägung

Unerlässliche Wohnungsbeschaffungskosten sind zu übernehmen, wenn im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes nach summarischer Prüfung mehr für die Erforderlichkeit des Umzugs als dagegen spricht (BayLSG vom 28.7.2021 – L 16 AS 311/21 B ER).

Treu und Glauben

Auch ohne Eilverfahren geht der Umziehende aber nicht leer aus, wenn er mit dem Abschluss des Mietvertrages und dem Umzug nicht länger warten konnte. Denn die Verweigerung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II ist bei einem erforderlichen Umzug i. S. v. § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II in der Regel treuwidrig (LSG Schleswig-Holstein vom 19.1.2007 – L 11 B 479/06 AS PKH). Es gibt dann grundsätzlich keinen Spielraum für eine Ablehnung der Zusicherung (LSG Berlin-Brandenburg vom 5.2.2008 – L 10 B 2193/07 AS ER). Von dem Erfordernis der vorherigen Zusicherung kann abgesehen werden, wenn das Jobcenter seine Entscheidung in treuwidriger Weise verzögert oder die Zusicherung zu Unrecht verweigert (BSG vom 6.5.2010 – B 14 AS 7/09 R; LSG NRW vom 11.05.2010 – L 6 AS 41/10 und vom 22.9.2016 – L 7 AS 162/15; LSG Hamburg vom 22.12.2022 – L 4 AS 202/22 D; s. auch LSG Hamburg vom 14.8.2018 – L 4 SO 79/17 zu vergleichbarem Fall im Sozialhilferecht). War die Einholung einer Zusicherung wegen ganz besonderer Umstände unzumutbar, kann sie nicht als Voraussetzung für eine Kostenübernahme verlangt werden (s. dazu LSG NRW vom 23.9.2009 – L 19 B 39/09 AS; BayLSG vom 24.9.2014 – L 8 SO 95/14).

Zusicherung = Verwaltungsakt

Bei der Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II handelt es sich um einen der Kostenbewilligung vorgeschalteten Verwaltungsakt i. S. von § 31 SGB X (BSG vom 18.2.2010 – B 4 AS 28/09 R und vom 6.8.2014 – B 4 AS 37/13 R). Das Jobcenter kann sich nach Erteilung einer Zusicherung nur unter den Voraussetzungen der §§ 45 ff. SGB X von einer Kostenübernahme (dem Grunde nach) befreien.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Anspruchsuntergang?

Der Abschluss eines Mietvertrages lässt einen bis dahin unerfüllten Anspruch auf Zusicherung zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten zwar untergehen, weil die Zusicherung dann nicht mehr nötig ist, um in angemessener Zeit eine Unterkunft finden zu können. Soweit der Leistungsberechtigte notwendige Kosten selbst übernehmen musste, wandelt sich der Anspruch auf die Zusicherung aus § 22 Abs. 6 SGB II in einen Kostenerstattungsanspruch (LSG Sachsen vom 9.9.2013 – L 3 AS 950/13 B PKH; BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 37/13 R). Das gilt außerdem für die Beschaffungskosten, die trotz rechtzeitigem Antrag auf Zusicherung nach wie vor offen sind (z. B. weitere Kautionsraten) oder vorausgelegt werden mussten (LSG NRW vom 26.2.2013 – L 9 SO 437/12 B). Das Jobcenter kann bei unsachgemäßer Bearbeitung eines Antrags nicht einwenden, es hätte eine Wohnung ohne Kautionshinterlegung oder Zeitungsinserat vermitteln können.
Das gilt auch für ein Eil- oder Klageverfahren nach dem Umzug, wenn trotz Wohnungswechsel noch Beschaffungskosten aufzuwenden sind, wie z. B. restliche Möbel aus der alten Wohnung zu holen (HessLSG vom 24.1.2012 – L 9 AS 698/11 B ER).

Sozialrechtlicher Herstellungsanspruch

Wurde der Leistungsberechtigte unzureichend oder fehlerhaft beraten, kann die Zusicherung im Wege des sozialrechtlichen Herstellungsanspruchs ersetzt werden (SG Lüneburg vom 9.11.2006 – S 25 AS 163/06). Eine Fehlberatung kann z. B. darin liegen, dass anlässlich einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II die Information über eine Zusicherung nach Abs. 6 ausbleibt (LSG Niedersachsen-Bremen vom 16.5.2017 – L 7 AS 87/17 B) oder die Auskunft gegeben wird, es müsse eine Wohnung ohne Kaution gesucht werden. Sind zumutbare Wohnungen in angemessener Zeit nur mit Kaution zu finden, muss das Jobcenter die Kaution auch nach Abschluss des Mietvertrags übernehmen, wenn der Antrag auf vorherige Zusicherung wegen der falschen Information unterblieben war.

Nachträgliche Anerkennung als Beschaffungsbedarf?

Zieht ein Leistungsberechtigter ohne Zusicherung nach § 22 Abs. 4 und Abs. 6 SGB II in eine sehr preisgünstige Wohnung, können mit Blick auf das BSG vom 30.10.2019 – B 14 AS 2/19 R Kosten, die mit dem Erhalt der Wohnung zwingend zusammenhängen, wie z. B. die Mietsicherheit oder Genossenschaftsanteile, ein KdU-Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II sein, soweit die Angemessenheitsgrenzen eingehalten werden.

Ziehen leistungsberechtigte und nicht leistungsberechtigte Personen um, gelten für die Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II die auf → S. 434 dargelegten Grundsätze für die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II entsprechend.

3 Die Kosten

Offener Kostenbegriff

Der Begriff »Wohnungsbeschaffungskosten« umfasst alle Kosten, die zum Finden und zur Anmietung einer neuen Wohnung benötigt werden (BSG vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R). Kosten, die das Finden oder An-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

mieten zwar erleichtern (z. B. besonders gestaltetes Wohnungsinserat), aber nach der Situation auf dem Wohnungsmarkt oder fehlenden persönlichen Erschwernissen in der Person der Wohnungssuchenden (z. B. SCHUFA-Einträge, Behinderung) nicht benötigt werden, muss das Jobcenter nicht übernehmen.

Nicht Mietschuldübernahme

Die Begleichung von Mietschulden ist in § 22 Abs. 8 SGB II gesondert geregelt (näher dazu Kap. P, → S. 567 ff.). Die strengen Voraussetzungen für eine Mietschuldübernahme können nicht dadurch ausgehebelt werden, dass die Mietschuldübernahme als Voraussetzung für die Löschung eines Eintrags im Schuldnerregister oder eines Negativeintrags bei der SCHUFA den Wohnungsbeschaffungskosten zugeschlagen wird (LSG Berlin-Brandenburg vom 29.7.2010 – L 25 AS 1343/10 B ER).

Im Folgenden werden die in der Praxis wichtigsten Beschaffungskosten und die dazu ergangene Rechtsprechung dargestellt; die Aufzählung ist nicht abschließend.

3.1 Zeitungsinserat-, Telefon-, Fax-Kosten

Kosten für Zeitungsinserate sind in angemessenem Umfang übernahmefähig, nicht dagegen Kosten für Zeitungen zur Anzeigenrecherche (BayLSG vom 25.4.2017 – L 11 AS 873/15) oder Telefon- und Faxkosten zur Kontaktaufnahme mit potentiellen Vermietern (LSG NRW vom 7.2.2011 – L 19 AS 185/11 B).

Einige Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt (z. B. Berlin, Hamburg) bieten eine Reihe von Hilfen zur Wohnungssuche an. Kommerzielle Hilfsangebote sind grundsätzlich nicht als angemessene Maßnahme zu werten. Dafür anfallende Kosten muss das Jobcenter nicht übernehmen.

3.2 Maklerprovision

Bestellerprinzip

Seit 1. Juni 2015 gilt das verfassungskonforme (BVerfG vom 29.6.2016 – 1 BvR 1015/15) Bestellerprinzip: Eigentümer, die ihre Wohnung vermieten wollen und dafür einen Makler beauftragen, müssen die Provision selbst zahlen. Mieter, die sich auf eine Immobilienanzeige bei einem Makler melden, müssen weder eine Provision noch eine »Wohnungsbesichtigungs-« oder »Mietvertragsausfertigungsgebühr« (versteckte Provision) entrichten. Werden solche Kosten verlangt, kann sich der Leistungsberechtigte auf dem Zivilrechtsweg dagegen wehren (s. dazu LG Stuttgart vom 15.6.2016 – 38 O 10/16 KfH; AG Freiburg vom 31.1.2017 – 5 C 1869/16). Das Jobcenter ist nicht zur Kostenübernahme verpflichtet.

Beauftragt der Leistungsberechtigte einen Makler mit der Wohnungssuche, fällt dafür eine Provision an (LG Düsseldorf vom 6.6.2017 – 11 S 3/16). Das

gilt aber nicht, wenn der Makler zuvor vom Vermieter beauftragt wurde, die Wohnung anzubieten (AG Freiburg vom 31.1.2017 – 5 C 1896/16) oder wenn ein Makler einen Mietinteressenten einen »Suchauftrag« unterschreiben lässt, um ihm dann die inserierte Wohnung zu zeigen. Auch das ist eine unzulässige Umgehung des Bestellerprinzips.

Vormieter sucht Nachmieter

Darf ein Mieter mit Zustimmung des Vermieters einen Nachmieter suchen und sich dabei auch an einen Makler wenden, muss derjenige, der einen Maklervertrag geschlossen hat, auch dann die vereinbarte Provision zahlen, wenn keine vertraglichen Beziehungen zwischen Makler und Vermieter bestehen (BGH vom 14.3.2019 – I ZR 134/18).

Das Jobcenter muss ausdrücklich und wirksam vereinbarte Maklerprovisionen als Beschaffungskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II nur übernehmen, wenn der Wohnungsmarkt sehr angespannt ist bzw. auf günstigerem Weg in angemessener Zeit keine Wohnung gefunden werden kann (LSG NRW vom 2.4.2009 – L 7 B 33/09 AS ER; BayLSG vom 16.7.2009 – L 11 AS 144/08; BSG vom 18.2.2010 – B 4 AS 28/09 R; LSG Berlin-Brandenburg vom 25.2.2010 – L 19 AS 151/10 B ER und vom 22.7.2010 – L 5 AS 673/10 B PKH). Die Zusicherung zur Übernahme der Maklerprovision kommt regelmäßig erst dann in Betracht, wenn dem Jobcenter ein konkretes Vermittlungsangebot für Wohnraum unterbreitet wird (LSG Baden-Württemberg vom 30.7.2008 – L 7 AS 2809/08 ER-B; BayLSG vom 7.10.2013 – L 7 AS 644/13 B ER; LSG Hamburg vom 27.2.2014 – L 4 AS 432/11 ZVW).

Vorrangige Hilfsangebote

Bei Erschwernissen in der Person des Wohnungssuchenden gehen erfolgversprechende Hilfen des Jobcenters oder einer sozialen Einrichtung der Beauftragung eines Maklers vor (LSG NRW vom 12.10.2009 – L 12 B 84/09 AS ER).

Maklercourtage für Wohnungsverkauf

Maklergebühren anlässlich der Veräußerung von Wohnungseigentum gehören nach BSG vom 18.2.2010 – B 4 AS 28/09 R weder zu den Unterkunfts- noch zu den Wohnungsbeschaffungskosten i. S. § 22 Abs. 6 SGB II.

3.3 Abstandszahlung

Abschlussprämie

Ein Vermieter darf keine Abstandszahlung dafür verlangen, dass er mit dem Wohnungsinteressenten einen Mietvertrag abschließt. Eine dahingehende Vereinbarung ist unwirksam, und schon deshalb können diese Kosten nicht über § 22 Abs. 6 SGB II übernommen werden.

Vertragsstrafe

Bei der mietvertraglichen Vereinbarung, dass eine Kündigung des Mieters in der Zeit eines vereinbarten Kündigungsausschlusses nur gegen Leistung einer Abstandszahlung in Höhe einer Kaltmiete an den Vermieter möglich ist, handelt es sich um eine gemäß § 555 BGB unwirksame Vertragsstrafen, wenn die Vertragsklausel nicht erkennen lässt, welche Vermögenseinbußen auf Seiten des Vermieters in diesem Fall abgegolten werden sollen (AG Dresden vom 26.1.2017 – 142 C 2327/16).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Übergewälzte Maklergebühr

Eine Vereinbarung mit dem Wohnungssuchenden, dass er die vom Vormieter für die frühere Wohnungsvermittlung gezahlte Maklerprovision erstattet, ist ebenfalls unwirksam (LG Bonn vom 11.6.1997 – 5 S 22/97). Der Nachmieter kann sich das Geld vom Vormieter wieder holen, bzw. dessen Zahlungsaufforderung ignorieren.

Abgeltungsvereinbarung

Bezieht sich die Abstandszahlung auf die Übernahme einer vom Vormieter mit dem Vermieter getroffenen Vereinbarung, für jeden Monat der vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages einen bestimmten Anteil der vom Vermieter auf Wunsch des Mieters aufgewendeten Kosten für wohnwertverbessernde Maßnahmen zu zahlen, stellt dies ein unwirksames Vertragsstrafe-Versprechen dar (AG Berlin-Mitte vom 12.12.2006 – 9 C 462/06). Das Jobcenter muss dafür nicht einstehen.

Übernahme von Möbeln und Einbauten

Ist der Leistungsberechtigte als Nachmieter gegen Übernahme einer Abstandszahlung für Möbel oder Einbauten des Vormieters an die Wohnung gelangt, liegt der Abstandszahlung ein Kaufvertrag zwischen Vor- und Nachmieter zu Grunde, der mit der Wohnungsbeschaffung nur mittelbar zu tun hat. Das Jobcenter muss den Abstand bzw. Kaufpreis nicht übernehmen.

Mieterhöhung

Sind die vom Vormieter eingebrachten Einbauten in das Eigentum des Vermieters übergegangen, kann dieser trotz einer vom Nachmieter an den Vormieter gezahlten Abstandszahlung für die Einbauten die damit verbundene Wohnwertverbesserung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigen (LG Berlin vom 23.1.2019 – 64 S 150/18).

Einbauküche

Die Übernahme einer Einbauküche vom Vormieter kann aber als Wohnungserstausstattung nach § 24 Abs. 3 Nr. 3 SGB II übernahmefähig sein (VGH Baden-Württemberg vom 8.11.1995 – 6 S 3140/94; SG Stade vom 14.07.2009 – S 19 SO 58/09 ER).

Brennstoffe

Ist der Abstand für die Überlassung von Heizöl- oder Kohlebeständen vereinbart worden und ist die Abstandssumme sachgerecht bemessen, kann sie bei Bezug der Wohnung als Leistung für das Heizen nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen werden.

Nicht abgewohnte Schönheitsreparaturen

Die Abrede zwischen Vormieter und Nachmieter über die Zahlung eines Abstands für noch nicht »abgewohnte Schönheitsreparaturen« ist zur Beschaffung der Wohnung nicht nötig; derartige Kosten können schon begrifflich nicht als Wohnungsbeschaffungskosten übernommen werden. Denkbar ist eine Kostenübernahme unter den engen Voraussetzungen, unter denen das BSG eine Einzugsrenovierung als Teil der Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II anerkennt (→ S. 250 ff.).

»Türöffner«

Hat der Wohnungssuchende über eine anstandslos akzeptierte, hohe Abstandszahlung erreicht, dass der Vormieter sich bei dem Vermieter für einen Vertragsschluss stark macht, begründet das selbst bei einem sehr angespann-

ten Wohnungsmarkt keinen Anspruch auf Kostenübernahme nach § 22 Abs. 6 SGB II. Denn entweder ist die Abstandssumme, bezogen auf die überlassenen Gegenstände, ein unwirksames Wuchergeschäft oder die versteckte Vermittlungsprämie ist unwirksam, weil ihr keine echte Gegenleistung entspricht (s. dazu LG Hamburg vom 6.6.1991 – 302 S 87/90; LG Frankfurt am Main vom 19.3.1992 – 2/7 O 314/91; s. auch AG München vom 12.12.2017 – 414 C 11528/17). Die äußerst fragwürdige, zu § 15a BSHG ergangene Entscheidung des VGH Baden-Württemberg vom 8.11.1995 – 6 S 3140/94 kann daher nicht auf § 22 Abs. 6 SGB II übertragen werden.

Auszugsprämie

Hat der Vermieter der früheren Wohnung eine Abstandszahlung an den ausziehenden Mieter für dessen Verzicht auf Einhaltung der Kündigungsfrist gezahlt (vgl. dazu BGH vom 10.6.2015 – VIII ZR 99/14; AG Tempelhof-Kreuzberg vom 7.7.2016 – 23 C 196/15), handelt es sich um anrechenbares Einkommen, das dem Jobcenter mitgeteilt werden muss (LSG Berlin-Brandenburg vom 19.12.2012 – L 18 AS 750/12).

Abgekaufter Schadensersatzanspruch

Vorsicht ist geboten bei Annahme einer nennenswerten Abstandszahlung für den Auszug im Fall eines zweifelhaften Eigenbedarfs (dazu AG München vom 29.3.2018 – 432 C 1222/18; AG Brandenburg vom 31.7.2019 – 31 C 131/18). Wohnungsbeschaffungskosten, die wegen des Verzichts auf den Kündigungsschutz anfallen, können dann mangels Hilfebedarfs wegen Anrechnung der Abstandszahlung als Einmaleinkommen abgelehnt werden.

3.4 Fahrkosten

Ist ein Umzug an einen entfernten Ort erforderlich, gehören auch die Kosten für Wohnungsbesichtigungsfahrten sowie für Fahrten zum Vertragsabschluss zu den Wohnungsbeschaffungskosten (BayLSG vom 25.4.2017 – L 11 AS 873/15). Solche Fahrkosten sind nicht im Regelbedarf für Mobilität enthalten. Der Leistungsberechtigte muss die günstigsten Verkehrsmittel nutzen. Benötigt er ein Auto, ist dieser Beschaffungsbedarf nicht mit der Pauschale aus § 6 Alg II-V, sondern mit den Pauschalen nach dem BRKG abzugelten (vgl. dazu BSG vom 4.6.2014 – B 14 AS 30/13 R).

Seit 1.8.2016 können Fahrkosten dadurch notwendig werden, dass der Träger am Zuzugsort die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGG II erteilen muss. Zur Kostenersparnis ist ein Wohnungsbesichtigungstermin so zu legen, dass ein Aufsuchen des dortigen Jobcenters möglich ist. Das Jobcenter am Wegzugsort muss im Rahmen seiner Beratungs- und Betreuungspflichten nach §§ 14, 15 SGB I im Wege der amtsinternen Hilfe auf ein möglichst kostensparendes Zusicherungsverfahren hinwirken.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

3.5 Kaution

Marktübliche Wohnungen werden in der Regel nur gegen Zahlung einer Kaution vermietet. Bei Hilfebedürftigkeit ist daher die Übernahme der Kaution zur Erlangung einer angemessenen Unterkunft in der Regel notwendig und bei einem erforderlichen Umzug grundsätzlich vom Jobcenter zu gewähren. Die Gewährung steht nicht in seinem Ermessen, wenn die Wohnung ohne (teilweise) Kautionszahlung nicht bezogen werden kann. Nach SG Bremen vom 12.5.2009 – S 23 AS 779/09 ER ist eine Verwaltungsvorschrift rechtswidrig, die bei Wohnungsbaugesellschaften die Gewährung von Mietkautionen generell ausschließt.

Nur Wohnungsbeschaffungskautionen?

Im Regelfall ist die Kaution als Folge des Abschlusses eines Mietvertrages eine Aufwendung zur Wohnungsbeschaffung gemäß § 22 Abs. 6 SGB II. Wird eine Kaution – zulässigerweise – erst später im laufenden Mietverhältnis gefordert, dient eine Kostenübernahme genau genommen nicht der Beschaffung einer Wohnung, sondern deren Erhalt (zur Kündigung bei Nichtzahlung der Kaution s. LG Berlin vom 17.10.2011 – 67 S 58/11 und vom 3.2.2016 – 65 S 267/15; AG München vom 14.7.2016 – 421 C 23576/15; AG Bad Segeberg vom 19.12.2013 – 17a C 129/13). In diesen Fällen ist die geforderte Kaution ein laufender Unterkunftsbedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II, der als Zuschuss übernommen werden muss. Nach BSG vom 30.10.2019 – B 14 AS 2/19 R stehen die Regelungen nach § 22 Abs. 1 und Abs. 6 SGB II in keinem Entweder-Oder-Verhältnis. Praktische Bedeutung haben hier Fälle, in denen der Vermieter die Zahlung der Kaution gestundet oder statt der zu zahlenden Kaution eine Mietbürgschaft akzeptiert hatte und die nach Mietvertrag geschuldete Kaution dann wegen Entstehung eines (erhöhten) Sicherungsbedürfnisses (z. B. Streit wegen einer Mieterhöhung oder Mietminderung, der Bürge fällt aus) einfordert (dazu AG Wiesbaden vom 22.4.2013 – 91 C 5829/11). Ebenfalls unter § 22 Abs. 1 SGB II fallen Kautionsforderungen aus einer mietrechtlich zulässigen Vereinbarung, dass der Vermieter, der sich während des Mietverhältnisses wegen unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen aus der Kaution befriedigt, vom Mieter verlangen kann, die Kaution wieder aufzufüllen (s. dazu AG Dortmund vom 13.3.2018 – 425 C 5350/17).

Beendigungskaution

Das gilt nicht, wenn eine Kaution vom Vermieter anlässlich eines Streits über Schönheitsreparaturen oder Schadenersatz im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietvertrages gefordert wird; zwar kann auch dann mietrechtlich die Zahlung der Kaution verlangt werden (BGH vom 22.11.2011 – VIII ZR 65/11; LG Wuppertal vom 27.8.2015 – 9 S 50/15), sozialrechtlich ist aber allenfalls eine Kostenübernahme für die nach dem Mietvertrag geschuldeten Schönheitsreparaturen als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen. Führt der Leistungsberechtigte die Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß aus, erledigt sich die Kautionsforderung; wird sie wegen einer Beschädigung der Wohnung verlangt (zur Beweislast s. AG Köln vom 10.6.2011 – 224 C 460/10), muss das Jobcenter dafür auch im Wege einer Kautionsübernahme nicht aufkommen (Kap. G, → S. 243 ff.).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wohnungsbeschaffungskaution

Das Jobcenter muss eine Wohnungsbeschaffungskaution nur übernehmen, wenn und soweit die Kaution mietvertraglich geschuldet ist (s. dazu LSG NRW vom 20.4.2016 – L 7 AS 1645/15 B). Dazu einige Hinweise:

- Die Zahlung einer Barkaution kann vom Nachweis einer insolvenzsicheren Anlage des Geldes auf einem gesonderten Kautionskonto abhängig gemacht werden.
- Anstelle einer Barkaution kann der Mieter auch ein Sparbuch verpfänden oder das Sparbuch mit einem Sperrvermerk dem Vermieter übergeben. Eine (Bank-)Bürgschaft oder sonstige Form der Mietsicherheit bedarf der Zustimmung des Vermieters. Ist im Mietvertrag eine Bankbürgschaft vereinbart, muss der Vermieter eine Kautionsversicherung nicht akzeptieren (LG Berlin vom 4.2.2015 – 65 S 415/14).
- Unzulässig ist die erneute Forderung einer Kaution von einem neuen Vermieter, weil der vorherige Vermieter die Kaution nicht herausgeben kann oder sie an den Mieter ohne Verlangen auf Weitergabe zurückgezahlt hatte (BGH vom 7.12.2011 – VIII ZR 206/10).
- Hat der Mieter eine Barkaution gestellt und wird die Mietsache danach an einen Dritten veräußert, kann der Mieter grundsätzlich von dem früheren Vermieter die Weitergabe der Kaution von dem früheren Vermieter an den Erwerber verlangen (LG Duisburg vom 12.4.2021 – 13 S 106/20).
- Bietet der Vermieter den Mietern von sich aus vor der Veräußerung der gemieteten Wohnung an, die bei Vertragsbeginn an ihn geleistete Barkaution zurückzuzahlen und nehmen die Mieter das Rückzahlungsangebot an, wird mit Auszahlung der Kaution die bestehende Kautionsabrede konkludent aufgehoben, mit der Folge, dass der Erwerber über § 566 Abs. 1 BGB keine erneute Kautionsleistung verlangen und deshalb auch nicht gestützt auf § 569 Abs. 2a BGB kündigen darf (AG Hamburg-Altona vom 12.2.2019 – 316 C 279/18).
- Ist die nach Mietvertrag geschuldete Kaution noch nicht gezahlt worden, geht die Zahlungspflicht bei einem Eigentümerwechsel analog § 566a BGB auf den Erwerber über (LG Kiel vom 28.8.2012 – 1 S 174/11). An ihn muss dann gezahlt werden, es sei denn, die Kautionsforderung ist verjährt (dazu LG Wiesbaden vom 22.8.2013 – 3 S 71/13). Für einen Bürgschaftsvertrag gilt das nach AG Charlottenburg vom 26.10.2015 – 213 C 104/15 nicht.
- Leistet der Mieter die Mietkaution an einem vom Vermieter beauftragten Immobilienmakler, tritt Erfüllung gemäß § 362 Abs. 1, Abs. 2, § 185 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 BGB ein und der Mieter wird gegenüber dem Vermieter frei, wenn dieser vom Makler die Herausgabe des Geldes fordert (LG Köln vom 6.12.2018 – 1 S 297/17).
- Bietet der Leistungsberechtigte von sich aus eine Zusatz-Kaution an, um die Wohnung trotz Bürgergeldbezugs zu bekommen, ist er mietvertraglich nicht zur Zahlung dieser Zusatz-Kaution verpflichtet. Das Jobcenter braucht das Kautionsdarlehen daher nur in der gesetzlichen Höhe nach § 551 BGB zu übernehmen (OLG Stuttgart vom 25.3.2010 – 13 U 136/09). Ebenso unzulässig ist die vom Vermieter geforderte Stellung einer Bürgschaft zusätzlich zur Kaution (AG Kerpen 14.2.2012 – 104

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

C 366/11; AG Lübeck vom 17.8.2011 – 23 C 1448/11; AG Neustadt vom 28.9.2015 – 41 C 630/15; BGH vom 30.6.2004 – VIII ZR 243/03; a. A. AG Saarbrücken vom 28.5.2015 – 120 C 51/15 (05)). Hier kann das Jobcenter eine Übernahme der Kaution mit Verweis auf die gestellte Bürgschaft ablehnen. Wird eine Bürgschaft unaufgefordert vom Mieter oder einem Dritten zusätzlich zur Kaution als Sicherheit angeboten, ist das nach LG Berlin vom 7.4.2014 – 65 S 469/13 und vom 1.9.2016 – 6 O 70/16; s. auch AG Brandenburg vom 28.8.2020 – 31 C 231/19 mit sehr ausführlicher Begründung und Übersicht der Rechtsprechung (s. dazu aber AG Charlottenburg vom 26.10.2015 – 213 C 104/15) nicht zu beanstanden. Allerdings soll es an der Freiwilligkeit fehlen, wenn der Vermieter zu erkennen gegeben hat, dass er die Wohnung ohne die Übernahme einer weiteren Sicherheit nicht vermieten werde (s. auch AG Köpenick vom 9.10.2013 – 15 C 64/13).

- Die lediglich formelle Aufnahme eines Dritten als (weiteren) »Mieter« in einen Wohnraummietvertrag, die allein dem Zweck dienen soll, zusätzliche Mietsicherheit (zusätzlich zur vereinbarten Mietkaution) zu erhalten, ist nach LG Leipzig vom 26.1.2005 – 1 S 5846/04 unwirksam. Das Jobcenter kann die Übernahme der Kautionszahlung nicht mit Verweis auf die Leistungsfähigkeit des »formellen« Mitmieters verweigern.
- Ist eine Bürgschaft wirksam vereinbart worden, unterliegt sie nicht den Beschränkungen nach § 551 BGB. Der Bürge muss daher z. B. auch für die Kosten der Räumung und die Prozesskosten aufkommen (BGH vom 10.4.2013 – VIII ZR 379/12).
- Hat ein Dritter eine Erfüllungsbürgschaft für die vertraglichen Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter übernommen, haftet er im Falle der Kündigung des Insolvenzverwalters über das Vermögen des Mieters nach § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO nicht für Schadensersatzansprüche des Vermieters nach § 109 Abs. 1 Satz 3 InsO. Hat der Vermieter die Möglichkeit das Mietverhältnis zu beenden, bevor die Kündigungsfrist für die Kündigung des Insolvenzverwalters abgelaufen ist, werden Schadensersatzansprüche wieder vertragliche Grundlage und bleibt die Haftung des Bürgen erhalten (OLG Rostock vom 25.2.2016 – 3 U 73/12).
- Eine notariell beurkundete Unterwerfung des Mieters unter die sofortige Zwangsvollstreckung wegen der laufenden Mieten (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) ist keine Sicherheit im Sinne von § 551 Abs. 1, 4, § 232 BGB. Sie kann daher zusätzlich zur Kaution verlangt werden bzw. ist nicht unwirksam, wenn die Mieter bereits eine Kaution von drei Monatsmieten geleistet haben (BGH vom 14.6.2017 – VIII ZR 76/16).
- Bei preisgebundenem Wohnraum ist die Vereinbarung einer Mietkaution zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters auf Heizkosten und andere Betriebskosten unwirksam, weil sie den zulässigen Sicherungszweck einer Kaution gemäß § 9 Abs. 5 WoBindG überschreitet (LG Berlin vom 13.3.2012 – 65 S 254/11).

Teilzahlung unabdingbar

Die Regelung in einem Mietvertrag, wonach die Wohnungsübergabe nur erfolgt, wenn die erste Miete und die erste Rate der Kaution gezahlt sind, ist auch als

AGB-Klausel wirksam (LG Bonn vom 1.4.2009 – 6 T 25/09). Das Recht nach § 551 Abs. 2 BGB, die Kaution in drei Raten zu zahlen, kann der Vermieter aber nicht ausschließen. Eine solche Klausel im Mietvertrag ist nichtig, macht die Kautionsabrede, d. h. die Pflicht zur Zahlung der Kaution jedoch nicht unwirksam (BGH vom 17.3.2004 – VIII ZR 166/03). Dasselbe gilt für eine Klausel, wonach die Wohnung erst nach voller Kautionszahlung übergeben wird (BGH vom 30.6.2004 – VIII ZR 243/03). Der Mieter hat Anspruch auf Überlassung der Wohnung nach Zahlung der ersten Kautionsrate, muss aber trotz der nichtigen Einzugsklausel die volle Kaution (in zwei weiteren Raten) entrichten.

Fristlose Kündigungsmöglichkeit ohne vorherige Abmahnung



§ 569 Absatz 2a BGB ermöglicht es dem Vermieter, das Mietverhältnis ohne vorherige Abmahnung fristlos zu kündigen, wenn der Mieter mit der vereinbarten Kaution in Höhe von zwei Kaltmieten in Verzug ist. Die erste Rate der Kaution ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, um dem Vermieter insoweit sein Zurückbehaltungsrecht bei Übergabe der Wohnung zu erhalten. § 551 Absatz 2 Satz 3 BGB stellt klar, dass die weiteren Raten mit den weiteren Mietzahlungen fällig werden. Verweigert das Jobcenter die Gewährung einer Kaution oder verzögert sich die Bewilligung, kann dies daher einen Eilantrag beim Sozialgericht begründen, auch wenn der Vermieter (noch) keine Kündigung angedroht hat. Die Heilungsmöglichkeit nach § 569 Absatz 2a Satz 4 BGB (s. dazu AG Offenbach vom 9.9.2016 – 31 C 66/15) schließt die Eilbedürftigkeit nicht aus, weil eine Räumungsklage nach Erklärung der fristlosen Kündigung dem Mieter Kosten verursacht (näher dazu → S. 610), das Mietverhältnis belastet und Gründe für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses liefern kann (s. dazu AG München vom 14.7.2016 – 421 C 23576/15; aber auch AG Offenbach, a.a.O.).

Regelfall: Nur als Darlehen

Nach § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II soll (Regelfall) die Kaution als Darlehen gegeben werden. Die Vergabe als Darlehen zieht zwingend (kein Ermessen) eine sofortige Tilgung des Darlehens in Höhe von 10% des Regelbedarfs, seit 1.7.2023 5% des Regelbedarfs der Darlehensnehmer nach sich. Die zahlreichen Einwände gegen die Finanzierung eines KdU-Bedarfs mit dem Regelsatz hat das BSG vom 28.11.2018 – B 14 AS 31/17 R mit Blick auf die Gewährung eines Mietkautionszuschusses in atypischen Fällen (→ S. 455 f.) und verfassungskonforme Begrenzungen der Tilgung durch Beschränkung der Rückzahlungsdauer und (Teil-)Erlass der Darlehensrückforderung nach § 44 SGB II nicht gelten lassen (dem folgend statt vieler LSG Hamburg vom 3.11.2022 – L 4 AS 305/21).

Nach Ausschöpfung des Selbsthilfepotentials

Nach § 42a SGB II gibt es ein Darlehen nur, wenn kein zweckfreies Schonvermögen nach § 12 Abs. 2, Abs. 4 SGB II vorhanden ist, also auch keine Bankbürgschaft gestellt oder ein Sparbuch verpfändet werden kann. Die Kaution der früheren Wohnung steht in der Regel nicht so kurzfristig zur Verfügung, dass damit die neuen Mietsicherheit gestellt werden kann. Die in absehbarer Zeit zu erwartende Auszahlung des früheren Mietkautionsdarlehens rechtfertigt aber grundsätzlich die Gewährung der neuen Kaution als Darlehen, weil mit Rückführung der alten Kaution Geld zur Tilgung des

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Darlehens zur Verfügung steht. Die Rückgabe des mit dem Regelbedarf getilgten Darlehns ist kein Einkommen, das nach § 11 SGB II angerechnet werden kann.
Es ist daher wichtig zu wissen, unter welchen Voraussetzungen die Rückzahlung einer Kaution oder die Rückgabe einer sonstigen Mietsicherheit erfolgen muss bzw. vom Ex-Mieter gefordert werden kann.

Falsche Wohngröße

Anspruch auf sofortige Teil-Rückzahlung der alten Kaution besteht bei einer Abweichung der Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen Fläche um mehr als 10%. In diesem Fall ist unter Miete im Sinne des § 551 Abs. 1 BGB die aufgrund des Mangels geminderte Miete zu verstehen (BGH vom 20.7.2005 – VIII ZR 347/04).

Abwohnen der Kaution?

Auch wenn der Leistungsberechtigte Mängel der Wohnung oder eine Zerrüttung des Mietverhältnisses als Grund für den Umzug geltend macht, darf er die Mittel für die Kaution der neuen Wohnung nicht durch Abwohnen der alten Kaution, d. h. durch Einbehalten der letzten Mietzahlungen vor Ende des Mietvertrages realisieren. Nur wenn der Vermieter die Kaution nicht insolvenzsicher angelegt hat (dazu BGH vom 23.9.2009 – VIII ZR 336/08, vom 13.10.2010 – VIII ZR 98/10 und vom 9.5.2015 – VIII ZR 324/14), darf der Mieter durch Abwohnen zur Selbsthilfe greifen. Ansonsten ist ein Ansparen der Kaution durch Aussetzen der letzten Mietzahlungen ein Bruch der Pflichten aus dem Mietvertrag (statt vieler LG München vom 23.11.2022 – 14 S 10546/22) und kann vom Jobcenter daher nicht verlangt werden.
Hat der Leistungsberechtigte aber eigenmächtig Mieten im Umfang der Kaution »gespart«, kann das Jobcenter ihn hierauf verweisen. Die mietrechtlichen Konsequenzen trägt der Leistungsberechtigte.

Gesperrte Kaution

Hat das Jobcenter die Kaution für die Vorwohnung vor dem 31.3.2011, wie üblich, als nicht sofort zu tilgendes Darlehen, ausgezahlt oder ist ein nach dem 31.3.2011 (zum Übergangsrecht s. BSG vom 25.6.2015 – B 14 AS 28/14 R) vergebenes Kautionsdarlehen noch nicht vollständig getilgt, »gehört« der Rückzahlungsanspruch dem Jobcenter und kann daher weder von Dritten gepfändet (BGH vom 28.4.2016 – I ZB 92/15) noch vom Leistungsberechtigten eigenmächtig für die neue Kaution verwendet werden. Wird eine Kaution im atypischen Fall (→ S. 455) ohne laufende Tilgung gewährt, handelt es sich nicht um einen endgültigen Zuschuss an den Leistungsberechtigten, sondern eine Kostenübernahme nur für die Dauer des zugrunde liegenden Mietverhältnisses (s. dazu LSG NRW vom 25.8.2016 – L 7 AS 432/15).

Kautionsrückforderungsanspruch

Grundsätzlich gilt, dass die Kaution zurückzuzahlen ist, sobald das Sicherungsbedürfnis des Vermieters, bezogen auf die Wohnung bzw. den Mietvertrag, auf den die Kaution gezahlt wurde, entfällt (s. dazu AG Saarbrücken vom 22.4.2015 – 3 C 400/13; AG Dortmund vom 13.3.2018 – 425 C 5350/17; AG Brandenburg vom 22.6.2017 – S 31 C 112/16 mit ausführlichen Rspr.-Hinweisen). Der Vermieter muss innerhalb einer angemessenen, nicht allgemein bestimmbaren Frist nach dem Ende des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter erklären, ob und ggf. welche aus dem beendeten

Mietverhältnis stammenden Ansprüche er gegen den Mieter erhebt. Mit einer solchen Erklärung wird die Mietsicherheit abgerechnet (BGH vom 24.7.2019 – VIII ZR 141/17).

Fälligkeit

Die gewährte Barkaution wird mit dem Zugang der Abrechnung des Vermieters beim Mieter zur Rückzahlung fällig. Denn nach erfolgter Abrechnung kann sich der Vermieter – ohne weitere Schritte ergreifen zu müssen – wegen seiner nunmehr bestimmten und bezifferten Ansprüche aus der Barkaution befriedigen. Dies gilt nach BGH vom 24.7.2019 – VIII ZR 141/17 und vom 28.10.2020 – VIII ZR 230/19 auch für streitige Forderungen des Vermieters. Es obliegt dann dem Mieter, mit Klage auf Rückzahlung der Kaution die Berechtigung der Vermieterforderung klären zu lassen. Der Vermieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für das Bestehen der von ihm beanspruchten Forderungen (BGH vom 24.7.2019, a.a.O.). Näher zu diesem Vorgehen, wenn ein Kautionsdarlehen nach § 22 Abs. 6 SGB II noch nicht getilgt ist → S. 464 ff.

Aufrechnung

Macht der Vermieter nach Abrechnung von seiner Verwertungsbefugnis keinen Gebrauch, kann der Mieter seinerseits mit dem fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen die vom Vermieter erhobenen Forderungen aufrechnen (BGH vom 24.7.2019 a.a.O.). Ist eine nach § 22 Abs. 6 SGB II übernommene Kaution noch nicht vollständig getilgt, sollte eine Aufrechnung nur im Einvernehmen mit dem Jobcenter erklärt werden. Näher zu dieser Problematik → S. 464 ff.

Verjährte Vermieterforderung

Bestehen noch offene Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis gegen die Mieter, kann der Vermieter diese auch dann mit der Kaution aufrechnen, wenn die Forderungen verjährt sind (§ 215 BGB). Das gilt nach BGH vom 20.7.2016 – VIII ZR 263/14 aber nicht für Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung, weil es sich dabei um »wiederkehrende Leistungen« nach § 216 Abs. 3 BGB handele.

Betriebskostennachforderung

Die Mietkaution sichert auch noch nicht fällige Ansprüche, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben. Sie erstreckt sich damit auf Nachforderungen aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses noch vorzunehmenden Abrechnung der vom Mieter zu tragenden Betriebs- und Heizkosten. Deshalb darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist (BGH vom 18.1.2006 – VIII ZR 71/05 und vom 25.1.2017 – VIII ZR 249/15). Welcher Betrag angemessen ist, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles. In erster Linie hat sich die Höhe des zurückzuhaltenden Betrages daran zu orientieren, wie hoch die voraussichtliche Forderung sein wird. Dem Vermieter ist ein ausreichender Sicherheitszuschlag zuzugestehen. Voraussetzung für einen solchen Sicherheitszuschlag ist jedoch, dass es hierfür ein Bedürfnis gibt (AG Ludwigsburg vom 17.5.2018 – 1 C 351/18). Zum Sicherungsbedürfnis bei Übernahme der Mietkosten durch das Jobcenter s. u.: Durch Jobcenter gesicherte Forderungen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Ansprüche eines Vermieters auf Nachzahlung von Neben-/Betriebs-/Heizkosten werden bereits mit fristgerechtem Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung fällig, die eine zweckmäßige und übersichtliche Aufgliederung in Abrechnungsposten enthält und den Mieter in die Lage versetzt, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen (näher dazu → S. 526). Soweit danach die Mietkaution die Nachforderungssumme übersteigt, muss sie an den Mieter ausgekehrt werden; insoweit ist das Sicherheitsbedürfnis entfallen (s. auch AG Neunkirchen vom 18.10.2016 – 13 C 799/15).

Durch Jobcenter gesicherte Forderungen?

Macht der Mieter zur Rückzahlung der Kaution geltend, dass noch offene, etwaige Betriebskostennachzahlungen vom Jobcenter getragen werden, soll dies nach AG Saarbrücken vom 23.8.2017 – 4 C 348/16 (04) genügen, um den Bedarf an einer Absicherung durch die Mietkaution entfallen zu lassen. Diese Rechtsauffassung ist fraglich, da über den Fortbestand der Hilfebedürftigkeit und den Anspruch auf Übernahme von Betriebskostennachforderungen früheren Wohnraums (→ S. 508 ff.) nur spekuliert werden kann.

Aufrechnungsverbot gegen Fremdforderungen

Nach BGH vom 11.7.2012 – VIII ZR 36/12 (s. auch LG Hamburg vom 13.6.2016 – 307 T 1/16) folgt aus dem Treuhandcharakter der Mietkaution ein stillschweigendes Aufrechnungsverbot mit Forderungen, die nicht aus dem Mietverhältnis stammen. Mit derartigen Forderungen kann der Vermieter gegen den Anspruch des Mieters auf Kautionsrückzahlung auch dann nicht aufrechnen, wenn die Kaution am Ende des Mietverhältnisses nicht für Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis benötigt wird. Mit Prozesskosten aus einem Rechtsstreit, der seinen Ursprung im Mietverhältnis hat, darf aufgerechnet werden (AG Pankow vom 7.6.2017 – 2 C 88/17). Zur Verrechnung von Lohnforderungen aus einvernehmlicher Schwarzarbeit des Mieters für den Vermieter mit der Mietkaution s. AG München vom 21.10.2015 – 474 C 19302/15.

Kautionssparbuch

Dem Vermieter steht gegen den Anspruch auf Herausgabe eines Kautionssparbuchs auch kein Zurückbehaltungsrecht wegen behaupteter Zahlungs- und Schadensersatzansprüche zu, da bei Leistung der Mietsicherheit durch Verpfändung eines Sparguthabens der Vermieter stattdessen nach Beendigung des Mietverhältnisses wegen etwaiger Ansprüche unmittelbar aus dem Pfandrecht vorgehen kann (LG Hannover vom 22.2.2013 – 14 S 58/12; s. auch AG Brandenburg vom 22.6.2017 – 31 C 112/16). Aus diesem Grund ist umstritten, ob der Mieter im Wege der einstweiligen Verfügung den Zugriff des Vermieters auf ein verpfändetes Kautionssparbuch verhindern kann. Im Streitfall stehe dem Mieter ein Anspruch auf Freigabe des Sparbuchs gegen den Vermieter zu; ist die Kaution vom Bankinstitut bereits an den Vermieter ausgekehrt worden, könne der Mieter vom Vermieter die Auszahlung verlangen (so AG Frankfurt vom 14.12.2017 – 33 C 3695/17 (26) mit Hinweisen auf die – überzeugende – Gegenmeinung).

Verwertungsverbot

Trotz Zusatzvereinbarung im Mietvertrag darf der Vermieter eine Mietsicherheit wegen **streitiger** Forderungen gegen den Mieter nicht während

des laufenden Mietverhältnisses verwerten (BGH vom 7.5.2014 – VIII ZR 234/13). Anders nach Beendigung des Mietverhältnisses (BGH vom 24.7.2019 – VIII ZR 141/17).

Auffüllungspflicht

Hat der Vermieter zu Unrecht streitige Forderungen im laufenden Mietverhältnis mit der Kaution verrechnet, hat der Mieter Anspruch auf Rückführung des einbehaltenen Betrages auf das Kautionskonto. Diesen Anspruch kann er ungeachtet eines noch nicht getilgten Kautionsdarlehens als Mietvertragspartei durchsetzen. Umgekehrt hat der Vermieter Anspruch auf Auffüllung des Kautionskontos, wenn er berechtigt mit unstrittigen Forderungen aufrechnen durfte. Unter welchen Voraussetzungen dieser Anspruch einen Bedarf nach § 22 SGB II begründet → S. 446 ff..

Vermieterwechsel

Der Erwerber eines Mietobjekts tritt gemäß § 566a BGB kraft Gesetzes in alle die Mietsicherheit begründenden Rechte und Pflichten ein und ist nach Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückgewähr der Sicherheit verpflichtet. Das gilt auch dann, wenn die Kaution in der Kette der vorangegangenen Vermieter nicht weitergeleitet worden war (BGH vom 1.6.2011 – VIII ZR 304/10). Kann der Mieter die fällige Kaution vom vorherigen Eigentümer nicht bekommen, weil dieser insolvent ist und die vom Mieter erhaltene Mietsicherheit nicht getrennt von seinem sonstigen Vermögen angelegt hatte, muss der neue Eigentümer die Kaution dennoch auszahlen (BGH vom 7.3.2012 – XII ZR 13/10; s. auch LG Wuppertal vom 9.7.2015 – 9 S 282/14).

Ist die Mietsicherheit nicht vom früheren Vermieter an den neuen Vermieter/Erwerber weitergegeben worden und hat der Erwerber keine Ansprüche gegen den Mieter, kann der Mieter direkt gegenüber dem früheren Vermieter die Mietsicherheit herausverlangen oder gegen dessen Forderungen aufrechnen (OLG Hamburg vom 4.2.2014 – 8 W 7/14).

Vertrag zu Lasten Dritter

§ 566a BGB hat den Zweck, den Mieter bei Veräußerung der Mietsache vor Schwierigkeiten hinsichtlich der Übertragung bzw. Rückzahlung der geleisteten Kaution bei Verkauf der Immobilie zu schützen. Eine Vereinbarung: »Der Verkäufer wird die Mieter vom Verkauf unterrichten und ihre Zustimmung zur Übertragung der Sicherheiten und zur Enthaftung des Käufers einholen. Sollte der jeweilige Mieter die Zustimmung hierzu nicht innerhalb von acht Wochen nach Übergabe erteilen, ist der Verkäufer berechtigt, die jeweilige Mietsicherheit an den Mieter zurückzugeben, wonach der Käufer sie anschließend wieder anfordern kann.«, ist daher als unzulässiger Vertrag zu Lasten der Mieter zu werten; ein Mieter ist im Verweigerungsfall und nach Rückgabe der Wohnung trotzdem berechtigt, die Mietkaution vom Erwerber einzufordern, wenn der Veräußerer diese abredewidrig einbehalten hat (AG Esslingen vom 28.8.2017 – 6 C 447/17).

Wurde die Kaution durch Verpfändung eines Kautionssparbuchs gestellt, muss der neue Eigentümer die zwingend erforderlichen Erklärungen zur Pfandfreigabe abgeben. Ob er im Besitz einer Verpfändungsanzeige ist

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

oder nicht, spielt weder für die Entstehung noch für die Übertragung des Pfandrechts eine Rolle (AG Erfurt vom 11.1.2012 – 5 C 3497/10).

Mieterwechsel

Der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution steht bei der Beendigung eines gemeinsamen Mietverhältnisses allen Mietern gemeinsam als Gläubiger zur gesamten Hand zu (LG Berlin vom 25.10.2016 – 63 S 86/16). Wird nur der Mieter aus dem Vertrag entlassen, der die Kaution gezahlt hat, stehen ihm ohne ausdrückliche Vereinbarung über einen Ausgleichsanspruch keine Recht an der Kaution zu; bei Beendigung des Mietverhältnisses durch die verbleibenden Mieter gebührte der Kautionsrückzahlungsanspruch nur diesen Mietern, ohne dass es darauf ankommt, woher die Kaution wirtschaftlich stammt (AG München vom 3.12.2013 – 433 C 23094/13; LG Berlin vom 20.7.2010 – 63 S 632/09 und vom 25.10.2016 – 63 S 86/16).

Überlassene Ehewohnung

Hat ein Ehegatte dem Vermieter vor der Eheschließung für die spätere eheliche Wohnung als Alleinmieter eine Mietkaution gestellt, kann er hierfür nach Zustimmung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses durch den anderen Ehegatten nach § 1568a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB bei Scheidung der Ehe von diesem keine Erstattung verlangen. Die Mietkaution, die sowohl Ansprüche des Vermieters gegen den ursprünglichen Mieter wie gegen den übernehmenden Mieter sichert, kann erst nach Ende des Mietverhältnisses vom Vermieter herausverlangt werden, sofern keine abweichende Vereinbarung zwischen den Eheleuten oder mit dem Vermieter getroffen wurde (KG Berlin vom 14.11.2017 – 19 UF 39/17).

Insolventer Mieter

Gibt der Insolvenzverwalter für das Wohnraummietverhältnis des insolventen Mieters (Schuldner) eine Enthaftungserklärung ab, wird der Anspruch des Schuldners auf Rückzahlung einer die gesetzlich zulässige Höhe nicht übersteigenden Mietkaution vom Insolvenzbeschlag frei, d. h. der Mieter kann bei Kündigung des Mietverhältnisses die Kautionsauszahlung an sich fordern, wenn keine Ansprüche des Vermieters entgegenstehen bzw. mit der Kaution verrechnet werden können (BGH vom 16.3.2017 – IX ZB 45/15 und vom 13.7.2017 – IX ZB 33/16).

Kautionszinsen

Legt der Vermieter die Mietkaution entgegen seiner Verpflichtung nicht getrennt von seinem Vermögen als Sparguthaben an, besteht ein Schadensersatzanspruch des Mieters in Höhe des Zinsertrages, der bei Anlage der Kaution auf einem Sparbuch angefallen wäre (LG Waldshut-Tiengen vom 10.11.2011 – 2 S 37/11; AG Bremen vom 27.7.2016 – 17 C 68/15).

Soweit die Mietkaution auf einem Mietkautionssammelkonto angelegt wird, hat der Vermieter dem Mieter die Unterlagen des Finanzamtes zur Verfügung zu stellen, damit die Zinsabschlagssteuer nebst Solidaritätszuschlag zugunsten des Mieters verrechnet werden kann. Unterlässt er dies, ist er nicht berechtigt, die Kapitalertragssteuer nebst Solidaritätszuschlag für die auf die Kaution angefallenen Zinsen abzuziehen (AG Schöneberg vom 8.8.2011 – 13 C 91/11).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Atypischer Fall

Die vor dem Hintergrund der zweiten Entscheidung des BVerfG zum Regelbedarf vom 23.7.2014 – 1 BvR 10/12 problematische Regelbedarfskürzung fordert vom Jobcenter einen verstärkten Blick auf anderweitige Formen der Kautionsgewährung, wenn die Selbsthilfebemühungen des Leistungsberechtigten erschöpft sind oder sonst besondere Umstände vorliegen, die ein Kautionsdarlehen mit Soforttilgung nach § 42a SGB II unzumutbar machen (BSG vom 28.11.2018 – B 14 AS 31/17 R). Gleicht die Lebenssituation des Leistungsberechtigten der eines SGB XII-Berechtigten (wegen Alters, Krankheit oder Behinderung faktisch ohne Erwerbschance, Arbeitsmarktrentner), kann allein eine tilgungsfreie Form der Mietsicherheit ermessengerecht sein. Wird einem Leistungsberechtigten wegen sozialer Schwierigkeiten über die §§ 67, 68 SGB XII Wohnraum verschafft und ist die Chance auf baldige Vermittlung in Arbeit sehr gering oder hat der Leistungsberechtigte weiter mit Problemen seiner Lebensführung zu kämpfen, kann es eine weitergehende Hilfe sein, die Kaution als vorübergehenden Zuschuss für die Dauer des Mietverhältnisses, statt als Darlehen zu geben (so SG Berlin vom 30.9.2011 – S 37 AS 24431/11 ER; ähnlich SG Berlin vom 8.6.2012 – S 169 AS 12851/12 ER; SG Kassel vom 23.9.2015 – S 3 AS 174/15 ER; s. auch LSG Hamburg vom 23.2.2017 – L 4 AS 135/15).
Im Streitfall ist der Anspruch auf einen Zuschuss mit Anfechtung der Darlehensvergabe und Klage auf Leistung als Zuschuss durchzusetzen (LSG Sachsen-Anhalt vom 18.10.2018 – L 5 AS 295/18).

Jobcenter-Bürgschaft

Als Alternative zum Kautionsdarlehen bietet sich insbesondere eine Kautionsbürgschaft (Verpflichtungserklärung) des Jobcenters an, wenn der Vermieter damit einverstanden ist (s. dazu LSG NRW vom 2.7.2012 – L 20 SO 75/12). § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II schließt diese Hilfeform nicht aus (dazu schon BT-Drs. 16/4887 vom 29.3.2007). Hat das Jobcenter gebürgt und erfüllt es nach Abschluss des Mietverhältnisses Forderungen des Vermieters wegen (vermeintlicher) Vertragsverletzungen des Mieters, kann es den Leistungsberechtigten nicht ohne Weiteres über eine Aufrechnung nach § 43 oder § 42a analog SGB II (s. dazu SG Leipzig vom 25.9.2014 – S 20 AS 823/12) oder über einen Kostenersatz nach § 34 SGB II heranziehen (vgl. dazu VG Lüneburg vom 29.7.2003 – 4 A 141/01; VG Augsburg vom 4.2.2005 – Au 3 K 04.1621). Verlangt das Jobcenter vom Leistungsberechtigten vor Übernahme der Bürgschaft eine Ersatzhaftung für Inanspruchnahmen des Vermieters aus der Bürgschaft, ist darauf zu achten, dass nur für schuldhafte Schäden eingestanden wird. Das (Prozess-)Risiko vorschnell erfüllter Vermieter-Forderungen darf nicht auf den Leistungsberechtigten abgewälzt werden (s. dazu auch LSG Baden-Württemberg vom 20.6.2013 – L 7 AS 522/12).
Erfüllt das Jobcenter seine Verpflichtung auf Übernahme einer Mietsicherheit nach § 22 Abs. 6 SGB II durch eine Bürgschaftserklärung gegenüber dem Vermieter, sind für Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis, derentwegen der Vermieter auf die Bürgschaft zugreifen will, die Zivilgerichte zuständig (BSG vom 14.2.2018 – B 14 SF 1/18 R).

Avalprovision

Hat ein Mieter die vom Vermieter verlangte Sicherheitsleistung in Form einer Mietkautionsbürgschaft einer Bank gestellt, die dafür jährlich wie-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

derkehrend eine Avalprovision verlangt, handelt es sich insoweit um Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II (LSG Niedersachsen-Bremen vom 26.11.2019 – L 11 AS 814/18).

Welches Jobcenter ist zuständig?

Grundsätzlich ist das Jobcenter des Wegzugsortes für die Zusicherung und Übernahme der Kaution oder Bürgschaft zuständig. Die Kaution kann auch vom Jobcenter des Zuzugsortes als Bedarf anerkannt werden (§ 22 Abs. 6 Satz 1 2. Halbsatz SGB II). Streiten sich die Jobcenter über die Zuständigkeit, muss nach § 43 SGB I das zuerst um Zusicherung angegangene Jobcenter zahlen (HessLSG vom 9.9.2011 – L 7 SO 190/11 B ER). Soweit die Kaution erst nach Einzug in die neue Wohnung zu zahlen ist, schlägt LSG Berlin-Brandenburg vom 30.11.2007 – L 32 B 1912/07 AS ER die Kautionszahlung den regulären Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II zu. Diese Ansicht findet im BSG-Urteil zur Doppelmiete vom 30.10.2019 – B 14 AS 2/19 R eine Stütze.

3.6 Genossenschaftsanteile

Auch Genossenschaftsanteile und das Eintrittsgeld in eine Genossenschaft sind Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne von § 22 Abs. 6 SGB II (LSG Sachsen vom 15.1.2009 – L 3 AS 29/08 und vom 29.9.2008 – L 2 B 611/08 AS-ER; LSG NRW vom 8.6.2011 – L 19 AS 958/11 B ER; SG Detmold vom 5.11.2015 – S 2 SO 340/15 ER).

Zum 1.8.2016 hat der Gesetzgeber dies in § 22 Abs. 6 SGB II ausdrücklich geregelt und außerdem verfügt, dass Genossenschaftsanteile wie die Kaution grundsätzlich als Darlehen mit Direkttilgung vergeben werden sollen, was unter der bis zum 31.7.2016 geltenden Rechtslage umstritten war (s. LSG NRW vom 23.4.2015 – L 5 AS 1451/14).

Liegen die Aufwendungen deutlich höher als die Kaution bei Mietwohnungen, zweifelt das LSG Sachsen vom 25.1.2010 – L 3 AS 700/09 B ER aber an der Pflicht des Jobcenters zur Übernahme solcher Kosten wegen der in § 3 Abs. 1 Satz 4 SGB II verankerten Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, zumal die Mitgliedschaft zur Genossenschaft nicht automatisch mit dem Mietverhältnis endet.

Verlangt der Vermieter neben den Genossenschaftsanteilen auch noch eine Kaution als Sicherheit, wozu er nach AG Kiel vom 10.8.2011 – 108 C 24/11 berechtigt ist, schließt die Übernahme der Genossenschaftsanteile die zusätzliche Übernahme der Kaution nicht aus; es handelt sich um unterschiedliche Arten von Wohnungsbeschaffungskosten (LSG NRW vom 8.6.2011 – L 19 AS 958/11 B ER und vom 15.8.2011 – L 19 AS 936/11 NZB). Allerdings können die Umzugskosten für die Genossenschaftswohnung dann erst Recht unangemessen sein.

Nur für Mitglieder der Genossenschaft

Genossenschaftsanteile und das Eintrittsgeld in eine Genossenschaft können nur für Personen übernommen werden, die gegenüber der Wohnungsbaugenossenschaft zur Zahlung der Genossenschaftsanteile verpflichtet sind. Personen, die für Verbindlichkeiten gegenüber der Wohnungsbaugenossenschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen haben, können nach LSG

Berlin-Brandenburg vom 11.5.2010 – L 5 AS 25/09 auch aus abgetretenem Recht keine Ansprüche gegen das Jobcenter geltend machen.

Genossenschafts-dividende

Dividenden, die während der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ausgeschüttet werden, sind als Einkommen nach § 11 SGB II auf den Regelbedarf anzurechnen (LSG NRW vom 15.3.2012 – L 19 AS 34/12 NZB; SG Hamburg vom 24.5.2016 – S 19 AS 3313/15). Hat das Jobcenter die Genossenschaftsanteile als Darlehen übernommen, kann es im Darlehensvertrag oder -bescheid die Darlehensnehmer verpflichten, den Anspruch auf die Dividende an den kommunalen Träger des Jobcenters abzutreten, um die systemwidrige Anrechnung auf den Regelbedarf zu vermeiden (kein bereites Mittel). Der kommunale Träger kann die Dividende dann auf den geschuldeten Darlehensbetrag für die Genossenschaftsanteile anrechnen.

VI Vergabe und Rückabwicklung von Mietkautionsdarlehen

1 Vergabe des Kautionsdarlehens

Darlehen oder Zuschuss?

Durch das BSG vom 28.11.2018 – B 14 AS 31/17 R ist höchstrichterlich geklärt, dass ein Kautionsdarlehen in atypischen Fällen (→ S. 455 f.) als Zuschuss gewährt werden kann. Sieht ein Jobcenter in internen Vergabe-Richtlinien eine Zuschuss-Lösung für besondere Situationen vor, muss es bei Anhaltspunkten für einen atypischen Fall auch darüber entscheiden. Eine Regelvergabe als Darlehen ist dann rechtswidrig (LSG Hamburg vom 23.2.2017 – L 4 AS 135/15).

Durch Bescheid oder Vertrag?

Es steht den Jobcentern frei, ob sie das Kautionsdarlehen mit Verwaltungsakt (Darlehensbescheid) oder durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Darlehensvertrages gewähren. Unzulässige Vergabebedingungen machen einen Darlehensbescheid anfechtbar, einen Darlehensvertrag (teilweise) unwirksam (s. dazu SG Nordhausen vom 8.6.2022 – S 13 AS 1600/20). In beiden Fällen ist das Sozialgericht für Streitigkeiten (Anfechtungs- oder Feststellungsklage) zuständig.

Darlehensnehmer

Als Darlehensnehmer sind unstreitig die Mietvertragsparteien zu beteiligen (SG Duisburg vom 23.2.2017 – S 41 AS 2383/15); das können bei einer Haushaltsgemeinschaft auch Personen sein, die nicht zur BG gehören, aber ebenfalls Leistungen, darunter KdU-Bedarfe für die angemietete Wohnung beanspruchen (z. B. der 26-jährige Sohn einer Leistungsbezieherin, der mit im Mietvertrag steht).

Ob **volljährige Mitglieder** einer BG, die nicht im Mietvertrag stehen, kopfteilig als Darlehensnehmer beteiligt werden können, ist vom BSG noch nicht geklärt (nach LSG Sachsen-Anhalt vom 18.10.2018 – L 5 AS 295/18; LSG NRW vom 10.6.2020 – L 6 AS 718/20 B ER können nur die Mieter der Wohnung berücksichtigt werden). Gegen eine Beteiligung von Nicht-Mietern spricht, dass sie typischerweise noch nicht zu einem Personenkreis gehören, der

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

bei einem Wohnungswechsel Rückflüsse aus Kautionen früherer Wohnungen erwarten kann und der auch nicht den Wohnbedarf (welche Wohnung können wir uns leisten?) bestimmt. Außerdem wären diese Personen im Fall einer Beteiligung vor Vergabe eines Darlehens verpflichtet, ihr Sparvermögen für die Kaution einzusetzen, was in vielen Fällen unbillig wäre (Sparvermögen für die Ausbildung, Vermögen aus privilegiertem Einkommen).

Minderjährige BG-Mitglieder sind in Anlehnung an das BSG vom 18.11.2014 – B 4 AS 3/14 R zu Mietschuld-Darlehen nicht als Darlehensnehmer heranzuziehen (so auch SG Duisburg vom 23.2.2017 – S 41 AS 2383/15).

Kein Kopfteilprinzip

Für die Vergabe eines Kautionsdarlehens gilt aus den o.g. Gründen nicht das Kopfteilprinzip (LSG Sachsen vom 27.8.2018 – L 7 AS 705/18 B ER; LSG Sachsen-Anhalt vom 18.10.2018 – L 5 AS 295/18). Dem Jobcenter steht es auch frei, volljährige Mietvertragsparteien anteilig oder gemeinsam an dem Darlehen zu beteiligen.

Gesamtschuldner

Die Darlehensnehmer haften bei gemeinsamer Beteiligung für die Rückzahlung als Gesamtschuldner. Das ist bei der vom Jobcenter nach sachgemäßem Ermessen zu entscheidenden Beteiligung der BG-Mitglieder am Kautionsdarlehen mit zu berücksichtigen und ein weiteres Argument gegen die Heranziehung der nicht den Mietvertrag (mit)abschließenden Personen.

Grundlagenbescheid

Bei Vergabe des Darlehens mit Verwaltungsakt ist nach LSG NRW vom 31.8.2017 – L 19 AS 787/17 der Erlass eines Grundlagenbescheides, der die Tilgung der Darlehensforderung durch Aufrechnung mit Regelbedarfsleistungen nicht nur im laufenden Leistungszeitraum, sondern auch für nachfolgende Bewilligungsabschnitte verfügt, nicht zu beanstanden. Mit BSG vom 28.11.2018 – B 14 AS 31/17 R wird das Jobcenter bei sehr hohen Kautionen aber prüfen müssen, ob ein Zeitraum von drei Jahren (s. dazu BSG vom 9.3.2016 – B 14 AS 20/15 R) überschritten werden könnte. Es wird noch zu klären sein, ob die Kaution dann von vornherein teilweise als Zuschuss zu vergeben oder nach Ablauf der 3-Jahres-Frist die noch offene Kautionsforderung zu erlassen ist.

Tilgungsrate

Die Tilgungsrate ist auch im Fall einer Darlehensvergabe mit öffentlich-rechtlichem Vertrag auf 10 %, seit 1.7.2023 5 % des maßgebenden Regelbedarfs begrenzt. Das gilt auch bei mehreren auf der Grundlage von § 42a SGB II zu tilgenden Darlehen. Bei einem Zusammentreffen von Aufrechnungen nach § 42a Abs. 2 SGB II mit Aufrechnungen nach § 43 SGB II ist die Tilgungsrate auf 30 % begrenzt. Diese Milderungen der Regelbedarfskürzung verlängern allerdings den Tilgungszeitraum. Hohe Kautionen können daher über sehr lange Zeiträume hinweg ein Leben unterhalb des Existenzminimums bewirken. Die Absenkung der Tilgungsrate auf 5 % bringt nur dann eine effektive Entlastung, wenn eine Chance besteht, die Hilfebedürftigkeit in absehbarer Zeit überwinden zu können.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Abtretung

Den Kautionsrückzahlungsanspruch des Leistungsbeziehers (Mieters) gegen den Vermieter lassen sich die Jobcenter zur Absicherung des Darlehens üblicherweise abtreten. Zur Abwehr von Aufrechnungen mit Vermieter-Forderungen (§ 406 BGB) wird die Abtretung dem Vermieter zur Kenntnis gebracht. Damit wird dann auch der Leistungsbezug offenkundig.

Anonymität

Hatte der Leistungsbezieher den Bürgergeld-Bezug bei Abschluss des Mietvertrages verschwiegen, um die Wohnung zu bekommen, kann die Aufdeckung der Hilfebedürftigkeit ein Grund für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses sein (s. dazu LG Osnabrück vom 10.1.2018 – 1 S 166/17). Das Kautionsdarlehen kann in Fällen erschwerter Wohnungssuche oder drohender Wohnungslosigkeit daher nicht zwingend an die Zustimmung zu einer Abtretung gebunden werden.

Doppelte Absicherung

Mit der als Regelfall vorgesehenen Vergabe als Darlehen ist auch die direkte, laufende Tilgung des Darlehens in Höhe von 10 % bzw. 5 % des Regelbedarfs (§ 42a SGB II) vorgegeben. Obwohl das Jobcenter auf diese Weise laufend »entschuldet« wird, bzw. der Leistungsbezieher die Kaution aus seinem Regelbedarf sukzessive finanziert, bleibt das Jobcenter über die Abtretung bis zur vollständigen Tilgung Inhaber des gesamten Kautionsrückzahlungsanspruchs gegen den Vermieter. Das birgt eine Fülle von Problemen (dazu gleich unter 3), wenn die Kaution vor Beendigung des Mietverhältnisses oder vor Ausscheiden aus dem Leistungsbezug noch nicht getilgt ist oder wenn der Vermieter die Kaution mit Forderungen gegen die Mieter aufrechnet.

1.1 BG-Zuwachs

Kommt eine leistungsberechtigte Person in die BG, gibt es keine Handhabe, die laufende Kautionstilgung um einen weiteren Zahler zu erweitern – es sei denn, das neue BG-Mitglied ist freiwillig bereit, das Kautionsdarlehen mit abzuzahlen. Dies kann mit einem Darlehensvertrag geregelt werden, der den Betreffenden aber nur bedingt bindet; da er freiwillig auf einen Teil seines Regelbedarfs verzichtet, kann er mit Wirkung für die Zukunft jederzeit die volle Auszahlung des Regelbedarfs fordern (§ 53 SGB X i.V.m. § 46 SGB I).

Tritt das neue BG-Mitglied anstelle eines scheidenden Mitglieds in den Mietvertrag ein, kann das Jobcenter weder einen öffentlich-rechtlichen Schuldbeitritt noch eine Schuldübernahme fordern. Das scheidende BG-Mitglied muss nach Maßgabe der im Darlehensbescheid/-vertrag vereinbarten Bedingungen (üblicherweise Ende des Gesamt-Mietvertrages oder des Leistungsbezugs) weiter für die Rückzahlung sorgen; bei Ausfall der Zahlung sind die übrigen Darlehensnehmer im Fall gemeinsamer Beteiligung zur Tilgung verpflichtet. Ggf. kann der ausgefallene Darlehensbetrag nach § 44 SGB II erlassen werden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel F. war mit Einstandspartnerin B. auf Veranlassung des Jobcenters in eine günstigere Wohnung gezogen. Die Kaution von 1.400 € hatte das Jobcenter F. und B. gemeinsam gewährt. Nach einer Trennung zieht F. ins Ausland, ohne eine Adresse zu hinterlassen. Das Darlehen für die Kaution ist erst in Höhe von 622,40 € getilgt. F. ist nach Darlehensbescheid zwar zur Rückzahlung verpflichtet (Ende des Bürgergeld-Bezugs), aber nicht greifbar. B. ist weiterhin zur Tilgung der restlichen 777,60 € verpflichtet. Das Jobcenter kann prüfen, ob die Rückforderung erlassen wird. Grund für einen Erlass kann z. B. sein, dass in Zusammenhang mit der Trennung Aufwendungen angefallen sind, die weder mit besonderen SGB II-Leistungen noch mit dem auf 502 € erhöhten Regelbedarf aufgefangen werden können.

1.2 BG-Abschied

Verlässt ein BG-Mitglied, das einen Teil der Kaution mit Sparvermögen finanziert oder mit laufender Tilgung eines Kautionsdarlehens »erworben« hat, die Wohnung (mit oder ohne Entlassung aus dem Mietvertrag), hat es ohne Vereinbarung mit den bleibenden Mietern keine Handhabe, »seinen« getilgten Kautionsanteil mitzunehmen. Die für eine neue Wohnung benötigte Kaution muss das Jobcenter, wenn der Auszug erforderlich war und die neue Wohnung angemessen ist, als Darlehen gewähren. Im Fall einer weiterlaufenden Tilgung des Kautionsdarlehens der früheren Wohnung muss das neue Darlehen zunächst nicht getilgt werden (Begrenzung der Tilgung mehrerer § 42a-Darlehen auf 10 % bzw. 5 %). Das Jobcenter kann aber verlangen, dass das neue Darlehen vorrangig mit Auszahlung der anteiligen Kaution der früheren Wohnung bedient wird, der Betreffende sich also um die Erlangung dieses Anspruchs kümmert.

1.3 Gemischte BG

Bei Umzug oder Wohnungserstbezug einer gemischten Bedarfsgemeinschaft – das sind Personenverbände, die nach § 7 SGB II eine BG bilden und zum Teil nach dem SGB II, zum Teil nach dem SGB XII Leistungen beziehen oder in jeweils einem dieser Leistungssysteme leistungsberechtigt sind/wären (z. B. ist ein Ehe- oder Einstandspartner wegen Bezugs einer Altersrente oder Erreichens der SGB II-Altersgrenze von SGB II-Leistungen ausgeschlossen) – muss entweder eine gemeinsame Lösung der beteiligten Sozialleistungsträger gefunden werden oder einer Person gelingt es, seinen Kopfteil der Kaution aus eigenen Mitteln aufzubringen. Im Notfall muss der zuerst angegangene Träger die gesamte Kaution übernehmen, bis die Rechtslage geklärt ist (s. dazu LSG Hessen vom 9.9.2011 – L 7 SO 190/11 B ER).

Beispiel H. ist erwerbsfähig und nach Räumung im August 2023 wegen Mietschulden ohne Wohnung. Er will mit seiner Mutter M. zusammenziehen, die von einer kleinen Rente lebt. Bei Einzug in die von H. gefundene Wohnung müsste M.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

ihre Rente mit Grundsicherungsleistungen nach § 41 SGB XII aufstocken. Für H. ist der Bezug einer Wohnung erforderlich mit Anspruch auf Wohnungsbeschaffungskosten, darunter die Kaution für eine angemessene Wohnung. H. beantragt die Übernahme der Kaution beim Jobcenter, die zugesagt wird. M. erhält vom Sozialamt die Auskunft, dass ein Umzug in eine größere Wohnung nicht als erforderlich angesehen werde. H. und M. unterschreiben den Mietvertrag. Hier kann das Jobcenter nach § 22 Abs. 6 SGB II dem H. die volle Kaution vorfinanzieren oder nach § 43 SGB I die M. anteilig beteiligen mit der Aufforderung (§ 12a SGB II), die vorrangigen Leistungen nach § 35 Abs. 2 SGB XII durchzusetzen. H. kann in jedem Fall nur mit einer 5 %-Tilgung belastet werden, ggf. aber im Umfang des gesamten Darlehens.

Kopfteilige Darlehensvergabe

Sind die BG-Mitglieder jeweils nach dem SGB II und dem SGB XII hilfebedürftig und besteht hinsichtlich des Anspruchs auf Kautionsübernahme per Darlehen nach § 22 Abs. 6 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII Einvernehmen der beiden Leistungsträger, wird das Darlehen kopfteilig vom Jobcenter und vom Grundsicherungsamt mit den für die jeweiligen Leistungssysteme maßgebenden Tilgungsbedingungen vergeben (s. dazu LSG Sachsen vom 27.8.2018 – L 7 AS 705/18 B ER).

Reine SGB II-BG

Kann der eigentliche SGB XII-Leistungsberechtigte seinen Grundsicherungsbedarf mit eigenen Einkünften (Rente, Erwerbsarbeit) decken und unterliegt er keinem Leistungsausschluss nach §§ 7 Abs. 4, 7a SGB II, besteht mangels Anspruchs auf Grundsicherung nach §§ 41 ff. SGB XII i. S. eines Zahlanspruchs keine gemischte BG, sondern eine reguläre SGB II-BG; das Einkommen des voll erwerbsgeminderten BG-Mitglieds wird nach § 9 Abs. 2 Satz 3 SGB II auf die Partner verteilt mit Ansprüchen auf Bürgergeld für den erwerbsfähigen Partner und Bürger-Sozialgeld nach § 23 SGB II für den Erwerbsminderungsrentner (BSG vom 28.11.2018 – B 4 AS 46/17 R).

Anwendungsprobleme

Das Urteil des BSG vom 28.11.2018, a.a.O. stellt die Vergabe eines Kautionsdarlehens vor noch ungelöste Probleme. Unklar ist, ob allein der Bedarf für eine Kaution insoweit einen Wechsel des nicht erwerbsfähigen BG-Mitglieds zum SGB XII erfordert bzw. den SGB XII-Träger zur Gewährung des anteiligen Kautionsdarlehens – ohne Soforttilgung, die es nach § 35 SGB XII nicht gibt – verpflichtet, oder es bei der Zuständigkeit des Jobcenters bleibt. Unklar ist weiter, wie sich der Einsatz vorhandenen Vermögens auf die Kautionsgewährung auswirkt. Dazu zwei Beispiele:

Beispiel 1

Die 58-jährige M. bezieht eine volle EM-Rente von 795 €. Sie lebt mit Ehemann B. in einer Wohnung, für die 678 € Bruttowarmmiete zu zahlen ist. Das Jobcenter gewährt beiden SGB II-Leistungen, auf die die bereinigte EM-Rente angerechnet wird. Angemessen sind Unterkunftskosten von 540 € + 63 € Heizung. Für den Umzug in eine Wohnung im September 2023 mit einer Bruttowarmmiete von 598 € ist eine Kaution von 1.794 € zu zahlen. Mit einem Anteil der Kaution von 897 € ist M.s Bedarf mit der EM-Rente nicht mehr gedeckt. Sie hätte für den Monat der Kautionsvergabe daher

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Anspruch auf Grundsicherung nach §§ 41 SGB XII. B. müsste die halbe Kaution nach § 22 Abs. 6 SGB II i.V.m. § 42a SGB II mit 22,55 € monatlich laufend tilgen, während M., die im Folgemonat der Kautionsvergabe wieder Bürger-Sozialgeld in der SGB II-BG bezieht, keiner Tilgung ausgesetzt ist.

Beispiel 2

K. ist dauerhaft voll erwerbsgemindert. Da sie mit einem Sparbuch von 10.345 € über Vermögen oberhalb der SGB XII-Schongrenze von 10.000 € verfügt, erhält sie in der BG mit dem erwerbsfähigen, hilfebedürftigen Ehemann S. Bürger-Sozialgeld nach § 23 SGB II. S. hat kein Vermögen. Nach einer Kostensenkungsaufforderung finden K. und S. eine Wohnung, für die eine Kaution von 1.943 € zu zahlen ist. Das Jobcenter verweist K. auf den Vermögenseinsatz. Selbst mit Zahlung der hälftigen Kaution verringert sich K.s Vermögen aber auf einen Betrag, der die **vorrangige** SGB XII- Leistungsberechtigung begründet.

2 Rückabwicklung des Kautionsdarlehens

Rückzahlung

Maßgebend für die Rückzahlung sind die im Bescheid oder im Vertrag genannten Bedingungen. Einer Aufhebung nach §§ 48, 45 SGB X oder Abänderung nach § 59 SGB X bedarf es zur Geltendmachung des Rückzahlungsanspruchs nicht (zur Vollstreckung s. SG Berlin vom 5.4.2019 – S 120 AL 135/19).

Bindung an Darlehensvertrag?

Wurde das Kautionsdarlehen per Vertrag gewährt, sind die Darlehensnehmer nicht gehindert, die Umwandlung des Darlehens in einen nicht sofort tilgbaren Zuschuss zu fordern (LSG Sachsen-Anhalt vom 18.10.2018 – L 5 AS 295/18). Die auf Treu und Glauben gestützte Aberkennung dieser Rechtsposition (so LSG Berlin-Brandenburg vom 31.5.2018 – L 29 AS 1514/17) ist durch das BSG-Urteil vom 28.11.2018 – B 14 AS 31/17 R überholt. Sind Umstände, die eine Tilgung des Darlehens besonders hart machen, erst nach der Vergabe eingetreten, kann erst recht eine Abänderung der Vergabemodalitäten geltend gemacht werden.

Direkttilgung

Mit der als Regelfall vorgesehenen Vergabe als Darlehen ist sowohl beim Darlehensbescheid als auch -vertrag (s. dazu SG Nordhausen vom 6.9.2022 – S 13 AS 842/21) die direkte, laufende Tilgung des Kautionsdarlehens in Höhe von 10% bzw. 5% des Regelbedarfs (§ 42a SGB II) als Normalfall vorgegeben. Die Tilgung muss nicht mit gesondertem Aufrechnungsbescheid verfügt und bei Ablauf eines Bewilligungsabschnitts jeweils für den neuen Abschnitt verlängert bzw. erneuert werden. Es genügt ein Grundlagenbescheid über die Tilgungsbedingungen (LSG NRW vom 31.8.2017 – L 19 AS 787/17).

Bestimmtheit

Die Aufrechnung mit den laufenden Leistungen muss hinreichend bestimmt i. S. von § 33 Abs. 1 SGB X sein. Der Leistungsberechtigte muss Klarheit über den Beginn der Aufrechnung haben, um sich auf den Zufluss geringerer Leistungen einzustellen. Ist aus dem Bescheid nicht erkennbar, ab welchem Zeitpunkt die Aufrechnung beginnen soll, ist er aufzuheben (LSG Berlin-Brandenburg vom 15.11.2017 – L 18 AS 2067/16).

Kein Ermessen

Bei einem § 42a SGB II-Darlehen steht die Entscheidung, ob und in welcher Höhe im Folgemonat der Darlehensauszahlung die Tilgung beginnt, nicht im Ermessen des Jobcenters.

Leistungseinstellung/ Entziehung/ Sanktion

Eine tatsächliche Leistungseinstellung nach § 331 SGB III oder eine Entziehung nach § 66 SGB I sind keine »Beendigung des Leistungsbezugs« i. S. von § 42a Abs. 4 SGB II. Die laufende Tilgung mit 10% bzw. 5% des Regelbedarfs wird lediglich unterbrochen. Es gibt keine Grundlage für eine Veränderung der Tilgung.

2.1 Freigabe des Kautionsrückzahlungsanspruchs an die Darlehensnehmer

Haben die Darlehensnehmer das Kautionsdarlehen voll getilgt, muss das Jobcenter den abgetretenen Rückzahlungsanspruch gegen den Vermieter freigeben bzw. den Vermieter davon unterrichten, dass die Forderung nunmehr den Mietern zusteht. Das Jobcenter ist nicht befugt, den Rückzahlungsanspruch auf Vorrat zu behalten, um damit anderweitige Schulden der Leistungsbezieher tilgen zu können.

Selbst wenn die Leistungszeiträume, in denen das Darlehen getilgt wurde, überzahlt sind, kann der wegen des Kautionsdarlehens abgetretene Kautionsrückzahlungsanspruch nicht zur Tilgung der Erstattungsforderung nach §§ 45, 48, 50 SGB X verwertet werden, soweit diese nicht über eine Rückzahlung oder Aufrechnung nach § 43 SGB II beglichen wurde. Es bleibt den Beteiligten aber unbenommen, eine gesonderte Vereinbarung über die Rückerstattung der rechtswidrig gezahlten Leistungen zu schließen und dabei den Kautionsrückzahlungsanspruch als Sicherheit mit zu berücksichtigen.

2.2 Entlassung eines Darlehensnehmers aus der Gesamtschuldnerschaft

Das Darlehen kann kopfteilig oder gemeinschaftlich vergeben werden. Bei einem gemeinsamen Darlehen hat der einzelne Darlehensnehmer keinen Anspruch auf Entlassung aus der Gesamtschuldnerschaft, wenn »sein« rechnerischer Anteil getilgt ist. Bei Ausfall der übrigen Rückzahlungsforderungen kann das vom Jobcenter auszuübende Ermessen (s. dazu LSG Sachsen vom 24.2.2015 – L 2 AS 1444/14 B ER) aber dahin gehen, den zahlungsbereiten Darlehenstilger nicht weiter zu belasten.

Beispiel

G. ist mit Partner D. zusammen in eine neue Wohnung gezogen. Die Kaution von 1.500 € hat G. mit 350 € Schonvermögen selbst bezahlt, der Rest wurde als Darlehen nach § 22 Abs. 6 SGB II beiden BG-Mitgliedern gewährt. Während G. ihren Darlehensteil regelmäßig tilgt, fällt die Tilgung für D. wegen permanenter Leistungsunterbrechungen nach § 7b SGB II (nicht ge-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

nehmigte Ortsabwesenheit) und § 66 SGB I weitgehend aus (§ 42a Abs. 2 Satz 2 SGB II). Es kommt zur Trennung, G. bleibt in der Wohnung, D. geht ins Ausland. G. beantragt nach Tilgung des Kautionsdarlehens in Höhe von 828,40 € wegen Überforderung ein Ende der Tilgung. Hier ist es sachgerecht, die Tilgung bei Fortdauer der Hilfebedürftigkeit der G. bis zur Beendigung des Mietverhältnisses auszusetzen.

2.3 Abrechnung des Kautionsrückzahlungsanspruchs bei Ende des Mietvertrages

Ist das Jobcenter-Darlehen voll getilgt, müssen sich die Mieter ausschließlich mit dem Vermieter zivilrechtlich auseinandersetzen. Sollte das Jobcenter den Rückzahlungsanspruch noch nicht freigegeben haben, kann der Vermieter vor der Auszahlung Klarheit über die Inhaberschaft des Rückzahlungsanspruchs fordern. Die Leistungsberechtigten haben Anspruch auf Freigabe.
Wenn sie das Kautionsdarlehen noch nicht ganz getilgt haben, muss der Vermieter die Kaution an das kraft Abtretung zum Inhaber des Kautionsrückzahlungsanspruchs bestellte Jobcenter auszahlen. Die Darlehensnehmer haben dann gegen das Jobcenter einen Anspruch auf Abrechnung bzw. Rückzahlung »ihres« bereits getilgten Teils der Kaution.

Beispiel

Das Jobcenter hat einer 2-Personen-BG (Herr A. und Frau S.) kopfteilig ein Kautionsdarlehen in Höhe von jeweils 600 € gewährt. Durch Aufrechnung getilgt sind 502,60 € von A. und 441,60 € von S. Der Vermieter zahlt nach Klärung etwaiger Ansprüche aus dem Mietverhältnis 1.200 € an das Jobcenter. Die getilgten Beträge von 502,60 € und 441,60 € muss das Jobcenter an A. und S. auszahlen.
Die Auszahlung muss individuell erfolgen, § 38 SGB II ermächtigt den BG-Vorstand nicht zur Entgegennahme der Kautionsanteile anderer BG-Mitglieder. Eine Anrechnung auf laufende Leistungen ist nach § 11a Abs. 1 Nr. 1 SGB II ausgeschlossen.

2.4 Aufrechnung des Kautionsrückzahlungsanspruchs mit Forderungen des Vermieters

Vermieterforderungen

Der Anspruch auf Rückzahlung einer Mietkaution ist erst fällig, wenn dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen. Nach mietrechtlicher Abrechnung der Kaution kann sich der Vermieter auch wegen strittiger Forderungen direkt aus der Kaution »bedienen« (BGH vom 24.7.2019 – VIII ZR 141/17 und vom 28.10.2020 – VIII ZR 230/19). Im Fall einer Abtretung des Kautionsrückzahlungsanspruchs an das Jobcenter, die dem Vermieter zur Kenntnis gebracht wird, ist dessen Befugnis zur Aufrechnung nach § 406 BGB beschränkt. Selbst unstreitige Forderungen kann er danach nicht aufrechnen, was die Auszahlung der Rest-Kaution blockiert.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Abtretung mit Aufrechnungsbefugnis

Um dies zu verhindern, kann das Jobcenter als Inhaber des Kautionsrückzahlungsanspruchs schon im Rahmen der Darlehensvergabe und bei Ausgestaltung der Abtretungserklärung einer Aufrechnung mit unstreitigen oder nachgewiesenen Vermieterforderungen zustimmen, dergestalt, dass der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen zur Aufrechnung ermächtigt und der Leistungsbezieher im Umfang der aufgerechneten Kaution zur Weiterführung der laufenden Tilgung nach § 42a SGB II verpflichtet wird.

Kein Nachweisverzicht

Einen Nachweisverzicht für das Bestehen der vom Vermieter geltend gemachten Forderung (vgl. dazu OLG Karlsruhe vom 13.10.2009 – 19 U 88/09), um sich eine zivilrechtliche Auseinandersetzung zu sparen, darf das Jobcenter nicht vereinbaren. Dies ginge zu Lasten der Darlehensnehmer, die ja letztlich für die Vermieterforderung, soweit sie die Kautionsrückzahlung verringert, aufkommen müssen.

Die vom Jobcenter Hamburg gewählte Schlüssigkeitsprüfung:

> »Jobcenter team.arbeit.hamburg erklärt ausdrücklich, dass es mit der Aufrechnung titulierter bzw. unstrittiger Forderungen des Vermieters gegen die/den Darlehensnehmer/in aus dem Mietverhältnis zu Lasten dieses Darlehens einverstanden ist.
> Strittige Forderungen aus dem Mietverhältnis können vom Vermieter aufgerechnet werden, wenn sie schlüssig gegenüber dem Darlehensgeber dargestellt und ihm gegenüber glaubhaft gemacht werden (z.B. stellen ein Wohnungsübergabeprotokoll, das den Zustand der Wohnung bei Einzug der Mieterin/des Mieters dokumentiert, und ein Wohnungsübergabeprotokoll, das den entstandenen und zu regulierenden Schaden bei Rückgabe der Wohnung benennt, und die Rechnung des mit der Regulierung des Schadens beauftragten Handwerkers einen schlüssigen und glaubhaften Nachweis für die Aufrechnung mit strittigen Forderungen dar«,

ist problematisch, weil sie dem Leistungsbezieher keine Gelegenheit gibt, seine Sicht als Mieter vorzubringen.

Mieterbeteiligung

Da die leistungsberechtigten Mieter im Fall einer vom Jobcenter gebilligten Aufrechnung erst nachträglich – über die Verlängerung der Tilgungsphase – von der Aufrechnung erfahren, müssen sie zur Vermeidung eines Rechtsverlustes am Verfahren beteiligt werden. Erst wenn sie die Vermieterforderung bestätigen, ist der Vermieter zu einer Aufrechnung berechtigt.

Sozialrechtliches Aufrechnungsverbot

Abrechnungen von Mietnebenkosten fallen selten mit dem Monat des Auszugs zusammen. Wird die Abrechnung nach dem Auszug erstellt, sind etwaige Nachforderungen für Betriebs- und Heizkosten ein Bedarf für eine von den Leistungsberechtigen nicht mehr genutzte Wohnung. Sind sie im Monat der Fälligkeit der Nachforderung noch hilfebedürftig, ist unter besonderen Voraussetzungen das Jobcenter am neuen Wohnort für eine Kostenübernahme zuständig (näher dazu → S. 508 ff.). Rechnet der Vermieter

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

eine Nachforderung mit der Kaution auf, ginge ein möglicher Anspruch der Leistungsberechtigten gegen das nach dem Umzug zuständige Jobcenter kraft Erfüllung der Nachforderung aus der Kaution verloren und letztlich ganz zu Lasten der Leistungsbezieher, wenn sie das Kautionsdarlehen im Umfang der aufgerechneten Nachforderung weiter tilgen müssten. Das für die frühere Wohnung zuständige Jobcenter muss daher entweder ein Verbot der Aufrechnung mit Abrechnungs-Nachforderungen vereinbaren oder die Aufrechnung als Tilgung des Darlehens gelten lassen.

2.5 Abrechnung mit teilgetilgtem Kautionsrückzahlungsanspruch

Ist das Kautionsdarlehen noch nicht vollständig getilgt, muss der Vermieter die abgerechnete Kaution kraft der Abtretung anlässlich der Darlehensvergabe an das Jobcenter auszahlen. Soweit die Kaution über § 42a SGB II getilgt wurde, muss die verbliebene Kaution mit den leistungsberechtigten Mietern abgerechnet werden.

Beispiel 1

K. hatte ein Kautionsdarlehen von 1.200 € erhalten. Davon sind nach Beendigung des Mietverhältnisses durch Tilgung nach § 42a SGB II 802,60 € abgezahlt worden. Wegen einer Beschädigung des Waschbeckens rechnet der Vermieter eine Schadensersatzforderung über 456 € mit der Kaution auf. Die restlichen 744 € zahlt er an das Jobcenter aus. K. hat Anspruch auf eine Kautionsrückzahlung in Höhe von (744 € + 802,60 €) – 1.200 € = 346,60 €.

Beispiel 2

E. hatte ein Kautionsdarlehen von 1.200 € erhalten. Davon sind nach Beendigung des Mietverhältnisses durch Aufrechnung nach § 42a SGB II 402,60 € getilgt worden. Wegen diverser Schäden rechnet der Vermieter mit einer Schadensersatzforderung über 677 € auf. Die restlichen 523 € zahlt er an das Jobcenter aus. E. muss weitere 274,40 € tilgen (1.200 € – [402,60 € + 523 €]).

Tilgung mit SGB II-Ansprüchen

Hat der Vermieter die Kaution mit Forderungen aufgerechnet, für die das Jobcenter Leistungen an die Mieter hätte gewähren müssen, gelten deren Darlehen auch insoweit als getilgt.

Beispiel

R. hatte ein Kautionsdarlehen über 900 € erhalten. Davon sind nach Beendigung des Mietverhältnisses durch Aufrechnung nach § 42a SGB II 615 € getilgt worden. In Abstimmung mit dem Jobcenter hatte R. die Miete wegen zugiger Fenster um 15% gemindert. Nach anwaltlichem Schreiben des Vermieters und Beratung mit dem Mieterverein einigen sich R. und der Vermieter auf eine berechtigte Minderung in Höhe von 5%. Wegen der daraus resultierenden Nachforderung in Höhe von 322,16 € zahlt der Vermieter die Kaution nur in Höhe von 577,84 € an das Jobcenter aus. R. hätte ohne Aufrechnung Anspruch auf Übernahme der 10% rückständige Miete gehabt, woraus sich ein Anspruch auf Kautionsrückzahlung in Höhe der getilgten 615 € ergibt (615 € + 577,84 € + 322,16 €) – 900 € .

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Zivilrechtliche Einwände

Zivilrechtliche Einwände gegen Vermieteraufrechnungen, die Leistungsansprüche aus dem Mietverhältnis betreffen, muss das Jobcenter als Inhaber des Kautionsrückzahlungsanspruchs mit dem Vermieter klären oder als Anspruch aus § 22 SGB II gelten lassen. Ansonsten verstieße eine »Großzügigkeit«, die mittels einer Verlängerung der § 42a-Tilgungsphase zu Lasten der Leistungsberechtigten geht, gegen die Sorgfaltspflichten des Jobcenters aus dem Sozialrechtsverhältnis.

Beispiel

B. hatte ein Kautionsdarlehen über 900 € erhalten. Davon sind nach Beendigung des Mietverhältnisses am 31.3.2019 durch Aufrechnung nach § 42a SGB II 750 € getilgt worden. Am 15. November 2023 reicht der Vermieter die Betriebskostenabrechnung 2021 mit einer Nachforderung von 289,10 € beim Jobcenter ein und zahlt die Kaution nur in Höhe von 610,90 € an das Jobcenter aus. Obwohl die verjährte Nachforderung nicht mit der Kaution aufgerechnet werden kann (BGH vom 20.7.2016 – VIII ZR 263/14), bleibt das Jobcenter untätig. Als B. seine Kaution fordert, fällt dem Jobcenter die Verjährung der Nachforderung auf. Es hält B. entgegen, dass die Forderung sozialrechtlich unangemessen sei und keinen Anspruch auf Kostenübernahme begründet hätte. Zu Unrecht: B. hat Anspruch auf eine Kautionsrückzahlung in Höhe von 750 €.

Sozialrechtliche Einwände

Sozialrechtliche Einwände gegen zivilrechtlich unstreitige Vermieteraufrechnungen, die Leistungsansprüche aus dem Mietverhältnis betreffen, kann das Jobcenter über eine Verlängerung der § 42a-Tilgungsphase durchsetzen.

Beispiel

P. hatte ein Kautionsdarlehen über 900 € erhalten. Er ist per Mietvertrag wirksam zu Schönheitsreparaturen verpflichtet worden. P. führt die Arbeiten so schlampig aus, dass der Vermieter Kosten für Malerarbeiten in Höhe von 654 € von der Kaution abzieht. Obwohl P. das Kautionsdarlehen durch Aufrechnung nach § 42a SGB II in Höhe von 435,60 € getilgt hat, muss er infolge der Vermieteraufrechnung noch weitere 218,40 € tilgen 900 € – [(900 € – 654 €) + 435,60 €].

Folgekosten

Zivilrechtliche Kosten zur Durchsetzung berechtigter Forderungen aus dem Mietverhältnis können mit der Kaution aufgerechnet werden (AG Pankow vom 7.7.2017 – 2 C 88/17). Hat das Jobcenter die Folgekosten verschuldet, handelt es sich um mittelbare KdU-Bedarfe (LSG NRW vom 22.5.2012 – L 6 AS 2275/11 B; LSG Baden-Württemberg vom 27.6.2017 – L 9 AS 1742/14; SG Berlin vom 6.10.2017 – S 37 AS 8936/16; s. auch LSG Hamburg vom 27.9.2018 – L 4 AS 258/17), die bei der Abrechnung des Kautionsrückzahlungsanspruchs zu berücksichtigen sind.

Beispiel

U. hatte ein Kautionsdarlehen über 900 € erhalten. Auf seinen Wunsch wird die Miete vom Jobcenter direkt an den Vermieter überwiesen. Der Vermieter hatte im laufenden Mietverhältnis die Miete erhöht. U. hat die Mieterhöhung dem Jobcenter mitgeteilt, das aber nicht reagiert. Als der Vermieter mahnt, erinnert U. das Jobcenter an den veränderten Mietzins. Wieder passiert

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

nichts. Erst nach Zustellung eines Mahnbescheides durch einen Rechtsanwalt übernimmt das Jobcenter rückwirkend die Mieterhöhung. Als U. das Mietverhältnis kündigt, rechnet der Vermieter die noch offenen Kosten für das Mahnverfahren (388,92 €) gegen die Kaution auf. U. hat Anspruch auf Auszahlung des von ihm in Höhe von 695,50 € getilgten Kautionsdarlehens.

2.6 Abrechnung des Darlehens bei Ende des Leistungsbezuges

Im Regelfall der laufenden Tilgung des Kautionsdarlehens mit 10% bzw. 5% nach § 42a SGB II bewirkt ein Ende des Leistungsbezugs, dass der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig wird und das Jobcenter mit den Darlehensnehmern eine Vereinbarung über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags »unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer« treffen soll (§ 42a Abs. 4 SGB II). Eine strikte Rückzahlungspflicht in einem Darlehensvertrag ist nach Auffassung von SG Nordhausen vom 6.9.2022 – S 13 AS 842/21 unzulässig.

Beendigung des Leistungsbezuges?

§ 42a Abs. 4 SGB II regelt nicht, was unter einer »Beendigung des Leistungsbezuges« zu verstehen ist:

- das gänzliche Ausscheiden aus dem Bezug von SGB II-Leistungen i. S. einer Überwindung der Hilfebedürftigkeit oder wegen eines Leistungsausschlusses oder auch
- das Ausscheiden aus dem Bezug von SGB II-Leistungen von dem Jobcenter, das das Kautionsdarlehen vergeben hat.

Weil das Kautionsdarlehen als kommunale Leistung dem Jobcenter zugute kommen soll, das in Vorleistung gegangen ist, kann auch ein Wechsel des SGB II-Leistungsträgers bei Fortbestand der Hilfebedürftigkeit als Beendigung des Leistungsbezuges i. S. von § 42a Abs. 4 SGB II gewertet werden.

Das ist unter drei Gesichtspunkten bedeutsam:

- Das zuständig gewordene Jobcenter kann die Tilgung nicht einseitig durch Aufrechnungsbescheid im Auftrag des darlehensgebenden Jobcenters weiterführen (vgl. dazu BayLSG vom 18.3.2015 – L 11 AS 104/15).
- Bei Ausgestaltung der zu vereinbarenden Rückzahlungsbedingungen muss das darlehensgebende Jobcenter die Belastung der weiterhin hilfebedürftigen Darlehensnehmer analog § 42a Abs. 2 Satz 1 SGB II auf 10% bzw. 5% des Regelbedarfs beschränken.
- Bei Abschluss der Tilgungsvereinbarung muss ein Darlehensvertrag mit dem neuen Jobcenter zur Vermeidung einer Existenzgefährdung der Darlehensnehmer berücksichtigt werden.

Spielräume nutzen

Hat das früher zuständige Jobcenter, wie es üblich ist, im Darlehensvertrag/-bescheid bei Kündigung des Mietverhältnisses oder bei Auszug aus der Wohnung die Rückzahlungsverpflichtung mit dem vollen Restbetrag fällig

gestellt, erlaubt eine Rückzahlungsvereinbarung nach § 42a Abs. 4 SGB II auch eine geringere als die 10%-/5%-Tilgung und lässt vor allem Raum für ein Hinausschieben der Restzahlung; insbesondere kann das Jobcenter die Rückzahlungsverpflichtung bis zur Auszahlung der Kaution durch den Vermieter stunden.
Wird in der üblichen 6-Monats-Frist, die dem Vermieter zur Prüfung etwaiger Forderungen vor Auskehrung der Kaution zusteht, ein weiteres Kautionsdarlehens für die neue Wohnung mit der gesetzlich angeordnete Sofortilgung dieses Darlehens erforderlich, muss die Resttilgung des früheren Kautionsdarlehens bis zur Auszahlung der Kaution oder einer Überwindung der Hilfebedürftigkeit hinausgeschoben werden.

2.7 Abrechnung des Darlehens bei gemischter BG

Es sind zwei Fallgestaltungen zu unterscheiden:

- Das Kautionsdarlehen war bereits an eine gemischte BG vergeben worden.
- In der laufenden Tilgungsphase des Kautionsdarlehens nach § 42a SGB II entsteht eine gemischte BG.

Bestehende gemischte BG

Wird das bereits kopfteilig an die BG-Mitglieder vergebene Kautionsdarlehen wegen Wohnungskündigung oder Auszugs mit den jeweiligen Restbeträgen fällig gestellt, richtet sich die Rückabwicklung nach den Bedingungen, zu denen die Vergabe erfolgte (→ S. 457 ff.).
Hatte der SGB XII-Träger wegen Hilfebedürftigkeit ein Darlehen nach § 35 Abs. 2 SGB XII gewährt und ist der Darlehensnehmer weiterhin auf Grundsicherungsleistungen angewiesen, ist zu beachten, dass es im SGB XII keine Grundlage für eine Rückführung des Restdarlehens im Wege einer Aufrechnung mit laufenden Leistungen gibt; § 37 SGB XII ist auf KdU-Leistungen nicht anwendbar (dazu SG Aurich vom 19.9.2018 – S 13 SO 3/17; s. auch SG Berlin vom 5.4.2019 – S 120 AL 135/19). Der SGB II-Partner darf deshalb nicht mit 20% bzw. seit Juli 2023 10% Tilgung belastet werden, solange er auf Bürgergeld angewiesen ist.

Entstandene gemischte BG

Erlangt einer der BG-Partner im Verlauf der Tilgung des Kautionsdarlehens einen vorrangigen Anspruch auf Grundsicherungsleistungen oder scheidet er wegen eines Leistungsausschlusses (§ 7 Abs. 4 SGB II) aus dem Bürgergeld-Bezug aus, stellt dies eine »Beendigung des Leistungsbezuges« nach § 42a Abs. 4 SGB II dar. Das Jobcenter muss mit dem Betreffenden eine Vereinbarung über die weitere Tilgung abschließen unter Beachtung der Belastungsmaßstäbe nach dem SGB XII (bis zu 5% vom Grundsicherungs-Regelbedarf nach § 37 SGB XII analog), sofern potentiell ein Hilfeanspruch bestünde. Bei einem Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 4 SGB II (Altersrente nach § 7a SGB II, Unterbringung in einer Pflegeeinrichtung) kann Einkommen oder Vermögen vorhanden sein, das eine höhere Tilgung oder sogar eine komplette Rückzahlung rechtfertigt.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Die aus einer Tilgung und Kautionsrückzahlung resultierenden Auszahlungsansprüche der Darlehensnehmer gegen das Jobcenter sind bei Zufluss an einen SGB XII-Leistungsberechtigten ebenfalls kein auf die Grundsicherung anzurechnendes Einkommen.

3 Kautionserträge an Jobcenter?

Nach § 551 Abs. 3 BGB hat der Vermieter eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen; eine andere Anlageform kann vereinbart werden. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Nach Auffassung von SG Nordhausen vom 6.9.2022 – S 13 AS 842/21 ist die Vereinbarung in einem Darlehensvertrag des Jobcenters mit leistungsberechtigten Mietern, in der sich der SGB II-Leistungsträger die aus der Anlage der Mietsicherheit durch den Vermieter ergebenden Erträge versprechen lässt, daher unwirksam. Eine obergerichtliche Klärung steht noch aus.

4 Rechte und Pflichten bei Streit über den Kautionsrückzahlungsanspruch

Die zur Absicherung eines Kautionsdarlehens üblicherweise verlangte Abtretung, verbunden mit der laufenden Tilgung nach § 42a SGB II, ergibt eine komplizierte Gemengelage von zivil- und sozialrechtlichen Konflikten. Das beginnt mit der Frage, ob das Jobcenter als Inhaber des abgetretenen Anspruchs überhaupt verpflichtet ist, die Kaution vom Vermieter einzufordern, wenn es sich über die laufende Tilgung nach § 42a SGB II schadlos halten kann. Am verständlichsten lässt sich die Problematik anhand einzelner Fälle erläutern:

1. Jobcenter verweigert die Rückübertragung des Kautionsrückzahlungsanspruchs

Ist das Kautionsdarlehen im Wege der Tilgung nach § 42a SGB II vollständig zurückgezahlt worden, wobei Tilgungen über aufgerechnete Vermieterforderungen, auf die nach § 22 Abs. 1 SGB II ein Anspruch bestand, mit zu berücksichtigen sind (→ S. 466 f.), verliert die Abtretung ihre Berechtigung (Sicherungsfunktion). Das Jobcenter muss den Kautionsrückzahlungsanspruch gegen den Vermieter an die Darlehensnehmer (Mieter) zurückgeben. Der Vermieter muss vom Jobcenter über die Rückgabe informiert werden; er muss wissen, an wen er die Kaution mit befreiender Wirkung auszahlen darf.

Verweigert das Jobcenter die Rückgabe, weil es meint, mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch anderweitige Darlehen, etwa für Energieschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II, besichern zu dürfen, können die Mieter eine Rückgabe des Kautionsrückzahlungsanspruchs mit einer Leistungsklage beim Sozialgericht durchsetzen. Als Spiegelbild der sozialrechtlichen Abtretung des Kautionsrückzahlungsanspruchs zur Absicherung des Kautionsdarlehens

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

nach § 22 Abs. 6 SGB II ist auch die Rückübertragung nach Wegfall der Sicherungsfunktion dem Sozialrecht zugeordnet.

2. Vermieter bleibt untätig

Ist das Kautionsdarlehen noch nicht vollständig getilgt worden, hat die Abtretung weiter Bestand. Ziehen die Mieter nach Kündigung des Mietverhältnisses aus, womit üblicherweise die noch nicht getilgte Rest-Darlehenssumme fällig wird, ist der Vermieter nach Klärung etwaiger Forderungen gegen die Mieter verpflichtet, die Kaution an den Inhaber des Auszahlungsanspruchs, kraft Abtretung das Jobcenter, auszuzahlen.

Bleibt der Vermieter nach Ablauf der üblichen Prüffrist von sechs Monaten untätig, d. h. macht er weder Anstalten, die Kaution auszuzahlen noch gegen etwaige Forderungen aufzurechnen, muss das Jobcenter reagieren. In Höhe der bereits getilgten Kautionsdarlehen hat es gegenüber den Mietern eine **Treuhandfunktion** und muss drohende Rechtsverluste abwehren.

Für den Anspruch auf Mietkautionsrückgabe gilt die dreijährige Verjährungsfrist nach § 195 BGB, die nicht formularmäßig auf sechs Monate verkürzt werden darf (LG Leipzig vom 22.12.2016 – 8 O 1959/15); allerdings können für die Abrechnung der Kaution auch etwaiger Ansprüche der Mieter auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme eine Rolle spielen, die schon in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses verjähren (§ 548 Abs. 2 BGB).

Unternimmt das Jobcenter nichts, kann es weder die 10%-/5%-Tilgung einfach weiterlaufen lassen, noch eine Rückzahlung des noch nicht getilgten Rest-Darlehens fordern. Die Darlehensnehmer können gegen einen Aufrechnungsbescheid Widerspruch einlegen, der aufschiebende Wirkung entfaltet (die Tilgung stoppt) oder einen bestandskräftigen Aufrechnungsbescheid über § 44 SGB X zu Fall bringen (s. dazu BayLSG vom 26.3.2014 – L 7 AS 220/14 B ER). Den Abschluss einer Tilgungsvereinbarung, die keine Regelung zur Geltendmachung des Kautionsrückzahlungsanspruchs trifft, können die Darlehensnehmer zurückweisen. Zu einer Geltendmachung in Prozessstandschaft für das Jobcenter sind sie nicht verpflichtet (Rechtsgedanke aus § 33 Abs. 4 SGB II).

Ein Rechtsanspruch auf Rückübertragung zur Geltendmachung in Prozessstandschaft besteht nicht, ist aber wegen des Kostenrisikos auch nicht sinnvoll. Stattdessen können die Darlehensnehmer, soweit der Kautionsrückzahlungsanspruch allein wegen Untätigkeit des Jobcenters nicht mehr durchsetzbar ist, eine Rückzahlung ihrer nach § 42a SGB II geleisteten Tilgungsraten vom Jobcenter fordern. Rechtsgrundlage ist der sozialrechtliche Herstellungsanspruch, d. h. die Herstellung des Zustandes, der bestehen würde, hätte das Jobcenter den zivilrechtlich bestehenden Kautionsrückzahlungsanspruch rechtzeitig durchgesetzt (vgl. zu einer ähnlichen Problematik des Auffüllens eines Anspruchs auf Gleichwohl-Arbeitslosengeld nach § 157 Abs. 3 SGB III, wenn die Arbeitsagentur den übergegangenen Entgeltanspruch nicht einfordert HessLSG vom 2.9.2011 – L 9 AL 107/09).

3. Streit über aufgerechnete Forderung

Hat das Jobcenter den Vermieter zu einer Aufrechnung mit einer Forderung gegen die Mieter ermächtigt (→ S. 464 f.) bzw. nichts gegen die Aufrechnung unternommen und erfahren die Mieter erst anlässlich einer Inanspruch-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

nahme des Jobcenters (Tilgung dieser Forderung nach § 42a SGB II oder kraft Tilgungsvereinbarung) von der Aufrechnung, können sie zivilrechtlich nichts mehr gegen die Aufrechnung unternehmen. Sie können sich aber sozialrechtlich gegen die Weiterführung der 10%-/5%-Tilgung oder den Abschluss einer Rückzahlungsvereinbarung im Umfang der aufgerechneten Kaution wehren und in diesem Rahmen einwenden, dass die vermeintliche Forderung gar nicht oder nicht in der geltend gemachten Höhe bestanden habe. Insoweit ist die Heranziehung der Darlehensnehmer rechtswidrig und im Widerspruchsverfahren oder vom Sozialgericht aufzuheben.

Beispiel

H. hatte nach Einzug in eine neue Wohnung ein Kautionsdarlehen über 1.200 € erhalten. Bei Kündigung des Mietverhältnisses hat H. über die laufende Tilgung 956,80 € abgezahlt. Nach dem Umzug reicht der Vermieter eine Handwerkerrechnung beim Jobcenter über 456 € ein und rechnet diesen Betrag mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch auf. H. habe beim Auszug das Treppengeländer beschädigt. H. kann durch Zeugen, die beim Umzug geholfen haben, nachweisen, dass der Schaden am Treppengeländer nicht von ihm oder einem Helfer verursacht wurde. Weil das Jobcenter H. nicht am Verfahren der Aufrechnung beteiligt hatte, muss er die Kürzung der Kautionssumme nicht gegen sich gelten lassen. Wird die Kaution im Übrigen voll an das Jobcenter ausgekehrt, hat H. Anspruch auf Rückzahlung der 956,80 €.

4. Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch Darlehensnehmer

Kündigt der Darlehensnehmer das Mietverhältnis und zieht er noch vor Ablauf der Kündigungsfrist um, wird nach den üblichen Rückzahlungsbedingungen im Kautionsdarlehensvertrag/-bescheid die noch nicht getilgte Rest-Summe fällig. Im Rahmen der zu vereinbarenden Rückzahlungspflicht ist dann zu regeln:

- ob ein Anspruch auf Übernahme von Doppelmieten besteht und das Jobcenter diese Mieten an den Leistungsberechtigten zur Weiterleitung an den Vermieter zahlt oder den Vermieter ermächtigen will, den Kautionsrückzahlungsanspruch mit Mietforderungen aufzurechnen und ob dann, soweit die aufgerechneten Forderungen Doppelmieten sind, das Kautionsdarlehen als getilgt gilt;
- ob Mieten für die frühere Wohnung, die nicht als Doppelmiete anerkannt werden, im Fall einer Aufrechnung mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch eine Forderung des Jobcenters gegen den Leistungsberechtigten auslösen und wie diese Forderung getilgt werden soll;
- ob der Darlehens-Restbetrag bis zur Auszahlung der Kaution gestundet wird.

5. Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch Darlehensnehmer

Zieht der Darlehensnehmer nach fristloser Kündigung des Mietverhältnisses aus, wird das noch nicht getilgte Kautionsdarlehen fällig. Im Rahmen der zu vereinbarenden Rückzahlungspflicht ist dann zu regeln:

- ob sich der Vermieter gegen die Kündigung wehrt und die Auszahlung der Kaution daher verweigern wird;
- ob sich der Darlehensnehmer verteidigt oder hilfsweise ordentlich kündigt;

- ob im Fall einer ordentlichen Kündigung Ansprüche auf Mietminderung bestehen, die auf das Jobcenter, wenn es die volle Miete zahlt, übergehen (§ 33 SGB II);
- ob das Jobcenter, wenn der Vermieter die fristlose Kündigung akzeptiert, die Auszahlung der Kaution fordert und durchsetzen kann;
- ob ein Anspruch auf Schadensersatz gegen den Vermieter besteht, der bei Zahlung von Wohnungsbeschaffungskosten auf das Jobcenter übergeht;
- ob der Darlehens-Restbetrag bis zur Auszahlung der Kaution gestundet wird.

6. Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch Vermieter

Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis ohne Vorwurf gegen die Mieter (z.B. wegen Eigenbedarfs), wird bei Auszug der Mieter das noch nicht getilgte Kautionsdarlehen fällig. Im Rahmen der zu vereinbarenden Rückzahlungspflicht ist dann zu regeln:

- ob Doppelmieten für die gekündigte Wohnung entstanden sind und das Jobcenter diese Mieten als KdU-Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II anerkennt oder einer Aufrechnung zustimmt und insoweit das Kautionsdarlehen als getilgt betrachtet;
- ob der Darlehens-Restbetrag bis zur Auszahlung der Kaution gestundet wird.

Kündigt der Vermieter wegen Mietschulden oder wiederholter verspäteter Mietzahlung (näher dazu → S. 575 ff.), ist zu regeln:

- ob sich der Mieter gegen die Kündigung wehrt; die Fortführung der Darlehenstilgung mit 10%/5% des Regelbedarfs ist dann sachgerecht; das Rest-Darlehen kann nicht fällig gestellt werden;
- ob bei vorsorglicher Wohnungssuche und Auffinden einer neuen Wohnung der Umzug als erforderlich i. S. von § 22 Abs. 6 SGB II anerkannt wird.

Ist eine Abwehr der Kündigung wenig erfolgversprechend oder gar aussichtslos, ist zu regeln:

- ob noch Mietschulden oder Mietrückstände bestehen; Mietrückstände, die vom Jobcenter nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen wären, bewirkten im Fall einer Aufrechnung des Vermieters mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch eine Tilgung der Kaution;
- ob das Jobcenter die bei Auszug fällig werdende Rest-Darlehenssumme bis zur Abrechnung des Kautionsrückzahlungsanspruchs stundet.

7. Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch Vermieter

Kündigt der Vermieter fristlos, ist zu regeln:

- ob der Vermieter auch ordentlich gekündigt hat und die ordentliche Kündigung Bestand hat (dazu BGH vom 19.9.2018 – VIII ZR 231/17);
- ob sich der Mieter gegen die Kündigung wehrt; die Fortführung der Darlehenstilgung mit 10%/5% des Regelbedarfs ist dann sachgerecht; das Rest-Darlehen kann nicht fällig gestellt werden;
- ob bei vorsorglicher Wohnungssuche und Finden einer neuen Wohnung der Umzug als erforderlich i. S. von § 22 Abs. 6 SGB II anerkannt wird.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Ist eine Abwehr der fristlosen Kündigung wenig erfolgversprechend oder gar aussichtslos, ist zu regeln:
- ob noch Mietschulden oder Mietrückstände bestehen; Mietrückstände, die vom Jobcenter nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen wären, bewirkten im Fall einer Aufrechnung des Vermieters mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch eine Tilgung der Kaution;
- ob das Jobcenter bis zum Auszug die Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB an den Vermieter zahlt oder die Aufrechnung mit der Kaution bevorzugt; im Fall einer Aufrechnung mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch bewirkte das eine Tilgung der Kaution. Die Nutzungsentschädigung ist ein regulärer KdU-Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II;
- ob die Kündigung auf einem Verhalten des Mieters beruht, das aufrechenbare Forderungen des Vermieters zur Folge hat. Soweit sich der Kautionsrückzahlungsanspruch dadurch verringert, muss der Darlehensnehmer weitere Tilgungen leisten.

Erlass

Soweit die Darlehensnehmer in den genannten Fallsituationen noch Rückzahlungen des Kautionsdarlehens zu leisten haben, können auch bei einer Beschränkung der Tilgung auf 10%/5% des Regelbedarfs Härten auftreten, die einen (Teil-)erlass der Kautionsforderung begründen können. Hat infolge des Umzugs die Zuständigkeit des Jobcenters gewechselt, ist das Jobcenter, das mit dem Darlehen geholfen hatte, für einen Erlassantrag zuständig (LSG Baden-Württemberg vom 21.5.2014 – L 3 AS 2383/13).

VII Pflicht zur Übernahme von Umzugskosten

1 Erforderlicher Umzug

Auch Umzugskosten »sollen« nach dem Wortlaut von § 22 Abs. 6 SGB II nur übernommen werden, wenn der Umzug notwendig ist und eine Wohnung ohne eine Zusicherung der Kostenübernahme in angemessener Zeit nicht gefunden werden kann. Die Voraussetzung, dass ohne die Zusicherung »eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann«, passt aber nicht auf Umzugskosten im engeren Sinne und ist daher nur auf die Wohnungsbeschaffungskosten zu beziehen (LSG NRW vom 26.2.2013 – L 9 SO 437/12 B). Es genügt also, wenn die Erforderlichkeit des Umzugs nachgewiesen wird.

Vorherige Zusicherung

Umzugskosten müssen vor Abschluss eines Vertrages mit dem Umzugsunternehmen (BayLSG vom 24.9.2014 – L 8 SO 95/14; SG Detmold vom 17.10.2014 – S 8 SO 237/14 ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 25.11.2015 – L 18 AS 1832/14) oder mit dem Autoverleiher (LSG NRW vom 18.5.2011 – L 7 AS 619/11 B) beantragt und zugesichert worden sein.

Umzug zur Arbeitsaufnahme

Ist der Umzug wegen einer Arbeitsaufnahme erforderlich, braucht die Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II nicht vor Abschluss des Arbeitsvertrages

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

eingeholt zu werden (SG Frankfurt am Main vom 17.1.2006 – S 48 AS 19/06 ER). Beendet die Arbeitsaufnahme die Hilfebedürftigkeit, kommen Hilfen durch die AA nach § 45 SGB III in Betracht (BSG vom 12.12.2013 – B 4 AS 7/13 R). Erfolgt die Arbeitsaufnahme im Ausland – hier hilft § 22 Abs. 6 SGB II nicht (LSG NRW vom 26.2.2014 – L 7 AS 245/14 B ER) –, kann der Umziehende über § 16 Abs. 1 SGB II i. V. m. § 45 SGB III Unterstützung erhalten (vgl. dazu LSG NRW 30.6.2010 – L 19 AS 1006/10 B ER).
Scheitert die Arbeitsaufnahme, ist der Rückumzug an den vorherigen Wohnort nicht automatisch erforderlich i. S. v. § 22 Abs. 6 SGB II; der Versuch einer Eingliederung am neu bezogenen Wohnort kann vorrangig sein (vgl. dazu LSG Baden-Württemberg vom 21.7.2009 – L 1 AS 1949/09: Eingewöhnungsschwierigkeiten der minderjährigen Kinder der arbeitslos gewordenen Leistungsbezieherin in das neue Umfeld).
Geht die Arbeit durch ein Verschulden des Arbeitgebers verloren, muss dieser die wegen des Arbeitsplatzverlustes verursachten Umzugskosten ersetzen (zu Umzugskosten bei Verlust eines Ausbildungsplatzes s. LAG Rheinland-Pfalz vom 8.5.2014 – 2 Sa 33/13).

Gespaltene Zuständigkeit

Die Umzugskosten sind eine Untergruppe der Wohnungsbeschaffungskosten, für die grundsätzlich nur das Jobcenter am Wegzugsort zuständig ist. Das bereits erwähnte Problem abweichender Jobcenter-Entscheidungen (→ S. 436) kann sich bei den Umzugskosten zu einem echten Dilemma auswachsen.

Beispiel 1

B. bezieht in V-Stadt Bürgergeld. Er hat eine neue Wohnung in N-Stadt angemietet. Der Vermieter macht die Schlüsselübergabe von der Einzahlung der Kaution abhängig. B. beantragt beim Jobcenter in V-Stadt die Kostenübernahme für ein Mietfahrzeug und Umzugshelfer für einen am 3.8. geplanten Einzug. Die Zusicherung für die Übernahme der Kaution durch das Jobcenter in N-Stadt steht noch aus. B. weiß daher nicht, ob er am 3.8. die Wohnung einräumen kann.

Beispiel 2

A. bezieht in X-Stadt Bürgergeld. Er hat eine neue Wohnung in Y-Stadt angemietet. Beim dortigen Jobcenter beantragt er die Übernahme der Kaution. Weil A. über Schonvermögen verfügt, mit dem er die Kaution bezahlen könnte, wenn er seine Ersparnisse nicht für Umzugskosten einsetzen muss, wartet das Jobcenter in Y-Stadt die Entscheidung des Jobcenters in X-Stadt über die Zusicherung der Umzugskosten ab. Das Jobcenter in X-Stadt wartet die Entscheidung des Jobcenters in Y-Stadt über die Kautionszusicherung ab, weil es sich im Fall einer Ablehnung ebenfalls eine negative Entscheidung vorbehalten will.

Ungeklärte Rechtsfrage

Ob der Leistungsberechtigte zur Vermeidung solcher Probleme Anspruch auf eine einheitliche Entscheidung hat und wie das bewerkstelligt werden soll, ist ebenso unklar wie die Frage, ob das Jobcenter des Wegzugsortes berechtigt ist, die Zusicherung zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten von der § 22 Abs. 6 SGB II-Zusicherung des Jobcenters am Zuzugsort abhängig zu machen, oder umgekehrt das Jobcenter des Zuzugs-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

ortes eine Zusicherung für die Übernahme einer Mietsicherheit an die § 22 Abs. 6 SGB II-Zusicherung des Jobcenters am Wegzugsort binden kann. Aus fehlenden Gerichtsentscheidungen ist zu schließen, dass in der Praxis offenbar Lösungen gefunden werden.

Umzug in stationäre Einrichtung

Der Anspruch auf Übernahme von Umzugskosten hängt davon ab, dass Antragsteller dem Grunde nach SGB II-Leistungen zustehen (BSG vom 6.5.2010 – B 14 AS 7/09 R). Eine stationäre Einrichtung i. S. v. § 7 Abs. 4 SGB II schließt SGB II-Leistungen dem Grunde nach aus. Damit stellt sich die Frage, wer bei Umzug in eine stationäre Einrichtung die Kosten für den Umzug und ggf. die Auflösung der Wohnung trägt.

Jobcenter

Besteht bis zur Aufnahme in die stationäre Einrichtung Erwerbsfähigkeit i. S. v. § 8 SGB II, ist das Jobcenter zuständig, weil der Leistungsausschluss erst mit dem Leben in der Einrichtung beginnt (s. dazu BSG vom 5.6.2014 – B 4 AS 32/13 R). Wurde ein Bürgergeld-Bewilligungsbescheid »zu früh« aufgehoben, geht der Anspruch auf Übernahme der erforderlichen Umzugskosten trotz Bestandskraft des Aufhebungsbescheides nicht verloren (LSG NRW vom 26.2.2013 – L 9 SO 437/12 B).

Sozialamt

Deutet die Aufnahme in eine stationäre Einrichtung darauf hin, dass der Hilfebedürftige bereits länger als sechs Monate, d. h. nicht nur vorübergehend, erwerbsunfähig war, muss das Sozialamt die nötige Umzugshilfe gewähren. Das gilt auch, wenn die Umzugskosten dem Lebensunterhalt in der Einrichtung zugeordnet werden können (s. dazu BSG vom 15.11.2012 – B 8 SO 25/11 R). Im Streitfall ist der zuerst angegangene Träger zuständig (§ 43 SGB I).

Wegfall der Erwerbsfähigkeit

Das Jobcenter bleibt zuständig, wenn es einen Antrag auf Übernahme von Umzugskosten zu Unrecht abgelehnt hatte, der Betroffene daher zur Selbsthilfe greifen musste und seinen Anspruch auf Kostenerstattung zu einem Zeitpunkt geltend macht, zu dem die Leistungsberechtigung entfallen oder beendet ist, z. B. wegen Zuerkennung einer Erwerbsminderungsrente oder Erreichens der Altersgrenze (LSG Schleswig-Holstein vom 11.6.2016 – L 6 AS 210/13; s. auch LSG Hamburg vom 24.4.2018 – L 4 AS 361/15 zur Zuständigkeit, wenn schon zum Zeitpunkt des Umzugs keine Erwerbsfähigkeit bestand).

Was sind Umzugskosten?

Weder § 22 Abs. 6 SGB II noch andere Vorschriften im SGB II definieren, was unter dem Begriff »Umzugskosten« zu verstehen ist. Das BSG vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R hat Renovierungskosten bei Wohnungseinzug als Unterkunftskosten i. S. § 22 Abs. 1 SGB II und nicht als Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II angesehen, ohne die Umzugskosten genauer zu definieren. In einer Entscheidung vom 30.10.2019 – B 14 AS 2/19 R (Doppelmieten) hat das BSG ein »Entweder-Oder« von Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 22 Abs. 6 SGB II verneint. Letztlich muss auch bzgl. der Umzugskosten gelten, dass hierzu alle angemessenen Aufwendungen,

die üblicherweise mit einem Umzug zusammenhängen, gehören, wenn sie systematisch (wie bei der Einzugsrenovierung) keine andere Zuordnung erfordern (BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 37/13 R).

Unter Zugrundelegung eines weiten Begriffs sind Umzugskosten Kosten für:

2 Auflösung der alten Wohnung

Häufig steht mit dem Umzug in eine neue Wohnung die Entrümpelung der alten Wohnung an. Die Kosten für die Entsorgung des Sperrmülls oder gar Sondermülls können daher zu den Umzugskosten gerechnet werden (dazu BSG vom 15.11.2012 – B 8 SO 25/11 R und vom 12.5.2017 – B 8 SO 23/15 R). Anderer Ansicht sind SG Berlin vom 4.11.2005 – S 49 SO 4709/05 ER; SG Karlsruhe vom 27.01.2011 – S 4 SO 204/10:

> »Die Räumungsverpflichtung des Klägers im Hinblick auf die von ihm aufgelöste Wohnung über seinen bisherigen Vermieter beruht auf dem zwischen dem Kläger und seinem bisherigen Vermieter geschlossenen Mietvertrag. Sie ist dementsprechend allein zivilrechtlicher Natur und damit für sich genommen zunächst ohne jede Relevanz für die Berechnung des sozialhilferechtlichen Umzugsbedarfs des Klägers. Allein diesen hat die Beklagte zu decken, nicht aber etwaige Ansprüche des bisherigen Vermieters des Klägers aus Mitteln der Sozialhilfe zu bedienen«.

Haushaltsauseinandersetzung

Ein Möbeltransport, der im Rahmen der Haushaltsauseinandersetzung von Ehegatten nach der Scheidung und unabhängig von einem Umzug erfolgt, begründet nach SG Nürnberg vom 11.9.2018 – S 22 AS 857/18 ER keine SGB II-Ansprüche.

Zuständiges Jobcenter

Nach LSG Baden-Württemberg vom 23.11.2006 – L 7 SO 4415/05 ist der Träger, in dessen Bezirk die bisherige Wohnung des Leistungsberechtigten liegt, solange zuständig, bis der »Hilfefall« tatsächlich geregelt ist, auch wenn der Leistungsberechtigte aus diesem Bezirk fortzieht (so auch das LSG Berlin-Brandenburg vom 31.1.2013 – L 34 AS 721/11). Das BVerwG vom 5.3.1998, FEVS 48, S. 433 ff. hält dagegen den Träger am Zuzugsort für zuständig. Im Streitfall muss nach § 43 SGB I das zuerst angegangene Jobcenter (vor)leisten.

3 Doppelmieten

Kommt es bei dem Umzug zu Überschneidungen der Mietverträge, sind die Unterkunfts- und Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II eigentlich nur für die tatsächlich genutzte Wohnung zu entrichten (LSG Berlin-Brandenburg vom 24.5.2006 – L 5 B 147/06 AS ER). Mit Zahlung der Miete für eine ungenutzte Wohnung erfüllt das Jobcenter den Anspruch aus § 22 Abs. 1 SGB II

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

daher grundsätzlich nicht, selbst wenn die Mietzahlung auf einer verspäteten Mitteilung des Umzugs beruht. Der Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II ist dann nur für die neu bezogene Wohnung zu decken, die im Verhältnis zum alten Vermieter erfüllte Mietzahlung ist vom Leistungsberechtigten zu erstatten.

Sind Überschneidungen zweier Mietverträge aber als Folge eines erforderlichen Umzugs entstanden, ist anerkannt, dass ausnahmsweise auch unvermeidbare Doppelmieten zu übernehmen sind. Umstritten war aber, ob § 22 Abs. 6 SGB II Anspruchsgrundlage für die Übernahme der umzugsbedingten Doppelmieten ist oder ob diese zu den Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II gehören. Das BSG vom 30.10.2019 – B 14 AS 2/19 R hat unvermeidbare Überschneidungs-Mieten als weiteren KdU-Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II gewertet. Eine vorherige Zusicherung ist daher keine unabdingbare Voraussetzung für eine Kostenübernahme.

Unvermeidbare Kostendoppelung

Ungeachtet der Frage, ob § 22 Abs. 1 oder Abs. 6 SGB II Anspruchsgrundlage ist, können nur unvermeidbare Zusatzkosten übernommen werden (SG Berlin vom 31.5.2012 – S 150 AS 25169/09; LSG NRW vom 29.5.2020 – L 21 AS 1285/18 und vom 21.6.2022 – L 2 AS 371/22 B). Unvermeidbar sind doppelte Mietaufwendungen, wenn bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Mietzeiträume wegen der Kündigungsfristen oder wegen der Beilegung eines Rechtsstreits nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden können (vgl. SG Aachen vom 1.2.2008 – S 6 AS 12/08 ER: Reguläre Suchfrist i.d.R. zur Vermeidung von Doppelmieten ausreichend). Ein Abwarten des Ablaufs der Kündigungsfrist ist jedenfalls dann nicht zumutbar, wenn der Umzug wegen der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit des Hilfsbedürftigen keinen Aufschub duldet (SG Berlin vom 30.11.2007 – S 102 AS 26026/07 ER; LSG Sachsen-Anhalt vom 20.2.2014 – L 4 AS 936/12 NZB) oder wegen Betreuung und Pflege keine rasche Kündigung möglich ist (s. dazu SG Aachen vom 24.2.2015 – S 20 SO 132/14; BSG vom 12.5.2017 – B 8 SO 23/15 R). Zur speziellen Situation bei der Flucht in ein Frauenhaus s. SG Braunschweig vom 9.4.2014 – S 49 AS 1851/12; LSG Sachsen-Anhalt vom 7.2.2019 – L 5 AS 725/17; LSG NRW vom 21.1.2015 – L 19 AS 2274/14 B: Umzug in Mutter-Kind-Einrichtung. Der Hilfeempfänger muss alles ihm Mögliche getan haben, die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten; dazu gehört auch die Suche nach einem Nachmieter (LSG NRW vom 18.2.2010 – L 9 SO 6/08; LSG Berlin-Brandenburg vom 10.3.2011 – L 15 SO 23/09). Grundsätzlich kann das Jobcenter nicht verlangen, dass die Leistungsberechtigten den Mietvertrag für die bisherige Wohnung kündigen, bevor sie den Mietvertrag für eine neue Unterkunft unterzeichnet oder sonst eine bindende Zusage zum Abschluss eines neuen Mietvertrages haben (LSG NRW vom 13.9.2018 – L 6 AS 2540/16).

Mietrecht

Zu den nötigen Anstrengungen, die Überschneidungskosten gering zu halten, gehört auch die Beachtung der nach Mietvertrag oder Mietrecht geltenden Bestimmungen, ggf. die Abwehr unzulässiger, zivilrechtlicher Fesselungen an den alten Mietvertrag.

Befristeter Kündigungsausschluss

Eine Klausel in einem Wohnraummietvertrag, wonach eine ordentliche Kündigung innerhalb der ersten zwei Jahre ausgeschlossen ist, kann einen Mieter unangemessen benachteiligen und ist dann unwirksam (s. dazu AG Saarbrücken vom 13.4.2016 – 3 C 313/15: Vermietung an Studenten, der angesichts eines möglichen kurzfristigen Studienplatz- sowie Studienortwechsels ein besonderes Mobilitätsinteresse hat).

Strafklausel

Eine in der Anlage zum Mietvertrag enthaltene Klausel, die dem Mieter im Falle eines beiderseitigen befristeten Verzichts auf die Ausübung des Rechts zur ordentlichen Kündigung formularvertraglich auferlegt, bei vorzeitiger ordentlicher Kündigung eine der Höhe nach bestimmte Unkosten- und Verwaltungspauschale an den Vermieter zu zahlen, ist unwirksam (AG Waiblingen vom 26.1.2017 – 13 C 1234/16).

Konkludente Entlassung aus Mietvertrag?

Allein der Umstand, dass der Vermieter den Aufenthalt wechselnder Personen in der Wohnung geduldet hat und insoweit auch Mietzahlungen entgegennahm, reicht für die Annahme einer Vertragsänderung in Richtung einer stillschweigenden Entlassung von Mitmietern durch Auszug nicht aus (AG Tempelhof-Kreuzberg vom 3.3.2016 – 16 C 273/15). Auf unverzügliche Klarstellung durch eine ausdrückliche Kündigungserklärung ist zu achten.

Mietaufhebungsvertrag

Kann ein Mieter seine Wohnung aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr nutzen, hat er ggf. aus Treu und Glauben einen Anspruch auf den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages (AG Charlottenburg vom 8.11.2018 – 205 C 172/18).

Auflösung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft

Im Falle der Auflösung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft kann der ausziehende Partner grundsätzlich die Zustimmung zur Kündigung des gemeinsam abgeschlossenen Mietvertrages verlangen. Die infolge der gemeinsamen Anmietung der Wohnung formlos entstandene Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist mit Auszug eines der Partner beendet. Dieser hat dann im Rahmen der Abwicklung der GbR einen Anspruch auf Beendigung des gemeinsam eingegangenen Mietverhältnisses (LG Berlin vom 25.10.2016 – 63 S 86/16; AG Waiblingen vom 17.8.2018 – 7 C 1040/18). Zur Situation bei Wohngemeinschaften → S. 342 ff.

Nachmieter

Ist der Mieter nach einer ordentlichen Eigenkündigung lediglich für die Dauer der regulären Kündigungsfrist von drei Monaten (§ 573c Abs. 1 Satz 1 BGB) zur Weiterzahlung der Miete verpflichtet, handelt der Vermieter nach LG Berlin vom 3.3.2016 – 67 S 39/16 grundsätzlich nicht treuwidrig, wenn er den Mieter nicht vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlässt, auch wenn dieser geeignete Nachmieter benennt. Für Bezieher von Alg II kann der Vermieter mit Rücksicht auf Treu und Glauben gehalten sein, die vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigen Mietverhältnis gegen Stellung eines Nachmieters zuzulassen. Es obliegt dann dem Mieter, einen geeigneten Nachmieter zu suchen, den Vermieter über dessen Person aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können (BGH vom 17.10.2015 – VIII ZR 247/14).

Nachmietervereinbarung

Der Mieter kann sich nach Treu und Glauben nicht auf eine vertragliche Regelung berufen, dass er bei Stellen eines Ersatzmieters aus dem Mietverhältnis zu entlassen ist, wenn er sich in einem Mietrückstand befindet, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt (KG Berlin vom 18.7.2016 – 8 U 234/14). Das kann ggf. anders sein, wenn die Miete nicht mehr gezahlt wurde, weil der Vermieter die gestellten Nachmieter willkürlich abgelehnt hatte.

Nachmieter mit Ablösebereitschaft

Ein Vermieter ist ohne vertragliche Abrede nicht verpflichtet, einen Nachmieter zu akzeptieren, der bereit ist, Einbauten oder Möbel des Mieters gegen Entgelt zu übernehmen (AG München vom 16.12.2016 – 411 C 45/16). Verkauft ein Leistungsbezieher Einbauten oder Möbel an einen Nachmieter, ist das erzielte Entgelt Vermögen (bloße Umwandlung einer Sache in Geld); allerdings kann ein erforderlicher Neuerwerb dann nicht auf § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II (Erstausstattungsbedarf) gestützt werden. Kann der veräußerte Gegenstand nicht in die neue Wohnung mitgenommen werden, muss der Verkaufserlös für die Ersatzbeschaffung herhalten; es handelt sich nicht um eine von § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II erfasste Ausnahmesituation.

Beispiel

K. wird zur Kostensenkung aufgefordert. Die Küche seiner neuen Wohnung ist sehr klein. Der bisher genutzte Tiefkühlschrank passt dort nicht hinein. K. verkauft deshalb den Tiefkühlschrank. Er muss von dem Erlös einen kleinen Kühlschrank kaufen.

Renovierung durch Nachmieter

Haben die leistungsberechtigten Mieter einen Nachmieter gefunden, der mit Zustimmung des Vermieters die Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten übernimmt und übernehmen die Vormieter für diese Arbeiten Kosten, z. B. für Farbe und Tapeten, kann es sich um Wohnungsbeschaffungskosten handeln, wenn dadurch eine Doppelmiete verhindert wird und die Kosten für die übertragenen Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten insgesamt nicht höher liegen als bei eigener Ausführung. Das Verfahren sollte vorher mit dem Jobcenter abgesprochen werden.
Hat der Vermieter Nachmieter gefunden, die pflichtwidrig von den Vormietern unterlassene Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten gegen einen Nachlass der Miete oder eine sonstige finanzielle Kompensation ausführen, ist die daraus resultierende Schadensersatzforderung des Vermieters gegen die Vormieter (s. dazu LG Dessau-Roßlau vom 29.9.2016 – 5 S 177/15) nicht als Wohnungsbeschaffungsaufwand vom Jobcenter zu übernehmen.

Übergabevertrag

Eine Vereinbarung zwischen Vermieter, Vormieter und neuem Mieter, in dem festgehalten ist, dass die Vormieter aus dem bestehenden Mietverhältnis austreten und die neuen Mieter mit allen Rechten und Pflichten in das bestehende Mietverhältnis unter gleichzeitiger Erhöhung der Nettokaltmiete eintreten, ist ein dreiseitiger Vertrag zwischen den genannten Personen. Auf einem Wohnungsmarkt mit Mietpreisbremse verstößt ein solcher Vertrag

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

gegen § 556d BGB, wenn der Wohnungsübergang einer Neuvermietung gleichkommt und für die von dem Vermieter gewählte Vertragskonstruktion kein sachlicher Grund besteht (AG Neukölln vom 11.10.2017 – 20 C 19/17). Sind Leistungsberechtigte in den Mietvertrag eingestiegen, müssen sie zur Kostensenkung gegen die überhöhte Miete vorgehen.

Entlassung aus Mietvertrag

Hat ein Leistungsberechtigter gemeinsam mit weiteren Personen einen Mietvertrag abgeschlossen, kommt es für die alleinige Entlassung aus dem Mietvertrag darauf an, ob es sich für den Vermieter erkennbar um eine Wohngemeinschaft handelte (dazu AG Greifswald vom 16.8.2018 – 45 C 39/18); dann kann ein Anspruch gegen den Vermieter auf Auswechslung gegen einen anderen Mitmieter bestehen (→ S. 342 ff.) oder ob nur alle Mieter gemeinsam kündigen können. Eine Klausel im Mietvertrag, wonach » die Kündigung des Mietverhältnisses durch einen Mieter auch zu Lasten der anderen Mieter des Vertrags wirke«, ist unwirksam (AG Tempelhof-Kreuzberg vom 30.5.2017 – 24 C 32/16). Dies bedeutet nicht, dass die Kündigung dem Vermieter in einem gemeinsamen Kündigungsschreiben erklärt werden muss. Jeder einzelne Mieter kann auch mit einem separaten Schreiben kündigen. Dann müssen die einzelnen Kündigungen aber aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit dem Vermieter in einem so engen zeitlichen Zusammenhang zugehen, dass keine unterschiedlichen Beendigungszeitpunkte gegeben sind (AG Neu-Ulm vom 6.4.2016 – 5 C 228/16).

Außerordentliche Kündigung

Das Recht zur außerordentlichen bzw. fristlosen Kündigung gem. § 569 Abs. 1 Satz 2 BGB besteht bei einer erheblicher Gesundheitsgefährdung auch dann, wenn der Mieter diesen Mangel bei Abschluss des Vertrages gekannt oder wenn er darauf verzichtet hatte, die ihm wegen einer gesundheitsgefährdenden Beschaffenheit der Mieträume zustehenden Rechte geltend zu machen. Es steht der Kündigung daher auch nicht entgegen, wenn sich die Mieter in einem Übergabeprotokoll mit dem Zustand der Wohnung einverstanden erklärt hatten (AG Saarbrücken vom 23.8.2017 – 4 C 348/16 (04); s. auch OLG Brandenburg vom 7.2.2017 – 6 U 169/14).
Zur fristlosen Kündigung wegen Schimmels → S. 413.

Ausgleichsansprüche zwischen Partnern

Zur Vermeidung unnötiger Kosten ist der ausziehende, hilfebedürftige Partner verpflichtet, eventuelle Ausgleichsansprüche gegen den in der Wohnung bleibenden Partner geltend zu machen (zu solchen Ansprüchen s. OLG Schleswig-Holstein vom 19.6.1998 – 14 U 108/97; OLG Düsseldorf vom 24.10.1997 – 22 U 43/97; AG Hamburg-St. Georg vom 13.9.2018 – 911 C 245/17).

Mietausfallschaden

Ist nachweisbar wirksam gekündigt worden, aber bestreitet der Vermieter die Kündigung oder hat der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses noch die Schlüssel zu der bereits geräumten Wohnung, um auf Wunsch des Vermieters Mängel zu beseitigen, kann der Vermieter keine Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete nach § 546a BGB verlangen. Ansprüche können nur als Mietausfallschaden gegeben sein. Einen solchen Schaden muss der Vermieter nachweisen und ggf. durch Benennung von einzugsbe-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

reiten Mietinteressenten beweisen (BGH vom 13.7.2010 – VIII ZR 326/09; s. auch LG Berlin vom 8.3.2016 – 63 S 213/15).

Umzug in Pflegeheim

Der Mieter kann nach § 242 BGB vom Vermieter die vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis verlangen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat und er dem Vermieter einen geeigneten und zumutbaren Ersatzmieter als Nachmieter stellt (AG Mühlheim vom 12.3.2014 – 13 C 797/13 m. w. Nachw.). Eine schwere Erkrankung des Mieters allein berechtigt diesen nicht zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung (vgl. dazu OLG Düsseldorf vom 6.6.2000 – 24 U 186/99). Miet-Überschneidungskosten, die trotz Nachmietersuche auf dem bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nach vorzeitig notwendig gewordenen Umzug in eine stationäre Einrichtung noch entstanden sind, sind zwar keine Kosten des notwendigen Lebensunterhaltes in einer Einrichtung. Sie sind jedoch vom Sozialhilfeträger als notwendiger Unterkunftsbedarf zu übernehmen (LSG Baden-Württemberg vom 22.12.2010 – L 2 SO 2078/10; SG Aachen vom 24.2.2015 – S 20 SO 132/14; s. auch BSG vom 12.5.2017 – B 8 SO 23/15 R).

Kein Wohngeld für Doppelmiete

Eine Wohngeldbewilligung wird nach VG Berlin vom 18.1.2022 – 21 K 572/20 gemäß § 28 Abs. 1 WoGG wegen Nutzungsaufgabe unwirksam, wenn nach dem Auszug aus der Wohnung, für die Wohngeld bewilligt wurde, bis zum vertraglichen Mietende weiter Miete entrichtet werden muss. Nach systematischem Zusammenhang, Entstehungsgeschichte sowie Sinn und Zweck der Regelung liege eine Nutzungsaufgabe vor, wenn der Wohnraum nicht mehr Mittelpunkt der Lebensbeziehungen der Haushaltsmitglieder sei, insbesondere wenn diese in eine andere Wohnung umgezogen seien.

4 Umzugskosten

Der Leistungsberechtigte muss bei Vorbereitung und Durchführung eines Umzugs auf möglichst geringe Kosten achten (BSG vom 6.5.2010 – B 14 AS 7/09 R: »Die in § 2 SGB II zum Ausdruck gekommene Obliegenheit zur Eigenaktivität kann als Auslegungshilfe bei der Anwendung und Interpretation aller Regelungen, die Rechte und Pflichten der Leistungsberechtigten normieren, herangezogen werden.«).

Selbsthilfe geht vor

Soweit möglich und zumutbar, kann das Jobcenter daher auf Selbsthilfeleistungen verweisen (eigener Abbau, Einpacken und Aufstellen der Möbel in der neuen Wohnung). Der Leistungsberechtigte ist auch gehalten, Familienmitglieder, Angehörige oder Freunde ernsthaft um Hilfe zu bitten (LSG Sachsen-Anhalt vom 27.11.2012 – L 5 AS 902/12 B ER; LSG NRW vom 23.3.2017 – L 19 AS 2115/16; LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 5.7.2018 – L 14 AS 614/16). Allerdings sind Angehörige oder Freunde nicht verpflichtet, für einen Leistungsberechtigten einen Umzug durchzuführen. Familienmitglieder sind nur als BG-Mitglieder zur Umzugshilfe verpflichtet. Die Notwendigkeit professioneller Hilfe kann deshalb nicht allein mit Ver-

weis auf Freunde und Angehörige abgelehnt werden (BSG vom 15.11.2012 – B 8 SO 25/11 R; SG Lüneburg vom 11.2.2013 – S 45 AS 50/13 ER; SG Schleswig vom 21.10.2016 – S 1 AS 185/16 ER). Zur Darlegung der Notwendigkeit professioneller Umzugshilfe s. LSG NRW vom 27.2.2019 – L 6 AS 2437/17 B und vom 25.1.2021 – L 12 AS 1836/20 B ER.

Verzicht widerrufbar

Hatte das Jobcenter die Zusicherung für einen Wohnungswechsel an die Voraussetzung geknüpft, dass keine Umzugskosten geltend gemacht werden, kann ein solcher Verzicht nach § 46 SGB I widerrufen werden, wenn der Umzug erforderlich ist, die Gewährung von Leistungen nach § 22 Abs. 6 SGB II also nicht im freien Ermessen des Jobcenters steht.

4.1 Umzugskartons

Kosten für Umzugskartons sind zu übernehmen, wenn ein Unternehmen den Umzug durchführt und aus Haftungsgründen transportsichere Kartons verlangt und diese nicht gebraucht zu beschaffen sind (LSG Niedersachsen-Bremen vom 28.1.2008 – L 9 AS 647/07 ER). Außerdem können Kosten für Folie und Klebeband übernommen werden. Sind die Kosten für die Miete von Umzugskartons günstiger, muss diese Form gewählt werden (LSG NRW vom 23.3.2017 – L 19 AS 2115/16). Ob stattdessen verlangt werden kann, Umzugskartons zu kaufen, um sie später gegen Übertragung des Entgelts auf das Jobcenter zu verkaufen, ist fraglich, praktisch aber auch viel zu aufwändig. Wird bei einem Verkauf Entgelt erzielt, handelt es sich aber um anzurechnendes Einkommen nach § 11 SGB II, wenn die Kartons nicht mit Regelbedarfsleistungen oder Schonvermögen erworben wurden.
Bei der Anzahl benötigter Kartons kann sich das Jobcenter an Erfahrungswerten orientieren. Es kann nicht generell unterstellt werden, dass Umzugskartons aus vergangenen Umzügen verwahrt wurden (fraglich daher SG Schleswig vom 21.10.2016 – S 1 AS 185/16 ER).

4.2 Möbelwagen

Soweit möglich, muss der Transport im eigenen oder einem Mietauto durchgeführt werden (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 5.7.2018 – L 14 AS 614/16). Dafür kann eine Pauschale für das Mietauto, das Benzin und die Kaution gezahlt werden (LSG Berlin-Brandenburg vom 5.2.2008 – L 10 B 2193/07 AS ER).

Kasko-versicherung

Die Vollkaskoversicherung bei Miete eines Möbelwagens gehört zu den üblichen Umzugskosten, nicht jedoch der **Selbstbehalt** einer Vollkaskoversicherung im Schadensfall (BSG vom 6.10.2011 – B 14 AS 152/10 R). Die Entscheidung legt es nahe, eine Vollkaskoversicherung ohne Selbstbehalt abzuschließen. Wegen der Risiken im Straßenverkehr können die damit verbundenen Kosten nicht als unangemessen gewertet werden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

4.3 Umzugshelfer

Der Leistungsberechtigte muss auf möglichst geringe Kosten achten (BSG vom 6.5.2010 – B 14 AS 7/09 R). Die Mithilfe von Freunden oder Verwandten geht daher vor; für besonders schwere Möbel kann über einen Jobservice zusätzliche Hilfe angefordert werden. Nach SG Schleswig vom 21.10.2010 – S 1 AS 185/16 ER können über eine Jobbörse oder eBay-Anzeigen gefundene Helfer ausreichen. Der Umzug muss, soweit möglich, auf einen Tag gelegt werden, an dem private Helfer zur Verfügung stehen (LSG Sachsen-Anhalt vom 7.11.2012 – L 5 AS 902/12 B ER).

Kein Entgelt

Helfen Freunde oder Bekannte, sind nur die dafür üblichen Verpflegungskosten Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II (LSG Sachsen vom 26.10.2009 – L 3 B 768/08 SO-ER). Nach BayLSG vom 21.12.2009 – L 11 AS 705/09 NZB ist eine Bezahlung privater Umzugshelfer nicht zwingend und daher vom Jobcenter auch nicht zu übernehmen. Ist eine Gegenleistung geschuldet oder üblich, muss sie nur in angemessenem Rahmen akzeptiert werden. Trinkgelder können sich Leistungsberechtigte nicht leisten.

Haftungsrisiko

Die Leistungsbezieher können einem Verweis auf nichtprofessionelle Umzugshelfer nicht pauschal entgegenhalten, dass dann ein Risiko bestehe, im Fall eines Schadens ohne Haftung dazustehen. Das gilt nur, wenn die Helfer selbst keine Haftpflichtversicherung abgeschlossen haben. Ansonsten greift auch bei unentgeltlicher Hilfe von Freunden kein stillschweigender Haftungsausschluss aufgrund eines Gefälligkeitsverhältnisses, weil ein solcher lediglich die Haftpflichtversicherung des Schädigers entlasten würde (AG Plettenberg vom 2.12.2005 – 1 C 345/05; LG Nürnberg-Fürth vom 21.11.2014 – 10 O 552/13; s. auch BGH vom 26.4.2016 – VI ZR 467/15).

Umzugsschaden

Kommt es während der Umzugstätigkeit eines ausziehenden Mieters zu Schäden in der Wohnung oder im Treppenhaus und ist der Vermieter in der Lage, noch am Tag der Schadensentstehung Kenntnis von den Schäden zu nehmen, beginnt die Verjährung seines Ersatzanspruchs bereits am Tag der Schadensentstehung (AG Köln vom 8.7.2011 – 201 C 25/11).

4.4 Pauschale

Überwiegend privat durchgeführte Umzüge können pauschal abgegolten werden (LSG Berlin-Brandenburg vom 5.2.2008 – L 10 B 2193/07 AS ER: 200 € für Zweipersonenhaushalt; SG Kiel vom 25.9.2014 – S 30 AS 1586/12: 650 € für Zweipersonenhaushalt; LSG Sachsen vom 10.12.2008 – L 2 AS 93/07: 381 € für Dreipersonenhaushalt). Die Pauschale muss Spielraum lassen für unerwartete Zusatzkosten.

Beispiel

Wegen eines Staus auf der Autobahn muss die Mietzeit für den LKW um drei Stunden verlängert werden.

Für selbst verursachte Verzögerungen (z. B. war beim Eintreffen des gemieteten LKW noch nicht fertig gepackt worden, die Umzugskartons werden wegen unsachgemäßer Beladung unbrauchbar) muss das Jobcenter nicht aufkommen.

4.5 Umzugsunternehmen

Sind Eigenbemühungen wegen Krankheit, Alters oder Behinderung nicht zumutbar und stehen private Helfer nicht zur Verfügung, müssen die Kosten einer Umzugsfirma übernommen werden. Der Antrag auf Kostenübernahme nur **vor** Abschluss des Vertrages mit einem Umzugsunternehmen eingeholt werden (LSG Niedersachsen-Bremen vom 16.5.2017 – L 7 AS 87/17 B). Hierbei darf das Jobcenter die Vorlage von Kostenvoranschlägen fordern und das günstigste Angebot auswählen (LSG Sachsen vom 19.9.2007 – L 3 B 411/06 AS-ER; SG Detmold vom 17.10.2014 – S 8 SO 237/14 ER). Die Kostenvoranschläge müssen die Leistung genau beschreiben, bloße Werbezettel oder ein Exposé sind unbrauchbar (LSG Berlin-Brandenburg vom 17.4.2008 – L 5 B 373/08 AS ER und vom 16.12.2011 – L 34 AS 1801/11 B ER). Unzulässig ist die Festsetzung einer starren Pauschale (SG Dresden vom 15.8.2005 – S 23 AS 692/05 ER).

Nachforderungen

Vorsicht ist geboten bei ungewöhnlich günstigen Angeboten. Legt das Umzugsunternehmen es darauf an, in der Drucksituation des Umzugs Nachforderungen zu verlangen, kann das sogar strafbar sein (dazu LG Essen vom 18.11.2016 – 35 KLs 19/16). Ein Umzugsunternehmer ist verpflichtet, einen Umzug sachgerecht und wirtschaftlich zu organisieren. Eine Vertragsklausel, die einem Umzugsunternehmer erlaubt »Pausenzeiten« und »Überstunden ab 17.00 Uhr« abzurechnen, ist unwirksam (OLG Saarland vom 12.8.2016 – 5 U 35/14).

Verzögerte Antragsbearbeitung

Die Verweisung auf einen an sich zumutbaren Umzug in Selbsthilfe kann in einen Anspruch auf Übernahme der Kosten für ein Umzugsunternehmen umschlagen, wenn der Antrag auf Übernahme von Umzugskosten frühzeitig gestellt, aber vom Jobcenter bis zum Wochenende vor dem geplanten Umzug nicht bearbeitet wurde (LSG Sachsen-Anhalt vom 26.11.2012 – L 5 AS 909/12 B ER; LSG Hamburg vom 14.8.2018 – L 4 SO 79/17).

Räumungsvergleich

Die Verpflichtung des Vermieters in einem Räumungsvergleich, er werde Umzugskosten des Mieters bis zu einer bestimmten Höhe übernehmen, ist dahin auszulegen, dass der Vermieter nach Vorlage der Rechnung den Betrag zahlen muss (LG Hamburg vom 20.1.2015 – 316 T 84/14 und vom 2.3.2015 – 325 T 147/14). Das Jobcenter muss nur für solche Kosten aufkommen, die unvermeidbar entstanden, aber vom Vergleich nicht umfasst sind.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

4.6 Sonstige Umzugskosten

Ummeldung und Umstellung von Post- und Telekommunikationsanschlüssen sowie die notwendige Unterrichtung Dritter können als Umzugskosten übernommen werden (bejaht vom SG Dresden vom 6.6.2006 – S 23 AS 838/06 ER und vom SG Berlin vom 14.12.2010 – S 197 AS 26002/09; SG Mannheim vom 12.12.2011 – S 10 AS 4474/10: Postnachsendeantrag; BSG vom 10.8.2016 – B 14 AS 58/15 R; LSG Berlin-Brandenburg vom 24.3.2017 – L 18 AS 3076/13). Erfolgt die Mitteilung des Wohnungswechsels über Telefon, können Zusatzgebühren nicht übernommen werden. Die Kosten für die Nutzung eines Telefons sind vom Regelbedarf nach § 20 SGB II umfasst (LSG NRW vom 7.2.2011 – L 19 AS 185/11 B).
Gebühren für Ummeldungen bei Behörden, soweit sie als wegen des Umzugs entstandener Bedarf anfallen, zählen zu den Umzugskosten (SG Dresden vom 6.6.2006 – S 23 AS 838/06 ER; BSG vom 10.8.2016, a.a.O.). Darunter fallen nicht die Kosten für die Ummeldung eines Fahrzeugs.

Der Vermieter kann die Anbringung aufwändiger Namensschilder nicht verlangen. Das Jobcenter braucht solche Kosten daher nicht zu übernehmen.

4.7 Mittelbare Umzugskosten

Einzelverlust

Keine Bedarfssituation für eine Wohnungserstausstattung nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II ist der Ersatz einzelner, bei einem Umzug beschädigter Einrichtungsgegenstände. Nur wenn die Einrichtungsgegenstände gebrauchsuntauglich werden, weil sie aufgrund objektiver Gegebenheiten nicht in die neue Wohnung verbracht werden können und auch kein Verkauf möglich ist, kann insoweit ein Anspruch aus § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II bestehen (LSG NRW vom 14.11.2016 – L 19 AS 1375/15). Der Anspruch kann sich auf einzelne Teile beschränken, so z. B. auf eine Küchenarbeitsplatte, wenn eine Einbauküche bei einer Demontage so zerlegt werden muss, dass die alte Platte unbrauchbar wird.

Verlusthäufung

Werden bei dem Umzug zahlreiche Gegenstände zerstört, ohne dass ein Ersatzanspruch gegen den Schädiger oder aus einer Haftpflichtversicherung besteht, gleicht die Situation der von § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II erfassten Bedarfslage: das Jobcenter muss die Kosten für eine Ersatzbeschaffung übernehmen, die allerdings nicht dem Wert der verlorenen Gegenstände entsprechen muss (BSG vom 1.7.2009 – B 4 AS 77/08 R; SG Neuruppin vom 30.7.2014 – S 26 AS 1486/14 ER).

Ablöseverlust

Überlässt der Mieter dem Nachmieter eigens für die Wohnung angefertigte Sachen (z. B. Einbauküche, auf Maß gearbeitete Gardinen), um damit eine Übernahme von Schönheitsreparaturarbeiten abzugelten oder um die Wohnung überhaupt an einen Nachmieter loszuwerden, löst das keinen Anspruch auf Ersatzbeschaffung nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II aus.

Versteigerungs-/ Vernichtungsverlust

Gehen Möbel nach einer Zwangsräumung/einem Auszug dadurch verloren, dass sie vom früheren Vermieter zunächst eingelagert und nur deshalb versteigert/vernichtet werden, weil der Leistungsempfänger eine Abholung der Einrichtungsgegenstände, zu deren Herausgabe der ehemalige Vermieter bereit war, unter Verweis auf den schlechten Zustand der Gegenstände verweigert, kann ein Ersatz nicht über § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II gefordert werden (SG Wiesbaden vom 17.12.2015 – S 33 AS 300/13; SG Leipzig vom 3.3.2016 – S 22 AS 168/16 ER; LSG Baden-Württemberg vom 12.6.2017 – L 1 AS 1310/17 ER-B).

5 Vermieterpfandrecht

Bestehen Mietschulden und übt der Vermieter deswegen sein Pfandrecht aus, kann der Mieter nur eine Herausgabe der unpfändbaren und der über der Sicherung liegenden Möbel verlangen. Ein Anspruch auf Mietschuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II besteht wegen des endgültigen Verlustes der Wohnung nicht. Der Anspruch auf Übernahme der Umzugskosten beschränkt sich auf die vom Vermieter herauszugebenden Sachen. Zum Rechtsschutz zur Abwehr von angekündigten Behinderungen des Vermieters bei Auszug aus der Wohnung s. AG Ludwigslust vom 15.8.2012 – 5 C 217/12.

Kosten, die dem Vermieter aus der Durchsetzung des Vermieterpfandrechts entstehen (z. B. Kosten für die Einlagerung), sind weder nach § 22 Abs. 1 SGB II noch nach § 22 Abs. 6 SGB II vom Jobcenter zu übernehmen (LSG Berlin-Brandenburg vom 18.12.2014 – L 18 AS 1826/14). Dagegen können die Kosten für die Einlagerung der gepfändeten Sachen, die dem Schuldner nach Abholung der Sachen entstehen, falls er noch keine neue Wohnung gefunden hat, Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II sein (LSG NRW vom 12.9.2013 – L 7 AS 1235/13 B ER; BSG vom 13.2.2019 – B 14 AS 220/18 B; s. auch SG Mainz vom 17.3.2016 – S 15 AS 708/14).

6 Auslandsumzug

Ein Umzug ins Ausland ist weder nach § 22 Abs. 6 SGB II noch nach § 16 Abs. 1 Satz 2 SGB II i. V. m. § 45 SGB III (zur Arbeitsaufnahme) vom Jobcenter zu finanzieren (LSG NRW vom 30.6.2010 – L 19 AS 1006/10 B ER).

7 Kostenerstattungsanspruch

Hat der Leistungsberechtigte nach Ablehnung der Zusicherung der Übernahme von Umzugskosten durch das Jobcenter den Umzug durchgeführt und die hierdurch entstandenen, angemessenen Kosten

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

selbst übernommen, kann sich der Anspruch auf die Zusicherung aus § 22 Abs. 6 SGB II in einen Kostenerstattungsanspruch umwandeln (BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 37/13 R und vom 10.8.2016 – B 14 AS 58/15 R; LSG Sachsen-Anhalt vom 22.7.2016 – L 4 AS 381/16 B).

Zum Nachweis der entstandenen Kosten s. LSG Hessen vom 14.12.2016 – L 6 AS 519/16.

8 Umzug als Folgeschaden

Unbewohnbarkeit

Muss der Leistungsberechtigte (vorübergehend) ausziehen, weil der Vermieter einen gravierenden Mangel trotz Mängelanzeige nicht beseitigt oder weil die Wohnung wegen eines Bauschadens unbewohnbar wird, haftet der Vermieter für alle Kosten, die daraus entstehen, z. B. auch für die Kosten der Anmietung eines Hotelzimmers, bis der Schaden behoben wird oder eine neue Wohnung bezogen werden kann (s. beispielhaft AG Hamburg vom 27.8.2014 – 41 C 14/14). Das gilt auch, wenn ein schuldhaftes Verhalten des Vermieters eine fristlose Kündigung des Mieters veranlasst und das schuldhafte Verhalten des Vermieters so schwerwiegend ist, dass es den Mieter zu einer fristlosen Kündigung berechtigt (LG Berlin vom 21.2.2012 – 63 S 251/11; LG Köln vom 29.3.2012 – 1 S 176/11; BGH vom 3.7.2013 – VIII ZR 191/12).

Bestreitet der Vermieter seine Verantwortung oder weigert er sich, für entstehende Umzugskosten aufzukommen oder dafür einen Vorschuss zu zahlen (§ 555a Abs. 3 Satz 2 BGB) und droht dadurch eine akute Notlage, muss das Jobcenter helfen. Soweit es Leistungen erbringt, geht der Schadensersatzanspruch auf das Jobcenter über (§ 116 SGB X). Im Verhältnis zum Jobcenter bzw. den dort beantragten Leistungen muss der Hilfebedürftige aber sein Selbsthilfepotential ausschöpfen, also z. B. versuchen, bei Verwandten statt im Hotel unterzukommen, und vorhandenes Schonvermögen einsetzen.

Vor einer fristlosen Kündigung sollte vorsorglich die Zusicherung des Jobcenters eingeholt werden. Denn das Recht zur fristlosen Kündigung nach § 543 BGB macht einen Wohnungswechsel nicht automatisch »erforderlich« i. S. v. § 22 SGB II.

Eigenbedarfskündigung

Ein in der Praxis häufiger Fall für einen (zunächst) notwendigen Umzug sind Eigenbedarfskündigungen (näher dazu auch → S. 377 ff.). Sie lösen Schadensersatzansprüche (ggf. auf Wiederherstellung des Mietverhältnisses) aus, wenn der Eigenbedarf bloß vorgetäuscht wird (s. dazu AG Münster vom 17.1.2014 – 61 C 568/13) oder wenn die Kündigung rechtsmissbräuchlich ist, weil der Vermieter bei Vertragsschluss den bevorstehenden Eigenbedarf verschwiegen hat (AG Grünstadt vom 19.4.2013 – 3 C 273/12; BGH vom 4.2.2015 – VIII ZR 154/14). Ebenfalls schadensersatzpflichtig ist das Verschweigen eines weggefallenen Eigenbedarfs während des nach Kündigung oder Räumungsvergleich noch laufenden Mietverhältnisses (dazu AG Gießen vom 16.6.2014 – 48 C 231/13). Der ersatzfähige Schaden umfasst

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

auch nutzlos gewordene Aufwendungen für die alte Wohnung, wie z. B. Einbauten, die der Mieter in der neuen Wohnung nicht mehr nutzen kann oder eine Einbauküche, die wegen des Auszugs nicht mehr benötigt wird (LG Freiburg vom 5.2.2015 – 3 S 230/14).
Bestreitet der Mieter den Eigenbedarf und schließt er später einen Vergleich zur Beendigung des Mietverhältnisses gegen Zahlung einer Abfindung, können Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs verloren gehen (AG Hamburg-Blankenese vom 4.9.2013 – 531 C 351/12; AG München vom 13.1.2013 – 474 C 19752/11). Ob es sich dann um einen erforderlichen Wohnungswechsel handelt, ist fraglich; der Abfindungsbetrag ist meldepflichtiges Einkommen i. S. v. § 11 SGB II. Das gilt nicht bei Abschluss eines Räumungsvergleichs (AG Gießen vom 16.6.2014 – 48 C 231/13).

VIII Übernahme der Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten nach Ermessen bei nicht erforderlichem Umzug

Ist der Umzug nicht erforderlich, liegt die Übernahme von Wohnbeschaffungs- und Umzugskosten im freien Ermessen des Jobcenters (HessLSG vom 24.1.2012 – L 9 AS 698/11 B ER; BSG vom 6.8.2014 – B 4 AS 37/13 R; LSG NRW vom 26.10.2017 – L 19 SF 474/17 ER). In die Ermessensentscheidung darf die Überlegung einfließen, ob der Wohnungswechsel auf einen Zeitraum verschoben werden kann, zu dem der Umzug mit eigenen Mitteln zu bewältigen ist. Das SG München vom 14.7.2021 – S 13 AS 483/21 hat das Jobcenter zu einer ermessensgerechten Prüfung einer Kautionsübernahme verurteilt, weil besondere Gründe für einen Wohnungswechsel vorlagen (familiäre Konflikte).

Abstrakte Zusicherung

Die im freien Ermessen des Jobcenters stehende Zusicherung ist nach BayLSG vom 23.12.2010 – L 7 AS 923/10 B ER grundsätzlich auch möglich, wenn noch keine konkrete Wohnung in Aussicht steht.

Eilrechtsschutz

Nach BayLSG vom 27.6.2013 – L 7 AS 330/13 B ER und vom 14.7.2014 – L 7 AS 517/14 B ER ist eine Zusicherung im einstweiligen Rechtsschutz nur im Fall einer Ermessensreduzierung auf Null durchsetzbar; weitergehend das LSG Schleswig-Holstein vom 9.10.2014 – L 6 AS 181/14 B ER: Gericht dürfe ausnahmsweise eigenes Ermessen ausüben, wenn sonst erhebliche Nachteile drohen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

N Miete direkt an den Vermieter?

I Das Problem 490

II Freiwillige Direktzahlung 491

III Erzwungene Direktzahlung 493

1 Gefährdete Mietzahlung **493**
2 Erhebliche Mietrückstände **493**
3 Erhebliche Energiekostenrückstände **497**
4 Konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen **498**
5 Konkrete Anhaltspunkte für insolvenzbedingte Mietschulden **498**

IV Schriftliche Information über Direktzahlung 499

V Rechtsschutz 499

VI Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter 499

VII Rechtsverhältnis zwischen Jobcenter und Vermieter 501

I Das Problem

Selbstbestimmte Mittelverwendung

Leistungsberechtigte haben Anspruch auf Auszahlung der Leistungen auf das von ihnen benannte Konto (§ 42 SGB II, s. auch BSG vom 14.8.2003 – B 13 RJ 11/03 R), oder, falls kein Konto besteht, eine andere Form der Leistungserbringung mit direktem Zugriff (Barauszahlung s. LSG Berlin-Brandenburg vom 1.6.2016 – L 25 AS 735/16 B PKH; Übergabe von Auszahlscheinen mit Barcode s. LSG Sachsen vom 29.10.2020 – L 7 AS 1170/19 B ER). Nur dann können sie selbstbestimmt über die Mittel verfügen.

Die selbstbestimmte Verfügung über die gewährten Leistungen stößt an Grenzen, wenn die Leistungsberechtigten dazu außerstande sind oder bei Zahlung auf das vom BG-Vorstand benannte Konto Ansprüche anderer BG-Mitglieder (Partner, Kinder) zu kurz kommen oder für die Allgemeinheit zusätzliche Folgekosten entstehen. Dies droht vor allem, wenn Leistungen für den Unterkunfts- und Heizkostenbedarf nicht hierfür verwendet werden.

Keine Lebensführungskontrolle

In den genannten Fällen gehören zum Anspruch auf Existenzsicherung und zum Schutz gegen Leistungsmissbrauch Vorkehrungen gegen die zweckwidrige Verwendung der gewährten Mittel. Solange die selbstbestimmte

Verfügung aber keine Probleme oder Zusatzkosten verursacht, ist das Jobcenter nicht befugt, eine bestimmte Form des Mitteleinsatzes vorzuschreiben, etwa die Anlage eines Sparbuchs, auf das für eventuelle Renovierungskosten monatlich 10 € vom Regelbedarf überwiesen werden müssen. Bloße Befürchtungen eines zweckwidrigen Verbrauchs oder »Sorgen« des Vermieters um eine pünktliche Mietzahlung rechtfertigen keinen Eingriff in das Selbstbestimmungsrecht des Leistungsberechtigten (BayLSG vom 11.7.2006 – L 11 AS 113/05; vgl. auch LSG Hamburg vom 1.9.2016 – L 4 SO 49/15).

II Freiwillige Direktzahlung

Nur auf Antrag

Nach § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II sind die Unterkunfts- und Heizkosten auf Antrag des Leistungsberechtigten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Zu anderen Empfangsberechtigten gehören in erster Linie die Personen in einer BG, die als Mietvertragspartei die Miete an den Vermieter zahlen müssen. Eine Bestimmung im Mietvertrag, die den Mieter zu einem Antrag auf Direktzahlung verpflichtet, ersetzt den Antrag nicht.
Enthält der Mietvertrag eine solche Bestimmung, darf das Jobcenter die Zahlung der Unterkunfts- und Heizkosten für den Leistungsberechtigten nicht von einem Antrag auf Direktzahlung an den Vermieter abhängig machen. Das Jobcenter hat kein Wächteramt über die Einhaltung mietvertraglicher Pflichten. Die im fehlenden Antrag auf Direktauszahlung liegende, zivilrechtliche Vertragsverletzung ist auch kein Fall, der nach § 22 Abs. 7 Satz 3 SGB II eine Direktzahlung gegen den Willen des Leistungsberechtigten erlaubt, solange es nicht zu Miet- oder Energieschulden kommt.

Abtretung?

Der Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes – dazu gehören die Leistungen für Miete und Unterkunft – kann nach § 42 Abs. 4 Satz 1 SGB II nicht abgetreten, übertragen, verpfändet oder gepfändet werden. Die Abtretung und Übertragung nach § 53 Abs. 2 SGB I bleibt unberührt. Eine im Mietvertrag vereinbarte Abtretung des Anspruchs auf KdU-Leistungen an den Vermieter ist gegenüber dem Jobcenter daher so lange schwebend unwirksam, bis durch Verwaltungsakt festgestellt ist, dass die Abtretung im wohlverstandenen Interesse des Leistungsberechtigten liegt (LSG NRW vom 24.3.2014 – L 19 AS 2329/13; BayLSG vom 12.10.2017 – L 7 AS 326/17). Die Wirksamkeit einer Abtretung bedarf zum Schutz des Leistungsberechtigten generell einer hoheitlichen Feststellung des Jobcenters (zur Situation im SGB XII s. BSG vom 21.9.2017 – B 8 SO 3/16 R).

Jederzeit änderbar

Der Leistungsberechtige kann einen Antrag auf Direktzahlung jederzeit zurücknehmen, ohne die Gründe dafür offenbaren zu müssen. Das Jobcenter kann nicht verlangen, dass eine Einverständniserklärung des Vermieters beigebracht wird. Der Antrag ist aber nur für die Zukunft widerrufbar. Bis dahin ist der Bürgergeld-Anspruch mit der Direktzahlung an den Vermieter erfüllt worden (SG Altenburg vom 5.1.2016 – S 31 AS 1035/14). Wegen

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

der vorschüssigen Auszahlung des Bürgergeldes (§ 42 SGB II) ist darauf zu achten, dem Jobcenter vor Beginn des Monats die Änderung mitzuteilen, wenn für den kommenden Monat kein Geld mehr auf das Konto des Vermieters gehen soll. Eine trotz Widerruf auf das Vermieterkonto überwiesene Zahlung erfüllt den Bürgergeld-Anspruch nicht (SG Mainz vom 13.5.2016 – S 11 AS 1154/15).

Auch mit Regelbedarfsanteilen

Anders als bei der erzwungenen Direktzahlung (→ unter III) darf der Leistungsberechtigte den Antrag auf freiwillige Direktzahlung auch auf Teile seines Regelbedarfs erstrecken, um nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II abgesenkte Unterkunftskosten auf die tatsächliche Miete anzuheben. Er kann damit den Einwand entkräften, auch die angemessenen Kosten müssten nicht übernommen werden, weil die Wohnung wegen bevorstehender Mietschulden ohnehin verloren sei (s. dazu → S. 314).

Hilfe bei Neuanmietung

Auch wenn wegen der Direktzahlung aus Teilen des Regelbedarfs keine Mietschulden drohen, muss das Jobcenter den Auszug aus der unangemessen teuren Wohnung aktiv unterstützen, wenn der Leistungsberechtige merkt, dass ihn die Schmälerung des Regelbedarfs zugunsten der Miete doch überfordert (KG Berlin vom 28.11.2008 – 9 U 137/08).

Erfüllung

Solange antragsgemäß direkt auf ein Konto des Vermieters gezahlt wird, ist der Anspruch nach § 22 SGB II sowohl im Verhältnis Leistungsberechtigter – Jobcenter als auch Leistungsberechtigter – Vermieter erfüllt (LSG NRW vom 11.11.2010 – L 9 AS 480/10 und vom 28.10.2022 – L 21 AS 186/22; SG Altenburg vom 5.1.2016 – S 31 AS 1035/14).

Keine Erfüllung

Hat das Jobcenter trotz Rücknahme eines Antrags auf Direktzahlung weiter an den Vermieter gezahlt, ist der Anspruch des Leistungsberechtigten nicht erfüllt (VGH Baden-Württemberg vom 19.2.2002 – 7 S 2287/00; BSG vom 14.8.2003 – B 13 RJ 11/03 R; vgl. auch SG Mainz vom 13.5.2016 – S 11 AS 1154/15; SG Koblenz vom 8.4.2016 – S 1 R 291/16 ER). Das kann Folgen haben, wenn das Mietverhältnis schon beendet ist oder der Vermieter aus sonstigen Gründen keinen Anspruch auf die (volle) Miete mehr hatte. Eine ohne Erfüllung bewirkte Zahlung muss der Leistungsberechtigte nicht gemäß § 50 Abs. 2 SGB X erstatten, sollte der Anspruch auf Leistungen nach § 22 SGB II entfallen sein.
Zur Erstattungspflicht des Vermieters unter VI, → S. 501. Beruht die Direktzahlung auf dem Antrag eines Dritten, der dazu nicht vom Leistungsberechtigten bevollmächtigt war, muss das Jobcenter die Direktzahlung stoppen und die an den Vermieter oder ein Inkassounternehmen bereits geleisteten Zahlungen an den Leistungsberechtigten erbringen (s. dazu LSG Sachsen vom 27.4.2021 – L 8 AS 953/19).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

III Erzwungene Direktzahlung

1 Gefährdete Mietzahlung

Nach § 22 Abs. 7 Satz 3 SGB II »**soll**« (Regelfall) direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung der Unterkunfts- und Heizkosten durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist »insbesondere« der Fall, wenn

- Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen (→ unter 2);
- Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen (→ unter 3);
- Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden (→ unter 4);
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet (→ unter 5).

In den genannten Fällen ist eine abweichende Entscheidung nur aus wichtigem Grund bzw. bei Vorliegen eines atypischen Einzelfalls zulässig (LSG NRW vom 28.10.2022 – L 21 AS 186/22). Der Leistungsberechtigte ist über die Direktzahlung **schriftlich zu unterrichten** (§ 22 Abs. 7 Satz 4 SGB II).

Sanktionsbedingte Mietrückstände

Obwohl § 31a SGB II in der seit Januar 2023 geltenden Fassung eine Minderung der Unterkunftskosten ausschließt, kann eine Direktzahlung an den Vermieter verfügt werden, wenn die Betroffenen die Minderung des Regelbedarfs mit Teilen der für die Miete bestimmten Leistung auffangen und es daher zu Mietschulden kommt. Erweist sich die Sanktion als rechtswidrig, können die sich daraus ergebenden Nachzahlungsansprüche zur Begleichung der Mietschulden eingesetzt werden. Hatte das Jobcenter ein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II gewährt, kann dieses mit der Nachzahlung getilgt werden.

2 Erhebliche Mietrückstände

§ 22 Abs. 7 Satz 3 Nr. 1 SGB II spricht von Mietrückständen, die zu einer **außerordentlichen** Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen.

Fristlose Kündigung

Nach § 543 BGB kann wegen Mietrückständen fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter

- für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder einem Teil, der eine Miete übersteigt, in Verzug ist (§§ 543 Abs. 2 Nr. 3a i. V. m. 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB). Dabei muss ein erheblicher Rückstand für jeden der beiden Termine feststellbar sein. Dieses Erfordernis besteht ggf. neben der für Wohnraummietverhältnisse geltenden

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Mindesthöhe des Gesamtrückstandes nach § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB (LG Berlin vom 8.1.2020 – 66 S 181/18);
- in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB);
- mit einer Sicherheitsleistung (Kaution) nach § 551 BGB in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht (§ 569 Abs. 2a BGB).

Verzug

Ein Mieter hat ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen. Er gerät daher auch dann in Verzug, wenn er mangels Einkommens oder Vermögens die Miete nicht zum vereinbarten Zahlungstermin (s. zur Widersprüchlichkeit einer Fristenklausel LG Berlin vom 25.7.2017 – 63 S 7/17) entrichtet. Für Bezieher von Bürgergeld gilt kein anderer Maßstab. Bleibt die pünktliche Mietzahlung wegen eines Fehlers des Jobcenters aus, gerät der Leistungsberechtigte in Verzug mit der Folge, dass der Vermieter das Mietverhältnis unter den in § 543 BGB genannten Voraussetzungen kündigen kann (BGH vom 4.2.2015 – VIII ZR 175/14 und vom 29.6.2016 – VIII ZR 173/15; s. auch vom 31.1.2018 – VIII ZR 39/17). Solange der Leistungsberechtigte aber keine Kenntnis von einem allein vom Jobcenter zu verantwortenden Ausfall der Mietzahlungen hat, befindet er sich in einem den Verzug gemäß § 286 Abs. 4 BGB ausschließenden unvermeidbaren Tatsachenirrtum (LG Berlin vom 24.7.2014 – 67 S 94/14). Mahnt der Vermieter die ausstehenden Mieten an, muss der Leistungsberechtigte unverzüglich beim Jobcenter auf die Zahlung hinwirken (s. dazu AG Reinbek vom 15.9.15 – 13 C 490/14; LG Berlin vom 13.10.2016 – 67 S 285/16). Bleibt das Jobcenter untätig, besteht ein Anordnungsgrund für eine einstweilige Anordnung beim Sozialgericht. Dieses darf den Antragsteller nicht darauf verweisen, dass noch nicht gekündigt wurde. Zum einen geht es nicht um Mietschulden, sondern unerfüllte Leistungsansprüche, zum anderen verlöre der Leistungsberechtigte im Fall einer Mietzahlung erst nach Kündigung und Räumungsklage das nur einmal zum Zug kommende Abwehrrecht aus § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB für einen eigenverantworteten Notfall. Außerdem stellte es einen schwerwiegenden Wertungswiderspruch dar, wenn ein Gericht von einem Bürger, der Rechtsschutz gegen eine rechtswidrige Behördenentscheidung sucht, verlangt, dass dieser sich gegenüber einem Dritten (dem Vermieter) vertragswidrig verhält und damit die Kündigung des Mietverhältnisses provoziert (so zutreffend LSG Niedersachsen-Bremen vom 28.1.2015 – L 11 AS 261/14 B; LSG NRW vom 2.7.2018 – L 7 AS 633/18 B ER; s. auch BVerfG vom 1.8.2017 – 1 BvR 1910/12).

Treu und Glauben

Im Fall eines vom Jobcenter verschuldeten, erheblichen Mietrückstands, kann sich das Jobcenter nach Treu und Glauben nicht auf die Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II berufen. Der vom Mietrückstand Betroffene darf die Auszahlung auf sein Konto verlangen, um selber für eine pünktliche Mietzahlung zu sorgen.

Unter »Miete« i. S. v. § 543 BGB ist die gesamte Miete, also die Kaltmiete inklusive der Nebenkosten zu verstehen. Eine fristlose Kündigung ist daher auch möglich, wenn eine Betriebskostenabrechnung oder laufende Betriebskostenabschläge im Umfang von mindestens einer Monatsmiete nicht gezahlt werden (BGH vom 25.10.2006 – VIII ZR 102/06; s. auch AG Köpenick vom 15.8.2013 – 13 C 66/13; LG Dessau-Roßlau vom 29.12.2016 – 5 S 141/16).

Miet-/Betriebskostenerhöhung

Ist der Mieter in einem Streit über die Rechtmäßigkeit einer Miet- oder Betriebskostenerhöhung nach §§ 558 – 560 BGB rechtskräftig zur Zahlung der erhöhten Miete verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach Rechtskraft des Urteils kündigen, es sei denn, die Voraussetzungen einer außerordentlichen fristlosen Kündigung sind schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt (§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB). Diese Einschränkung gilt nicht für preisgebundenen Wohnraum (BGH vom 9.5.2012 – VIII ZR 327/11). Hat der Mieter nach § 560 Abs. 4 BGB berechtigte (BGH vom 16.10.2012 – VIII ZR 360/11) erhöhte Betriebskostenvorauszahlungen trotz Mahnung nicht gezahlt, kann der Vermieter bei Rückständen ab einer Monatsmiete fristlos kündigen. Er muss den Mieter vor Ausspruch der Kündigung nicht auf Zahlung der erhöhten Betriebskosten verklagt haben (BGH vom 18.7.2012 – VIII ZR 1/11; s. auch LG Berlin vom 5.7.2013 – 18 S 104/13; LG Stuttgart vom 7.2.2017 – 5 S 291/16: zur Unwirksamkeit der Kündigung bei Nachzahlung der Nebenkostenerhöhungsbeträge; LG Berlin vom 28.6.2018 – 65 S 45/18: Zur Durchsetzbarkeit des Räumungsanspruchs bei nachträglichem Forderungsausgleich durch den Mieter).

Risiko bei Mietminderung

Nach BGH vom 11.7.2012 – VIII ZR 138/11 darf der Vermieter wegen Zahlungsverzugs fristlos kündigen, wenn der Mieter den Mietzins zu Unrecht oder zu hoch gemindert hat und dies »bei Anwendung verkehrsüblicher Sorgfalt« hätte erkennen können (s. dazu AG Kassel vom 11.3.2014 – 451 C 1403/13; BGH vom 13.4.2016 – VIII ZR 39/15; LG Berlin vom 14.6.2017 – 65 S 90/17). Die Ausübung des Rechts auf Mietminderung (§ 536 BGB) birgt daher ein hohes Risiko, was dafür sprechen könnte, dem Jobcenter jedenfalls dann die Befugnis zur Direktzahlung zuzubilligen, wenn der Leistungsberechtigte die Miete ohne fundierten rechtlichen Rat gemindert hat (BayLSG vom 19.5.2014 – L 11 AS 828/13).



Bei Zweifel über die Berechtigung zur Minderung sollte die Miete unter Vorbehalt gezahlt werden. Damit sichert sich der Mieter die Möglichkeit das zu viel Geleistete gem. § 812 BGB zurückzufordern, ohne in Verzug zu geraten (OLG Stuttgart vom 25.3.2010 – 13 U 136/09). Wird ein Teil der gezahlten Miete nach Klärung eines Rechts auf Minderung zurückgezahlt, muss das dem Jobcenter gemeldet werden. Die Änderung der geschuldeten Miete ist über § 48 SGBX an die erbrachten Leistungen für die Unterkunft anzupassen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Fortlaufend unpünktliche Mietzahlungen

Auch fortlaufend unpünktliche Mietzahlungen können – nach Abmahnung und Kündigungsandrohung (LG Berlin vom 6.12.2011 – 63 S 178/11) – eine fristlose Kündigung rechtfertigen (BGH vom 4.5.2011 – VIII ZR 191/10 und vom 1.6.2011 – VIII ZR 91/10; s. auch LG Berlin vom 25.10.2011 – 65 S 409/10: pünktliche Zahlung nach Abmahnung, vom 28.1.2014 – 29 O 323/13 und vom 16.9.2014 – 63 S 322/13; AG Würzburg vom 4.6.2014 – 13 C 900/14; BGH vom 14.9.2011 – VIII ZR 301/10: zulässige Vorfälligkeitsklausel).

Jobcenterverschulden

Das gilt auch, wenn die unpünktliche Zahlung auf Bearbeitungsfehler des Jobcenters zurückgeht (BGH vom 4.2.2015 – VIII ZR 175/14; s. aber LG Berlin vom 25.4.2017 – 67 S 70/17: sorgfältige Abwägung aller Umstände des Einzelfalls; LG Berlin vom 8.6.2017 – 65 S 112/17: Jobcenter zahlt trotz Mitteilung eines Vermieterwechsels weiter an früheren Vermieter; a. A. LG Berlin vom 24.12.2017 – 63 S 66/17). Erfolgt eine Direktzahlung gegen den Willen des Leistungsberechtigten zu spät, kann dies einen Verzug nach § 286 BGB ausschließen, bis der Betroffene über eine Mahung des Vermieters davon erfährt (dazu LG Berlin vom 24.7.2014 – 67 S 94/14). Eine Direktzahlung, um Bearbeitungsmängeln vorzubeugen, muss der Leistungsberechtigte nicht dulden.

Teilzahlung hilft nicht



Hat der Mietrückstand eine kündigungsrelevante Höhe erreicht (zur Berechnung des Mietrückstandes bei Mietminderung s. BGH vom 27.9.2017 – VIII ZR 193/16), ist der Vermieter solange zur fristlosen Kündigung berechtigt, bis der Mieter den Rückstand vollständig beglichen hat. Durch eine Teilzahlung auf den Mietrückstand vor Ausspruch der Kündigung wird der gegebene Kündigungsgrund nach § 543 BGB nicht beseitigt (AG Frankfurt am Main vom 28.10.2011 – 33 C 2223/11 (67); BGH vom 24.8.2016 – VIII ZR 261/15). In einem Eilverfahren auf Zahlung von Unterkunftskosten in Höhe der vollen Miete ist daher im Zweifel über den Anspruch nach § 22 SGB II auf volle Kostenübernahme zu erkennen, um eine Kündigung der Wohnung vorerst abzuwenden (LSG NRW vom 24.10.2011 – L 7 SF 325/11 G).

Abstrakte Prüfung

§ 22 Abs. 7 Satz 3 Nr. 1 SGB II stellt auf die »Berechtigung« zur fristlosen Kündigung ab. Es ist nicht erforderlich, dass der Vermieter die Kündigung bereits angedroht oder schon erklärt hat. Hat der Vermieter die Kündigung angedroht oder schon erklärt, ist dem Leistungsberechtigten vor einer Direktzahlung die Möglichkeit zu geben, Einwände gegen die Kündigung vorzubringen. Ansonsten könnte ihm die Direktzahlung die Durchsetzung etwaiger Rechtsansprüche gegen den Vermieter erschweren (SG Karlsruhe vom 19.4.2011 – S 15 AS 2985/09).

Selbsthilfe geht vor

Wendet der Leistungsberechtigte die fristlose Kündigung durch Zahlung der Mietschulden ab und sichert er durch einen Dauerauftrag oder durch regelmäßige Vorlage der Einzahlungsbelege über pünktliche Mietzahlungen, dass Rückstände sich nicht wiederholen, ist der Wunsch des Leistungsberechtigten, selbst über die Unterkunftskosten zu verfügen und dem Vermieter den Leistungsbezug nicht zu offenbaren, zu respektieren.

3 Erhebliche Energiekostenrückstände

Nicht bei Haushaltsenergie

§ 22 Abs. 7 Satz 3 Nr. 2 SGB II spricht von Rückständen, die zu einer Energiesperre berechtigen; dabei muss es sich wegen der Bedarfe nach § 22 SGB II um Energie zum Heizen und zur Warmwassererzeugung handeln. Eine Direktzahlung aus dem Regelbedarf wegen Schulden für Haushaltsenergie kann nur mit Zustimmung des Leistungsberechtigten verfügt werden, es sei denn, man wertet die Direktzahlung als eine besondere Form der Sachleistungserbringung i. S. v. § 24 Abs. 2 SGB II (SG Berlin vom 23.l1.2015 – S 37 AS 10238/14; LSG Berlin-Brandenburg vom 14.10.2020 – L 32 AS 1288/15). Das Jobcenter muss dazu eine Ermessensentscheidung gemäß § 53 SGB I treffen (SG Nürnberg vom 3.11.2020 – S 44 AS 323/17).

Auch bei Energiemix?

Wird mit Strom oder Gas geheizt und gekocht, enthält der laufende Abschlag auch Anteile für Haushaltsenergie. Ist eine Aufteilung zwischen Heiz- und Haushaltsenergieanteil nicht möglich, muss § 22 Abs. 7 Satz 3 Nr. 2 SGB II so verstanden werden, dass der gesamte Abschlag direkt an den Energieversorger gezahlt werden darf; anderenfalls droht weiter eine Energiesperre.

Energiesperre

Unter welchen Voraussetzungen die Energieversorgung wegen Zahlungsrückstands gekappt werden kann, regelt § 19 Abs. 2 StromGVV oder § 19 Abs. 2 GasGVV für die Grundversorger und § 118b EnWG für sonstige Versorger. Näher dazu Kapitel Q, → S. 619 ff.

Nicht bei Abwehr überhöhter Rechnungen

Beruhen die Energieschulden auf Teileinbehaltungen aus Protest gegen überhöhte Strom- oder Gaspreise oder will sich der Leistungsberechtigte ein Recht auf Zahlungen unter Vorbehalt sichern (s. dazu LG Köln vom 24.11.2010 – 9 S 95/10), ist dieses Gestaltungsrecht wie eine Mietminderung grundsätzlich zu respektieren. Denn bei unbeanstandeter Bezahlung gilt der neue Preis als vereinbart und dem Leistungsberechtigten gehen Abwehransprüche verloren. Außerdem darf der Energieversorger nicht sperren, wenn der Abnehmer die Preiserhöhung als unbillig gemäß § 315 BGB beanstandet hat (LG Oldenburg vom 15.2.2006 – 9 T 137/06).

Nicht bei Vermieterverschulden

Droht eine Energiesperre, weil der Vermieter als Vertragspartner des Energieunternehmens nicht zahlt, ist umstritten, ob der Mieter die Sperre nur abwenden kann, wenn er für den Zahlungsrückstand aufkommt (s. z. B. LG Neuruppin vom 19.1.2001 – 4 S 287/00). Hier darf der Mieter fristlos kündigen, wenn die Versorgung gesperrt wird; ein Umzug ist erforderlich i. S. v. § 22 Ab. 1 Satz 2 SGB II. Denn selbst wenn der hilfebedürftige Mieter über § 22 Abs. 7 SGB II zu einer Direktzahlung an den Energieversorger gezwungen werden könnte, garantiert dies nicht, dass auch andere Mietparteien diesen Weg gehen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

4 Konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen

Hohe Hürden

§ 22 Abs. 7 Satz 3 Nr. 3 SGB II erlaubt eine Direktzahlung nur bei Anhaltspunkten für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen. Eine Suchterkrankung oder eine psychische Behinderung allein reichen nicht, solange diese nicht schon zu Mietrückständen geführt hatten:

> »Die Regelung in Nummer 3 des Satzes 3 ist an § 24 Absatz 2 angelehnt. Vom Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen zur künftigen sachgerechten Mittelverwendung durch Leistungsberechtigte kann erst dann ausgegangen werden, wenn Leistungsberechtigte in der Vergangenheit Arbeitslosengeld II, soweit es für Bedarfe für Unterkunft und Heizung geleistet wurde, nicht zweckentsprechend verwendet haben (zum Beispiel wegen einer bestehenden Drogen- oder Alkoholabhängigkeit). Die Regelungen tragen dem Umstand Rechnung, dass die Zahlung an Dritte die Gefahr birgt, Leistungsberechtigte zu entmündigen oder als Entmündigung wahrgenommen zu werden. Durch eine vorschnelle Leistungsgewährung an Dritte würde die Zielsetzung des SGB II, die Eigenverantwortung der Leistungsberechtigten zu stärken, konterkariert werden« (BT-Drs. 17/3404, S. 162).

Mietrechtlich führen Behinderungen nur bei Schuldunfähigkeit zur Unwirksamkeit einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs (s. dazu AG Charlottenburg vom 21.9.2016 – 231 C 155/16; AG Schöneberg vom 19.4.2017 – 7 C 186/16; AG Krefeld vom 13.3.2019 – 1 C 292/18).
Bei Anordnung einer Betreuung ist die pünktliche Mietzahlung in der Regel über den Betreuer gesichert. Einer Direktzahlung bedarf es nicht. Unterbleiben Mietzahlungen, ist spätestens ab der gerichtlichen Bestellung eines Betreuers für den Mieter von schuldhaftem Zahlungsrückstand (Verzug) auszugehen (AG Paderborn vom 14.10.2020 – 50 C 69/19).

5 Konkrete Anhaltspunkte für insolvenzbedingte Mietschulden

Die Voraussetzungen des § 22 Abs. 7 Satz 3 Nr. 4 SGB II liegen vor, wenn der Leistungsberechtigte im Schuldnerverzeichnis eingetragen ist (§ 882b ZPO) **und** in der Vergangenheit trotz Leistungen nach § 22 SGB II Mietschulden entstehen ließ (BT-Drs. 17/3404, S. 162 f).

Schuldnerverzeichnis

Die Eintragung in das Schuldnerverzeichnis setzt voraus, dass der Schuldner wegen einer festgestellten Verbindlichkeit die eidesstattliche Versicherung über sein Vermögen abgegeben hat oder dass zur Erzwingung der Abgabe der eidesstattlichen Versicherung Haft angeordnet oder vollstreckt worden ist.

Löschung

Die Interessen des Leistungsberechtigten sollen nach der Gesetzesbegründung durch die Regelungen zur Löschung der Eintragung (§ 882e ZPO) hinreichend gewahrt sein.

IV Schriftliche Information über Direktzahlung

§ 22 Abs. 7 Satz 4 SGB II verpflichtet das Jobcenter, Leistungsberechtigte von der Direktzahlung schriftlich zu informieren. In der Gesetzesbegründung ist von einer die Rechte der Berechtigten stärkenden Informationspflicht die Rede (BT-Drs. 17/3404, S. 162). Das stimmt nur dann, wenn man der Informationspflicht gegenüber der Anhörung nach § 24 SGB X, die der Direktzahlung (= belastender Eingriff in eine Rechtsposition des Leistungsberechtigten) vorausgehen muss, eine weiter gehende Bedeutung beimisst. Denkbar ist eine Auslegung, wonach eine Direktzahlung ohne Information rechtwidrig und auch nicht nachträglich heilbar ist.

V Rechtsschutz

Belastender Verwaltungsakt

Die Entscheidung über die Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II ist als Eingriff in das Verfügungsrecht des Leistungsberechtigten ein belastender Verwaltungsakt (SG Dortmund vom 27.11.2017 – S 32 AS 4747/17 ER; s. auch HessLSG vom 9.1.2019 – L 4 SO 59/18 ZVW). Der Widerspruch hiergegen hat aufschiebende Wirkung (LSG Berlin-Brandenburg vom 12.7.2007 – L 28 B 1064/07 AS ER; LSG Baden-Württemberg vom 5.5.2011 – L 3 AS 1261/11 ER-B). Die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit muss **schriftlich** begründet werden (BayLSG vom 21.9.2016 – L 11 AS 588/16 B ER).

VI Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter

Der Charakter der KdU-Leistungen als Geldleistungen an Leistungsberechtigte wird durch eine Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II nicht verändert; § 22 Abs. 7 SGB II begründet lediglich eine »Empfangsberechtigung« für den Vermieter (LSG Niedersachsen-Bremen vom 3.2.2022 – L 11 AS 578/20; LSG Berlin-Brandenburg vom 11.5.2021 – L 1 AS 562/18).

Mieter kündigt

Der Mieter ist daher ungeachtet einer Direktzahlung zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, wodurch die Direktzahlung die Grundlage verliert.

Vermieter kündigt

Auch der Vermieter ist durch eine Direktzahlung nicht gehindert, das Mietverhältnis zu kündigen. Soweit er die Kündigung aber auf ein früheres Zahlungsverhalten des Mieters, weshalb die Zahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II verfügt wurde, stützt, muss er den Mieter zuvor abmahnen (dazu LG Berlin vom 8.3.2018 – 65 S 199/17).

Mietminderung

Eine laufende Direktzahlung nimmt dem Mieter nicht die Befugnis, die Miete wegen eines Mangels zu mindern (s. z. B. LG Berlin vom 13.3.2015 – 65 S 477/14). Der Mieter muss nicht dulden, dass sich das Jobcenter in

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

einen Streit über die Minderung einmischt, indem es an einer ungekürzten Miet-Direktzahlung festhält. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Minderung offensichtlich unbegründet ist und das Mietverhältnis gefährdet (LSG NRW vom 30.4.2020 – L 7 AS 625/20 B ER). Ansonsten muss das Jobcenter über eine Anpassung der Direktzahlung an die geminderte Miete die Ausübung der Mängelansprüche mittragen. Dass die Direktzahlung nur dann möglich ist, wenn die vollständige Miete gezahlt werden kann, lässt sich § 22 Abs. 7 SGB II nicht entnehmen (BayLSG vom 14.5.2014 – L 11 AS 261/12).

Auch bei freiwilliger Direktzahlung

Der Leistungsberechtigte kann erst recht bei einer beantragten Direktzahlung auch den Umfang des Betrages, der direkt an den Vermieter gehen soll, bestimmen. Das ist wichtig, wenn die Miete wegen Mängeln gemindert wird oder wegen Untätigkeit des Vermieters nach Aufforderung zur Mängelbeseitigung ein Zurückbehaltungsrecht an einem Teil der Miete ausgeübt wird. Das Jobcenter darf in diesem Fall nicht prüfen, ob die Minderung oder Zurückbehaltung eines Teils der Miete zu Recht erfolgt. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter Mietschulden rügt und mit Kündigung droht (s. aber BayLSG vom 14.5.2014 – L 11 AS 828/13). Erst im Fall einer »berechtigten« Kündigung wegen Mietschulden (§ 22 Abs. 7 Satz 3 Nr. 1 SGB II) ist das Jobcenter befugt, auch gegen den Willen des Leistungsberechtigten an den Vermieter zu zahlen (SG Karlsruhe vom 19.4.2011 – S 15 AS 2985/09; LSG NRW vom 11.11.2010 – L 9 AS 480/10; offen gelassen vom LSG Baden-Württemberg vom 21.10.2011 – L 12 AS 2016/11).

Mitteilungspflicht

Soll die Miete im laufenden Bürgergeld-Bezug gemindert oder zurückbehalten werden, muss das Jobcenter vorher darüber informiert werden. Der Leistungsberechtigte ist nicht befugt, den »zu viel« gewährten Unterkunftsbedarf für den Fall einer Mahnung oder Klage des Vermieters anzusparen (s. dazu auch AG Nürnberg vom 22.3.2017 – 16 C 127/16: Übergang des Anspruchs auf Rückzahlung überhöhter Mieten auf das Jobcenter). § 22 SGB II erstreckt sich nur auf den tatsächlichen Bedarf, d. h. die tatsächlich zu zahlende Miete. War die Miete vom Jobcenter gesenkt worden, darf der Leistungsberechtigte den Teil der Miete mindern, den das Jobcenter nicht übernimmt bzw. den er aus eigener Tasche zahlt.

Betriebskostenguthaben

§ 22 Abs. 3 SGB II (Anrechnung des Guthabens **nach** dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift) wird durch die Direktzahlung nicht verändert (LSG Berlin-Brandenburg vom 2.6.2020 – L 28 AS 1466/14). Zum einen bleibt der Vermieter in der Pflicht, das Guthaben, sofern er nicht mit anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis aufrechnen darf, an den Mieter auszuzahlen, zum anderen muss der KdU-Bedarf im Folgemonat der Gutschrift angepasst werden. Das Jobcenter ist nicht befugt, die vom Vermieter in der Abrechnung gewährte Möglichkeit einer Verrechnung der Miete mit dem Guthaben über § 22 Abs. 7 SGB II schon im Gutschriftmonat zu vollziehen (LSG Berlin-Brandenburg vom 15.3.2018 – L 34 AS 1468/16).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

VII Rechtsverhältnis zwischen Jobcenter und Vermieter

Bloße Tatsachenmitteilung

Eine Direktzahlung begründet keine Auszahlungsansprüche des Vermieters oder anderer Empfangsberechtigter gegenüber dem Jobcenter (BSG vom 28.3.2013 – B 4 AS 12/12 R, vom 23.5.2013 – B 4 AS 67/12 R und vom 9.8.2018 – B 14 AS 38/17 R; s. auch OLG Köln vom 14.10.2019 – 7 U 106/19). Der Vermieter hat bei einer Direktzahlung auch keinen Anspruch gegenüber dem Jobcenter auf Angabe eines konkreten Verwendungszwecks der Überweisung (LSG Niedersachsen-Bremen vom 3.2.2022 – L 11 AS 578/20). Bei der Erklärung des Jobcenters an einen Vermieter, die Unterkunfts- und Heizkosten im Wege der Direktzahlung zu übernehmen, handelt es sich regelmäßig um eine bloße Tatsachenmitteilung, wenn nicht besondere Umstände ausnahmsweise für eine öffentlich-rechtliche oder sogar privat-rechtliche Willenserklärung auf verbindliche Garantie der Mietzahlung sprechen (LSG Niedersachsen-Bremen vom 3.2.2022 – L 11 AS 578/20; LSG Berlin-Brandenburg vom 11.5.2021 – L 1 AS 562/18; LSG NRW vom 11.4.2012 – L 19 AS 391/12 B).

Abtretung unwirksam

Das Jobcenter ist nicht verpflichtet oder berechtigt, Mietverbindlichkeiten der alten Wohnung bis zum Ablauf der Kündigungsfrist weiterhin durch Direktzahlung an den früheren Vermieter zu befriedigen, wenn eine vom Leistungsberechtigten auf der Grundlage von §§ 398 ff. BGB unterzeichnete Abtretungserklärung unwirksam ist; davon ist nach LSG Berlin-Brandenburg vom 24.5.2006 – L 5 B 147/06 AS ER und L 5 B 395/06 AS PKH regelmäßig auszugehen. Denn es handelt sich bei der Abtretung um kein im wohlverstandenen Interesse des Bürgergeld-Berechtigten liegendes Rechtsgeschäft.

Selbst wenn man eine Klausel im Mietvertrag: »Die Miet- und Heizkosten sind direkt vom Jobcenter XY zu zahlen« als zulässige Abtretung wertet, ist diese zum einen bis zur Feststellung des Jobcenters, dass die Abtretung im wohlverstandenen Interesse des Leistungsberechtigten liegt (zum wohlverstandenen Interesse i. S. v. § 53 Abs. 2 Nr. 2 SGB I vgl. BSG vom 6.4.2000 – B 11 AL 47/99 R), schwebend unwirksam (BayLSG vom 5.8.2015 – L 7 AS 263/15 und vom 12.10.2017 – L 7 AS 326/17, bestätigt durch das BSG vom 9.8.2018 – B 14 AS 38/17 R), zum anderen auf die mit Bewilligungsbescheid festgesetzten Ansprüche beschränkt. Einklagen kann der Vermieter strittige Forderungen somit trotz Abtretung nicht (LSG NRW vom 11.4.2012 – L 19 AS 391/12 B und vom 24.3.2014 – L 19 AS 2329/13). Seit 1.8.2016 ist das in § 42 Abs. 4 Satz 2 SGB II ausdrücklich geregelt.

Erstattung überzahlter Leistungen

Zu Unrecht erbrachte Unterkunfts- und Heizkosten sind vom Leistungsberechtigten zurückzufordern, solange die Zahlung an den Vermieter auf der Grundlage einer zulässigen oder genehmigten Direktzahlung erbracht wurde (SG Karlsruhe vom 26.3.2010 – S 17 AS 1435/09).
Der Vermieter ist erstattungspflichtig, wenn das Jobcenter zum Zeitpunkt der Auszahlung an den Vermieter gegenüber dem Leistungsberechtigten nicht

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

aufgrund eines wirksamen Bescheides zur Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten verpflichtet war und der Leistungsberechtigte durch die Auszahlung der Leistung nicht von einer mietrechtlichen Verbindlichkeit befreit wurde (SG Lüneburg vom 27.8.2008 – S 24 AS 722/08).

Beendetes Mietverhältnis

Hat das Jobcenter die dem Mieter zustehenden KdU-Leistungen versehentlich auch noch nach der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II direkt an den bisherigen Vermieter gezahlt, kann es von diesem – unter dem Gesichtspunkt einer fehlenden (widerrufenen) Anweisung – unmittelbar die Rückzahlung verlangen (BGH vom 31.1.2018 – VIII ZR 39/17).

Rechtsweg

Der BGH vom 31.1.2018 – VIII ZR 39/17 hat geklärt, dass Rückforderungsansprüche der Jobcenter gegen Vermieter in den Fällen der Direktzahlung auf ein schon beendetes Mietverhältnis dem privaten Recht zuzuordnen sind (so schon LSG Berlin-Brandenburg vom 23.3.2011 – L 28 B 1701/08 AS).

Kein Schadensersatz

Hat ein Vermieter wegen der Zusage einer Direktzahlung mit Leistungsberechtigen einen Mietvertrag geschlossen und verursachen diese Schäden in der Wohnung, kann der Vermieter nicht das Jobcenter in Regress nehmen, weil es das sozialwidrige Verhalten der Mieter aufgrund früherer Vorgänge hätte voraussehen können (LG Köln vom 16.4.2019 – 5 O 114/18).

Schadensersatz

Nach § 717 Abs. 2 ZPO ist der Vermieter den Mietern zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der den Mietern durch die Vollstreckung aus einem für vorläufig vollstreckbar erklärten Urteil entsteht, wenn dieses Urteil aufgehoben oder abgeändert wird. Haben die Mieter wegen der Vollstreckung bzw. Räumung der Wohnung eine neue Wohnung mit einer höheren Miete beziehen müssen, geht der Schadensersatz auf einen Ausgleich, wobei ein höherer Wohnwert nicht auszugleichen ist. Dass die Miete vom Jobcenter übernommen wird, führt unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu einer Entlastung des Vermieters (s. dazu LG Berlin vom 1.12.2020 – 65 S 4/17, auch zur Berechnung des Ersatzanspruchs). Soweit das Jobcenter auch die Miete der neuen Wohnung übernimmt, geht der Ersatzanspruch nach § 33 SGB II auf das Jobcenter über. Haben die Mieter einen Teil der neuen Miete aus eigener Kraft aufgebracht, kann der gezahlte Schadensersatz nicht als Einkommen nach § 11 SGB II angerechnet werden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

O Nachforderung von Betriebs- und Heizkosten

I Nachforderung für zusätzliche Bedarfe 503
1 Grundsätzliches **504**
2 Nur mietrechtlich korrekte Kostennachforderung **515**
2.1 Formelle Mindestanforderungen **516**
2.2 Abrechnungszeitraum und Abrechnungsfrist **519**
2.3 Inhaltliche Fehler **523**
3 Nur angemessene Kostennachforderung **528**
3.1 Abrechnungszeiträume vor einer Kostenabsenkung **529**
3.2 Abrechnungszeiträume nach einer Kostenabsenkung **530**
3.3 Abrechnungszeiträume nach einer Kostendeckelung **534**
3.4 Abrechnungszeiträume bei Insolvenz des Mieters **535**
4 Aufteilung der Nachforderung **536**

II Verzögerungsschaden 539

III Eilverfahren 539

IV Übernahme von Betriebs- und Heizkostenschulden 541

Nachzahlungsbedarf oder Schulden

Nachforderungen des Vermieters für Betriebs- und Heizkosten sind sozialrechtlich danach zu unterscheiden, ob es sich um zusätzliche Bedarfe nach § 22 Abs. 1 SGB II handelt oder um noch einmal zu erfüllende Bedarfe nach § 22 Abs. 8 SGB II in Form von Schulden; dazu zählen auch fällige Forderungen aus Zeiträumen vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit sowie Forderungen, die darauf beruhen, dass die laufenden Abschläge nicht gezahlt wurden und insoweit wegen Verjährung oder des Ablaufs der Frist für die Abrechnung von Betriebskostenvorauszahlungen eine Nachforderung ausscheidet (HessLSG vom 10.3.2021 – L 6 AS 439/18).

Haushaltsenergie

Nachforderungen für Haushaltsenergie (insbesondere für Beleuchtung, Kochen, Waschen) gehören zum Regelbedarf nach § 20 SGB II und werden im Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Auflage 2023, S. 318 ff. abgehandelt. Zu einem Fall für eine Mietschuldübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II werden Haushaltsenergieschulden erst, wenn eine Versorgungssperre droht. Das wird in Kapitel R dargestellt.
Zum Problem der Abgrenzung von Heizstrom zu Haushaltsstrom s. Kap. E,→ S. 194.
Zu Stromnachforderungen wegen Warmwassererzeugung s. Kap. F, → S. 219 f.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

I Nachforderung für zusätzliche Bedarfe

1 Grundsätzliches

Aktuell genutzte Wohnung

Nachforderungen für Heiz- oder Betriebskosten, die sich auf die aktuell bewohnte Wohnung beziehen und die auf zu niedrig veranschlagten Vorauszahlungen oder erhöhten Energiepreisen, Müllabfuhrgebühren etc. beruhen, sind reguläre Unterkunfts- und Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II (BSG vom 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R, vom 22.3.2010 – B 4 AS 62/09 R, vom 6.4.2011 – B 4 AS 12/10 R, vom 24.11.2011 – B 14 AS 121/10 R und vom 20.12.2011 – B 4 AS 9/11 R). Betriebs- und Heizkostennachforderungen sind daher nur zu übernehmen, soweit ein laufender oder wegen der Betriebs- und Heizkostennachforderung entstehender Leistungsanspruch existiert, wobei es auf den Monat ankommt, in dem die Betriebs- und Heizkostennachforderung fällig wird. Die Übernahme von Nachforderungen aus Jahresabrechnungen von Heizenergiekosten können Personen, die allein wegen der Nachforderung im Fälligkeitsmonat hilfebedürftig werden, **bis Dezember 2023** noch bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Fälligkeitsmonat beantragen (§ 37 Abs. 2 Satz 3 SGB II). Danach ist auf eine Antragstellung **im Monat der Fälligkeit** der Nachforderung zu achten.

Wohnrecht gegen Entgelt

Sowohl ein dingliches als auch ein schuldrechtliches Wohnrecht gegen Zahlung eines Entgelts sind Mietverhältnisse (→ S. 346 ff.). Für die Abrechnung erhobener Nebenkosten gelten die Grundsätze des Wohnraummietrechts (LG Köln vom 20.9.2017 – 13 S 50/17), die dann auch die Maßstäbe für die sozialrechtliche Kostenübernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II bestimmen. Das gilt auch für die Abrechnung der Betriebskosten bei unentgeltlichem Nießbrauch an einer Wohnung; sogar dann, wenn keine laufenden Vorauszahlungen vereinbart sind (LG München vom 24.1.2022 – 15 O 17492/18). Zur Abgrenzung von dinglichem Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB und Nießbrauch gemäß § 1030 BGB s. OLG München vom 23.8.2022 – 8 U 1186/22).

Fälligkeit

Maßstab für die **sozialrechtliche** Prüfung der Kostenübernahme ist die **mietrechtliche** Fälligkeit der Nachforderung. Mietrechtlich wird die Forderung mit Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung fällig (s. statt vieler BGH vom 7.2.2018 – VIII ZR 189/17). Ob die Nachforderung fällig ist, können die Jobcenter, im Streitfall die Sozialgerichte, nur im Rahmen einer Kontrolle auf offenkundige Fehler beurteilen (→ unter 2). Ist nach einer solchen Evidenzkontrolle eine formell und inhaltlich mangelfreie Abrechnung innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 BGB erstellt worden und hat der Mieter hiergegen keine Einwände erhoben, ist der letztmögliche Zahltag, mit dem ohne Verzug geleistet werden kann, maßgebend (LSG Berlin-Brandenburg vom 11.11.2010 – L 26 AS 1060/09). Verzögerungen bei der Bearbeitung einer Kostenübernahme durch das Jobcenter schieben die Fälligkeit nicht hinaus (AG Saarbrücken vom 20.6.2016 – 121 C 217/16 (13)). Setzt der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung keine Frist, gerät der Mieter ohne Fristsetzung nicht in Zahlungsverzug (LG München vom 1.4.2015 – 15 T 4454/15).

Fälligkeitsmonat entscheidet

Wird die Kostenforderung bis zu einem bestimmten Tag im Monat X fällig, erhöht sich in diesem Monat der § 22 SGB II-Bedarf um den Nachzahlungsbetrag. Wurde die Abrechnung dem Jobcenter erst nach dem geforderten Einzahlungstermin übergeben, schadet das nicht; die Nachforderung bleibt Teil der Unterkunfts- und Heizkosten im Fälligkeitsmonat (BSG vom 22.3.2010 – B 4 AS 62/09 R). Das gilt auch für Nachforderungen, die zwar aus Zeiträumen vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit stammen, aber erst im laufenden Bürgergeld-Bezug fällig werden (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 121/10 R und vom 25.6.2015 – B 14 AS 40/14 R).

Einer Übernahme der Betriebs- oder Heizkostennachforderung kann nicht entgegenhalten werden, dass die Rechnung schon früher hätte bezahlt werden können.

Beispiel

J. wird Anfang April arbeitslos und meldet sich am 15. April beim Jobcenter. Er fügt dem Bürgergeld-Antrag eine Betriebskostenabrechnung vom 21. März bei, worin der Vermieter bis spätestens zum 30.4. eine Nachzahlung von 423 € fordert. Das Jobcenter macht geltend, da J. keine Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung habe, hätte er die Rechnung auch schon im März zahlen können.
Zu Unrecht: Das Jobcenter muss die Nachforderung befriedigen.

Früherer Leistungsanspruch unerheblich

Es spielt für eine Kostenübernahme der Nebenkosten der aktuell bewohnten Wohnung keine Rolle, ob sich die Nachforderung in Zeiträumen aufgebaut hat, in denen Hilfebedürftigkeit bestand bzw. Bürgergeld bezogen wurde (LSG NRW vom 23.5.2019 – L 7 AS 1440/18). Denn die Forderung aus einer Betriebs- oder Heizkostenabrechnung begründet keinen Anspruch auf Neubemessung der im Abrechnungszeitraum vom Jobcenter übernommenen Abschläge i. S. von § 44 SGB X. Sie ist daher nur zu begleichen, wenn der Mieter zum Zeitpunkt der Fälligkeit noch leistungsberechtigt ist. Die Rechtsprechung des BSG vom 16.5.2007 – B 7b AS 40/06 R zur Übernahme der Kosten für eine Heizöllieferung ist insoweit übertragbar; in diese Richtung weist auch das BSG vom 20.12.2011 – B 4 AS 9/11 R.

Leistungsausschluss

Umgekehrt schadet es nicht, wenn die Nachforderung auch Zeiträume erfasst, in denen die Leistung nach § 7 Abs. 4, Abs. 4a oder Abs. 5 SGB II ausgeschlossen war, sofern der Monat, in dem die Nachforderung fällig wird, hiervon unberührt ist (BayLSG vom 18.3.2013 – L 7 AS 141/12; SG Detmold vom 8.11.2022 – S 35 AS 619/22: Kein Anspruch auf Kostenübernahme, wenn bei Fälligkeit der Nachforderung die Leistung nach § 7 Abs. 4 SGB II wegen Verbüßung einer Haftstrafe ausgeschlossen ist).

Auf eine vorfällige Zahlung im Leistungsbezug kann der Leistungsberechtigte nicht bestehen.

Beispiel

D. wird im April in eine Arbeitsstelle mit bedarfsdeckendem Einkommen vermittelt. Am 21. März hatte er eine Betriebskostenabrechnung erhalten,

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

worin der Vermieter bis spätestens 30. April eine Nachzahlung von 312 € fordert. D. beantragt am 25.3., die Forderung nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen; Einwände gegen die Abrechnung habe er nicht. Hier kann das Jobcenter auf dem Fälligkeitstermin bestehen. D. muss die Nachforderung aus seinem Gehalt bestreiten.

Nachforderungshilfebedürftigkeit

Reicht das Einkommen bei Einbeziehung der Nachforderung aber nicht zur Bedarfsdeckung aus, kann eine Übernahme beantragt werden, die in der Sache ein Bürgergeld-Antrag für den Fälligkeitsmonat ist. Eine Ablehnung des Antrags mit der Begründung, die zu erwartende Nachforderung hätte angespart werden können oder sei mit dem zukünftigen Einkommen zu bezahlen, ist unzulässig. Nach § 22 Abs. 1 SGB II sind unterkunfts- und heizungsbezogene Zahlungsverpflichtungen allein im Fälligkeitsmonat bedarfsrelevant und genauso wenig (fiktiv) auf einen längeren Zeitraum zu verteilen, wie Leistungsberechtigte auf den Einsatz bereits verbrauchter einmaliger oder sonstiger fiktiver Einnahmen verwiesen werden können (LSG NRW vom 15.11.2018 – L 6 AS 764/16; BSG vom 8.5.2019 – B 14 AS 20/18 R: Bedarf im Monat der Heizöllieferung).

Beispiel

Nach vorangehendem Bürgergeld-Bezug nimmt B. im März 2023 eine Arbeitsstelle mit einem Bruttoeinkommen von 1.500 € auf. Damit kann er seinen laufenden Bedarf von 502 € + 300 € Miete decken. Am 21. März hatte er eine Betriebskostenabrechnung erhalten, mit der der Vermieter bis spätestens 30. April eine Nachzahlung von 125 € fordert. B. beantragt am 25. April beim Jobcenter die Übernahme der Betriebskosten. Der Antrag wird mit der Begründung abgelehnt, einen solchen Anspruch gebe es im SGB II nicht.
Falsch: B. hat bei sachgerechter Auslegung Bürgergeld für den Monat April beantragt. Da sein bereinigtes Einkommen von 854,67 € (1.154,67 € netto – 300 € Freibeträge nach § 11b Abs. 3 SGB II, Fassung bis 30.6.2023) nicht zur Bedarfsdeckung reicht, hat er Anspruch auf [802 € + 125 €] – 854,67 € = 72,33 € für die Unterkunfts- und Heizkosten.

Kein Anspruchsverlust

Hat der Leistungsberechtigte eine korrekte Betriebs- oder Heizkostennachforderung mit Schonvermögen oder sonstigen Mitteln erfüllt, um Schwierigkeiten mit dem Vermieter zu vermeiden, kann das Jobcenter nicht einwenden, der Kostenübernahmeanspruch nach § 22 SGB II sei damit untergegangen (BSG vom 10.11.2011 – B 8 SO 18/10 R). Dasselbe gilt bei Ausgleich der Nachforderung über eine Aufrechnung mit einer Forderung gegen den Vermieter (SG Frankfurt vom 26.11.2014 – S 28 AS 2599/13).

Kein Bedarfsverlust

Eine Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung stellt auch dann in voller Höhe einen Bedarf für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II dar, wenn der Energieversorger sie mit einem Stromkostenguthaben verrechnet und die Stromabschläge aus dem Regelbedarf finanziert worden waren (LSG Schleswig-Holstein vom 24.9.2020 – L 9 SO 72/17, die Klage wurde vor dem BSG zurückgenommen, womit die vorinstanzlichen Urteile

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

wirkungslos geworden sind; SG Schleswig vom 25.11.2020 – S 9 AS 639/18, Revision anhängig – B 4 AS 8/21 R).

Gesonderter Antrag

Im Fall eines Ein-Monats-Bedarfs **wegen** der Nachforderung muss vor einer Befriedigung der Forderung mit eigenen Mitteln ein Leistungsantrag gestellt worden sein, um den Anspruch auf Kostenübernahme bzw. -erstattung auszulösen. Weil der Antrag auf den 1. des Monats zurückwirkt, schadet eine Zahlung im Verlauf des Fälligkeitsmonats nicht. Für Heizkostennachforderungen gilt bis 31.12.2023 die verlängerte Antragsfrist aus § 37 Abs. 2 Satz 3 SGB II.

Beispiel

Der Vermieter fordert am 5. Juni 2023 mit korrekter Abrechnung 175,63 € Betriebskosten für das Jahr 2022, zu zahlen bis spätestens 30.6.2023. Mieter F. zahlt wegen des angespannten Mietverhältnisses die Nachforderung am 25. Juni und beantragt am 26. Juni Bürgergeld unter Verweis auf die hohen Betriebskosten im Juni 2023. Soweit das laufende Einkommen des F. nicht zur Deckung seines Hilfebedarfs im Juni ausreicht, hat er Anspruch auf Bürgergeld.

Kein gesonderter Antrag

Die Nachforderung braucht als Teil der Unterkunfts- und Heizkosten bei laufendem Leistungsbezug nicht gesondert beantragt zu werden. Erhält das Jobcenter die Rechnung, muss es – von mietrechtlich offensichtlich unbegründeten Forderungen (→ unter 2) abgesehen – die Nachforderung, soweit angemessen, als zusätzlich entstandenen § 22 SGB II-Bedarf nach § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SGB X übernehmen.

Umfassende Neuprüfung

Zur Prüfung des Anspruchs auf Übernahme einer Betriebs- und Heizkostennachforderung ist der Anspruch auf Kosten für Unterkunft und Heizung ungeachtet eines bestandskräftigen Bewilligungsbescheides nach Grund und Höhe neu zu prüfen. Eine Beschränkung allein auf die Heiz- und Nebenkostennachforderung kann weder das Jobcenter noch das Gericht als Argument gegen die Ansprüche auf weitergehende Leistungen nach § 22 SGB II einwenden (BSG vom 6.4.2011 – B 4 AS 12/10 R; LSG NRW vom 10.7.2013 – L 19 AS 1120/13 B und vom 11.4.2023 – L 7 AS 319/22 B; LSG Berlin-Brandenburg vom 19.2.2014 – L 10 AS 881/10; vgl. auch BSG vom 10.11.2011 – B 8 SO 18/10 R).

Beispiel 1

K. hat im Februar einen Bewilligungsbescheid bekommen, mit dem für März 2022 bis Februar 2023 laufenden Unterkunfts- und Heizkosten in Höhe von monatlich 356 € gewährt werden. Im Mai 2022 erhält K. eine Betriebskostenabrechnung aus 2021 mit einer Nachforderung von 87 €, die bis Ende Juni 2022 zu begleichen ist. Anlässlich eines Termins beim Jobcenter am 20. Juni beantragt K. die Übernahme der 87 € und eine Erhöhung der bewilligten Unterkunftskosten, weil er erfahren habe, dass auch der mit dem Mietvertrag fest verbundene Kabelanschluss mit einem Beitrag von 6 € monatlich übernommen werden müsse. Das Jobcenter muss für Juni 2022 beide Ansprüche erfüllen. Für die übrigen Monate im Bewilligungsabschnitt muss K. die 6 € mit einem Überprüfungsantrag einfordern.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel 2

K. bezieht aufstockend zu Einkommen aus Erwerbstätigkeit Bürgergeld in Höhe von monatlich 250 €. Im Mai 2023 geht eine Steuererstattung von 430 € auf sein Konto, die er verwendet, um eine im Juni fällige Betriebs- und Heizkostennachforderung in Höhe von 483 € zu begleichen. Durch eine Kontrolle der Kontobelege erfährt das Jobcenter von der Steuererstattung und fordert für die Monate Juni bis November jeweils 71,67 € (= 430 € : 6) zurück (§ 11 Abs. 3 Satz 4 SGB II, Fassung bis 30.6.2023). Nach einer Beratung reicht K. die Betriebskostenabrechnung ein und macht zu Recht geltend, das Jobcenter müsse die Nachforderung übernehmen, soweit bei Anrechnung seines Einkommens plus der Steuererstattung im Zufluss-Folgemonat noch ein ungedeckter Bedarf bleibe. Die infolge der neuen Berechnung fehlerhafte Anrechnung der 1/6-Beträge in den Monaten Juli bis November ist aufzuheben.

Laufendes Klageverfahren

Läuft zum Zeitpunkt, zu dem eine Betriebskostennachforderung fällig wird, schon eine Klage auf höhere Unterkunfts- oder Heizkosten und lehnt das Jobcenter die Übernahme der Nachforderung ab, wird der Ablehnungsbescheid nach § 96 SGG in das laufende Klageverfahren einbezogen. Eines gesonderten Widerspruchs- oder Klageverfahrens bedarf es nicht.

Änderungsbescheid

Hat das Jobcenter die Betriebs- oder Heizkostennachforderung mit einem Änderungsbescheid umgesetzt, der sich inhaltlich und der äußeren Form nach nicht vom ursprünglichen Bewilligungsbescheid unterscheidet, eröffnet der Änderungsbescheid trotz Bestandskraft des ursprünglichen Bewilligungsbescheides die Möglichkeit, Leistungsansprüche nach §§ 20 – 22 SGB II mit Widerspruch und ggf. Klage gegen den Änderungsbescheid zu fordern (LSG Niedersachsen-Bremen vom 2.8.2012 – L 7 AS 223/12 B; s. auch BSG vom 10.11.2011 – B 8 SO 18/10 R).

Zuständiges Jobcenter

Zuständig ist das Jobcenter, das zum Zeitpunkt der mietrechtlichen Fälligkeit der Nachforderung dem Leistungsberechtigten, der Schuldner dieser Forderung ist, Leistungen erbringt (BSG vom 22.3.2010 – B 4 AS 62/09 R).

Früher bewohnte Wohnung

Grundsätzlich sind Unterkunfts- und Heizkosten, zu denen Betriebs- und Heizkostennachforderungen ja gehören, nur für die aktuell zum Wohnen genutzte Wohnung zu übernehmen. Dennoch muss auch eine Nachforderung für eine frühere Wohnung, für die bereits Unterkunfts- und Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II gewährt worden waren, von dem Jobcenter übernommen werden, das für die Leistungsgewährung bei Fälligkeit der Nachforderung zuständig ist (LSG Sachsen vom 10.9.2009 – L 3 AS 188/08: Ein Leistungsberechtigter, der sich durchgängig im Leistungsbezug befand, seinen Verpflichtungen aus einem Mietvertrag ordnungsgemäß nachkam und bei dem die Unterkunfts- und Heizkosten angemessen sind, dürfe nicht mit einem Teil dieser Kosten als Schulden allein gelassen werden). Das BSG vom 20.11.2011 – B 4 AS 9/11 R hat das für den Fall bestätigt, dass die Nachforderung aus einer Wohnung stammt, die der Leistungsberechtigte wegen einer Kostensenkungsaufforderung des Jobcenters gekündigt hat (s. dazu auch LSG Berlin-Brandenburg vom 30.4.2020 – L 19 AS 2352/19).

Wird die Betriebskostennachforderung für eine frühere Wohnung zwar im Bürgergeld-Bezug fällig, geht deren Entstehung aber auf Zeiten ohne Bürgergeld-Bezug zurück, fehlt es nach BSG vom 25.6.2015 – B 14 AS 40/14 R für eine Kostenübernahme an einer hinreichenden Verknüpfung der Nachforderungen für die nicht mehr bewohnte Wohnung zu dem im Fälligkeitsmonat anzuerkennenden KdU-Bedarf. Das heißt, es gibt auch dann kein Bürgergeld, wenn zusammen mit der Nachforderung – rechnerisch – ein Hilfebedarf entsteht.

Übernahme als Schulden?

Dennoch »können« (Ermessen) Nachforderungen aus Zeiträumen ohne Leistungsbezug als Schulden i. S. von § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden, wenn sie die aktuell genutzte Wohnung erhalten sollen. Denkbar ist das bei Nachforderungen eines Energieversorgers, die bei Nichterfüllung zu einer Kündigung oder Sperre des Energievertrages für die jetzige Wohnung berechtigten (s. dazu → S. 631).

Andere Wohnung vom selben Vermieter

Für eine Schuldübernahme genügt es nicht, wenn die Betriebskostennachforderung aus einem Mietverhältnis mit demselben Vermieter, der auch die aktuell genutzte Wohnung vermietet hat, stammt und der Vermieter Ärger androht. Zu einer Kündigung oder Aufrechnung mit Forderungen aus dem neuen Mietverhältnis ist er rechtlich nicht befugt (BSG vom 25.6.2015 – B 14 AS 40/14 R; a.A. LSG Sachsen-Anhalt vom 27.4.2023 – L 5 AS 268/22), weil Mietrückstände gegenüber demselben Vermieter auf die gegenwärtigen Rechtsbeziehungen durchschlagen können.

Umzug mit Zusicherung

Betriebskostennachforderungen für eine frühere Wohnung sind nach BSG vom 30.3.2017 – B 14 AS 13/16 R und vom 13.7.2017 – B 4 AS 12/16 R auch dann ein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II, wenn die leistungsberechtigten Personen durchgehend von der tatsächlichen Entstehung der Nachforderung bis zu deren Fälligkeit hilfebedürftig waren und das Jobcenter für den Wohnungswechsel eine Zusicherung erteilt hatte.
Während es in – B 4 AS 12/16 R um einen Wohnungswechsel ging, weil der Vermieter mit der Begründung einer nachhaltigen Störung der Hausordnung (Lärm) gekündigt hatte, waren die Leistungsberechtigen in – B 14 AS 13/16 R wegen Trennung der Einstandspartnerschaft umgezogen.
Konsequent und nachvollziehbar ist die Begründung eines KdU-Bedarfs für eine frühere Wohnung nur im Fall der Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung, wie in – B 4 AS 9/11 R. Denn hier haben die Leistungsbezieher den Anspruch auf Übernahme der Betriebskostennachforderung als regulären KdU-Bedarf verloren, weil sie einer Obliegenheit zur Verringerung des Hilfebedarfs folgten, so dass es unbillig wäre, sie mit daraus folgenden Schulden (weil sie die Nachforderung als nach wie vor Hilfebedürftige nur unter Mühen zahlen könnten) zu belasten; so LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 16.6.2020 – L 14 AS 334/16: Keine Übernahme einer Heizkostennachforderung, weil insoweit nicht zur Senkung aufgefordert wurde (zum Erfordernis einer Heizkosten-Senkungsaufforderung s. BSG vom 19.5.2021 – B 14 AS 57/19 R).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Umzug aus sonstigen Gründen

Auch wenn man den BSG-Urteilen vom 30.3. und 13.7.2017 in der Sache zustimmt (das Signal, SGB II-Leistungsberechtigte seien in punkto Bezahlung unsichere Kantonisten, wäre auf dem in vielen Städten engen Wohnungsmarkt fatal), gibt die Begründung für die Kostenübernahme – der durchgehende Leistungsbezug von der Entstehung der Nachforderung bis zur Fälligkeit begründe eine »existenzsicherungsrechtlich relevante Verknüpfung« der Nachforderung mit dem Unterkunftsbedarf im Monat der Fälligkeit – Rätsel auf:

- Was ist unter »durchgehendem Leistungsbezug« zu verstehen?
- Muss das Jobcenter eine Zusicherung erteilt haben?
- Muss der Umzug erforderlich gewesen sein?

– um nur die drängendsten Fragen zu stellen.

Kostenübernahme nur bei durchgehendem Leistungsbezug

Die in den BSG-Urteilen aus 2017 gewählten Formulierungen »im Leistungsbezug nach dem SGB II«, während des »Bezugs von Alg II« deuten darauf hin, dass es auf die **tatsächliche Zahlung** von SGB II-Leistungen im Entstehungszeitraum der Betriebs- und Heizkostennachforderung ankommen soll.

Eine solche Auslegung führte jedoch zu willkürlichen Ergebnissen. So wäre z. B. eine Nachforderung auch dann zu übernehmen, wenn die SGB II-Leistungen im Entstehungszeitraum der Nachforderung wegen Einkommens oder Vermögens überzahlt waren oder wegen eines Erstattungsanspruchs nach § 104 SGB X als vorweg erbrachte Versicherungsleistung (z. B. Arbeitslosengeld, Krankengeld etc.) gelten (§ 107 SGB X).

Keine Kostenübernahme gäbe es dagegen, wenn tatsächlich Hilfebedürftigkeit nach Maßstäben des SGB II vorlag, die Leistungen aber zu Unrecht abgelehnt wurden oder sich dies erst nach Ablauf des Abrechnungszeitraums herausstellt (weil z. B. doch kein Anspruch auf Kinderzuschlag nach § 6a BKGG bestand).

Stellt man deshalb allein auf die Hilfebedürftigkeit im Abrechnungszeitraum ab, führt das zur Frage, ob es auf die objektiv gegebene Hilfebedürftigkeit ankommt oder darauf, ob das Jobcenter einen Leistungsantrag zu Unrecht abgelehnt hatte; in diesem Fall wäre zu fragen, ob diese Voraussetzung im Rahmen des Verfahrens auf Übernahme der Nachforderung zu prüfen ist oder ein Überprüfungsverfahren nach § 44 SGB X zum seinerzeitigen Ablehnungsbescheid vorgeschaltet werden muss.

Im Fall einer vorläufigen Bewilligung nach § 41a SGB II in der bis 31.3.2021 geltenden Fassung (Durchschnittsbildung der erzielten Einkommen) ergibt sich die Komplikation, dass eine trotz Fristsetzung ausgebliebene Mitwirkung zur Ermittlung des endgültigen Hilfebedarfs zur Festsetzung führt, dass ein Leistungsanspruch nicht bestand (§ 41a Abs. 3 Satz 4 SGB II a.F.). Gilt diese Fiktion der Bedarfsdeckung auch dann, wenn die Betroffenen im Verfahren auf Übernahme einer Nachforderung von Betriebs- oder Heizkosten nachweisen können, dass ihre Einkünfte im Betriebskosten-Abrechnungszeitraum tatsächlich nicht bedarfsdeckend waren?

Zirkulär wird die Übernahmevoraussetzung eines »durchgehenden Leistungsbezugs«, wenn in einem vorläufigen Bewilligungsabschnitt eine Be-

triebskostennachforderung fällig und ein den Hilfebedarf in einem Monat übersteigendes Einkommen erzielt wird und infolgedessen monatsweise abzurechnen wäre. Erst die Betriebskostennachforderung könnte die punktuelle Bedarfsdeckung annullieren und dadurch einen durchgehenden Leistungsbezug (mit dem Durchschnittseinkommen nach § 41a Abs. 4 SGB II a.F.) begründen.
Darüber hinaus lassen die Urteile des BSG offen, ob es auf den Bezug von Leistungen zum Lebensunterhalt oder von SGB II-Leistungen ankommt, und weiter, ob dann alle SGB II-Leistungen genügen (auch Darlehen nach § 9 Abs. 4 SGB II, der KV-/PV-Zuschuss nach § 26 SGB II, Leistungen nach § 27 SGB II, die kein Bürgergeld sind).
Und daran anknüpfend wäre zu klären, ob eine SGB II-Hilfebedürftigkeit im Monat der Fälligkeit der Betriebskostennachforderung auch dann einen Kostenübernahmeanspruch auslöst, wenn im Abrechnungszeitraum Sozialhilfebedürftigkeit nach dem SGB XII vorlag.

Beispiel

D. bezieht seit Dezember 2022 Alg II bzw. Bürgergeld. Die Miete ihrer Wohnung ist angemessen und wird voll als KdU-Bedarf anerkannt. Nach einem schweren Unfall im Mai 2023 mit der Prognose einer länger als sechs Monate währenden stationären Behandlung muss D. Sozialhilfe (Hilfe zum Lebensunterhalt) beantragen. Obwohl sie sich um Nachmieter bemüht, kann sie ihre Wohnung für die Dauer der letztlich achtmonatigen Krankenhausbehandlung nicht untervermieten. Wegen einer Gehbehinderung als Unfallfolge hatte sie schon vom Krankenhaus aus eine neue, behindertengerechte Wohnung gemietet. Ab Februar 2024 steht sie wieder im Bürgergeld-Bezug. Das Jobcenter übernimmt die nach den örtlichen Richtlinien angemessene Miete für die neue Wohnung. Im Mai 2024 erhält D. vom früheren Vermieter eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 mit einer Nachforderung über 123,67 €. Das Jobcenter übernimmt nur für die Monate des Bürgergeld-Bezuges, von Januar bis Mai 2023 5/12 der Nachforderung.

Schließlich werfen die BSG-Urteile aus 2017 die Frage auf, ob »durchgehender« Leistungsbezug eine »ununterbrochene« Hilfebedürftigkeit von der Entstehung der Nachforderung bis zu deren Fälligkeit meint. Dann schieden solche Personen aus, die zwar im Abrechnungszeitraum hilfebedürftig waren und im Monat der Fälligkeit wieder sind, aber dazwischen Zeiten ohne Leistungsanspruch (oder Bezug) zurückgelegt hatten.
Sinn machte die Forderung nach einer ununterbrochenen Hilfebedürftigkeit nur, wenn typisierend unterstellt werden könnte, dass damit einer Verlagerung von Mietnebenkosten auf die Allgemeinheit effektiv vorgebeugt werden kann. Der frühere Mieter hat jedoch keinen Einfluss darauf, wann der Vermieter die Nebenkosten abrechnet. Außerdem kann sich durch Einwände gegen die Abrechnung, die geltend zu machen der hilfebedürftige Mieter verpflichtet ist, der Zeitpunkt der Fälligkeit auf unbestimmte Zeit verschieben. Es muss daher genügen, wenn im Abrechnungszeitraum und im Monat der Fälligkeit der Nachforderung Hilfebedürftigkeit bestand/besteht (so LSG NRW vom 23.4.2019 – L 7 AS 1440/18). So wohl auch

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

das BSG vom 19.5.2021 – B 14 AS 57/19 R, wonach eine Unterbrechung des Leistungsbezugs wegen vorrangig zu beantragendem Kinderwohngeldes den Anspruch auf Übernahme der Nachzahlung nicht entfallen lässt.

Umzug nur mit Jobcenterzusicherung?

Im Urteil vom 13.7.2017 wird ausgeführt: »Auch eine Zusicherung hinsichtlich des Umzugs des Leistungsberechtigten durch das Jobcenter begründet eine existenzsicherungsrechtlich relevante Verknüpfung der Nebenkostennachforderung für die in der Vergangenheit bewohnte Wohnung mit dem aktuellen unterkunftsbezogenen Bedarf …«.

Danach scheint es für eine Übernahme der Betriebs- und Heizkostennachforderung für eine frühere Wohnung darauf anzukommen, dass neben der durchgehenden Hilfebedürftigkeit auch die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II vorlag.

Richtig heißt es im Urteil vom 25.6.2015 – B 14 AS 40/14 R jedoch: »Die Erteilung einer Zusicherung verschafft dem Leistungsberechtigten zwar Gewissheit über die Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft (§ 22 Abs 4 Satz 1 SGB II), begründet aber keinen Übernahmeanspruch für nach dem Umzug fällig werdende Forderungen für die frühere Wohnung«.

Es kann sinnvollerweise auch keine Rolle spielen, ob das Jobcenter um Zusicherung ersucht wurde und die Zusicherung auch erteilt hatte, oder der Umzug ohne Zusicherung erfolgte (so überzeugend SG Aurich vom 21.2.2017 – S 55 AS 189/13; SG Detmold vom 30.11.2017 – S 23 AS 1759/16; SG Altenburg vom 5.10.2022 – S 30 AS 1503/21). Denn bei Anerkennung eines Kostenübernahmenspruchs außerhalb der Situation eines kostensenkungsgesteuerten Umzugs unterscheidet sich der Fall eines Umzugs in eine angemessene Wohnung ohne Zusicherung nicht von der gleichen Situation mit zwischengeschaltetem Antrag auf Zusicherung, die, wie in – B 14 AS 40/14 R richtig gesehen, ja keinen Bezug zu etwaigen Forderungen der früheren Wohnung hat. Für die neue Wohnung besteht ein Anspruch auf Zusicherung, wenn deren Kosten angemessen sind, wobei angemessene Kosten aber auch ohne Zusicherung zu übernehmen sind.

Der Verzicht auf eine vorherige Zusicherung erspart auch viele Probleme bei der Prüfung eines Anspruchs auf Übernahme von Nachforderungen aus der früheren Wohnung. So braucht nicht geklärt zu werden, ob nach Treu und Glauben der Fall eines zusicherungslosen Umzugs wegen einer vom Jobcenter verzögerten oder zu Unrecht abgelehnten Zusicherung einem Umzug mit Zusicherung gleichsteht, ob der Betroffene, der auf Erteilung einer Zusicherung klagt, nach dem Umzug eine Fortsetzungsfeststellungsklage führen muss, um sich den Anspruch auf Übernahme etwaiger Nachforderungen zu sichern; es kann auch offen bleiben, ob das Jobcenter im Fall einer rechtswidrig begünstigenden Zusicherung bei Prüfung der Übernahme einer Betriebskostennachforderung an die fehlerhafte Zusicherung gemäß § 45 SGB X gebunden ist.

Kostenübernahme nur bei erforderlichem Umzug?

Seit 1.8.2016 ist die Erforderlichkeit eines Umzugs keine Voraussetzung für die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II. Denn bei einem Umzug innerhalb des maßgebenden Wohnungsmarktes regelt § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II die Folgen eines nicht erforderlichen Umzugs (Deckelung auf

die anerkannten Kosten der früheren Wohnung) und bei einem überregionalen Umzug kommt es »nur« darauf an, eine Wohnung mit einer Miete zu den am Zuzugsort geltenden KdU-Richtlinien zu finden. Das Jobcenter am Zuzugsort hat nicht zu prüfen, ob die Hilfebedürftigen einen verständigen Grund für den Umzug haben. Entscheidend ist allein, ob die Miete der neuen Wohnung angemessen ist.
Da die BSG-Urteile zu § 22 Abs. 4 SGB II in der bis zum 31.7.2016 geltenden Fassung ergangen sind und § 22 Abs. 4 SGB II a.F. einen Anspruch auf Zusicherung nur bei erforderlichem Umzug gab, könnte den Urteilen die Erwägung zugrunde liegen, dass nur erforderliche Umzüge mit durchgehendem Leistungsbezug den Anspruch auf Übernahme von Nachforderungen für eine frühere Wohnung sichern. Für eine solche Einschränkung der Kostenübernahme spricht die im Urteil vom 30.3.2017 genannte Überlegung, dass sich das Risiko, trotz fortbestehender Hilfebedürftigkeit mit Schulden belastet zu werden, wie eine faktische Umzugssperre auf einen von verständigen Gründen geleiteten Umzugswunsch auswirken kann (in diese Richtung auch das LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 26.1.2017 – L 8 AS 272/12).
Es bleibt abzuwarten, wie die Instanz-Gerichte vergleichbare Fallgestaltungen unter Geltung von § 22 Abs. 4 SGB II i.d.F. ab 1.8.2016 entscheiden werden. Das LSG NRW vom 23.5.2019 – L 7 AS 1440/18 hat überzeugend ausgeführt, dass auch ein Umzug ohne Zusicherung (weil die neue Wohnung nicht angemessen ist) einen Anspruch auf Übernahme der Nachforderung begründet, wenn ein Auszug aus der früheren Wohnung erforderlich i.S.v. § 22 SGB II war. Das LSG NRW vom 13.7.2018 – L 21 AS 50/17 B hat erkennen lassen, dass die Zusicherung für eine Wohnung X, die dann doch nicht bezogen wird, für die Übernahme der Betriebskostennachforderung der früheren Wohnung unbeachtlich ist, wenn auch der Umzug in eine Wohnung Y erforderlich ist.

Nachforderung trotz Räumungsvergleich

Die Regelung in einem gerichtlichen Räumungsvergleich – »Mietansprüche für die Vergangenheit bestehen nicht mehr« – schließt die Nachforderung aus einer zeitlich erst später erstellten Betriebs- und Heizkostenabrechnung nicht aus. Der Vermieter muss sich jedoch bei der Aufstellung der Abrechnung aufgrund der Erlass- und Erfüllungswirkung des Räumungsvergleichs so behandeln lassen, als seien die bis zum Abschluss des Vergleichs fälligen Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten gezahlt worden (OLG Düsseldorf vom 9.2.2012 – I-10 U 91/11). Daher kann die solchermaßen reduzierte Nachforderung auch als KdU-Bedarf geltend gemacht werden.

Schulden

Nachforderungen für eine frühere Wohnung aus Zeiträumen vor dem Bürgergeld-Bezug, die schon vor dem Bürgergeld-Bezug fällig waren, sind nicht zu übernehmen. Es handelt sich um Schulden i. S. v. § 22 Abs. 8 SGB II, die mangels Gefährdung der aktuellen Unterkunft nicht zu übernehmen sind (SG Berlin vom 1.12.2005 – S 63 AS 11229/05 ER; BSG vom 26.5.2015 – B 14 AS 40/14 R).

Gegenrechnung mit Überzahlung

Hatte das Jobcenter versehentlich zu viel Kosten für Unterkunft und Heizung gewährt, kann es die Übernahme einer Betriebs- und Heizkostennachforde-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

rung auf die Differenz zwischen den gesamten geleisteten Kosten für Unterkunft und Heizung und den gesamten tatsächlichen Kosten für das Wohnen und Heizen beschränken, auch wenn die Überzahlung nach §§ 45 ff. SGB X nicht mehr zurückgefordert werden kann (LSG NRW vom 26.10.2012 – L 12 AS 1005/12 B). Ebenso bei einer vorläufigen Leistungsbewilligung nach § 328 SGB III (seit 1.8.2016 nach § 41a SGB II) das LSG Sachsen-Anhalt vom 3.9.2012 – L 5 AS 218/09.

Keine rückwirkende Gegenrechnung mit abstrakt ermittelten Betriebs- und Heizkosten

Rechtswidrig ist die Gegenrechnung mit vermeintlich überzahlten, laufenden Abschlägen, wenn das Jobcenter erstmals anlässlich des Antrags auf Übernahme einer Betriebs- und Heizkostennachforderung geltend macht, statt der laufend übernommenen Abschläge von X €/qm für Betriebskosten sei nur ein Betrag von Y €/qm für Betriebskosten angemessen gewesen; deshalb werde die Überzahlung der laufend gewährten Abschläge in Höhe von [X €/qm – Y €/qm] für Betriebskosten mit der Heizkostennachforderung verrechnet. Die erst recht überhöhte Betriebskostennachforderung könne gar nicht übernommen werden.
Diese »Aufrechnung« käme einer Umgehung der Vertrauensschutzregelungen nach den §§ 45 ff. SGB X gleich.
Dasselbe gilt für zweckwidrig verwendete Vorauszahlungen. Insoweit muss das Jobcenter eine Rückforderung nach §§ 45, 48 SGB X prüfen und die Nachforderung erfüllen, ggf. eine Schuldübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II erwägen (LSG NRW vom 10.7.2013 – L 19 AS 1120/13 B).

Beispiel

N. bezieht in 2023 laufend Bürgergeld. Für seine Wohnung zahlt er Abschläge für die Betriebskosten in Höhe von 67 € monatlich, für die Heizung 58 €. Wegen eines Dateneingabefehlers zahlt das Jobcenter laufend KdU-Bedarfe unter Ansatz eines Betriebskostenabschlags von 85 €. Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2023 ergibt für die Betriebskosten eine Nachforderung von 94,11 €, für die Heizkosten in Höhe von 189,76 €. Eine Übernahme der Nachforderung lehnt das Jobcenter ab, weil N. die erforderlichen Leistungen bereits erhalten habe [(85 € – 58 €) x 12 Monate)]. Falsch. Hier muss das Jobcenter prüfen, ob die Überzahlung der Betriebskosten nach § 45 SGB X zurückgefordert werden kann; soweit N. die geforderten Abschläge laufend entrichtet hat, sind die Nachforderungsbeträge als tatsächlicher KdU-Bedarf in 2023 zu übernehmen.

Unzulässiger Vorbehalt

Hatte sich das Jobcenter anlässlich der Übernahme von Unterkunfts- und Heizkosten einen Vorbehalt nach § 41a SGB II oder § 47 SGB X ausbedungen, ist eine darauf gestützte Gegenrechnung oder sogar Rückforderung anhand abstrakt ermittelter Betriebs- und Heizkosten unzulässig. Die laufenden Unterkunfts- und Heizkosten **müssen** abschließend bewilligt werden, Anhaltspunkten für überhöhte Kosten ist im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens gemäß § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II nachzugehen. Für vorläufige Bewilligungen nach § 41a SGB II wegen schwankenden oder noch ungewissen Erwerbseinkommens ist noch nicht geklärt, ob dann auch die von Anfang an feststehenden KdU-Bedarfe nur vorläufig, d. h. ohne Vertrauensschutz, bewilligt sind.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

2 Nur mietrechtlich korrekte Kostennachforderung

Auch Betriebs- und Heizkostennachforderungen müssen nur übernommen werden, soweit die Kosten angemessen sind. Unangemessen sind Kosten, die der Vermieter nicht fordern darf (BSG vom 22.9.2009 – B 4 AS 8/09 R). Im Rahmen einer Kostenübernahme nach § 22 SGB II kann insoweit aber nur eine offenkundig fehlerhafte Betriebs- oder Heizkostenabrechnung zurückgewiesen werden. Ansonsten muss die Forderung übernommen werden, es sei denn, das Jobcenter zeigt dem Leistungsberechtigten die Mängel der Abrechnung (vgl. dazu BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 15/11 R) oder geht selbst gegen den Vermieter vor. Dem Leistungsberechtigten ist das nur zuzumuten, wenn die Abrechnung so mangelhaft ist, dass Einwendungen nicht riskant sind und auch von einem Selbstzahler der Miete erhoben würden (LSG Sachsen-Anhalt vom 14.8.2012 – L 5 AS 454/12 B).

Form zählt, Inhalt zahlt

Bei der Beurteilung, ob und in welchem Umfang das Jobcenter für eine Betriebs- und Heizkostennachforderung aufkommen muss, ist die mietrechtliche Unterscheidung zwischen **formell ordnungsgemäßer** und **inhaltlich richtiger Abrechnung** zu beachten:

- Die Frist, innerhalb deren der Vermieter nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abrechnen muss, wird nur mit einer **formell ordnungsgemäßen Abrechnung** gewahrt; auf die inhaltliche Richtigkeit kommt es für die Einhaltung der Frist nicht an.
- Nur mit einer **formell ordnungsgemäßen Abrechnung**, die innerhalb der Abrechnungsfrist zugeht, kann der Vermieter eine inhaltlich unrichtige Abrechnung korrigieren (so z. B. LG Paderborn vom 13.12.2017 – 1 S 10/17), wobei eine Korrektur zu Lasten des Mieters nach Ablauf der Abrechnungsfrist ausgeschlossen ist, es sei denn, der Vermieter hat den Fehler nicht zu vertreten oder die Mieter haben die geschuldeten Vorauszahlungen nicht erbracht; insoweit handelt es sich nicht um Nachzahlungen i.S.v. § 556 Abs. 3 BGB (LG Berlin vom 27.1.2017 – 63 S 124/16). Nach LG Kleve vom 25.10.2018 – 6 S 159/17 kann der Vermieter auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist eine materiell fehlerhafte Position der Betriebskostenabrechnung noch verlangen, wenn sich die korrigierte Abrechnung zugunsten der Mieter ändert.
- Die Frist, innerhalb derer der Mieter nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB Einwände gegen die Abrechnung vorbringen muss, wird nur mit einer **formell ordnungsgemäßen Abrechnung** in Gang gesetzt.

Abrechnungsanspruch

Hat der Vermieter formell ordnungsgemäß abgerechnet, ist der Abrechnungsanspruch des Mieters grundsätzlich erfüllt. Ob die Abrechnung inhaltlich richtig und vertragsgemäß ist, betrifft nicht die Abrechnungspflicht, sondern die materielle Berechtigung einzelner Positionen, über die im Wege der Klage auf Nachzahlung bzw Rückerstattung von Betriebskosten zu entscheiden ist. In bestimmten Ausnahmefällen kann der Mieter aber berechtigt sein, auch

bei einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung eine neue Berechnung zu fordern; so z.B., wenn für das Jobcenter zum Nachweis des KdUH-Bedarfs eine Abrechnung benötigt wird (LG Krefeld vom 4.1.2023 – 2 S 11/22).

Individualvereinbarung

Die Regelungen in § 556 Abs. 3, 4 BGB hindern die Mietvertragsparteien nicht, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Weder formelle Mängel der Abrechnung noch die mit einer solchen Vereinbarung etwa verbundene Verkürzung der dem Mieter zustehenden Einwendungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) stehen der Wirksamkeit einer derartigen Vereinbarung entgegen (BGH vom 28.10.2020 – VIII ZR 230/19). Fehlen aber sachliche Gründe für eine solche Vereinbarung, die der Mieter akzeptiert hat, »weil das Jobcenter ja zahle«, kann die Übernahme der Nachforderung bzw. der vom Mieter anerkannten Schuld sozialrechtlich abgelehnt werden.

2.1 Formelle Mindestanforderungen

Mindestangaben

Eine Nachzahlung von Betriebs- und Heizkosten setzt den Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung voraus. Eine Betriebskostenabrechnung ist nach der Rechtsprechung des BGH (z. B. BGH vom 8.12.2010 – VIII ZR 27/10) formell ordnungsgemäß, wenn sie als Mindestangaben eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zu Grunde gelegten Verteilerschlüssel sowie die Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen enthält. Dies kann auch in Form handschriftlicher Ergänzungen erfolgen (LG Wiesbaden vom 9.7.2020 – 3 S 91/20). Die Angaben in der Betriebskostenabrechnung müssen es dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen (BGH vom 19.7.2017 – VIII ZR 3/17). Dabei soll es nach BGH vom 20.1.2016 – VIII ZR 93/15 und vom 19.7.2017 – VIII ZR 3/17 für die Angabe der Gesamtkosten genügen, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedürfe es nicht.

Geleistete Vorauszahlungen

Eine fehlerhafte Nichtangabe von geleisteten Vorauszahlungen führt nicht zu einer formellen Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung, sondern betrifft allein deren materielle Richtigkeit (LG Kassel vom 16.2.2022 – 1 T 427/21 mit Verweis auf BGH-Rechtsprechung).

Mischpositionen

In der Betriebskostenabrechnung ist eine Aufschlüsselung nach Kostenarten erforderlich, wenn die einzelnen Kostenarten nicht eng zusammenhängen. Ein solch enger Zusammenhang liegt nicht vor, wenn im Mietvertrag die Umlage diverser Kosten als »sonstige Betriebskosten« vereinbart ist; insoweit bedarf es einer – gegebenenfalls auch in einer Anlage oder Erläuterung zur

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Abrechnung – abschließenden Angabe der unter der Position »sonstige Nebenkosten« abgerechneten Kostenarten sowie einer Aufschlüsselung, welche Beträge für die jeweilige Kostenart angefallen sind (BGH vom 6.7.2021 – VIII ZR 371/19). Unzulässige Mischpositionen sind beispielsweise die Position »Hausmeister/Garten/Treppe« oder die Position »Allgemeinstrom« (AG Hamburg vom 21.12.2022 – 49 C 149/22).

Im Zweifel nach Wohnfläche

Wenn der Mietvertrag keine (wirksame) Regelung über die Umlageschlüssel enthält, sind die Kosten gemäß § 556a Abs. 1 BGB nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen (s. dazu AG Rheine vom 13.12.2022 – 10 C 156/22).

Wohnanlagen

Eine Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten muss regelmäßig eine Zusammenstellung der Gesamtkosten enthalten, ferner die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel sowie die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen (BGH vom 29.1.2020 – VIII ZR 244/18).

Dies fügt sich in die neuere BGH-Rechtsprechung, generell an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen. Die Begründung ist bemerkenswert:

> »Aus Sicht des Vermieters sollte die dem Mieter jeweils innerhalb der Jahresfrist zu übermittelnde Abrechnung nicht überfrachtet werden und sich der insoweit zu leistende Verwaltungsaufwand in vertretbaren Grenzen halten. Auch der Mieter hat grundsätzlich ein Interesse daran, dass die ihm erteilte Abrechnung möglichst übersichtlich gestaltet ist und nicht mit Details versehen wird, die für ihn regelmäßig nicht mit einem wesentlichen Erkenntniswert verbunden sind. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass dem Mieter ein Anspruch auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen und Belege zusteht und er auf diese Weise – sofern im Einzelfall ein entsprechendes Interesse besteht – weitere Einzelheiten in Erfahrung bringen kann.
>
> Typischerweise geht es dem Mieter vor allem darum, dass die entstandenen Kosten in übersichtlicher Weise (also getrennt nach unterschiedlichen Kostenarten) zusammengestellt sind und er darüber informiert wird, auf welche Weise (mit welchem Umlageschlüssel) der auf ihn entfallende Kostenanteil ermittelt worden ist und welche Beträge im Abrechnungsjahr auf ihn entfallen. Mit diesen Informationen kann er überprüfen, ob die ihm in Rechnung gestellten Kosten dem Grunde nach umlagefähig sind, ob der richtige Umlageschlüssel verwendet wurde und die für die Abrechnungseinheit angesetzten Gesamtkosten der Höhe nach für ihn plausibel sind oder er Anlass sieht, die Richtigkeit der angesetzten Kosten durch eine Einsicht in die Belege zu überprüfen« (BGH vom 20.1.2016 – VIII ZR 93/15, vom 25.4.2017 – VIII ZR 237/16 und vom 19.7.2017 – VIII ZR 3/17).

Keine überspannten Anforderungen

Es ist aber nicht Aufgabe des Mieters, sich die Angaben zu unzulässig zusammengefassten Abrechnungspositionen erst aus den Belegen selbst herauszusuchen. Denn diese Angaben sollen dem Mieter gerade durch die

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Zusammenstellung der Betriebskosten in der Betriebskostenabrechnung übermittelt werden (BGH vom 24.1.2017 – VIII ZR 285/15).

Abfluss- oder Leistungsprinzip

Betriebskosten können nach dem **Abflussprinzip** (alle Zahlungen, die der Vermieter während des Abrechnungszeitraums geleistet hat, werden berücksichtigt) oder dem **Leistungsprinzip** (nur die dem Abrechnungszeitraum zuzuordnenden Zahlungen werden berücksichtigt), abgerechnet werden (BGH vom 17.11.2004 – VIII ZR 115/04). Rechnet der Vermieter gegen die Vereinbarung im Mietvertrag nach dem Abflussprinzip ab, betrifft das nur die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung; der Mieter muss seine Einwände fristgemäß vorbringen, der Vermieter darf die fehlerhafte Abrechnung korrigieren. Ist eine Abrechnung nach dem Leistungsprinzip nicht mehr möglich, darf der Mieter unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzanspruchs infolge einer Vertragsverletzung (unterbliebene Verbrauchserfassung) den Abrechnungsbetrag analog § 12 HeizkostenV um 15% kürzen (BGH vom 13.3.2012 – VIII ZR 218/11).

Methodenmix

Der Vermieter kann Betriebskosten auch nach verschiedenen Methoden (dem Abfluss- und dem Leistungsprinzip) abrechnen. Daraus ergeben sich in formeller Hinsicht keine strengeren Anforderungen an die Abrechnung (LG Berlin vom 13.2.2019 – 65 S 196/18).

Umlagen bei gemischt genutzten Grundstücken

Befinden sich im Gebäude auch Gewerberäume, müssen die darauf entfallenden Kosten vorweg abgezogen werden. Rechnet der Vermieter Kosten nach einem durch Zähler festgestellten Verbrauch ab, so wird ein etwaiger höherer Verbrauch der Gewerbeeinheiten bereits auf diese Weise berücksichtigt und für einen Vorwegabzug ist dann kein Raum (LG Hanau vom 11.7.2022 – 2 S 19/22).

Heizkosten müssen nach dem Leistungsprinzip abgerechnet werden. Ermittelt der Vermieter die auf das abzurechnende Kalenderjahr entfallenden Heizkosten aus kalenderübergreifenden Rechnungen, ist die Abrechnung nach BGH vom 2.4.2014 – VIII ZR 201/13 nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil der Vermieter erforderliche Zwischenschritte zur Berechnung des auf die Mieter umzulegenden Gesamtbetrages nicht offen gelegt hat. Rechnet der Vermieter nach dem Abflussprinzip ab, handelt es sich nach BGH vom 1.2.2012 – VIII ZR 156/11 aber dennoch um eine formell ordnungsgemäße Abrechnung. Da eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip keine Kosten für die im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffe erfasst, scheidet eine Kürzung der Nachforderung gemäß § 12 HeizkostenV aus. Die Nachforderung muss gar nicht gezahlt werden, es sei denn, der Vermieter bessert nach. Dazu darf er nach BGH a.a.O. auch nachträglich eine Abrechnung nach dem Leistungsprinzip auf der Grundlage einer sachgerechten Schätzung vorlegen.

Schätzung Heizkostenverbrauch

Zur Erstellung einer formell ordnungsgemäßen Heizkostenabrechnung, die wegen einer unterbliebenen Verbrauchsablesung geschätzte Verbrauchswerte enthält, bedarf es nach BGH vom 12.11.2014 – VIII ZR 112/14 und vom 24.8.2016 – VIII ZR 261/15 weder der Beifügung der Vorjahresabrechnung,

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

aus der die damals ermittelten Werte ersichtlich sind, noch weiterer Angaben oder Erläuterungen, anhand derer der Mieter die materielle Richtigkeit des für ihn angesetzten Werts im Einzelnen nachvollziehen oder beurteilen kann, ob die Schätzung den Anforderungen des § 9a Heizkostenverordnung entspricht. Im Ergebnis verlagert sich der Streit über die Höhe einer Nachforderung im Fall einer Schätzung damit stets auf die inhaltliche Richtigkeitsprüfung der Abrechnung.

Heizkostenabrechnung bei Wirtschaftseinheit

Hat der Vermieter in der Abrechnung einer aus mehreren Gebäuden, die mit einer gemeinsamen Heizanlage versorgt werden, gebildeten Wirtschaftseinheit die Hausnummern einiger Gebäude vergessen, ist das kein formell beachtlicher Fehler (BGH vom 13.3.2012 – VIII ZR 291/11 und – VIII ZR 329/10).

Zur formellen Wirksamkeit einer Heizkostenabrechnung, wenn die Kosten für Kaltwasser und Entwässerung zusammen mit den Kosten für Heizung und Warmwasser abgerechnet werden, s. BGH vom 26.10.2011 – VIII ZR 268/10.

Fehlender Wärmemengenzähler für die zentrale Warmwasserversorgungsanlage

Von einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung i.S.v. § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV ist auch dann auszugehen, wenn zwar die Wohnung über Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler, jedoch die verbundene zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage nicht über den nach § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV vorgesehenen Wärmemengenzähler verfügt; die Mieter können dann die ihnen in Rechnung gestellten Kosten für Wärme und Warmwasser um 15% kürzen (BGH vom 12.1.2022 – VIII ZR 151/20).

2.2 Abrechnungszeitraum und Abrechnungsfrist

Abrechnungszeitraum

Nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB muss die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen, wobei der Abrechnungszeitraum grundsätzlich ein Jahr betragen muss; bei Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnungsperiode darf der Abrechnungszeitraum mit Einwilligung des Mieters verlängert werden (BGH vom 27.7.2011 – VIII ZR 316/10). In einer Betriebskostenabrechnung können nach AG Steinfurt vom 7.3.2022 – 21 C 660/21 die Heizkosten und die übrigen Nebenkosten für unterschiedliche Zeiträume abgerechnet werden.

Abrechnungsfrist

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Bei einem Einwurf in den privaten Briefkasten des Mieters am Silvestertag jedenfalls bis 18:00 Uhr ist die Betriebskostenabrechnung fristgemäß zugegangen (LG Hamburg vom 2.5.2017 – 316 S 77/16). Der Vermieter hat dafür Sorge zu tragen, dass ihm die rechtzeitige Erfüllung dieser Pflicht möglich ist; er verstößt daher fahrlässig gegen seine Verpflichtung, wenn er sich im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses und dem Auszug des Mieters nicht oder nicht rechtzeitig um dessen neue Anschrift bemüht (AG Hamburg-Blankenese vom 9.10.2015 – 532 C 172/15). Der

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Vermieter hat den verspäteten Zugang der Betriebskostenabrechnung auch dann zu vertreten, wenn er die Abrechnung in den Briefkasten der Wohnung einwirft, nachdem der Mieter bereits ausgezogen ist und sich bei der Meldebehörde umgemeldet hat (AG Bergheim vom 28.2.2012 – 21 C 162/11).

Mieterpflicht

Von einigen Gerichten wird die Auffassung vertreten, der Mieter müsse auch nach Mietende ermöglichen, dass ihn Schreiben des Vermieters erreichen (s. z. B. AG Frankfurt vom 20.3.2019 – 380 C 2096/18 (14)). Sozialrechtlich ist ein Mieter, der Leistungen nach § 22 SGB II für die Wohnung erhalten hat, verpflichtet, eine Abrechnung der Betriebskosten zu ermöglichen, um ggf. ein Guthaben zu realisieren und die laufenden Abschläge zu verringern. Bei Auszug muss er dafür sorgen, dass eine noch nicht vollständig über § 42a SGB II getilgte Kaution abgerechnet werden kann.

Beweislast

Der Vermieter muss beweisen, dass die Abrechnung fristgemäß zugegangen ist (AG Köln vom 16.7.2008 – 220 C 435/07; LG Landau vom 11.1.2010 – 1 S 68/09; AG Halle vom 2.5.2013 – 93 C 3182/12; s. auch AG Lüdenscheid vom 23.9.2011 – 93 C 21/11). Hat der Vermieter die Betriebskostenabrechnung mit Boten übermittelt und kann sich der als Zeuge vernommene Bote nicht mehr an die Zustellung erinnern, bleibt der behauptete Zugang unbewiesen (LG Berlin vom 19.10.2017 – 67 S 279/17). Hat der Mieter einen Nachsendeantrag gestellt, geht eine darauf zurückzuführende verzögerte Zustellung zulasten des Vermieters (AG Hamburg-Blankenese vom 9.10.2015 – 532 C 172/15).

Abrechnung auch per E-Mail

Die Bekanntgabe der Betriebskostenabrechnung ist nicht formgebunden. Der Vermieter kann sie notfalls auch als Anhang per E-Mail oder auf anderem elektronischen Weg übersenden, wenn der Mieter eine entsprechende elektronische Adresse für mietrechtliche Angelegenheiten ausdrücklich zur Verfügung gestellt hat. Der Nachweis der Absendung eine Betriebskostenabrechnung per E-Mail gibt dem Vermieter keine Gewähr, dass die Nachricht den Erklärungsempfänger auch tatsächlich erreicht hat.

Nach Ablauf der Frist kann der Vermieter eine Nachforderung nicht mehr geltend machen, es sei denn, er konnte aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nicht früher abrechnen, z. B. weil Gebührenbescheide der Stadt verspätet kamen (LG Berlin vom 14.5.2012 – 67 S 344/11). Verzögerungen der Betriebskostenabrechnung durch die beauftragte Abrechnungsfirma muss sich der Vermieter zurechnen lassen, wenn er nicht rechtzeitig und nachhaltig die Abrechnungsfirma zur pünktlichen Abrechnung angehalten hat (AG Saalfeld vom 16.2.2012 – 1 C 529/11).

Die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB wird nur mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt. Mit einer korrigierten Abrechnung, die nach Ablauf der Jahresfrist zugeht, kann der Vermieter nichts mehr fordern (statt vieler AG Lüdenscheid vom 15.5.2014 – 92 C 41 /13), s. auch → S. 515. Das gilt ausnahmsweise nicht, wenn dem Vermieter bei

Erstellung der Betriebskostenabrechnung ein Fehler unterlaufen ist, der für den Mieter auf den ersten Blick erkennbar ist und der Vermieter den Fehler kurz nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigiert (BGH vom 30.3.2011 – VIII ZR 133/10).

Vorbehalt verlängert Abrechnungsfrist

Hatte sich der Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung für bestimmte Positionen eine Nachberechnung vorbehalten, z. B. für die vom Finanzamt noch zu ermittelnde Grundsteuer, beginnt die Abrechnungsfrist für diese Positionen erst zu laufen, wenn der Vermieter Kenntnis von den die Nachforderung begründenden Umständen, z. B. dem Steuerbescheid des Finanzamtes, erlangt (BGH vom 12.12.2012 – VIII ZR 264/12).

Eigentumswohnung

Zum Ablauf der Abrechnungsfrist bei Eigentumswohnungen s. BGH vom 25.1.2017 – VIII ZR 249/15 und vom 14.3.2017 – VIII ZR 50/16.

Verwirkung?

Hatte der Vermieter in der Vergangenheit mit Rücksicht auf die finanzielle Situation des Mieters auf Betriebskostennachzahlungen verzichtet, ist sein Anspruch auf Zahlung von Nachforderungen für künftige Abrechnungsperioden nicht verwirkt (AG Hagen vom 23.11.2010 – 15 C 286/10; s. auch OLG Düsseldorf vom 4.7.2013 – I-10 U 52/13). Das Jobcenter kann eine Kostenübernahme aber ablehnen, wenn die Nachforderung gestellt wird, um die Kosten auf das Jobcenter abzuwälzen; sonstige Gründe für eine Änderung der Abrechnungspraxis (z. B. Streit mit dem Mieter) muss das Jobcenter akzeptieren.
Hat der Vermieter mehrere Jahre auf gleiche Beanstandungen und entsprechende Kürzungen der Nebenkostenabrechnung durch den Mieter nicht reagiert, lässt dies bei dem Mieter das berechtigte Vertrauen entstehen, der Vermieter werde auch eine später in derselben Weise gerügte Nachforderung nicht durchsetzen. Der Anspruch auf volle Begleichung der Betriebskostennachforderung ist dann noch vor Eintritt der Verjährung verwirkt (BGH vom 21.2.2012 – VIII ZR 146/11). Hat der Vermieter den Anspruch auf Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung schon einmal gerichtlich geltend gemacht und die Klage auf Hinweis des Gerichts zurückgenommen, ist der Anspruch aus der Betriebskostenabrechnung verwirkt, wenn der Vermieter erst nach einem Jahr den Anspruch erneut geltend macht (AG Charlottenburg vom 18.7.2014 – 206 C 44/14).

Rückzahlungsanspruch

Hat der Mieter eine nach der Jahresfrist eingereichte und damit unwirksame Betriebskostennachforderung dennoch beglichen, kann er bis zu drei Jahre nach Entdeckung der unberechtigten Forderung vom Vermieter eine Erstattung verlangen (BGH vom 18.1.2006 – VIII ZR 94/05 und vom 12.1.2011 – VIII ZR 296/09). Gegen eine neue, fristgemäße Kostenforderung des Vermieters kann der Mieter mit dem Erstattungsanspruch aufrechnen. Der Leistungsberechtigte darf nicht zu Lasten des Jobcenters auf dieses Recht verzichten. Rückzahlungsansprüche über Zeiträume mit Leistungsbezug gehen nach § 33 SGB II auf das Jobcenter über (s. dazu LG Hamburg vom 31.3.2022 – 333 S 17/21).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Zurückbehaltungsrecht

In einem bestehenden Mietverhältnis kann der Mieter die laufenden Abschlagszahlungen bis zur Höhe der in einem nicht abgerechneten Zeitraum geleisteten Vorauszahlungen zurückhalten, wenn der Vermieter nicht fristgerecht über die Betriebskosten dieses Abrechnungszeitraums abgerechnet hat (BGH vom 29.3.2006 – VIII ZR 191/05). Das Zurückbehaltungsrecht des Mieters an den Nebenkostenvorauszahlungen hat im Weiteren zur Folge, dass der Vermieter für einen späteren Abrechnungszeitraum keine Nachforderung geltend machen kann, die nur deshalb zu Stande kommt, weil aufgrund des Zurückbehaltungsrechts keine Vorauszahlungen geleistet wurden (AG Wiesbaden vom 29.1.2018 – 93 C 2176/17 (22)).

Beispiel

M. ist mietvertraglich zu einer monatlichen Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 60 € verpflichtet. Weil der Vermieter die Betriebskosten für das Jahr 2021 bis Dezember 2022 nicht abgerechnet hat, hält M. im Jahr 2023 die Vorauszahlungen zurück. Für 2022 rechnet der Vermieter fristgemäß ab und verlangt im November 2023 eine Nachforderung von (11 x 60 €) + 123,45 €. Verlangen kann der Vermieter nur 123,45 €. Soweit die Nachforderung darauf beruht, dass in 2023 keine Vorauszahlungen geleistet wurden, ist diese Forderung durch das Zurückbehaltungsrecht des Mieters blockiert.

Leistungsberechtigte Mieter können nicht zu Lasten der Allgemeinheit auf ihr Zurückbehaltungsrecht verzichten. Das Jobcenter muss über die Zurückbehaltung informiert werden, weil nur bestehende Mietforderungen einen KdU-Bedarf begründen.
Zum Zurückbehaltungsrecht bei Verletzung der Belegpflicht → S. 526 f.

Beendetes Mietverhältnis

Ist das Mietverhältnis beendet, hat der Mieter in Auslegung des Mietvertrags Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Vorauszahlungen, soweit der Vermieter innerhalb der geforderten Frist keine Abrechnung erstellt hat. Steht deshalb nicht fest, in welcher Höhe der Vermieter Ersatz seiner Auslagen beanspruchen kann, ist der Mieter, da weitere Darlegungen als diejenigen zur Höhe der geleisteten Vorauszahlungen und zur fehlenden Abrechnung von ihm nicht zu fordern sind, berechtigt, die Vorauszahlungen insgesamt zurückzuverlangen (BGH vom 9.3.2005 – VIII ZR 57/04). Soweit die Nebenkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen wurden, steht dem Jobcenter die Rückforderung zu (LG Hamburg vom 31.3.2022 – 333 S 17/21).

Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs

Die Fälligkeit des Anspruchs des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Betriebskosten tritt regelmäßig mit der Erteilung der Abrechnung ein. Rechnet der Vermieter nicht innerhalb der Abrechnungsfrist ab, wird der Rückforderungsanspruch nicht erst mit der Mitteilung der Abrechnung des Vermieters, sondern bereits mit Ablauf der Abrechnungsfrist fällig. Hiernach richtet sich auch die Verjährung (LG Berlin vom 21.3.2017 – 63 S 97/16 und – 63 S 206/16). Hatte sich der Leistungsberechtigte in der Vergangenheit nicht um die ordnungsgemäße Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten gekümmert, kann er sein Recht auf ordnungsgemäße Abrechnung nach Beendigung des Mietverhältnisses nur noch durchsetzen, soweit er während des Mietverhält-

nisses den Abrechnungsanspruch durch Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts an den laufenden Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen nicht durchsetzen konnte (BGH vom 26.9.2012 – VIII ZR 315/11).

Das Jobcenter kann die Übernahme einer verfristeten Nachforderung ablehnen (LSG NRW vom 24.8.2009 – L 20 AS 18/09). Hat der Leistungsberechtigte, um Arger mit dem Vermieter zu vermeiden, vor Bescheidung seines Antrags auf Kostenübernahme schon gezahlt, muss er sich wegen einer Erstattung an den Vermieter halten. Kann dieser einwenden, dass in Kenntnis der Verfristung (§ 814 BGB) gezahlt wurde (zur Vermutung der Kenntnis der Nichtschuld s. LG Berlin vom 12.10.2017 – 67 S 196/17), geht das zu Lasten des Leistungsberechtigten, selbst wenn das Jobcenter den Kostenübernahmeantrag verzögert bearbeitet hat (LSG NRW vom 24.8.2009 – L 20 AS 18/09).

Übereilte Zahlung

Der Vermieter ist mit dem Einwand, die Forderung sei trotz Kenntnis der Unwirksamkeit gezahlt worden, ausgeschlossen, wenn der Mieter erst gezahlt hat, nachdem ihm der Vermieter die fristlose Kündigung angedroht hatte (AG Charlottenburg vom 1.10.2009 – 218 C 105/09).

Der Zugang einer den formellen Anforderungen nicht genügenden Betriebskostenabrechnung setzt die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB (spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung) nicht in Gang (BGH vom 8.12.2010 – VIII ZR 27/10), d. h., der Mieter kann Mängel auch nach Ablauf der Jahresfrist noch einwenden.

Einwendungsfrist

Bei Neuerstellung der Betriebskostenabrechnung beginnt die Einwendungsfrist erneut zu laufen, auch wenn die Korrekturen nicht sämtliche Teile der ursprünglichen Abrechnung betreffen (AG Berlin-Mitte vom 9.6.2015 – 5 C 443/14).

2.3 Inhaltliche Fehler

Inhaltliche Einwendungen gegen eine formell korrekte Abrechnung muss der Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung geltend machen (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB). Zur taggenauen Fristberechnung s. LG Berlin vom 25.10.2016 – 63 S 35/16. Nach BGH vom 12.5.2010 – VIII ZR 185/09 gilt das auch für Einwände, die der Mieter schon gegen frühere Abrechnungen erhoben hatte.

Einwendungsfrist

Nach BGH vom 11.5.2016 – VIII ZR 209/15 müssen die Mieter auch für Einwände gegen Kosten, die generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können, die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB beachten. Ausnahmen sind bei einem Verstoß des Vermieters gegen den Grundsatz von Treu und Glauben möglich. Beispiel: Umlegung von Grundsteuernachforderungen für Zeiträume vor Beginn des Mietverhältnisses (LG Heidelberg vom 28.5.2020 – 5 S 42/19).

Nicht umlagefähige Kosten

Die Behauptung des Mieters, erst nach Ablauf der Jahresfrist von einem möglichen Fehler der Betriebskostenabrechnung Kenntnis erhalten zu haben,

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

führt nicht zur Verlängerung der Frist (LG Karlsruhe vom 30.3.2012 – 9 S 506/11).

Konkrete Einwände

Der Mieter muss innerhalb der Einwendungsfrist konkret die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnungen rügen, d.h. er muss zum Beispiel Rechenfehler, Verstöße gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, falsche Umlageschlüssel oder fehlende Umlagefähigkeit einzelner Positionen in der Abrechnung vortragen. Es genügt nicht, wenn der Mieter pauschal beanstandet, die in der Abrechnung enthaltenen Heizungs- und Warmwasserabrechnungen seien nicht nachvollziehbar oder insoweit sei gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen worden (LG Karlsruhe, a.a.O.; s. auch LG Berlin vom 11.7.2017 – 67 S 129/17; LG Kleve vom 26.4.2018 – 6 S 50/17; LG Hanau vom 9.2.2021 – 2 S 135/19). Nimmt der Vermieter bei den Kosten des Hauswarts einen pauschalen Abzug nicht umlagefähiger Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten vor, genügt das bloße Bestreiten der Rechtmäßigkeit dieser Abrechnungsposition. Es obliegt dann dem Vermieter, die Kosten nachvollziehbar so aufzuschlüsseln, dass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können (LG Berlin vom 30.10.2018 – 63 S 192/17).

Ungewöhnlich hohe Kosten

Für Leistungsberechtigte besonders wichtig sind Einwände gegen einzelne überhöhte Abrechnungspositionen. Dies kann darauf hindeuten, dass der Vermieter gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen hat (s. z. B. AG Zossen vom 30.8.2012 – 5 C 418/11: Gartenpflege und Hausmeister; LG Neubrandenburg vom 27.3.2013 – 1 S 75/12: Heizungsanlagen; LG Berlin vom 30.7.2014 – 65 S 12/14 und vom 22.8.2016 – 18 S 1/16: Heizölkauf; AG Steinfurt vom 9.12.2015 – 21 C 1299/14: Satellitenantenne; AG Altötting vom 20.10.2015 – 1 C 267/15: Hausmeisterkosten; AG Duisburg vom 12.3.2015 – 79 C 3529/14: Kabelfernsehen). Rügt der Mieter einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot, muss er nach BGH vom 13.6.2007 – VIII ZR 78/06 und vom 6.7.2011 – VIII ZR 340/10 konkret vortragen, dass die gerügte Kostenposition in den der Abrechnung zu Grunde liegenden Zeiträumen von einem anderen Anbieter preiswerter angeboten worden wäre. Erst dann ist es Sache des Vermieters, darzulegen und erforderlichenfalls den Nachweis zu erbringen, dass er mit dem von ihm abgeschlossenen Vertrag das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht verletzt hat. In Fällen eines eklatanten Preisanstiegs von mehr als 50% im Vergleich zum Vorjahr ist jedoch der Vermieter verpflichtet, darzulegen, welche Preisverhandlungen er geführt hat und welche Anstrengungen er unternommen hat, um andere, preisgünstigere Angebote zu erkunden (AG Berlin-Mitte vom 24.6.2020 – 117 C 37/20; AG Münster vom 14.7.2022 – 48 C 1463/20: Verdreifachung der Kosten der Gebäudeversicherung).

Soweit der Vermieter gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstößt, reduziert sich der Nachforderungsanspruch gegen den Mieter auf die Höhe des Durchschnittspreises (AG Hamburg-Blankenese vom 8.7.2011 – 532 C 80/11: Einkauf überteuerter Energie).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

15%-Kürzung

Rechnet der Vermieter die Heiz- und Warmwasserkosten in vollem Umfang auf der Grundlage der Quadratmeterfläche der Wohnung und nicht anteilig nach dem entsprechenden Verbrauch ab, ist der Mieter nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV berechtigt, die Forderung für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser um 15% zu kürzen, es sei denn, der Vermieter kann darlegen und beweisen, dass gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1a HeizkostenV keine verbrauchsabhängige Abrechnung für die Wohnung erfolgen muss, weil dies nicht möglich oder mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist (AG Wedding vom 23.5.2012 – 3 C 378/08; BGH vom 5.3.2013 – VIII ZR 310/12; AG Potsdam vom 1.9.2017 – 24 C 216/16).

Schätzung

Auf der Grundlage einer bloßen Schätzung der Verbrauchskosten nach § 287 Abs. 2 ZPO darf der Vermieter nur bei einer echten Beweisnot abrechnen, nicht aber, wenn der Vermieter – unzutreffend – meint, durch die Angabe der Bezugsmengen (von Heizöl) bereits sämtliche erforderlichen Angaben gemacht zu haben (LG Stuttgart vom 3.7.2017 – 5 S 116/17).

Betriebskostenspiegel Mieterbund

Mit einer Vergleichsberechnung aufgrund der vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet ermittelten Durchschnittswerte kann der Mieter nach BGH vom 6.7.2011 – VIII ZR 340/10 die Unwirtschaftlichkeit einer Kostenposition (im BGH-Fall die Gebühren für Müllabfuhr) nicht darlegen. Angesichts der regional sehr unterschiedlichen Kosten komme den bundesweiten Werten keine hinreichende Aussagekraft zu. Das AG Naumburg vom 25.1.2016 – 12 C 270/15 und das AG Berlin-Mitte vom 9.4.2018 – 8 L 46/17 ziehen daraus den Schluss, dass anders als bei einer Abweichung der berechneten Betriebskosten von dem überregionalen Betriebskostenspiegel bei der Abweichung von einem regionalen Betriebskostenspiegel eine Beweislastumkehr anzunehmen bzw. widerlegbar zu vermuten sei, dass der Vermieter gegen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit verstoßen hat (s. auch AG Baden-Baden vom 3.6.2015 – 19 C 243/14: Übersteigen die geltend gemachten Kosten die im einschlägigen Mietspiegel enthaltenen Durchschnittswerte um mehr als das Dreifache, sei von einem Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot auszugehen); s. auch → S. 144.

Mietminderung

Im Fall einer berechtigten Mietminderung im Abrechnungszeitraum errechnet sich eine Nachforderung des Vermieters so, dass die vom Mieter im Abrechnungsjahr insgesamt geleisteten Zahlungen der von ihm geschuldeten Gesamtjahresmiete (Jahresbetrag der Nettomiete, zuzüglich der abgerechneten Betriebskosten, abzüglich des in dem betreffenden Jahr insgesamt gerechtfertigten Minderungsbetrages) gegenübergestellt werden (BGH vom 6.4.2005 – XII ZR 225/03; AG Saarburg vom 12.10.2016 – 5a C 191/15).

Beispiel

Mieterin K. muss bei einer Kaltmiete von 450 € einen monatlichen Betriebskostenabschlag von 60 € zahlen. Wegen Schimmelbildung im Bad mindert sie in den Monaten Januar bis zur Mängelbeseitigung im April 2023 die Miete um 20%. In der Betriebskostenabrechnung für 2023 fordert der Vermieter einen Gesamtbetrag von 942 € bzw. 78,50 € monatlich.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

K. hat an Miete gezahlt: 9 Monate 450 € + 60 € und drei Monate 510 € abzüglich 20% (408 €) = 5.814 €. K. muss nach tatsächlichem Verbrauch zahlen: 9 x (450 € + 78,50 €) und drei Monate 528,50 € abzüglich 20% (422,80 €) = 6.024,90 €.
Wegen der berechtigten Mietminderung muss K. statt (78,50 € – 60 €) x 12 = 222 € nur (6.024,90 € – 5.814 €) = 210,90 € nachzahlen.

Anderer Auffassung LG München vom 6.7.2022 – 14 S 17555/21: Im Falle einer Mietminderung nach § 536 Abs. 1 BGB sind gleichwohl die mieterseits geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen in voller (d.h. ungeminderter) Höhe bei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen zu berücksichtigen.

Belegpflicht

Der Mieter kann eine Abrechnung häufig nur auf Richtigkeit prüfen, wenn er die Abrechnungsunterlagen einsieht. Dazu gehören neben den Rechnungen auch die dazugehörigen Zahlungsbelege über die in der Abrechnung auf die Mieter umgelegten Betriebskosten. Denn erst mit Hilfe dieser Belege wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Der Darlegung eines besonderen Interesses bedarf es dabei nicht, es genügt vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren (BGH vom 9.12.2020 – VIII ZR 118/19). Das Einsichtsrecht muss ihm der Vermieter in **zumutbarer Weise** ermöglichen. Geschieht das nicht, kann der Mieter die Zahlung der Nachforderung, ohne in Verzug zu kommen (LG Bremen vom 28.3.2012 – 1 S 107/11; AG Hamburg vom 6.7.2016 – 49 C 6/16; AG Dortmund vom 29.4.2016 – 436 C 9/16; LG Kempten vom 16.11.2016 – 53 S 740/16; BGH vom 7.2.2018 – VIII ZR 189/17 und vom 10.4.2019 – VIII ZR 250/17), verweigern (**Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB**). Fehlt nur ein einzelner Beleg, darf der Mieter bei Teilbarkeit der Kostenpositionen nicht die gesamte Nachzahlungssumme zurückhalten (AG Dresden vom 4.4.2022 – 144 C 3008/21). Das bloße Schweigen des Vermieters auf eine Terminanfrage ist nach LG Berlin vom 14.6.2019 – 63 S 255/18 kein Verweigern; der Mieter müsse dann nach einer entsprechenden Ankündigung bei der Vermieterin zu den üblichen Geschäftszeiten erscheinen. Zu den vom Vermieter vorzulegenden Abrechnungsunterlagen gehören auch Verträge des Vermieters mit Dritten, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist (BGH vom 22.11.2011 – VIII ZR 40/11; AG Berlin vom 12.7.2013 – 65 S 141/12). Der Mieter, der zum Zwecke der Überprüfung der Heizkosten- und Warmwasserabrechnungen die Belege einsehen will, hat, um die verbrauchsabhängigen Kosten nachvollziehen zu können, das Recht, auch die Ablesewerte der anderen Wohnungen einzusehen (LG Berlin vom 13.1.2017 – 63 S 132/16; s. dazu auch AG Coesfeld vom 7.9.2017 – 11 C 24/17).
Zu einem Anspruch auf einen genauen Tätigkeitsbericht bei Streit über Hausmeisterkosten s. AG Bergen vom 8.4.2015 – 25 C 193/14.

Zurückbehaltung laufender Abschläge

In einem laufenden Mietverhältnis können Mieter die Rückzahlung der auf die vereinbarten Nebenkosten geleisteten Abschlagszahlungen nicht verlangen, wenn der Vermieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zu Unrecht verweigert. Die Mieter sind insoweit aber auch bei einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung berechtigt, die laufenden Nebenkostenvorauszahlungen zurückzuhalten, solange ihnen eine begehrte Belegeinsicht nicht gewährt oder nur unvollständig gewährt wird; dies gilt auch für Mieter in preisgebundenem und öffentlich gefördertem Wohnraum (BGH vom 8.2.2022 – VIII ZR 150/20). Leistungsbeziehende Mieter müssen dieses Druckmittel nutzen, um eine inhaltlich richtige Abrechnung der vom Jobcenter getragenen Mietkosten zu bewirken.

Contracting

Hat ein Wärmelieferant in einem Vertrag mit einem Mieter die Verpflichtung übernommen, über die Heizkosten unter Berücksichtigung der HeizkostenV und nach den Modalitäten des zwischen ihm und dem Vermieter geschlossenen Vertrages, zu denen auch die Preisgestaltung gehört, über die Wärmelieferung abzurechnen, hat der Mieter ein Einsichtsrecht in die Belege, die zur Überprüfung der Abrechnung erforderlich sind (LG Berlin vom 15.7.2020 – 65 S 285/19).

Papierloses Büro

Grundsätzlich kann der Mieter Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen, ohne insoweit ein besonderes Interesse darlegen zu müssen (BGH vom 15.12.2021 – VIII ZR 66/20). Führt der Vermieter ein papierloses Büro und werden Originalunterlagen regelmäßig eingescannt und nach drei Monaten vernichtet, ist es nach LG Berlin vom 30.10.2018 – 63 S 192/17 sowie nach BGH vom 15.12.2021, a.a.O. ausreichend, wenn der Vermieter dem Mieter im Termin zur Belegeinsicht Kopien/Ausdrucke der Belege vorlegt. Der Mieter müsse darlegen, dass an der Übereinstimmung der vorgelegten Kopien/Ausdrucke mit den maßgeblichen Originalen Zweifel bestehen. Wurden die Originalbelege nach dem Einscannen nicht vernichtet, sondern nur in der entfernten Unternehmenszentrale gelagert, so sind sie in zumutbarer Entfernung zum Mietobjekt dem Mieter zur Einsicht vorzulegen (AG Ludwigslust vom 22.2.2022 – 44 C 504/20).

Bringschuld des Vermieters

Ist das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter aufgrund eines Rechtsstreits zerrüttet, ist es für den Mieter unzumutbar, die Belege der Betriebskostenabrechnung in der Wohnung des Vermieters einzusehen (AG Bergisch Gladbach vom 7.11.2011 – 68 C 230/07).

Der Mieter hat Anspruch auf Übersendung von Belegkopien, wenn die Einsichtnahme in die Belege am Wohnort des Vermieters aufgrund erheblicher Entfernung unzumutbar ist (AG Köln vom 3.2.2011 – 221 C 362/10). Kosten für die Kopien kann der Vermieter nicht verlangen (AG Bingen vom 18.1.2016 – 21 C 197/15).
Unter Umständen kann es für den Vermieter zumutbar sein, die Belege in ein nah am Wohnort des Mieters gelegenes Büro zu bringen und dort Einsicht zu gewähren (AG Dortmund vom 3.2.2015 – 423 C 8722/14).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Einsicht durch Jobcenter?

Wenn der Leistungsberechtigte zustimmt, kann auch das Jobcenter die Belege einsehen. Der Vermieter ist aber nicht zur Vervielfältigung und Übersendung der Unterlagen an das Jobcenter verpflichtet. Es genügt, wenn er die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in seinen Büroräumen anbietet (BGH vom 8.3.2006 – VIII ZR 78/05; LG Frankfurt am Main vom 2.2.2015 – 2-11 S 147/14). Das Jobcenter kann daher auch vom Leistungsberechtigten keine Übersendung von Fotokopien verlangen, wenn der Vermieter dazu nicht bereit ist.

Zur Prüfung einer auffällig hohen Nachforderung kann das Jobcenter im Rahmen seiner Hilfe und Beratung zur Durchsetzung einer Kostensenkung die Kosten für einen Mietberater übernehmen, der den Leistungsberechtigten bei Einblick in die Abrechnungsunterlagen unterstützt.

Soweit eine Betriebskostenabrechnung wegen fehlender Belege für den Mieter nicht nachvollziehbar ist, kann er die Rückzahlung der auf die unklare Betriebskostenposition gezahlten Abschläge verlangen (LG Berlin vom 9.11.2011 – 67 S 274/11 und vom 30.10.2018 – 63 S 192/17).

3 Nur angemessene Kostennachforderung

Auch die nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sind grundsätzlich nur in angemessenem Umfang zu übernehmen. Maßgebend sind die Verhältnisse in den Monaten, in denen die Nachforderung aufgebaut wurde. Darum ist zwischen Zeiträumen, die mit einer Kostensenkungsaufforderung belegt sind und solchen, in denen noch keine Kostensenkung erfolgte bzw. in denen noch die Karenzzeit oder die Suchfrist lief, zu unterscheiden. Dass im Monat der Fälligkeit der Nachforderung die Miete auf einen abstrakten Angemessenheitswert abgesenkt war, ist für die Beurteilung der Kostenübernahme der Nachforderung unerheblich, wenn die Mehrkosten in Monaten vor der Absenkung entstanden waren; mit den Worten des BSG:

> »Denn aus der Zuordnung des Bedarfs zum Bewilligungszeitraum der Fälligkeit der Nachforderung folgt nicht, dass auch die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nach den Verhältnissen im Fälligkeitsmonat zu beurteilen ist« (BSG vom 6.4.2011 – B 4 AS 12/10 R).

Das gilt auch für eine Deckelung nach nicht erforderlichem Umzug, wenn die Mietkosten für die frühere Wohnung im Abrechnungszeitraum voll übernommen worden waren (LSG Berlin-Brandenburg vom 4.3.2015 – L 18 AS 2708/13).
Umgekehrt folgt allein aus der Übernahme der tatsächlichen, laufenden Miete im Fälligkeitsmonat der Betriebs- und Heizkostennachforderung kein Anspruch auf Übernahme der Nachforderung in voller Höhe, wenn die Unterkunfts- und Heizkosten im Abrechnungszeitraum abgesenkt oder

gedeckelt worden waren (insoweit zutreffend SG Berlin vom 12.8.2015 – S 142 AS 3780/14).

Selbst beschaffter Brennstoff

Nachforderungen für Brennmaterial (Kohle, Heizöl) können nach der BSG-Rechtsprechung zum Heizspiegel anhand der Werte für ›sehr hohen‹ Verbrauch auf Angemessenheit überprüft werden (LSG Sachsen-Anhalt vom 18.9.2009 – L 5 B 593/08 AS ER, mit Vorgaben zur Berechnung der Grenzwert-Heizölmenge bei einem Einfamilienhaus).

Nachforderungsbedarf

Wie bei der Beschaffung von Heizmaterial (→ S. 196) kann allein eine Nachforderung einen Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II begründen (LSG NRW vom 15.11.2018 – L 6 AS 764/16). Die ansonsten nicht hilfebedürftigen Personen müssen dann darauf achten, im Monat der Fälligkeit der Nachforderung einen Antrag auf Gewährung der nicht mit eigenem Einkommen bestreitbaren Kosten für Wohnung und/oder Heizen zu stellen. Für Heizkostennachforderungen verlängert sich die Antragsfrist bis Dezember 2023 auf 3 Monate nach dem Fälligkeitsmonat (§ 37 Abs. 2 Satz 3 SGB II).

3.1 Abrechnungszeiträume vor einer Kostenabsenkung

Kostensenkung i.d.R. nur für die Zukunft

Auch in Fällen verschwenderischen Verhaltens (dazu LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 9.1.2019 – L 14 AS 524/13; aufgehoben von BSG vom 19.5.2021 – B 14 AS 57/19 R) müssen die abgerechneten bzw. tatsächlich verbrauchten Betriebs- und Heizkosten vor einer Kostensenkung, die dem Leistungsberechtigten überhaupt erst eine Verhaltensänderung bewusst macht, übernommen werden. Auch das Jobcenter kann ja nur aus dem Abrechnungsergebnis ersehen, ob die Wohnung aufgrund hoher Neben- oder Heizkosten unangemessen ist. Eine Absenkung der Betriebs- oder Heizkostennachforderung ist daher praktisch nur für die Zukunft möglich. Ansonsten funktionierte der § 22 Abs. 1 Satz 1 und 7 SGB II innewohnende Schutz (BSG vom 6.4.2011 – B 4 AS 12/10 R) nicht. Auch in der Karenzzeit können Heizkosten erst nach Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens auf einen angemessenen Wert verringert werden (näher dazu → S. 316 ff.).

Sofortige Kostensenkung

Macht der Leistungsberechtigte dem Jobcenter deutlich, dass er nicht bereit ist, im Verhältnis zum Vermieter einen Anspruch auf eine korrekte Neben- und Heizkostenabrechnung durchzusetzen, und weiterhin Betriebs- und Heizkostenabrechnungen durch seine Unterschrift ungeprüft als ordnungsgemäß akzeptiert, verliert er den Schutz des § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II. Die Kostensenkung greift dann sofort (LSG Sachsen-Anhalt vom 4.4.2011 – L 5 AS 95/10 B ER).

Ungeklärte Rechtsfrage

Ob das Jobcenter die Übernahme einer Nachforderung auch insoweit als unangemessen ablehnen kann, wenn der Leistungsberechtigte fahrlässig die Frist für Einwendungen gegen eine offenkundig unrichtige Abrechnung versäumt hat, ist noch nicht geklärt. Fordert das Jobcenter den Leistungsbe-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

rechtigten noch innerhalb der Einwendungsfrist auf, gegen die Abrechnung vorzugehen, sollte er dies vorsorglich tun. Bei Nutzung des Postwegs ist auf eine rechtzeitige und nachprüfbare Absendung zu achten (ggf. per Einschreiben rügen; zum Nachweis des Postzugangs s. LG Berlin vom 22.7.2011 – 63 S 607/10; bei Verwendung einer veralteten Faxnummer s. AG Schwerin vom 25.11.2016 – 13 C 327/15).

Verschulden Dritter

Mietrechtlich muss sich der Leistungsberechtigte das schuldhafte Verhalten eines Dritten, z. B. des Mieterschutzbundes, zurechnen lassen (s. z. B. LG Berlin vom 11.7.2017 – 67 S 129/17). Sozialrechtlich geht das grundsätzlich nicht zu seinen Lasten. Im Gegenteil: Wenn die Einwendungsfrist wegen einer fehlerhaften Beratung des Jobcenters versäumt wurde, muss das Jobcenter auch unangemessene (mietrechtlich fehlerhafte) Nachforderungen übernehmen.

Keine Schonfrist

Können unangemessene Kosten sofort gesenkt werden und wird der Leistungsberechtigte in der Senkungsaufforderung auf die sofort erforderliche Verhaltensänderung hingewiesen, kann er sich nicht auf die Übergangsfrist des § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II berufen.

Beispiel

Familie X. bewohnt ein Haus, das mit einer Ölheizung ausgestattet ist. Laut Mietvertrag bestellt der Vermieter das Heizöl und gibt dann die Rechnung an die Mieter weiter. Der Tank ist so kalkuliert, dass er bei wirtschaftlicher Nutzung mit einer Füllung (2000 Liter) Heizwärme und Warmwasser für ein Jahr liefert. Zuletzt war der Tank im April 2022 gefüllt worden. Schon im Dezember 2022 musste nachgetankt werden. Das Jobcenter hatte die Familie darauf hingewiesen, dass sparsamer gewirtschaftet werden müsse und ab sofort nur 2000 Liter Heizöl im Jahr als Angemessenheitshöchstgrenze akzeptiert werde. Die im Oktober des darauffolgenden Jahres eingereichte Heizölrechnung über 2000 Liter wird vom Jobcenter nur zum Teil übernommen; seit Dezember 2022 habe die Familie gewusst, dass nur 2000 Liter pro Jahr akzeptiert werden. Ungewöhnliche Wetterverhältnisse habe es nicht gegeben.

Notlage

Geht der Öl- oder Holzvorrat im Winter zur Neige, müssen die von der Kostensenkung Betroffenen nicht frieren. Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II (Analogie zur Energiesperre) haben sie Anspruch auf ein Darlehen, um Heizung und Warmwasserversorgung aufrecht zu erhalten.

3.2 Abrechnungszeiträume nach einer Kostenabsenkung

Gesamtbedarfsbetrachtung

Stammt die Nachforderung aus Zeiträumen, in denen die Betriebs- oder Heizkosten nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II abgesenkt waren, kann die Nachforderung entsprechend gekürzt oder ganz abgelehnt werden.

In welchem Umfang die Nachforderung als nachgelagerter, einmaliger KdU-Bedarf im Fälligkeitsmonat ungeachtet der Kostensenkung übernommen werden muss, hängt davon ab, ob in den Entstehungsmonaten der Nach-

forderung auf einen richtigen Wert abgesenkt wurde. Dies ist unabhängig von der Bestandskraft der seinerzeitigen Bewilligungsbescheide oder einem darauf (konkludent) gerichteten Überprüfungsantrag zu beurteilen. Denn es geht nicht um eine nachträgliche Korrektur früherer Bewilligungen, sondern eine Erfassung des dem Leistungsberechtigten zustehenden KdU-Bedarfs im Abrechnungszeitraum, auf den sich die Nachforderung bezieht (LSG Berlin-Brandenburg vom 19.2.2014 – L 10 AS 881/10).

Wurden die Mietkosten im Abrechnungszeitraum unschlüssig gesenkt und kann das mangelhafte Konzept des Jobcenters nicht schlüssig gemacht werden, bestimmt der Wert nach § 12 WoGG + Zuschlag die Höhe der zu übernehmenden Nachforderung.

Beispiel

In Umsetzung einer Kostensenkungsaufforderung aus dem Jahr 2017 erhielt die in B-Stadt lebende 3-Personen-BG von Januar bis Juni 2018 Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe von 519 € Kaltmiete + 125 € Betriebskosten. Die tatsächliche Bruttokaltmiete für die Wohnung betrug in diesem Zeitraum 529 € Kaltmiete + 130 € Betriebskosten und wurde von den Leistungsberechtigten durchgehend pünktlich gezahlt. Im November 2019 ging ihnen im laufenden Alg II-Bezug die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 zu. Danach waren 146 € Betriebskosten nachzuzahlen. Das Jobcenter lehnt eine Übernahme wegen der Kostensenkung ab. Die Leistungsberechtigten machen dagegen geltend, dass die Mietkosten einschlägigen Gerichtsurteilen zufolge auf einen unschlüssig ermittelten Wert abgesenkt worden seien.
Der Einwand ist begründet: Das Jobcenter muss die Betriebskostennachforderung in der Spanne zwischen den im Jahr 2018 zustehenden Unterkunftskosten und den tatsächlich gewährten Leistungen für die Bruttokaltmiete übernehmen; d.h. bis zu einer Höhe von 535,20 €:

	8.263,20 €	12 x [626 € (= die für B-Stadt geltende Mietstufe IV nach § 12 WoGG, Fassung bis 31.12.2019, für 3 Personen) + 10%-Zuschlag]
–	7.728,00 €	(12 x 519 €) + (12 x 125 €)
=	535,20 €	

Wohngeld 2016

Der 10%-Sicherheitszuschlag gilt auch für die seit 1.1.2016 geltende Fassung von § 12 WoGG (statt vieler BayLSG vom 14.12.2017 – L 7 AS 466/16).

Wohngeld-erhöhung seit 2020

Ob auch für die erheblichen Erhöhungen des Wohngeldes und der Dynamisierung der Mietstufen-Beträge seit 1.1.2020 ein Zuschlag anzusetzen ist, ist höchstrichterlich noch nicht entschieden (offengelassen vom LSG Berlin-Brandenburg vom 1.9.2022 – L 14 AS 494/19).

Produkttheorie gilt

Maßstab für die Beurteilung, ob der Leistungsberechtigte im Zeitraum der Entstehung der Nachforderung die ihm zustehenden Unterkunfts- und Heizkosten erhalten hat, ist die Produkttheorie. Ist die Miete danach auf

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

einen angemessenen Wert gesenkt worden, kann die Übernahme einer Nachforderung nicht darauf gestützt werden, dass der abstrakte Höchstwert für Betriebskosten mit der Nachforderung nicht ausgereizt wurde (LSG Berlin-Brandenburg vom 19.9.2013 – L 18 AS 1218/12). Die dahinter stehende Annahme, im Fall des Umzugs in eine angemessene Wohnung wäre der Höchstwert für eine Betriebskostennachforderung für die neue Wohnung zu tragen gewesen, ist nicht weniger spekulativ als die Annahme, ein Umzug hätte wegen allgemeiner Kostensteigerungen im Ergebnis dieselben laufenden Kosten verursacht, wie bei Übernahme der Nachforderung für die beibehaltene Wohnung.

Beispiel

H. hat nach einer Kostensenkungsaufforderung als schlüssigen, abstrakt angemessenen KdU-Bedarf im gesamten Jahr 2022 für die Bruttokaltmiete 311 € erhalten ([50 qm x 4,68 € Kaltmiete] + [50 qm x 1,54 € kalte Betriebskosten]). Tatsächlich hat er 378 € Miete gezahlt (333 € Kaltmiete + 45 € Abschlag für kalte Betriebskosten). Wegen Erhöhung der Abwassergebühren und der Hauswartkosten wird im Juli 2023 eine Betriebskostennachforderung für das Jahr 2022 in Höhe von 226 € fällig. H. beantragt eine Kostenübernahme und macht geltend, mit monatlich 63,83 € (= 12 x 45 € + 226 € : 12) läge der Posten für die kalten Betriebskosten unter dem abstrakt angemessenen Wert von 77 € (= 50 qm x 1,54 €). Ohne Erfolg: H. muss sich daran festhalten lassen, mit den vom Jobcenter gewährten 311 € den Betrag erhalten zu haben, der ihm 2022 mangels kostensenkendem Umzug zustand.

Heizkosten

Heizkosten sind nach der Produkttheorie gesondert zu prüfen und ggf. abzusenken. Wurden sie korrekt abgesenkt, sind Nachforderungen entsprechend zu kürzen oder ganz zurückzuweisen.

Beispiel

H. lebt in einer 45 qm großen, mit Gasetagenheizung ausgestatteten Wohnung. Wegen einer sehr hohen Nachforderung anlässlich der Jahresabrechnung im Januar 2021 mit Neufestsetzung des monatlichen Abschlags auf 143 € ermittelt das Jobcenter im Rahmen eines Heizwertgutachtens einen für die normale Beheizung der Wohnung ausreichenden Energieverbrauch von 90 € monatlich. Ab Oktober 2021 wird der Abschlag auf 90 € gesenkt, H. hatte einen entsprechenden Antrag beim Energieversorger gestellt. Bei der Jahresabrechnung 2022 stellt sich heraus, dass H. – bei gleichgebliebenem Gaspreis – monatlich 124 € verheizt hat. Das Jobcenter kürzt die Nachforderung für die Monate Oktober bis Dezember 2021 und für den Abrechnungsmonat Januar 2022 auf 90 €. Kann H. die Restforderung nicht selbst (in Raten) ausgleichen, kommt im Fall einer drohenden Gassperre eine Übernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II als Darlehen in Betracht (näher dazu Kap. Q. → S. 619 ff.).

Verrechnung mit Guthaben?

Häufig steht einem Guthaben für Betriebskosten eine Nachzahlung für Heizkosten gegenüber, die der Vermieter mit dem Guthaben verrechnet. Bei einer Absenkung der Bruttokaltmiete muss das Jobcenter die Heizkostennachforderung in der Höhe übernehmen, in der das Guthaben die abgesenkte Bruttokaltmiete unberührt lässt (→ S. 549 ff.).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel

L. muss im Jahr 2022 für seine Wohnung 356 € Kaltmiete + 85 € Betriebskosten + 45 € Heizkosten für die zentrale Gasheizung zahlen. Das Jobcenter hat infolge einer Senkung der Bruttokaltmiete auf den Angemessenheitswert von 338,50 € + 83 € nur 421,50 € + 45 € Heizkosten übernommen. Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 ergibt ein Betriebskostenguthaben von 101,12 € und eine Nachforderung für die Heizkosten in Höhe von 205,80 €. Der Vermieter fordert von L. daher noch 104,68 €. Das Jobcenter übernimmt diese Forderung.
Falsch: L. steht das Guthaben sozialrechtlich ungekürzt zu, weil er monatlich 20,50 € bzw. 246 € im Abrechnungsjahr aus dem Regelbedarf für die Miete aufgewandt hatte (442 € tatsächliche Miete abzüglich 421,50 € abgesenkter KdU-Bedarf x 12). Das Jobcenter muss daher die Heizkostennachforderung in Höhe von 205,80 € übernehmen. Dass L. monatlich 61,90 € Heizenergie verbraucht hat und damit über dem Toleranzwert des Heizspiegels liegt (2022 = 59,58 €), ist mangels Heizkostensenkungsaufforderung nicht leistungskürzend zu berücksichtigen.

Bruttowarmmiete

Bewilligt das Jobcenter nach einem Kostensenkungsverfahren einen nicht weiter aufgeschlüsselten Gesamtbetrag von Unterkunfts- und Heizkosten (§ 22 Abs. 10 SGB II), kann bei der Ermittlung der Angemessenheit einer Betriebskostennachforderung nur dieser Gesamtbetrag den angemessenen Kosten, getrennt nach Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten gegenübergestellt werden (LSG Berlin-Brandenburg vom 21.3.2019 – L 31 AS 302/18).

Dynamisierung?

Sind die abstrakt angemessenen Werte für kalte Betriebskosten oder die Toleranzwerte für die Heizkosten zum Zeitpunkt, zu dem die Nachforderung fällig wird, an eine allgemeine Preisentwicklung angepasst worden, wirkt dies nur für die Unterkunfts- und Heizkosten im Fälligkeitsmonat. Eine Rückbeziehung auf die laufenden Unterkunfts-/Heizkosten im Abrechnungszeitraum ist ausgeschlossen; dies käme einer rückwirkenden Erhöhung des abstrakten Angemessenheitswertes gleich (LSG Berlin-Brandenburg vom 21.6.2018 – L 31 AS 1600/15). Eine vergleichbare Wirkung hat die Übernahme eines Teils der Betriebskostennachforderung nach dem Verhältnis der tatsächlichen zur abgesenkten Miete (so aber SG Berlin vom 25.3.2010 – S 128 AS 9212/09).

Beispiel

F. zahlt für eine Zweiraumwohnung 390 € monatlich (320 € Kaltmiete und 70 € kalte Betriebskosten). Angemessen sind 290 € Kaltmiete und 60 € kalte Betriebskosten (350 €). Die Betriebskostennachforderung von 124 € soll in diesem Fall nach der Formel

124 € x 350/390 = 111,28 €

übernommen werden.

Keine starre Pauschalierung

Nach kostensenkendem Umzug darf die Übernahme künftiger Nachforderungen nicht auf die für die laufenden Unterkunftskosten veranschlagten Angemessenheitsbeträge begrenzt werden. Dies läuft auf eine auch unter Geltung von §§ 22a–c SGB II unzulässige Pauschalierung von Heiz- oder

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Betriebskosten hinaus, weil kein Spielraum bleibt für Kostenerhöhungen oder ungewöhnliche Wetterlagen, die für alle Mieter auf dem maßgebenden Wohnungsmarkt eine Erhöhung zur Folge haben. Dies zwingt zu einer neuen Angemessenheitsbeurteilung.

Beispiel

D. zieht mit Zusicherung des Jobcenters in eine neue Wohnung. Wegen der sehr geringen Kaltmiete trägt das Jobcenter die laufenden Unterkunftskosten, obwohl die vom Vermieter verlangten Abschläge für die Betriebskosten mit 1,57 €/qm über dem vom Jobcenter veranschlagten Angemessenheitswert von 1,44 €/qm liegen. Der im Folgejahr von D. präsentierten Abrechnung mit einer Nachforderung von 67 € hält das Jobcenter entgegen, mit Übernahme der laufenden Unterkunftskosten inklusive der Betriebskosten von 1,57 €/qm sei eigentlich schon zu viel an Nebenkosten übernommen worden.
Der Einwand ist unbegründet, wenn sich nachweisen lässt, dass die Nachforderung auf allgemeinen Kostensteigerungen im Abrechnungsjahr beruht, die den abstrakten Angemessenheitswert generell in Frage stellen. Das gilt vor allem dann, wenn das Jobcenter den Wert von 1,44 €/qm aus einer Mietspiegeltabelle entnommen hat. Die dort erfassten Durchschnittswerte stammen aus vergangenen Abrechnungszeiträumen.

Unzulässiger Verzicht

Gibt das Jobcenter eine Zusicherung für ein Wohnungsangebot nach § 22 Abs. 4 SGB II nur mit dem Vorbehalt, Betriebs- und Heizkostennachforderungen würden nicht übernommen, ist dieser Vorbehalt unwirksam, auch wenn sich der Leistungsberechtigte damit per Unterschrift einverstanden erklärt hatte. Das Jobcenter ist dadurch hinreichend vor Kosten»explosionen« geschützt, dass es vor Abgabe der Zusicherung prüfen kann und muss, ob die kalkulierten Abschläge realistisch bemessen sind.

3.3 Abrechnungszeiträume nach einer Kostendeckelung

Stammt die Nachforderung aus Zeiträumen, in denen die Unterkunfts- und Heizkosten nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II auf die KdU-Bedarfe einer früheren Wohnung gedeckelt waren, scheidet eine Kostenübernahme aus, auch wenn z. B. die Heizkostennachforderung auf einem sehr strengen Winter beruht. Solange die Deckelung wirksam bleibt (näher dazu Kap. L, → S. 425 ff.), spielen die Verhältnisse der kostensteigernd bezogenen Wohnung keine Rolle.

Dynamisierung?

Weil die auf dem maßgebenden Wohnungsmarkt üblichen Kostenerhöhungen für die frühere Wohnung nach einem allgemeinen Preisindex (BSG vom 17.2.2016 – B 4 AS 12/15 R; s. auch vom 12.12.2017 – B 4 AS 33/16 R) auf die neue Wohnung »übergehen«, sind allgemeine Preissteigerungseffekte zu berücksichtigen.

Beispiel

K. hatte in einer Wohnung mit zentral betriebener Heizölanlage gelebt. Der laufende Heizkostenabschlag von 45 € war vom Jobcenter übernommen

worden. Nach seinem Umzug in eine neue Wohnung mit Gasetagenheizung übernimmt das Jobcenter statt des Gasabschlags von 60 € weiterhin nur den früheren Ölabschlag von 45 €. K. beantragt die Übernahme einer Nachforderung des Gasversorgers und macht geltend, die Preiserhöhungen für Heizöl hätten bei Verbleib in der früheren Wohnung eine Nachforderung in Höhe von ca. 180 € (12 x 15 € bei Annahme eines monatlichen Bedarfs von 60 €) zur Folge gehabt.

3.4 Abrechnungszeiträume bei Insolvenz des Mieters

Befindet sich der Mieter im Privatinsolvenzverfahren, sind für eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung drei Zeiträume zu unterscheiden, die bestimmen, ob, in welchem Umfang und von wem eine Nachforderung aus der Abrechnung zu begleichen ist:

- Abrechnungszeitraum **vor** der Insolvenzeröffnung = **Insolvenzforderung**
- Abrechnungszeitraum **nach** der Insolvenzeröffnung = **Masseverbindlichkeit**
- Abrechnungszeitraum **ab Freigabe der Masse** per Nicht-Haftungs-Erklärung des Treuhänders (Insolvenzverwalters) nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO = **Verbindlichkeit des Mieters**

Für die Einordnung der Nachforderung in die o. g. Abrechnungszeiträume kommt es nach BGH vom 13.4.2011 – VIII ZR 295/10 nicht auf den Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung an, sondern auf den Zeitraum, auf den sich die Betriebs- und Heizkostenabrechnung bezieht.

Nachforderungen, die sich auf Zeiträume vor und nach der Insolvenzeröffnung beziehen, kann der Vermieter nicht persönlich vom Mieter fordern. Sie müssen als Insolvenzforderung angemeldet oder vom Treuhänder aus der Masse (dem Restvermögen des Schuldners) gezahlt werden. Nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens kann der Vermieter seine Forderungen zwar wieder gegen den Mieter persönlich geltend machen (um die Verjährung zu hemmen), durchsetzen kann er sie während der Wohlverhaltensperiode aber nicht und im Fall der Restschuldbefreiung sind sie endgültig verloren.

Bezieht der insolvente Mieter Bürgergeld, bedeutet das für Kostenübernahmen im Zusammenhang mit Nachforderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen:

- Nachforderungen, die **Insolvenzforderungen** oder **Masseverbindlichkeiten** sind, muss das Jobcenter nicht übernehmen.
- Nachforderungen, die aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen **nach Freigabe der Masse** stammen, muss das Jobcenter übernehmen, soweit sie angemessen sind, eine entsprechend spezifizierte Abrechnung vorliegt, diese dem Mieter innerhalb der Abrechnungsfrist zugeht (AG Köpenick vom 20.12.2012 – 17 C 304/12) und der Mieter zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch Bürgergeld bezieht.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel 1

G. befindet sich seit Mai 2022 im Privatinsolvenzverfahren. Er bezieht laufend Alg II bzw. Bürgergeld. Der bestellte Treuhänder hat am 17.6.2022 die Erklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO abgegeben. Der Vermieter schickt G. am 5.9.2022 eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021, die eine Nachforderung von 187 € aufweist.
Die Abrechnung bezieht sich insgesamt auf einen Zeitraum vor der Insolvenzeröffnung, sie ist daher Insolvenzforderung und kann von G. nicht gefordert werden. Eine Kostenübernahme nach § 22 SGB II scheidet aus.

Beispiel 2

R. befindet sich seit März 2023 im Privatinsolvenzverfahren. Er bezieht laufend Alg II. Der bestellte Treuhänder hat am 22.5.2023 die Erklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO abgegeben. Der Vermieter schickt R. am 5.3.2024 eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023, die eine Nachforderung von 134 € aufweist.
Die Abrechnung kann nur für Nachforderungen, die aus dem Zeitraum nach Ablauf der Frist nach § 109 InsO stammen (vom 1.9. bis 31.12.2023), von R. eingefordert werden. Da dieser Zeitraum nicht gesondert abgerechnet wurde, muss R. die Forderung auch nicht teilweise zahlen. Eine Kostenübernahme nach § 22 SGB II scheidet aus.

4 Aufteilung der Nachforderung

Mietrecht

Im Mietrecht wird die Nachforderung von den Mietvertragsparteien geschuldet. Der Vermieter ist aber nicht daran gehindert, die allen Mietvertragsparteien gegenüber geschuldete Abrechnung der Betriebskosten, die eine Nachforderung zu seinen Gunsten ausweist, nur einem von mehreren Mietern gegenüber vorzunehmen und lediglich diesen auf Ausgleich des sich hieraus ergebenden Nachzahlungsbetrags in Anspruch zu nehmen (BGH vom 28.4.2010 – VIII ZR 263/09; s. auch LSG Berlin-Brandenburg vom 3.11.2011 – L 18 AS 532/09).

Bei der Abrechnung von Betriebskosten anhand eines Personenschlüssels muss der Vermieter nachweisen, dass sich weitere Personen im Abrechnungsjahr tatsächlich dauerhaft in der streitgegenständlichen Wohnung aufhielten. Lebt ein Kind des Mieters während der Woche in einer Wohngruppe oder einer auswärtigen Bildungsstätte und ist nur am Wochenende zuhause, genügt es nicht, wenn der Vermieter ins Blaue hinein behauptet, das Wochenende könne auch bereits freitagmittags beginnen oder es gäbe weitere Aufenthalte in Ferienzeiten (LG Münster vom 29.6.2022 – 1 S 121/20).

Kopfteilprinzip

Für die Verteilung der Unterkunfts- und Heizkosten in der BG gilt im Regelfall das Kopfteilprinzip (LSG NRW vom 10.7.2013 – L 19 AS 1120/13 B; s. auch BSG vom 30.3.2017 – B 14 AS 13/16 R; BayLSG vom 20.10.2022 – L 8 SO 35/22). Dies kann dazu führen, dass Mitglieder der BG, die von SGB II-Leistungen ausgeschlossen sind, bei der Berechnung der zu übernehmenden Nachforderung anteilig herausgenommen werden müssen.

Hat sich die Personenzahl der Wohnungsnutzer während der Entstehung der Nachforderung verändert, kommt es für den Umfang der Übernahme darauf an, wer die Wohnung zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung nutzt und leistungsberechtigt ist.

Beispiel 1

G. bezieht seit 2019 durchgehend Alg II, seit 1.1.2023 Bürgergeld. Er erhält am 15.3.2022 eine Betriebs- und Heizkostennachforderung für 2021 in Höhe von 248 €. Von Februar bis September 2021 hatte G. ein Zimmer seiner Wohnung untervermietet. Er hatte den vom Vermieter geforderten Abschlag im Verhältnis der vom Untermieter genutzten Wohnfläche als Untermietzins verlangt. Die vom Jobcenter übernommenen Kosten der Unterkunft waren um den Untermietzins gekürzt worden. Hier muss das Jobcenter die Nachforderung voll übernehmen, da G. vom früheren Untermieter nichts mehr verlangen kann.

Beispiel 2

G. und F. lebten bis zum Auszug der F. im September 2023 in Einstandsgemeinschaft. Beide bezogen während der Zeit des Zusammenlebens durchgehend SGB II-Leistungen und beide waren Mieter der Wohnung. G. erhält am 15.3.2024 eine Betriebs- und Heizkostennachforderung für 2023 in Höhe von 248 €.
Hier muss das Jobcenter die Nachforderung auch übernehmen, wenn F. nicht aus dem Mietvertrag entlassen wurde (Rückschluss aus BSG vom 22.3.2012 – B 4 AS 139/11 R: Volle Anrechnung von Betriebskostenguthaben, auch wenn sie von Nichtleistungsbeziehern mit erwirtschaftet wurden).

Abweichung vom Kopfteilprinzip

Ist die Nachforderung im Abrechnungszeitraum überwiegend durch Leistungsberechtigte »erwohnt« worden und zieht kurz vor Fälligkeit der Nachforderung ein von Leistungen ausgeschlossenes BG-Mitglied in die Wohnung, kann es geboten sein, die Nachforderung überwiegend den Leistungsberechtigten zuzuordnen (SG Augsburg vom 1.9.2016 – S 8 AS 603/16).

Beispiel

B. bezieht seit 2015 Alg II bzw. Bürgergeld. Die Kosten für die Wohnung werden voll vom Jobcenter übernommen. Im Oktober 2022 zieht die Tochter T. mit in die Wohnung, um sich auf ihr Studium zu konzentrieren. BAföG erhält sie wegen eines späten Studienwechsels nicht und ist daher nach § 7 Abs. 5 SGB II von Bürgergeld-Leistungen ausgeschlossen. Die im Mai 2023 erstellte Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 ergibt eine Nachforderung von 134 €. Das Jobcenter übernimmt davon 67 €.
Falsch: Die Nachforderung steht B. zumindest in Höhe von 134 € x 7/8 = 117,25 € zu.

Regress

Soweit im Innenverhältnis zwischen jetzigem und ehemaligem Mieter ein Rückgriff nach § 426 BGB möglich ist, kann das Jobcenter im Fall einer vollen Kostenübernahme prüfen, ob es diesen nach § 33 SGB II übergegangenen Regress-Anspruch gegen den früheren Mitmieter geltend machen will (s. dazu SG Hamburg vom 8.11.2010 – S 6 AS 3819/09; AG Halle vom 5.7.2011 – 104 C 2496/10). Zur Haftung von getrennt lebenden Eheleuten aus Energiever-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

trägen s. auch LSG Schleswig-Holstein vom 13.1.2012 – L 3 AS 233/11 B ER; zum stillschweigenden Beitritt zu einem Fernwärmelieferungsvertrag durch den Bezug von Energie s. OLG Stuttgart vom 16.8.2023 – 3 U 324/21.

Gemischte BG

Ist während der Entstehung der Nachforderung ein BG-Mitglied von Bürgergeldausgeschlossen worden, wird die Übernahme der Nachforderung dennoch kopfteilig gekürzt.

Beispiel

Bis September 2022 bezogen beide Eheleute V. und M. Alg II. Zum 1. Oktober wird V. wegen einer Altersrente vom Leistungsbezug ausgeschlossen (§ 7 Abs. 4 SGB II). Im Juni 2023 rechnet der Vermieter die Betriebs- und Heizkosten für 2022 ab und fordert bis Ende Juli eine Nachzahlung von 240 €. Davon muss das Jobcenter nur die Hälfte übernehmen bzw. M. für Juli 120 € zusätzlich für Unterkunft und Heizung bewilligen.
Reicht die Rente des V. nicht aus, um davon die um 120 € erhöhten, anteiligen Unterkunfts- und Heizkosten zu tragen, kann er vom Sozialhilfeträger ergänzende Grundsicherung nach § 41 SGB XII beantragen. Bezog M. bereits ergänzend Grundsicherung, setzt sein Anspruch auf höhere Leistungen wegen der Heiz- und Nebenkostennachforderung nicht voraus, dass der Sozialhilfeträger unverzüglich von der Nachforderung in Kenntnis gesetzt wurde (BSG vom 10.11.2011 – B 8 SO 18/10 R).

Bei Bezug einer bedarfsüberdeckenden Rente, spiegelt sich die anteilige Übernahme der Nachforderung in einer veränderten Einkommensanrechnung wider.

Beispiel

Die Eheleute R. und P. bezogen bis September 2023 Bürgergeld. Zum 1. Oktober wird R. wegen einer Altersrente in Höhe von netto 980 € vom Leistungsbezug ausgeschlossen (§ 7 Abs. 4 SGB II). Weil die Rente den fiktiven SGB II-Bedarf des R. übersteigt, wird ein Teil auf das Bürgergeld der P. angerechnet.
Im Juni 2024 rechnet der Vermieter die Betriebs- und Heizkosten für 2023 ab und fordert bis Ende Juli eine Nachzahlung von 280 € zuzüglich 30 € für den ab Juli 2024 erhöhten Betriebskostenabschlag. Die Miete inklusive Heizung beträgt damit 460 €.
R. hat im Juli 2024 Anspruch auf Bürgergeld in Höhe von 506 € Regelbedarf + 230 € anteilige, laufende Miete + 140 € anteilige Nachforderung. Auf diesen Anspruch sind 74 € der bedarfsüberdeckenden Rente anzurechnen (950 € bereinigte Rente – [506 € + 230 € + 140 €].

Wechsel vom SGB II ins SGB XII

Führt die Nachforderung dazu, dass ein dauerhaft erwerbsgemindertes BG-Mitglied Anspruch auf die gegenüber dem Bürger-Sozialgeld nach § 23 SGB II vorrangige Grundsicherung nach §§ 41 SGB XII erlangt, wandelt sich die SGB II-BG in eine gemischte BG.

Beispiel

Die 57-jährige H. ist dauerhaft erwerbsgemindert. Sie bezieht eine Erwerbsminderungsrente, die ihren rechnerischen Hilfebedarf nach dem SGB XII

übersteigt. Sie hatte deshalb als Teil der BG mit ihrem Ehemann, der Bürgergeld bezieht, Anspruch auf Bürger-Sozialgeld (Folge aus dem BSG-Urteil vom 28.11.2018 – B 14 AS 46/17 R). Nach einer hohen Betriebskostennachforderung erhöht der Vermieter den laufenden Abschlag für die Betriebskosten. Die erhöhte, anteilige Miete + Regelbedarf kann H. nicht mehr mit ihrer EM-Rente abdecken. Sie hat Anspruch auf ergänzende Grundsicherung nach dem 4. Kapitel SGB XII, die den Bürger-Sozialgeldanspruch verdrängt (§ 5 Abs. 2 SGB II).

Abweichen vom Kopfteilprinzip

Beruhen die Nachforderungen auf einem krankheitsbedingten Mehrbedarf, ist eine darauf beruhende hohe Nachzahlung als Sonderbedarf dem kranken BG-Mitglied nach § 21 Abs. 6 SGB II zuzuordnen (SG Leipzig vom 3.5.2008 – S 19 AS 1351/08 ER; LSG Niedersachsen-Bremen vom 23.2.2011 – L 13 AS 90/08: hoher Wasserverbrauch wegen Waschzwangs; LSG NRW vom 3.12.2020 – L 6 AS 1651/17. Hoher Wasserverbrauch wegen Behinderung).

II Verzögerungsschaden

Verzögert sich die Bearbeitung des rechtzeitig gestellten Antrags auf Übernahme der Nachforderung bzw. eines insoweit erkennbar gewordenen Leistungsanspruchs ohne Verschulden des Bürgergeld-Beziehers und entstehen deshalb zusätzliche Kosten (Kosten für Rechtsanwalt des Vermieters, Mahnbescheidkosten), sind diese Kosten Teil des nachgelagerten KdU-Bedarfs (LSG NRW vom 20.3.2012 – L 12 AS 352/12 B ER; BayLSG vom 30.1.2014 – L 7 AS 676/13 und vom 18.1.2021 – L 16 AS 654/20 B ER; LSG Hamburg vom 27.9.2018 – L 4 AS 258/17; BGH vom 7.5.2015 – VIII ZR 304/14). Bei einer Wohnungsbaugesellschaft oder einem juristisch versierten Vermieter kann die Beauftragung eines Rechtsanwalts die dem Vermieter obliegende Schadensminderungspflicht bei Verfolgung der ausstehenden Miete verletzen (vgl. dazu AG Pfaffenhofen vom 17.2.2014 – 1 C 61/14; AG Pinneberg vom 24.5.2016 – 81 C 141/14).

III Eilverfahren

Wie eingangs dargelegt sind Nachforderungen bei Leistungsberechtigten, die den regelmäßig geschuldeten Abschlag an den Vermieter gezahlt haben, zusätzlich entstehende Unterkunfts- und Heizbedarfe nach § 22 Abs. 1 SGB II. Die hohen Anforderungen, die an eine einstweilige Mietschuldübernahme geknüpft werden, gelten daher bei einem Streit über den **Rechtsanspruch** (kein Ermessen) auf Übernahme der Nachforderung nicht.

Drohende Kündigung

Dennoch verlangen die Gerichte zum Nachweis der Eilbedürftigkeit (Anordnungsgrund) häufig eine drohende Kündigung des Vermieters (LSG Sachsen-Anhalt vom 4.4.2011 – L 5 AS 95/10 B ER). Berechtigt ist dieser strenge Maßstab nach der Entscheidung des BVerfG vom 1.8.2017 – 1 BvR 1910/12 nur noch, wenn der Sachverhalt oder eine schwierige Rechtsfrage

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

zur Leistungsberechtigung offen ist (vgl. etwa BayLSG vom 14.10.2010 – L 11 AS 702/10 B ER). Im Rahmen einer dann zu treffenden Folgenabwägung spielt die Gefahr einer Kündigung eine große Rolle. Für Leistungsberechtigte ist es daher wichtig zu wissen, wann mietrechtlich bei Verzug mit einer Nachforderung überhaupt eine Kündigung drohen kann.

Fristlose Kündigung

Auch Zahlungsrückstände mit anderen Forderungen als der laufenden Mietzinszahlung (hierfür gilt § 543 Abs. 2 BGB) können ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB sein. Im Mietrecht ist aber streitig, in welcher Höhe dafür Zahlungen ausstehen müssen, bzw. ob der Umfang einer Miete oder von zwei Mieten erreicht sein muss. Letztlich entscheidet eine Gesamtwertung unter Berücksichtigung des Verschuldens des Mieters (vgl. z. B. AG München vom 29.1.2009 – 412 C 29663/08; AG Würzburg vom 4.6.2014 – 13 C 900/14; LG Berlin vom 24.11.2015 – 63 S 158/15 und vom 20.2.2015 – 63 S 202/14). In jedem Fall ist erst eine Abmahnung erforderlich (s. dazu LG Berlin vom 23.10.2015 – 65 S 239/15). Ist bereits abgemahnt worden, wird in der Regel ein Anordnungsgrund für eine Eilentscheidung des Sozialgerichts vorliegen.

Ordentliche Kündigung

Ordentlich kündigen kann der Vermieter nur, wenn er ein »berechtigtes Interesse« an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Dieses Interesse ist zu verneinen, wenn der Mieter den Gesamtrückstand zeitnah nach Kündigungsausspruch beglichen hat und dieser Umstand sein Fehlverhalten in einem milderen Licht erscheinen lässt. Dabei sind vom Mieter erhobene, partiell stichhaltige Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnungen sowie das lange und bislang weitgehend störungsfrei verlaufene Mietverhältnis zu berücksichtigen (LG Itzehoe vom 1.4.2022 – 9 S 38/21). Berechtigt ist das Interesse an der Vertragskündigung, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft und nicht unerheblich verletzt, was bei schuldhaftem Verzug mit Betriebskostenzahlungen aus den Abrechnungen für vergangene Verbrauchsjahre erfüllt sein kann (AG Köpenick vom 15.8.2013 – 13 C 66/13; LG Berlin vom 24.11.2015 – 63 S 158/15 und vom 13.4.2018 – 63 S 217/17). Bietet der Mieter eine ratenweise Tilgung der Betriebskostennachzahlung an, ist die Nichtzahlung der ganzen Summe keine schwerwiegende Vertragsverletzung, wenn der Vermieter die laufenden Abschläge zu gering angesetzt hatte (LG Köln vom 11.2.1994 – 6 S 211/93). Eine ordentliche Kündigung ist dann ausgeschlossen. Ein Anordnungsgrund für eine Kostenübernahme des Jobcenters entfällt trotz einer Ratenzahlung aber nicht, wenn der Vermieter Raten in einer Höhe fordert, die die 10%-/5%-Grenze aus § 42a SGB II übersteigen. Nach AG Köln vom 18.1.2011 – 205 C 62/10 kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen ausstehender Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen ordentlich kündigen, wenn sich der Mieter nur unzureichend um eine Kostenübernahme durch das Jobcenter bemüht. Da unklar ist, ob im Kündigungsrechtsstreit das Unterlassen eines Eilantrags bei zögerlicher Antragsbearbeitung durch das Jobcenter als unzureichendes Bemühen gewertet wird, sollte der Gang zum Sozialgericht nicht gescheut werden, wenn der Vermieter ernsthaft mit Kündigung droht.

IV Übernahme von Betriebs- und Heizkostenschulden

Vor oder trotz Bürgergeld-Bezug entstandene Schulden

Stammen die Nachforderungen aus Zeiträumen vor Eintritt in den Bürgergeld-Bezug und ist die Forderung auch schon vorher fällig geworden oder stammen sie aus einer früheren Wohnung ohne Übernahmeanspruch als laufender Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II (→ S. 508 ff.) oder beruhen sie darauf, dass es der Leistungsberechtigte unterlassen hat, die turnusmäßigen Abschläge an den Vermieter zu entrichten, kommt nur eine Schuldübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht (BSG vom 22.3.2010 – B 4 AS 62/09 R).

Soweit die Nachforderung Kosten beinhaltet, die der Vermieter fordert, gelten die Ausführungen zu Kapitel Q entsprechend.

Nachforderungen für das Heizen und die Warmwassererzeugung, für Versorgungsverträge, die der Mieter abgeschlossen hat (z.B. für eine Gasetagenheizung) können eine Schuldübernahme zur Abwehr einer Versorgungssperre rechtfertigen. Näher dazu im Kapitel R.

Wohngeld

Zur Berücksichtigung einer höheren Miete aufgrund einer Betriebskostenforderung im Wohngeldrecht s. VG Berlin vom 14.3.2017 – 21 K 778.16; VG Greifswald vom 27.8.2019 – 2 A 696/19 HGW.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

P Anrechnung von Guthaben für Unterkunfts- und Heizkosten

I Was wird angerechnet? 543

1 Auf Bedarfe nach § 22 SGB II bezogene Guthaben **543**
2 Rückzahlungen und Guthaben aus nicht anerkannten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung **549**
2.1 Zeiträume vor Beginn des Leistungsbezugs **552**
2.2 Zeiträume, in denen die KdU-Leistungen gesenkt waren **552**
2.3 Zeiträume, in denen die KdU-Leistungen gedeckelt waren **595**
3 Rückzahlungen und Guthaben aus Vorauszahlungen für Haushaltsenergie **555**
4 Verfügbare Guthaben **556**

II Wann wird angerechnet? 561

III Worauf wird angerechnet? 562

IV Bei wem wird angerechnet? 563

V Verfahren 565

Werden Leistungen für Unterkunft und Heizung – rechtmäßig – gewährt und fließt ein Teil dieser Leistungen wieder zurück, wird er nach § 22 Abs. 3 SGB II gegen die allgemeine Regel des § 19 Abs. 3 Satz 2 SGB II (Anrechnung von Einkommen zuerst auf die Bedarfe nach den §§ 20, 21, 23 SGB II, dann auf die Bedarfe nach § 22 SGB II) auf den laufenden Bedarf für Unterkunft und Heizung angerechnet.

Sonderregelung

§ 22 Abs. 3 SGB II ist in mehrfacher Hinsicht eine Sonderregelung gegenüber den §§ 11–11b SGB II:

- Auslöser der Anrechnung sind »Rückzahlungen und Guthaben«, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind;
- Anrechnungszeitraum ist der der Rückzahlung oder der der Gutschrift des Guthabens nachfolgende Monat;
- an die Stelle einer Einkommensbereinigung nach § 11b SGB II tritt ein Herausrechnen der Kosten für Haushaltsenergie und der in der Abrechnungsperiode nicht anerkannten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Nicht im SGB XII

Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind im SGB XII mangels einer Sonderregelung nach § 82 Abs. 7 Satz 1 SGB XII als einmalige

Einnahmen anzurechnen. Sind Sozialhilfe- oder Grundsicherungsleistungen bei Zufluss der Guthaben schon erbracht worden, ist das Guthaben erst im Folgemonat anzurechnen. Das gilt nach SG Magdeburg vom 16.3.2023 – S 34 AS 3828/16 auch dann, wenn Leistungen nicht durch den Sozialhilfeträger, sondern durch das Jobcenter bereits erbracht wurden (s. auch BayLSG vom 26.4.2023 – L 8 SO 214/22).

I Was wird angerechnet?

1 Auf Bedarfe nach § 22 SGB II bezogene Guthaben

Nur Unterkunfts- und Heizkosten

Angerechnet werden Rückzahlungen und Guthaben, die sich auf Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II beziehen.

Hauptfall sind Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Der Leistungsberechtigte ist gegenüber dem Jobcenter verpflichtet, Guthaben einzufordern, sei es durch Aufforderung des Vermieters, eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung zu erstellen, sei es durch Einwendungen gegen eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung. In diesem Fall sind aber nur offenkundige Einwendungen vorzubringen; ansonsten ist ein Vorgehen gegen die Abrechnung nur mit Unterstützung des Jobcenters (z. B. durch Übernahme der Kosten einer Mieterberatungsstelle) zumutbar. Erlangt der Leistungsberechtigte erst hierüber Kenntnis von einem Fehler in der Abrechnung, kann er diesen auch nach Ablauf der Frist aus § 556 Abs. 3 BGB noch rügen (s. dazu beispielhaft AG Halle vom 7.5.2013 – 2 C 992/11).

»Gutschrift« durch Mieter

Nach § 560 Abs. 4 BGB darf der Mieter die künftigen, laufenden Abschläge auf eine inhaltlich korrekte Betriebs- und Heizkostenabrechnung anpassen, im Fall eines Guthabens also verringern (s. auch → S. 154). Hat der Vermieter fehlerhaft eine Nachzahlung statt eines Guthabens errechnet, kann der Mieter das Guthaben mit der Miete aufrechnen (BGH vom 6.2.2013 – VIII ZR 184/12). Diese Aufrechnungsgutschrift ist kein Guthabenszufluss i. S. v. § 22 Abs. 3 SGB II, kann also nicht im Folgemonat der Aufrechnung vom Jobcenter berücksichtigt werden. Sie mindert aber den KdU-Bedarf im Monat der Aufrechnung (vgl. dazu SG Neubrandenburg vom 10.1.2011 – S 11 AS 386/08 und vom 27.9.2010 – S 11 AS 960/07; SG Schleswig vom 30.11.2009 – S 4 AS 1044/07; LSG Sachsen vom 16.2.2012 – L 3 AS 189/11).

Beispiel

Z. bezieht laufend Bürgergeld bei einer vom Jobcenter übernommenen Gesamtmiete von 474 €. Die am 29. September 2023 vom Vermieter erstellte Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 weist eine Nachforderung in Höhe von 187 € auf. Z. wendet sich anlässlich eines vom Jobcenter in Zusammenhang mit einem Antrag auf Übernahme der Nachforderung gegebenen Hinweis auf die Unstimmigkeit der in der Abrechnung ausgewiesenen Hausmeisterkosten an den Mieterverein und errechnet mit dessen Hilfe statt der Nachforderung ein Guthaben in Höhe von 95 €. Er rügt daraufhin die

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Betriebskostenabrechnung und rechnet das Guthaben gegen die Miete für den Monat Dezember 2023 auf, zahlt also nur 379 € Miete. Das Jobcenter muss hier nach § 48 SGB X den KdU-Bedarf für Dezember 2023 von 474 € auf 379 € mindern bzw. kann im Fall einer durchgehenden Bewilligung der vollen Miete für Dezember 2023 eine Rückzahlung der 95 € fordern.

Abrechnungspflicht des Vermieters

Der Vermieter muss eine Abrechnung erstellen, wenn der Mieter dies verlangt. Das gilt auch, wenn die Jahresfrist nach § 556 Abs. 3 BGB, innerhalb deren der Vermieter eine Abrechnung zu erstellen hat, abgelaufen ist; dann kann zwar der Vermieter keine Nachforderung mehr stellen, der Mieter verliert seinen Anspruch auf korrekte Abrechnung, aus der sich ggf. ein Guthaben ergeben kann, aber nicht.

Fehlerhafte Abrechnung

Hat der Vermieter eine formell richtige Betriebskostenabrechnung erstellt, können die Mieter grundsätzlich keine neue Betriebskostenabrechnung verlangen, die ihre materiellen Einwände berücksichtigt (BGH vom 19.1.2005 – VIII ZR 116/04; AG Brandenburg vom 28.9.2018 – 31 C 68/16 mit zahlreichen Rechtsprechungshinweisen). Den Einwänden muss dann in einem Rechtsstreit auf Nachzahlung von Betriebskosten bzw. Rückerstattung zu viel gezahlter Betriebskosten-Vorauszahlungen nachgegangen werden. Zu Ausnahmen s. Kapitel O, → S. 516.

Zurückbehaltungsrecht

Den Anspruch auf Erstellung einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung kann der Mieter im laufenden Mietverhältnis durch Zurückbehaltung (§ 273 BGB) der monatlichen Abschläge für die Betriebs- oder Heizkosten durchsetzen (BGH vom 29.3.2006 – VIII ZR 191/05; s. auch LG Berlin vom 2.10.2015 – 65 S 184/15 zur Feststellung des Bestehens eines Zurückbehaltungsrechts). Das Jobcenter muss von der Zurückbehaltung informiert werden, weil nur die im Bedarfszeitraum bestehenden Mietzahlungspflichten den KdU-Bedarf bestimmen (näher dazu → S. 69 ff.).

Zurückbehaltungspflicht?

Gibt es Anhaltspunkte dafür, dass der Vermieter die laufenden Abschläge sehr üppig bemessen hat, und ist eine Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II angekündigt worden, hat der Leistungsberechtigte ein dringendes Interesse an einer möglichst zügigen Betriebskostenabrechnung, die, wenn sie ein nennenswertes Guthaben ergibt, ihn zur Verringerung der künftigen Abschläge berechtigt (§ 560 Abs. 4 BGB). Ignoriert der Vermieter die Bitte auf Erstellung einer Abrechnung, können als Druckmittel die laufenden Abschläge einbehalten werden. Ist aber nicht abzuschätzen, ob eine Abrechnung zu einem Guthaben führt, kann das Jobcenter keine Zurückbehaltung verlangen. Auch ein selbstzahlender Mieter wird das Mietverhältnis dann nicht mit einer Zurückbehaltung belasten.

Aufrechnung

Die Zurückbehaltung der laufenden Betriebs- und/oder Heizkostenabschläge nach § 273 BGB macht den mietrechtlichen Anspruch auf die Abschläge nicht unwirksam, schiebt aber die Fälligkeit der Zahlung bis zur Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung auf. Erstellt der Vermieter noch innerhalb

der Frist des § 556 Abs. 3 BGB die Betriebs- und Heizkostenabrechnung, kann er mit einem Guthaben gegen einbehaltene Abschläge aufrechnen; insoweit steht das Guthaben nicht für eine Anrechnung nach § 22 Abs. 3 SGB II zur Verfügung (→ S. 556 ff.). Dasselbe gilt für Abrechnungsguthaben, die außerhalb der Abrechnungsfrist fällig werden (nur eine Nachforderung für das Abrechnungsjahr kann der Vermieter dann nicht mehr verlangen).

Laufender oder nachgelagerter KdU-Bedarf

Verbleibt trotz Aufrechnung eine Nachzahlungsforderung für einbehaltene Abschläge, handelt es sich um einen im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlung entstandenen KdU-Bedarf. Eine rückwirkende Anpassung der laufenden Bedarfe im Zurückbehaltungszeitraum erfolgt nicht.

Beispiel

S. bezieht im Jahr 2022 laufend Alg II bei einer vom Jobcenter übernommenen Miete von 320 € kalt + 105 € Betriebskosten + 45 € Heizkosten. Die Betriebskosten werden pro Kalenderjahr abgerechnet. S. hat den Vermieter im Mai 2022 nach Hinweis des Jobcenters auf die sehr hohen Betriebskostenabschläge und ein im Jahr 2020 erwirtschaftetes Guthaben um unverzügliche Abrechnung der Nebenkosten für 2021 gebeten. Weil die Abrechnung im Juli 2022 ohne Reaktion des Vermieters immer noch aussteht, hält S. die 105 € Betriebskostenabschlag nach vorheriger Ankündigung seit August 2022 zurück. Das Jobcenter mindert die KdU-Bewilligung ab August um 105 €. Am 29. Dezember 2022 geht S. die Betriebskostenabrechnung 2021 zu, die ein Guthaben von 245 € ausweist, das der Vermieter gegen noch offene Abschläge für August bis Dezember 2022 aufrechnet. Den ausstehenden Rest von 280 € (= [5 Monate x 105 €] abzüglich 245 € Guthaben) soll S. zusammen mit der Januar-Miete von 320 € kalt + neu: 85 € Betriebskosten + 45 € Heizkosten einzahlen. Sein KdU-Bedarf im Januar 2023 beträgt 320 € kalt + [85 € + 280 € Betriebskosten] + 45 € Heizkosten.

Verschwiegene Zurückbehaltung

Wird die Zurückbehaltung dem Jobcenter pflichtwidrig verschwiegen, entsteht im Umfang der trotz Zurückhaltung ungekürzt ausgezahlten KdU-Leistungen ein Rückzahlungsanspruch nach §§ 45, 48 SGB X. Der Rückforderung steht nur dann ein Nachzahlungsanspruch gegenüber, soweit zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Vermieterforderung noch ein Hilfebedarf besteht.

Beispiel

U. bezieht im Jahr 2023 laufend Bürgergeld bei einer vom Jobcenter übernommenen Miete von 320 € kalt + 80 € Betriebskosten + 45 € Heizkosten. U. hält die 80 € Betriebskostenabschlag nach vorheriger Ankündigung beim Vermieter seit August 2023 zurück. Am 15. Dezember 2023 geht U. die Betriebskostenabrechnung 2022 zu, die ein Guthaben von 240 € ausweist, das der Vermieter gegen noch offene Abschläge für August bis Oktober 2023 aufrechnet. Den ausstehenden Rest von 160 € Betriebskostenabschlag für November und Dezember soll U. zusammen mit der Januar-Miete von 320 € kalt + neu: 65 € Betriebskosten + 45 € Heizkosten einzahlen. Im Januar 2024 hat U. eine Beschäftigung aufgenommen. Der Lohn von 1250 € brutto/955,04 € netto wird am Ende des Monats aufs Konto überwiesen. U. muss für die Monate August bis Dezember 2023 jeweils 80 € an das Jobcenter

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

zurückzahlen. Sein Hilfebedarf im Januar 2024 beträgt: [563 € Regelbedarf + 430 € Miete + 160 € Betriebskosten 2023] abzüglich 607,04 € bereinigtes Einkommen = 545,96 €. U. kann nicht geltend machen, dass sich die 160 € Betriebskosten für 2023 auf die Bedarfsmonate ohne Einkommen beziehen.

Beendetes Mietverhältnis



Endet ein Mietverhältnis, sind Betriebs- und Heizkostenguthaben aus diesem Mietverhältnis in einem neuen, mit Bürgergeld finanzierten Mietverhältnis nach § 22 Abs. 3 SGB II anzurechnen, dürfen dem Jobcenter also nicht verschwiegen werden. War der Vermieter im früheren Mietverhältnis durch Ausübung des Zurückbehaltungsrechts vergeblich angehalten worden, die Betriebs- und Heizkosten abzurechnen, kann der Mieter sämtliche Abschläge, die er im Zeitraum der verweigerten Abrechnungsperiode entrichtet hat, zurückverlangen (BGH vom 9.3.2005 – VIII ZR 57/04 und vom 26.9.2012 – VIII ZR 315/11). Der Anspruch auf Rückzahlung besteht nach AG Darmstadt vom 1.11.2013 – 307 C 86/13 ohne Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes an den Betriebskostenvorauszahlungen, wenn der Mieter auf andere Weise deutlich gemacht hat, dass er auf eine Abrechnung bestehe (anwaltliche Geltendmachung). Dasselbe gilt, wenn der Vermieter die Belegeinsicht verweigert (LG Landau (Pfalz) vom 11.1.2010 – 1 S 68/09; LG Berlin vom 9.11.2011 – 67 S 274/11) oder unvollständige Belege vorlegt (AG Köln vom 11.11.2004 – 221 C 143/14). Der Rückerstattungsanspruch hindert den Vermieter aber nicht daran, die Betriebs- und Heizkosten nachträglich abzurechnen und eine etwaige Nachforderung einzuklagen (bei Abrechnung innerhalb der § 556 Abs. 3 BGB-Frist) oder, bei Abrechnung außerhalb der § 556 Abs. 3 BGB-Frist, die zurückgehaltenen Abschläge zu fordern, soweit ihnen tatsächliche Verbrauche gegenüberstehen (LG Berlin vom 12.7.2016 – 63 S 24/16).
Zur Anrechnung rückerstatteter Abschläge → S. 548.

Aufrechnung mit Kaution

Der Vermieter kann bei Kündigung des Mietverhältnisses die Rückzahlung der Kaution bis zur Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten aufschieben, um etwaige Nachforderungen gegen die Kaution zu verrechnen (BGH vom 18.1.2006 – VIII ZR 71/05). Die Auffassung des AG Saarbrücken vom 23.8.2017 – 4 C 348/16 (04), dass der Vermieter die Kaution trotz etwaiger Betriebskostennachforderungen auszahlen muss, wenn die Betriebskostennachforderungen vom Jobcenter getragen würden, ist problematisch; es ist nicht in jedem Fall sicher, dass Nachforderungen für frühere Wohnungen übernommen werden (→ S. 508 ff.). Ein sich aus der Verrechnung ergebendes Kautionsguthaben ist keine Gutschrift i. S. v. § 22 Abs. 3 SGB II. Das Jobcenter muss prüfen, ob es die Betriebs- und Heizkostennachforderung als KdU-Bedarf anerkennt und wegen der Aufrechnung an den Leistungsberechtigten zahlt oder, falls ein vom Jobcenter gewährtes Kautionsdarlehen noch nicht getilgt ist, als Tilgung gutschreibt (näher dazu → S. 462 ff.). Die ausgezahlte Rest-Kaution ist entweder Vermögen, soweit der Leistungsberechtigte sie aus seinem Schonvermögen bestritten hatte, oder privilegiertes Einkommen, wenn sie aus dem Regelbedarf getilgt wurde (§ 42a SGB II) oder Einkommen, das nach § 11 SGB II anzurechnen ist (wenn z.B. ein Verwandter die Kaution nicht nur als Darlehen übernommen hatte).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Erlangt der Leistungsberechtigte aufgrund seiner Einwendungen ein Abrechnungsguthaben, ist dieses nach § 22 Abs. 3 SGB II anzurechnen.

Korrigierte Nachforderung

Führt die Einwendung zur Rückzahlung einer Nachforderung, ist zu unterscheiden, ob die Nachforderung zuvor vom Jobcenter übernommen worden war: dann steht der Rückerstattungsbetrag dem Jobcenter nach § 22 Abs. 3 SGB II zu; oder ob der Leistungsberechtigte die Nachforderung mit Sparvermögen oder Raten aus dem Regelbedarf beglichen hatte: dann steht ihm die Rückerstattung als nach § 11a Abs. 1 Nr. 1 SGB II anrechnungsfreies Einkommen oder Rückfluss von Schonvermögen zur Verfügung.

Keine Verzugszinsen auf verspätete Betriebs- und Heizkostenguthaben

Zu einem gewerblichen Mietverhältnis hat der BGH vom 5.12.2012 – XII ZR 44/11 sehr ausführlich dargelegt, dass die verspätete Erstellung einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung keinen Anspruch auf Verzugszinsen begründe; geschuldet sei die Abrechnung, kein Geldbetrag. Angesichts dieser noch offenen Rechtsfrage kann das Jobcenter eine Durchsetzung eines etwaigen Verzugszinsanspruchs nicht verlangen.

Rückzahlung von Betriebs- und Heizkostenguthaben

Solange der Vermieter eine ordnungsgemäße Abrechnung erstellen kann, ist er befugt, Fehler auch zu Lasten des Mieters zu korrigieren. War versehentlich ein (zu hohes) Guthaben ausgezahlt worden, muss der Mieter das Guthaben (teilweise) zurückerstatten (BGH vom 12.1.2011 – VIII ZR 296/09). Sozialrechtlich ist der Erstattungsanspruch des Vermieters ein zusätzlicher KdU-Bedarf im Fälligkeitsmonat, den das Jobcenter im Fall der Hilfebedürftigkeit auch dann übernehmen muss, wenn das ursprünglich zugeflossene Guthaben verschwiegen wurde oder vor dem Bürgergeld-Bezug ausgezahlt und verbraucht worden war. War das Guthaben im laufenden Bürgergeld-Bezug erlangt und nach § 22 Abs. 3 SGB II angerechnet worden, bleibt es dabei, auch wenn die Rückforderung des Guthabens auf eine Zeit nach Beendigung des Leistungsbezugs fällt. § 44 SGB X gibt keinen Anspruch auf rückwirkende Korrektur, weil die Anrechnung des zunächst ausgezahlten Guthabens nicht rechtswidrig war.

Mietschuldguthaben

Beruht ein errechnetes und ausgekehrtes Guthaben darauf, dass der Vermieter versehentlich die im Abrechnungszeitraum zu erbringenden Vorauszahlungen statt der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen berücksichtigt hat, soll er diesen Fehler nach BGH vom 30.3.2011 – VIII ZR 133/10 (s. auch LG Berlin vom 20.11.2013 – 65 S 152/13; LG Aachen vom 10.3.2016 – 2 S 245/15) ausnahmsweise auch nach Ablauf der Frist zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung noch korrigieren dürfen. Ergibt die Korrektur eine Nachforderung oder ein geringeres Guthaben, sind beide Forderungen zivilrechtlich Mietschulden, sozialrechtlich jedoch ein nach § 48 SGB X veränderter KdU-Bedarf im Monat, in dem die Nachforderung zu zahlen/das überzahlte Guthaben zu erstatten ist. War das irrtümlich ermittelte Guthaben bereits nach § 22 Abs. 3 SGB II angerechnet worden, bleibt es dabei, wenn das Guthaben auch tatsächlich zu einer Gutschrift geführt hatte. Hat das Jobcenter dagegen allein auf der Grundlage des in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesenen Guthabens angerechnet, das der Vermieter wegen Feststellung des Irrtums aber

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

nicht ausgezahlt hat und dies auch nicht tun muss, ist die Anrechnung nach § 22 Abs. 3 SGB II gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 SGB X aufzuheben.

Kundenbonusguthaben

Beruht ein Guthaben darauf, dass der Energieversorger im Rahmen der ersten Jahresabrechnung einen Bonus für Neukunden »gutschreibt«, ist auch ein darauf beruhendes Guthaben nach § 22 Abs. 3 SGB II anzurechnen. Maßgebend für die Anrechnung ist der tatsächliche Bedarf, der u.a. vom Energiepreis bestimmt wird. Zur Anrechnung eines »Sofortbonus« im Rahmen eines Stromanbieterwechsels als Einkommen gemäß § 11 SGB II s. BSG vom 14.10.2020 – B 4 AS 14/20 R.

Auch Mietrückzahlung?

Nach dem Wortlaut von § 22 Abs. 3 SGB II fallen auch Rückzahlungen des Mietzinses unter diese Vorschrift.

Beispiel

G. stellt in seiner Wohnung Feuchtigkeitsschäden fest. Er zeigt den Mangel seinem Vermieter an, der G. die Schuld zuschiebt. G. zahlt 20% der Miete unter Vorbehalt und schaltet einen Rechtsanwalt ein. Es kommt zu einer Einigung über eine berechtigte Mietminderung von 10% der Miete bis zur Beseitigung der Mängel durch den Vermieter.
Wäre G. zum Zeitpunkt der Mietrückzahlung aus dem Bürgergeld-Bezug ausgeschieden, könnte er bei Anwendung von § 22 Abs. 3 SGB II die Rückzahlung behalten. Ein fragwürdiges Ergebnis, das dafür spricht, § 22 Abs. 3 SGB II auf Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zu beschränken.

Zurückerstattete Abschläge

Zurückerstattete Abschläge wegen unterbliebener oder verfristeter (BGH vom 7.7.2021 – VIII ZR 52/20) Betriebs- und Heizkostenabrechnung im beendeten Mietverhältnis, werden, soweit die Abschläge vom Jobcenter übernommen worden waren, gemäß § 22 Abs. 3 SGB II angerechnet, da sie sich auf Bedarfe für Unterkunft und Heizung beziehen. Dies bedeutet einerseits, dass keine Anrechnung erfolgt, wenn der Leistungsbezug bei Zufluss der Erstattungsbeträge beendet ist; andererseits werden auch erstattete Abschläge aus Zeiten vor dem Bürgergeld-Bezug nach § 22 Abs. 3 angerechnet, wenn sie im laufenden Bezug von Bürgergeld zufließen.

Zurückerstattete Nachzahlung

Muss der Vermieter eine fälschlich geforderte Nachzahlung nach Korrektur der Betriebskostenabrechnung ganz oder teilweise an den Mieter zurückzahlen, handelt es sich um eine Rückzahlung i. S. v. § 22 Abs. 3 SGB II. Hatte das Jobcenter die Nachzahlung zunächst übernommen, kann es sich diese Zahlung durch Zugriff auf die erstattete Forderung zurückholen, wenn der Mieter noch im Leistungsbezug steht. Ist der Leistungsbezug bei Zufluss der Rückzahlung beendet, scheidet eine Erstattung nach § 48 SGB X aus.

Vorläufige Bewilligung

War im Zeitraum, in dem das Jobcenter die unrichtige Nachforderung als veränderten KdU-Bedarf übernommen hatte, nur vorläufig nach § 41a SGB II bewilligt worden, ist auch dann kein Raum für eine Korrektur im Rahmen der endgültigen Bewilligung, wenn man die Vorläufigkeit auf alle

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Elemente der Bewilligung bezieht. Die seinerzeit übernommene Forderung ist zwar sozialrechtlich ein unangemessener Bedarf, dieser hätte aber nur durch Zurückweisung der Vermieterforderung nach Beratung des Jobcenters abgewehrt werden können.

Beispiel

G. bezieht ergänzend zu schwankendem Erwerbseinkommen Bürgergeld. Seine reguläre Miete von 450 € ist angemessen und wird vom Jobcenter in die wegen des schwankenden Einkommens vorläufige Bedarfsberechnung eingerechnet. Im Bewilligungszeitraum Mai bis Oktober 2023 wird G. die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 mit einer Nachforderung über 234,50 € zugestellt. Die Nachforderung ist bis zum 15.9.2023 an den Vermieter zu zahlen. Im Wege eines vorläufigen Änderungsbescheides wird der Bürgergeld-Anspruch für September um 234,50 € erhöht. G. nimmt im November 2023 eine bedarfsdeckende Arbeit auf. Bei Prüfung des endgültigen Leistungsanspruchs für Mai bis Oktober 2023 stellt das Jobcenter aus angeforderten Kontobelegen fest, dass G. vom Vermieter am 5. Oktober 2023 ein Betrag von 102,34 € überwiesen wurde. Dabei handelt es sich um eine Korrektur der Betriebskostenabrechnung 2022. Das Jobcenter setzt den endgültigen KdU-Bedarf für September auf 450 € + 132,16 € (= 234,50 € – 102,34 €) fest und verrechnet die »überzahlten« KdU-Leistungen mit Nachzahlungen für zu hoch angesetztes Erwerbseinkommen.
Falsch: Im September 2023 bestand eine wirksame Vermieterforderung, die Korrektur kann nur über eine Anrechnung nach § 22 Abs. 3 SGB II erfolgen, die hier wegen der Beendigung des Leistungsbezuges zum 31.10.2023 nicht mehr möglich ist.

Gegenwärtigkeitsgrundsatz

Betriebs- und Heizkostenguthaben für die Wohnung, für die laufend Unterkunfts- und Heizkosten übernommen werden, sind auf die laufenden § 22 SGB II-Bedarfe anzurechnen. Das ist der Normalfall, für den die Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II geschaffen wurde. So wie nach dem Gegenwärtigkeitsgrundsatz (wann besteht der Hilfebedarf) eine Betriebskostennachforderung aus Zeiträumen vor dem Bürgergeld-Bezug übernommen werden muss, wenn sie im laufenden Bürgergeld-Bezug fällig ist, sind Guthaben aus Zeiträumen vor dem Bürgergeld-Bezug anzurechnen, wenn im Anrechnungsmonat Hilfebedürftigkeit besteht (LSG Baden-Württemberg vom 20.1.2010 – L 3 AS 3759/09; SG Stuttgart vom 20.7.2011 – S 14 AS 6758/10; BSG vom 22.3.2012 – B 4 AS 139/11 R). Die Anrechnung erfolgt nach § 22 Abs. 3 SGB II (BSG vom 24.6.2020 – B 4 AS 7/20 R).

2 Rückzahlungen und Guthaben aus nicht anerkannten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

Die Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II bezweckt, dass Unterkunfts- und Heizkosten, die das Jobcenter übernommen hat, bei Rückerstattung an den Mieter dem Kostenträger Jobcenter zugute kommen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Was kann das Jobcenter beanspruchen?

Schon zu § 22 Abs. 3 SGB II in der bis zum 31.7.2016 geltenden Fassung wurde daher mit guten Gründen die Auffassung vertreten, dass Guthaben aus Zeiträumen, in denen das Jobcenter nur einen Teil der laufenden Mietkosten getragen hatte, auch nur im Verhältnis der gedeckelten zu den vollen Kosten beansprucht werden dürften oder zumindest die auf Eigenmitteln der Leistungsberechtigten beruhenden Guthaben anrechnungsfrei bleiben müssten.

Nicht »anerkannte« Bedarfe

Seit 1.8.2016 unterfallen Guthaben und Rückzahlungen, die sich auf nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, nicht der Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II. Danach ist klar, dass Guthaben und Rückzahlungen aus Zeiträumen mit Leistungsbezug ohne (volle) Unterkunftskosten bei der Anrechnung im Rahmen des § 22 Abs. 3 SGB II (teilweise) außen vor bleiben (zur Entstehungsgeschichte nach der Gesetzesbegründung zu § 22 Abs. 3 SGB II, Fassung seit 1.8.2016, ausführlich LSG Berlin-Brandenburg vom 2.3.2018 – L 32 AS 1505/17 NZB).
Es muss also geprüft werden, in welchem Umfang das Jobcenter Unterkunfts- und Heizkosten im Betriebs- und Heizkostenabrechnungszeitraum der Berechnung des Hilfebedarfs zugrunde gelegt hatte.

Drei Fälle »nicht anerkannter« Zeiträume sind zu unterscheiden:

- Zeiträume vor Beginn des Leistungsbezugs;
- Zeiträume, in denen die KdU-Leistungen gesenkt waren (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II);
- Zeiträume, in denen die KdU-Leistungen gedeckelt waren (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II).

Zu Einzelheiten der Berechnung → S. 552 ff..

Sonstige Nichtzahlungszeiträume?

Nach der Gesetzesbegründung stellt die Herausrechnung nicht zu berücksichtigender Betriebs- und Heizkostenguthaben auf die Situation ab, dass Leistungsbezieher ihre unangemessene Wohnung nicht verlassen wollen und deshalb einen Teil der Miete selbst tragen. Ob weitergehend bei an sich voller »Anerkennung« der tatsächlichen Mietkosten auch Zeiträume ausgeklammert werden müssen, in denen wegen eines Leistungsausschlusses oder einer Ortsabwesenheit keine Unterkunftskosten gezahlt wurden, ist noch nicht geklärt. Bei einem Leistungsausschluss wegen Ortsabwesenheit stellt sich diese Frage nicht, wenn die Unterkunftskosten wegen bedarfsbezogener Abweichung vom Kopfteilprinzip in unveränderter Höhe, nur anders verteilt, weiter übernommen werden.

Aufstocker

Geklärt durch das BSG vom 24.6.2020 – B 4 AS 7/20 R ist die Anrechnung von Guthaben auch in dem Fall, dass das Jobcenter bei »Anerkennung« der tatsächlichen Mietkosten diese Kosten nur zum Teil übernimmt, weil anzurechnendes Einkommen teilweise auch auf die § 22 SGB II-Leistungen angerechnet wird.

Beispiel

K. erzielt Einkommen von bereinigt 567,89 €. Seine Mietkosten von 497 € sind angemessen. Er bezieht laufend SGB II-Leistungen in Höhe von 502 € Regelbedarf + 431,11 € Mietkosten (Anrechnung von 65,89 € [567,89 € – 502 €] auf die Miete). Ein Betriebskostenguthaben aus 2022 in Höhe von 145,63 € rechnet das Jobcenter zu Recht in voller Höhe auf die 431,11 € an.

Kein Einmaleinkommen

Entfällt der Hilfebedarf infolge der Anrechnung eines Betriebskostenguthabens vollständig, ist das kein Fall für die Aufteilung des Guthabens in 6 Teilbeträge gemäß § 11 Abs. 3 SGB II, Fassung bis 30.6.2023. Stattdessen ist das Guthaben bis zum Verbrauch auf den jeweiligen KdU-Bedarf der Monate nach der Gutschrift anzurechnen (BSG vom 24.6.2020 – B 4 AS 8/20 R).

Sind infolge der Leistungsunterbrechung Mietschulden entstanden, bleibt die Frage der Anrechnung eines Guthabens trotz Mietschuldübernahme relevant, wenn, wie üblich, die Mietschulden nur als Darlehen, das die Betroffenen letztlich abzahlen, übernommen werden.

Anrechnung als Einkommen?

§ 22 Abs. 3 SGB II in der seit 1.8.2016 geltenden Fassung lässt offen, ob und ggf. unter welchen Bedingungen die nach § 22 Abs. 3 SGB II anrechnungsfreien Bestandteile von Betriebs- und Heizkostenguthaben als Einkommen nach § 11 SGB II anzurechnen sind.
Zu § 22 Abs. 3 SGB II a. F. ist überwiegend die Auffassung vertreten worden, dass § 22 Abs. 3 SGB II eine Anrechnung nach § 11 SGB II nicht ausschließe, sondern geprüft werden müsse, ob die nach § 22 Abs. 3 SGB II anrechnungsfreien Rückzahlungen oder Guthaben nach den zu § 11 SGB II entwickelten Grundsätzen zu berücksichtigen seien. Nur Rückzahlungen oder Guthaben, die Leistungsberechtigte aus eigenen Mitteln aufgebracht hätten, blieben daher letztlich anrechnungsfrei (vgl. dazu LSG Niedersachsen-Bremen vom 23.9.2015 – L 13 AS 164/14).

Das BSG vom 24.6.2020 – B 4 AS 7/20 R hat diese Auffassung bestätigt und außerdem klargestellt, dass Guthaben, die sich auf KdU-Bedarfe beziehen und nicht mit dem Einsatz von Regelbedarf-Leistungen aufgebaut wurden, nach § 22 Abs. 3 SGB II, statt nach §§ 11, 11b SGB II anzurechnen sind.

Ungeklärte Rechtsfrage

Die von § 22 Abs. 3 SGB II verlangte Abgrenzung des mit Leistungen für Unterkunft und Heizung finanzierten Betriebs-/Heizkostenguthabens von dem mit Eigenmitteln aufgebauten Guthaben wirft die Frage auf, ob die auf nicht anerkannten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bezogenen Guthaben dem Jobcenter zurückgezahlt werden müssen, wenn in einem anhängigen Streit rückwirkend auf höhere oder volle Übernahme der Mietkosten erkannt wird?

Beispiel

D. bezieht seit 2016 Alg II, aufstockend zu Minijob-Einkommen. Die Mietkosten seiner Wohnung wurden ab Juli 2019 von 500 € auf 420 € gesenkt. Hiergegen hat D. nach erfolglosem Widerspruch Klage auf Übernahme der vollen Miete erhoben, die bei Eintreffen einer Betriebs- und Heizkosten-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

abrechnung über den Zeitraum Januar bis Dezember 2020 im September 2021 noch nicht entschieden ist. Das Jobcenter stellt das Guthaben anrechnungsfrei, weil die gekürzte Miete, die D. aus seinen Minijob-Freibeträgen finanziert hat, auf die Monate des Abrechnungszeitraums gerechnet, das Guthaben übersteigt. D. gewinnt die Klage mit der Folge, dass im Guthabens-Abrechnungszeitraum die volle Miete vom Jobcenter übernommen werden muss. Das Jobcenter zieht das D. belassene Guthaben von der nachzuzahlenden Miete im Folgemonat der Gutschrift ab.

Die seit 1.8.2016 geforderte Aufteilung von Betriebs- und Heizkostenguthaben oder Rückzahlungen in anrechnungsrelevante und -freie Bestandteile macht die Berücksichtigung der Guthaben je nach Fallgestaltung zu einer komplizierten Angelegenheit; im Einzelnen sind folgende Fallgestaltungen zu unterscheiden:

2.1 Zeiträume vor Beginn des Leistungsbezugs

Aufwendungen für die Miete aus Zeiträumen vor Beginn des Leistungsbezugs können naturgemäß keine »anerkannten Aufwendungen« i. S. v. § 22 Abs. 3 SGB II sein. Demnach sind Rückzahlungen oder Gutschriften einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung über Zeiträume vor Beginn des Bürgergeld-Bezugs im Rahmen des § 22 Abs. 3 SGB II nach Wortlaut der Norm von vornherein nicht zu berücksichtigen. Dennoch hat das BSG vom 24.6.2020 – B 4 AS 7/20 R auch Guthaben aus Zeiträumen vor dem SGB II-Leistungsbezug der Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II unterworfen, mit der Begründung, dass der Begriff »anerkannte Aufwendungen« auf Zeiträume des Leistungsbezugs abstelle.

Prozesskosten

Konnte das Guthaben erst mit einem Rechtsstreit gegen den Vermieter durchgesetzt werden, können Prozesskosten, soweit sie der Mieter tragen musste, im Rahmen des § 22 Abs. 3 SGB II nicht als Aufwendungen i.S.v. § 11b Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II von dem Guthaben abgesetzt werden (s. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 13.2.2019 – L 20 AS 1861/18 B PKH).

2.2 Zeiträume, in denen die KdU-Leistungen gesenkt waren

Soweit die vom Jobcenter anerkannte Miete unter der tatsächlich geschuldeten Miete liegt, weil diese nicht (mehr) angemessen ist und deshalb gesenkt wurde, mindern Guthaben aus Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnungen nur insoweit die tatsächliche Miete im Folgemonat der Gutschrift oder Rückzahlung, als das Jobcenter KdU-Leistungen im Abrechnungszeitraum gewährt bzw. in die Bedarfsberechnung eingestellt hatte.

Anrechnung nach Aufwandsbetrag

Waren die Unterkunfts- und Heizkosten im gesamten Abrechnungsjahr gesenkt oder gedeckelt worden, ist dem Guthaben der Betrag gegenüberzustellen, den der Leistungsbezieher aus eigenen Mitteln beigesteuert hat. In Höhe dieses Betrages bleibt das Gutachten anrechnungsfrei.

Beispiel

K. erhält im Jahr 2022 durchgehend SGB II-Leistungen, darunter die für angemessen erachteten Unterkunftskosten in Höhe von 250 € Kaltmiete plus 60 € kalte Betriebskosten. Tatsächlich musste K. 275 € Kaltmiete plus 80 € kalte Betriebskosten zahlen. Die 45 € Differenz hat K. aus seinem Regelbedarf aufgebracht. Im November 2023 geht ihm die Betriebskostenabrechnung für 2022 zu mit einem Guthaben von 108 €, das er mit der Dezembermiete verrechnen soll. Da K. die Betriebskosten mit eigenen Mitteln in Höhe von 540 € (= 12 x 45 €), getragen hat, scheidet eine Berücksichtigung nach § 22 Abs. 3 SGB II aus. Wegen der Finanzierung der vom Jobcenter nicht gedeckten Abschläge aus dem Regelbedarf kann das Guthaben auch nicht als Einkommen nach § 11 SGB II angerechnet werden.

Variante 1

Damit K. nicht ausziehen muss, hat seine gut verdienende Schwester die 45 € fehlende Miete übernommen. Es gibt keine Vereinbarung darüber, dass K. diese Zuwendung im Fall eines Abrechnungsguthabens zurückzahlen soll. Weil K. das Guthaben nicht aus eigenen Mitteln angespart hat, kann das Jobcenter eine Einkommensanrechnung nach § 22 Abs. 3 SGB II prüfen. Ob im genannten Fall § 11a Abs. 5 SGB II eine Anrechnung ausschließt, ist noch nicht entschieden worden. Außerdem ist dann zu fragen, ob das volle Guthaben von der tatsächlichen Miete abzuziehen ist (s. dazu LSG Sachsen-Anhalt vom 21.12.2022 – L 5 AS 283/22).

Variante 2

Damit K. nicht ausziehen muss, übernimmt ein Freund F. die 45 € fehlende Miete als Gegenleistung dafür, dass sich K. während der Berufstätigkeit des F. um dessen Hund kümmert. Weil K. die vom Jobcenter nicht anerkannten Mietkosten aus anrechnungsfreiem Einkommen finanziert hat, bleibt das Betriebskostenguthaben nach § 22 Abs. 3 SGB II anrechnungsfrei.

Produkttheorie

Liegt »nur« die Kaltmiete über der Angemessenheitsgrenze, kann wegen der Produkttheorie ein Guthaben gleichwohl anrechnungsfrei sein.

Beispiel

H. erhält im Jahr 2022 durchgehend SGB II-Leistungen, darunter die für angemessen erachteten Unterkunftskosten in Höhe von 250 € Kaltmiete plus 60 € kalte Betriebskosten. Tatsächlich musste K. 345 € Kaltmiete plus 60 € kalte Betriebskosten zahlen. Die 95 € Differenz finanziert H. aus den Freibeträgen eines Minijobs. Im November 2023 geht ihm die Betriebskostenabrechnung für 2022 zu mit einem Guthaben von 74 €, das er mit der Dezembermiete verrechnen soll. Da H. die Unterkunftskosten mit eigenen Mitteln in Höhe von 1.140 € (= 12 x 95 €) getragen hat, scheidet eine Berücksichtigung des Betriebskostenguthabens nach § 22 Abs. 3 SGB II aus.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Anrechnung nach Quote

Wurden die vom Jobcenter übernommenen Mietkosten im Verlauf des Abrechnungsjahres gesenkt, mindert ein Guthaben die Unterkunftskosten im Folgemonat der Gutschrift anteilig im Verhältnis der Monate mit voller zu den Monaten mit abgesenkter Miete.

Beispiel

B. bezieht seit 2015 Alg II, ergänzend zu Einkommen aus einem Minijob. Wegen einer Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II, Fassung bis 31.12.2022 übernimmt das Jobcenter statt der tatsächlichen Miete von 275 € Kaltmiete + 80 € kalte Betriebskosten + 50 € Heizkosten seit Oktober 2019 nur die als angemessen erachteten Unterkunftskosten in Höhe von 250 € Kaltmiete + 60 € kalte Betriebskosten + 50 € Heizkosten. Die 45 € Differenz zahlt B. aus den Freibeträgen des Minijobs. Im November 2020 geht ihm die Betriebskostenabrechnung für 2019 zu mit einem Guthaben von 120 €, das er mit der Dezembermiete verrechnen soll. Das Jobcenter mindert die Unterkunftskosten im Januar 2021 um 90 € (= 120 € x 3/4). B. hat demnach Anspruch auf Leistungen nach einem Bedarf von 446 € Regelbedarf + 315 € Unterkunftskosten (= [275 € + 80 € + 50 €] – 90 €) abzüglich des bereinigten Einkommens aus dem Minijob.
B. kann der Minderung nicht entgegenhalten, dass er 135 € (= 3 x 45 €) Unterkunftskosten aus eigenen Mitteln aufgebracht habe. Denn die tatsächlichen Betriebskosten im Jahr 2019 lagen monatlich 10 € unter dem Abschlag, den das Jobcenter bis September voll übernommen hatte. 9 x 10 € = 90 € »überzahlter« Betriebskosten stehen deshalb dem Jobcenter zu.

2.3 Zeiträume, in denen die KdU-Leistungen gedeckelt waren

Im Fall einer Deckelung der Unterkunftskosten wegen eines nicht erforderlichen Umzugs (§ 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II) ist zu beachten, dass sich der eigene Aufwand für die Unterkunfts- und Heizkosten durch eine Dynamisierung der Alt-Miete verringern kann oder ganz entfällt, wenn die Miete der neuen Wohnung infolge der Dynamisierung angemessen wird (zur Dynamisierung vgl. BSG vom 17.2.2016 – B 4 AS 12/15 R).

Beispiel

T. wohnte bis Ende November 2022 in einer Wohnung, die mit 340 € Kaltmiete + 80 € Betriebskosten angemessen war. Das Jobcenter hatte die Miete daher voll übernommen. Weil er eine schönere Wohnung als Nachmieter im selben Haus übernehmen kann, zieht er in die mit 350 € Kaltmiete + 100 € Betriebskosten teurere Wohnung um. Das Jobcenter zahlt die 420 € der früheren Wohnung weiter. Im März 2023 werden die Angemessenheitswerte an die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt angepasst. Bezogen auf die frühere Wohnung hätte T. mit 440 € noch angemessen gewohnt. Ab April 2023 wird für T. daher ein KdU-Bedarf von 440 € anerkannt. Die Betriebskostenabrechnung für 2023 weist ein Guthaben von 198 € auf. Da T. im Jahr 2023 180 € Miete aus dem Regelbedarf bestritten hat (3 x 30 € für Januar bis März) + (9 x 10 € für April bis Dezember), kann das Jobcenter nur 8 € (198 € – 180 €) als Minderungsbetrag berücksichtigen.

3 Rückzahlungen und Guthaben aus Vorauszahlungen für Haushaltsenergie

Rückzahlungen und Guthaben, die sich auf Kosten für Haushaltsenergie beziehen, sind nach § 22 Abs. 3 Satz 2 SGB II herauszurechnen. Das ist leichter gesagt als getan und durch § 21 Abs. 7 SGB II noch schwieriger geworden. Denn seitdem ist nicht nur der Anteil für gutgeschriebene Haushaltsenergie (Lichtstrom, Kochgas) aus einer Gas- oder Stromabrechnung, wenn auch mit Gas/Strom geheizt wird, herauszurechnen, sondern bei dezentraler Warmwassererzeugung mittels Durchlauferhitzer oder Boiler muss auch der auf die Warmwassererzeugung entfallende Anteil einer Stromgutschrift, der systematisch ein Unterkunftsbedarf i. S. v. § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II ist (näher dazu Kap. E, → S. 219 ff.), gesondert ermittelt werden.

Regelungszweck

Mit der Regelung des § 22 Abs. 3 2. Halbsatz SGB II soll verhindert werden, dass Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte für die Versorgung mit Haushaltsenergie hatte, im Fall eines Rückflusses systemwidrig als Einkommen auf KdU-Bedarfe angerechnet werden.

Trennbare Guthaben

Guthaben oder Rückerstattungen von Kosten, die sich kraft Trennung von Anlagen zum Heizen oder für Warmwasser nur auf Haushaltsenergie beziehen können, lassen den KdU-Bedarf im Zufluss- oder Zuflussfolgemonat ungekürzt fortbestehen. Beispiele sind Guthaben für eine Gastherme, die nur zum Kochen genutzt wird oder ein Guthaben für Strom, wenn weder mit Strom geheizt noch Warmwasser erzeugt wird.

Untrennbare Guthaben

Schwierig ist die Situation bei untrennbaren Kosten bzw. bei Guthaben, die nur einen Gesamtbetrag für Haushaltsenergie und Heizung und/oder für die Warmwassererzeugung aufweisen. Hier stellt sich mit Blick auf die BSG-Rechtsprechung zum Abzug der Warmwasserpauschale von den Heizkosten (Rechtslage bis 31.12.2010) die Frage, ob mangels exakter technischer Erfassung der Kosten für die Haushaltsenergie ein Herausrechnen unterbleibt, das Guthaben also ganz auf die KdU-Bedarfe angerechnet wird. Für Heizkostenguthaben einer zentralen Heizanlage ohne exakte Messung der Energie für die Warmwassererzeugung (bis 31.12.2010 waren dies Haushaltsenergiekosten) hat das BSG vom 16.10.2012 – B 14 AS 18/11 R tatsächlich diesen Schluss gezogen (s. auch SG Lüneburg vom 12.3.2014 – S 37 AS 1974/10).

Beispiel

K. lebt in einer Wohnung, die mit Gas für die Heizung und das Kochen versorgt wird. Er zahlt 2022 einen monatlichen Abschlag an den Gasversorger in Höhe von 65 €. Das Jobcenter hat diesen Betrag voll übernommen, da ein im Regelbedarf enthaltener Betrag für das Kochen nicht darstellbar ist (BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R). Im 2022 erhält K. für das Abrechnungsjahr 2022 ein Guthaben von 72 €. Hier kann er nicht einwenden, das Guthaben müsse um einen Betrag für ersparte Kochenergie gekürzt werden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Fehlt eine exakte Messung der Haushaltsenergie, können die auf die Haushaltsenergie bezogenen Kosten eines Guthabens aber seriös geschätzt werden, muss das Guthaben entsprechend verringert werden (vgl. auch LSG NRW vom 14.1.2011 – L 19 AS 1608/10 B).

Betriebsstrom

Kosten für Strom, der dem Betrieb einer Gastherme dient, sind Teil der Heizkosten (s. z. B. LSG Berlin-Brandenburg vom 28.3.2019 – L 32 AS 2123/14); ein hierauf bezogenes Guthaben wäre nach § 22 Abs. 3 SGB II anzurechnen, lässt sich aber in der Praxis nicht vom Haushaltsstrom trennen. Anders, wenn der gewährte Betriebsstrom tatsächlich nicht gebraucht wurde. Dann kann das Jobcenter insoweit eine Rückzahlung fordern.

Beispiel

M. ist Mieter einer Wohnung, die mit einer Gasetagenheizung ausgestattet ist, die auch das Warmwasser liefert. Ausgehend von einem Jahresverbrauch für Gas von 1.000 € hat das Jobcenter 4,17 € monatlich für Betriebsstrom übernommen (= 1.000 € x 5 % : 12 Monate). Wegen einer technischen Störung konnte M. die Gasheizung zwei Monate lang nicht betreiben. Hier kann das Jobcenter 2 x 4,17 € nach § 48 SGB X zurückfordern, wenn M. die Mitteilung des geringeren Bedarfs für Heizen und Warmwasser grob fahrlässig unterlassen hat.

Regelbedarfs-Guthaben

Wurde ein Guthaben zum Teil mit Vorauszahlungen aus dem Regelbedarf aufgebaut, muss es insoweit unberücksichtigt bleiben. Mit den gegenüber der Formulierung in § 11a Abs. 1 Nr. 1 SGB II klareren Worten des § 82 Abs. 1 SGB XII: »Einkünfte aus Rückerstattungen, die auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigte aus dem Regelsatz erbracht haben, sind kein Einkommen«.

Beispiel

B. lebt in einer zentral beheizten Wohnung, die aber in Küche und Bad nur über Elektroheizkörper verfügt. Der laufende Stromabschlag 2020 war vom Energieversorger auf 95 € monatlich veranschlagt worden. Das Jobcenter hatte nach Klage vor dem Sozialgericht für die Elektroheizungen monatlich 60 € bewilligt. Im Februar 2021 wird B. vom Energieversorger für das Abrechnungsjahr 2020 ein Betrag von 194 € gutgeschrieben. Gegen die vom Jobcenter beabsichtigte Anrechnung des Guthabens wendet B. zu Recht ein, er habe monatlich 35 € aus seinem Regelbedarf an den Energieversorger gezahlt.

4 Verfügbare Guthaben

Sieht man Sinn und Zweck des § 22 Abs. 3 SGB II darin, dass sich die Rückzahlung auch tatsächlich auf die in der Folgezeit entstehenden Unterkunfts- und Heizkosten auswirkt, muss eine Anrechnung unterbleiben, wenn das Guthaben vom Vermieter anderweitig verwendet wird, etwa zur Aufrechnung gegen Mietschulden oder Schadensersatzforderungen (BSG vom 16.5.2012 – B 4 AS 132/11 R; SG Braunschweig vom 23.9.2014 – S 49 AS 582/12). Da der Leistungsberechtigte über die Verrechnung des

Betriebs-und Heizkostenguthabens mit aufgelaufenen Mietforderungen Einkommen i. S. einer Schuldbefreiung erzielt (»wertmäßiger Zuwachs, s. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 10.2.2017 – L 32 AS 3279/14 NZB; LSG Baden-Württemberg vom 9.10.2019 – L 2 AS 2481/18), muss er aber zumutbare Anstrengungen unternehmen, um eine ungekürzte Auszahlung des Guthaben-Einkommens durchzusetzen, ggf. mit Unterstützung des Jobcenters (beispielhaft zur Unzulässigkeit einer Aufrechnung AG Tempelhof-Kreuzberg vom 31.8.2011 – 10 C 79/10).

Allein die Aufrechnung schließt eine Anrechnung nach § 22 Abs. 3 SGB II somit nicht aus. Erst wenn festgestellt wird, dass die Aufrechnung aus Rechtsgründen überhaupt nicht oder nicht ohne Weiteres rückgängig gemacht werden kann, ist das Guthaben nicht für die Anrechnung nach § 22 Abs. 3 SGB II verfügbar (BSG vom 16.5.2012 – B 4 AS 132/11 R).

Gutschrift

Keine die Anrechnung nach § 22 Abs. 3 SGB II ausschließende Anrechnung ist die Gewährung der Gutschrift in Form einer Bitte des Vermieters, das Guthaben mit der nächstfälligen Miete zu verrechnen. Dann kann das Guthaben im Monat nach der Verrechnung angerechnet werden (LSG Baden-Württemberg vom 9.10.2019 – L 2 AS 2481/18; LSG Sachsen vom 17.9.2020 – L 3 AS 709/18; LSG NRW vom 12.7.2021 – L 2 AS 1655/20). Häufig rechnen die Jobcenter das Guthaben in diesen Fällen fehlerhaft im Monat der Verrechnung an.

Das gilt nach LSG Berlin-Brandenburg vom 27.1.2020 – L 31 AS 1871/19 auch dann, wenn das Guthaben nicht ausgezahlt, sondern dem Mieterkonto gutgeschrieben wird.

Selbsthilfegebot

Da es nach Rechtsprechung des BGH unzulässig ist, ein Betriebskostenguthaben mit Mietrückständen aufzurechnen, wenn der Mieter Empfänger von Leistungen nach dem SGB II ist (→ S. 558), soll es ihm nach LSG Sachsen vom 21.9.2017 – L 3 AS 480/12; LSG NRW vom 8.11.2018 – L 19 AS 240/18 grundsätzlich zuzumuten sein, zu verlangen, dass eine rechtswidrige Aufrechnung rückgängig gemacht wird.

Direktzahlung der vollen Miete

Zahlt ein Vermieter, der die Miete nach § 22 Abs. 7 SGB II direkt vom Jobcenter erhält, ein Guthaben auch direkt an das Jobcenter zurück, ist das kein Fall der Nichtverfügbarkeit des Guthabens. Das Jobcenter ist dann befugt, im Folge-Monat der Gutschrift den KdU-Bedarf entsprechend zu mindern, obwohl es die Miete im Vormonat entsprechend der Vorgabe des Vermieters gekürzt überwiesen hat. § 22 Abs. 7 SGB II lässt die Anrechnungsregel des § 22 Abs. 3 SGB II unberührt (LSG Berlin-Brandenburg vom 15.3.2018 – L 34 AS 1468/16). Der Hilfebedarf wird daher nach der vollen Miete im Gutschriftmonat und der geminderten Miete im Folgemonat der Gutschrift berechnet. Das gilt nach LSG Berlin-Brandenburg vom 27.1.2020 – L 31 AS 1871/19 auch dann, wenn das Guthaben nicht ausgezahlt, sondern dem Mieterkonto gutgeschrieben wird. Die Leistungs-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

berechtigten, zu deren Schutz die Direktzahlung erfolgt, sind nicht benachteiligt; ihnen werden im Ergebnis die Leistungen nach § 22 SGB II erbracht, die den tatsächlich geschuldeten Mietforderungen entsprechen. Scheiden sie im Folgemonat der Gutschrift aus dem Leistungsbezug aus, muss das Jobcenter das Guthaben an sie auszahlen.

Direktzahlung der gekürzten Miete

Zahlt das Jobcenter wegen einer Kostensenkung oder -deckelung nur einen Teil der Miete direkt an den Vermieter, müssen die Leistungsberechtigten den Rest aus Eigenmitteln aufbringen – sei es durch Einwilligung in eine Direktzahlung eines Regelbedarfsanteils für die Miete oder durch eigenen Geldtransfer an den Vermieter. In beiden Fällen muss das Guthaben um die aus eigenen Mitteln aufgewandten Beträge »bereinigt« werden. Der Vermieter kann das nicht leisten und ist dazu auch nicht befugt. Er kann das Guthaben dennoch in voller Höhe an das Jobcenter auskehren, damit dort die nötigen Berechnungen und Verfügungen vorgenommen werden können, um der Gefahr von Mietschulden effektiv entgegenzuwirken.

Pfändung

Der Erstattungsanspruch des Mieters aus einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung ist unpfändbar, wenn der Mieter Bürgergeld bezieht und die Erstattung deshalb im Folgemonat die Leistungen für Unterkunft und Heizung mindert (BGH vom 20.6.2013 – IX ZR 310/12 und vom 3.3.2016 – I ZB 74/15; s. auch LSG Niedersachsen-Bremen vom 24.11.2015 – L 7 AS 1148/14). Kommt es jedoch zu einer Pfändung, darf das tatsächlich nicht zur Verfügung stehende Guthaben nur berücksichtigt werden, wenn der Leistungsberechtigte Kenntnis von der Pfändung hat (dazu LSG Niedersachsen-Bremen vom 19.3.2014 – L 13 AS 3/13) **und** in der Lage ist, seinen Auszahlungsanspruch auf zumutbare Weise durchzusetzen (s. dazu LSG Sachsen-Anhalt vom 28.8.2013 – L 5 AS 399/10; LSG Niedersachsen-Bremen vom 24.11.2015 – L 7 AS 1148/14). Der bloße Verweis auf die Unpfändbarkeit rechtfertigt eine (fiktive) Anrechnung des Guthabens nicht (so aber LSG Berlin-Brandenburg vom 12.6.2014 – L 23 SO 68/12). Stößt die Durchsetzung des Auszahlungsanspruchs auf Schwierigkeiten, hat das Jobcenter die Möglichkeit, über § 33 SGB II gegen den Vermieter oder Gläubiger des Leistungsberechtigten vorzugehen.

Aufrechnung durch Mieter

Eine Aufrechnung des Guthabens durch den Mieter ist zulässig und kann wichtig sein, um bei Mietrückständen eine fristlose Kündigung wegen zwei offener Mieten abzuwehren. In einer solchen Situation geht die Selbsthilfe zum Erhalt der Wohnung einer Verwertung des Betriebskostenguthabens nach § 22 Abs. 3 SGB II vor (s. dazu auch OLG Düsseldorf vom 28.6.2016 – 24 U 170/15).

Keine fiktive Bedarfsdeckung

Unterlässt der Leistungsberechtigte zumutbare Anstrengungen zur Durchsetzung eines Anspruchs auf Auszahlung eines Guthabens oder war er es, der dem Vermieter die Verrechnung des Guthabens sogar vorgeschlagen hat, muss er sich gleichwohl nicht immer so behandeln lassen, als ob die Verrechnung nicht erfolgt wäre (so aber LSG Sachsen vom 16.2.2012 – L 3

AS 189/11; LSG Baden-Württemberg vom 9.10.2019 – L 2 AS 2481/18). Denn eine fiktive Einkommensanrechnung gibt es im SGB II nicht. Das Jobcenter kann aber prüfen, ob die laufende Leistung im Wege einer Haftung nach § 34 SGB II gekürzt wird (BSG vom 29.11.2012 – B 14 AS 33/12 R). Das gewichtigste Argument gegen die Anrechnung einer Gutschrift, die wegen Verrechnung oder Aufrechnung gar nicht zur Auszahlung kommt, ist das verfassungsrechtliche Gebot der Sicherstellung des Existenzminimums. Die Anrechnung nicht verfügbarer Mittel kann den Leistungsberechtigten im aktuellen Bedarfszeitraum in eine Notlage bringen.

Beispiel

R. hatte wegen einer gescheiterten Existenzgründung Schulden gemacht, darunter Mietschulden. Diese Schulden trägt er mit Raten von 50 € monatlich ab. Mit dem Vermieter ist vereinbart worden, dass evtl. Abrechnungsguthaben zur Mietschuldtilgung verrechnet werden. Nach Eintritt in den Bürgergeld-Bezug erhält R. eine Betriebskostenabrechnung mit einem Guthaben von 745 €. Das Jobcenter rechnet das Guthaben im Folgemonat der Gutschrift an. R. hat keine Ersparnisse, um die Miete im Anrechnungszeitraum zahlen zu können. Platzt die Ratenzahlungsvereinbarung, droht ihm eine Kündigung der Wohnung.

Unzulässige Umgehung

§ 22 Abs. 3 SGB II ist keine eigenständige und von den Voraussetzungen der §§ 45, 48 SGB X unabhängige Ermächtigungsgrundlage zur Korrektur von Überzahlungen, die sich aus zu viel gewährten Betriebs- und Heizkostenabschlägen errechnen (BSG vom 16.5.2012 – B 4 AS 159/11 R; LSG Sachsen-Anhalt vom 31.3.2016 – L 4 AS 190/15 NZB).

Beispiel

H. erhält seit Mai 2019 laufend Alg II, darunter Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe monatlich 450 € (380 € Kaltmiete + 70 € für Betriebs- und Heizkosten). Die tatsächliche Miete beträgt seit März 2020 aber nur 380 € + 60 €. H. teilt diese Änderung dem Jobcenter nicht mit.
Anlässlich einer von H. im September 2023 beantragten Kostenübernahme für eine Betriebskostennachforderung aus dem Jahr 2022 über 53 € bemerkt das Jobcenter die Überzahlung der laufend gewährten Unterkunfts- und Heizkosten und hält dem Anspruch auf Kostenübernahme ein »Guthaben« von 100 € (10 Monate x 10 € überzahlte Betriebsvorauszahlungen) entgegen, das im Monat nach Zugang der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 47 € (100 € Guthaben – 53 € Nachforderung) angerechnet wird.
Falsch: Das Jobcenter kann die Nachforderung zwar mit den laufend gewährten Vorauszahlungen verrechnen, braucht also keine 53 € weitere Unterkunfts- und Heizkosten im Monat der Fälligkeit der Nachforderung zu übernehmen. Die Überzahlung von 47 € muss aber als Rückforderungsanspruch mit einem Aufhebungs- und Erstattungsbescheid nach §§ 45, 48, 50 SGB X zurückgefordert werden.

Vermieterinsolvenz

Ist der Vermieter insolvent und lehnt der Insolvenzverwalter die Auszahlung des Guthabens oder eine Verrechnung mit laufenden Mietzahlungen ab, bleibt dem Mieter nur die Möglichkeit, seinen Anspruch wie jeder andere

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Gläubiger zur Insolvenz-Tabelle anzumelden. Eine Anrechnung des Guthabens scheidet nach den von BSG vom 16.5.2012 – B 4 AS 132/11 R entwickelten Grundsätzen aus, weil das Guthaben nur noch gemäß § 87 InsO verfolgt werden kann (AG Berlin-Mitte vom 18.3.2004 – 16 C 401/03). Das gilt unabhängig vom Zeitpunkt der Abrechnung auch für Betriebskostenguthaben aus der Zeit vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens (AG Halle (Saale) vom 3.3.2011 – 93 C 2704/10).

Mieterinsolvenz

Befindet sich ein Mieter im Privatinsolvenzverfahren, muss er alle pfändbaren Einkünfte an den Treuhänder (Insolvenzverwalter) abführen. Hat der Mieter Forderungen gegen Dritte, z. B. den Anspruch auf Auszahlung eines Betriebs- und Heizkostenguthabens gegen den Vermieter, steht dieser Anspruch kraft Abtretungserklärung, die bereits im Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens abgegeben werden muss, bis zum Wirksamwerden der Enthaftungserklärung (BGH vom 22.5.2014 – IX ZR 136/13) dem Treuhänder zu. Ausgenommen von einer Übergabe/einem Übergang an den Treuhänder sind nach § 36 Abs. 1 InsO aber alle Gegenstände oder Ansprüche, die nicht der Zwangsvollstreckung unterliegen; sie gehören nicht zur Insolvenzmasse.

Ein Mieter, dessen Unterkunfts- und Heizkosten vom Jobcenter übernommen werden, zahlt die Miete mit pfändungsfreiem Einkommen. Der Rückfluss zu viel gezahlter Betriebskosten ist demzufolge kein dem Treuhänder zustehender Anspruch. Der insolvente Mieter kann hierüber frei verfügen. Das gilt auch für Guthaben, die wegen Deckelung der Unterkunftskosten teilweise aus dem Regelbedarf aufgebracht wurden. Auch diese sind vom pfändungsfreien Einkommen angespart worden und werden folglich nicht Insolvenzmasse. Soweit dem Leistungsberechtigten ein Guthaben ausgezahlt wird, kann er einer Anrechnung auf die Unterkunfts- und Heizkosten gemäß § 22 Abs. 3 SGB II folglich nicht entgegenhalten, dass die Gutschrift dem Treuhänder zustehe (BSG vom 16.10.2012 – B 14 AS 188/11 R).

Fordert der Treuhänder vom Mieter oder Vermieter eine Zahlung des Guthabens zur Insolvenzmasse, kann der sich im Insolvenzverfahren oder der Wohlverhaltensperiode befindliche Mieter dem unter Hinweis auf den Pfändungsschutz des Guthabens widersprechen und im Streitfall das Amtsgericht auf Feststellung der Unpfändbarkeit anrufen (s. dazu LG Berlin vom 29.8.2008 – 86 T 497/08). Das Jobcenter muss den leistungsberechtigten Mieter beim Bemühen um Freigabe der Forderung gegen den Treuhänder/Insolvenzverwalter unterstützen. Bleibt die Unterstützung aus, können die vom Treuhänder/Insolvenzverwalter eingezogenen Guthaben nicht als »bereite Mittel« bzw. nach § 22 Abs. 3 SGB II anrechenbare Einkünfte berücksichtigt werden (LSG Berlin-Brandenburg vom 19.1.2017 – L 31 AS 3171/15). Hat der Vermieter das Guthaben direkt oder über eine Rückbuchung vom Konto des Mieters an den Treuhänder gezahlt, verschiebt sich die Anrechnung auf die Unterkunfts- und Heizkosten auf den Zeitpunkt des Rückflusses an den Mieter.

II Wann wird angerechnet?

§ 22 Abs. 3 SGB II geht als spezielle Anrechnungsregel den §§ 11 – 11b SGB II vor (BSG vom 16.5.2012 – B 4 AS 159/11 R). Die Anrechnung muss daher ab dem Folgemonat des Zuflusses erfolgen, eine Verschiebung auf spätere (dazu LSG Sachsen vom 23.8.2007 – L 3 AS 134/06) oder frühere Zeiträume (dazu SG Berlin vom 7.11.2008 – S 123 AS 15344/07 und vom 24.4.2009 – S 37 AS 32128/08) ist unzulässig (BSG vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R; LSG NRW vom 13.2.2013 – L 2 AS 42/13 B). Das gilt auch im Fall einer rückholbaren Aufrechnung des Guthabens mit einer laufenden Mietzahlung (LSG Baden-Württemberg vom 9.10.2019 – L 2 AS 2481/18). Demnach darf nicht früher angerechnet werden, wenn der Leistungsbezug im Anrechnungs- oder Folgemonat (falls ein sehr hohes Guthaben die Unterkunfts- und Heizkosten im Anrechnungsmonat übersteigt) endet (SG Berlin vom 24.4.2009, a.a.O.).

Mietrecht bestimmt

Nach LSG Berlin-Brandenburg vom 2.6.2020 – L 28 AS 1466/14 ist nicht die Anweisung des Vermieters, das Guthaben zum Datum X mit der Miete zu verrechnen, maßgebend, sondern das Datum der Betriebskostenabrechnung, das dem Vermieter die unverzügliche Auszahlung bzw. Gutschrift des Guthabens aufgebe.

Abrufbares Kontoguthaben

Ist das Guthaben dem Mietkonto gutgeschrieben worden, weil es vom Mieter nicht abgerufen wurde, bleibt der Monat nach der Gutschrift der § 22 Abs. 3 SGB II-Anrechnungsmonat. Das Problem der Bedarfsunterdeckung stellt sich nicht, weil der Leistungsberechtigte das Guthaben zeitnah abrufen kann (s. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 27.1.2020 – L 31 AS 1871/19).

Guthaben = Vermögen

Ist ein Betriebs- und Heizkostenguthaben im Monat vor Eintritt in den Leistungsbezug zugeflossen, widerspricht eine Anrechnung im Folgemonat des Bürgergeld-Bezugs der Abgrenzung von Einkommen und Vermögen (s. dazu LSG Hamburg vom 19.3.2015 – L 4 AS 12/14). Nach der Zuflusstheorie ist das im Vormonat erlangte Guthaben Vermögen, das sich nur dann auf den laufenden Bedarf auswirkt, wenn der Vermieter die künftigen laufenden Abschläge vermindert hat. Diese Änderung gegenüber den Angaben zur Miete im Bürgergeld-Antrag muss dem Jobcenter unverzüglich mitgeteilt werden.

Fehlerkorrektur

Das Jobcenter kann eine fehlerhafte Anrechnung nur bei Verschulden der Leistungsberechtigten gemäß § 45 SGB X korrigieren (LSG Sachsen-Anhalt vom 31.3.2016 – L 4 AS 190/15 NZB).

Zur Anrechnung bei einer Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II → S. 501.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

III Worauf wird angerechnet?

Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen betreffen einen Bedarf nach § 22 SGB II und **müssen** daher auf Leistungen für Unterkunft und Heizung im Folgemonat des Zuflusses angerechnet werden. Bezugsgröße für die Anrechnung sind nach dem Wortlaut von § 22 Abs. 3 SGB II die »Aufwendungen«, nicht der »Bedarf« für Unterkunft und Heizung im Folgemonat der Gutschrift. Das BSG vom 12.12.2013 – B 14 AS 83/12 R zieht daraus den überzeugenden Schluss, dass damit die tatsächlichen Mietkosten für diesen Monat gemeint sind. Ob die Rechtsprechung des BSG zur Anrechnung eines Guthabens auf die tatsächlichen Mietkosten im Anrechnungsmonat auch für die Neuregelung durch § 22 Abs. 3 SGB II ab 1. August 2016 gilt, ist nach Auffassung von LSG Sachsen-Anhalt vom 21.12.2022 – L 5 AS 283/22 weiterhin klärungsbedürftig.
Sind die Leistungen für Unterkunft und Heizung sehr gering oder das Guthaben sehr hoch, darf der Restbetrag, der bei Anrechnung im Folgemonat des Zuflusses übrig bleibt, auf die Unterkunfts- und Heizkosten im nächsten Monat angerechnet werden (BayLSG vom 2.9.2016 – L 16 AS 144/16 NZB).

Einmaleinkommen?

Bezieht ein Aufstocker nur KdU-Leistungen in geringer Höhe, kann die Anrechnung eines Guthabens im Zufluss-Folgemonat zu einem Wegfall des Leistungsanspruchs führen. Die Regelung zur Anrechnung von Einmaleinkommen (Anrechnung von 1/6tel Beträgen nach § 11 Abs. 3 SGB II in der bis 30.6.2023 geltenden Fassung) kommt nicht zur Anwendung (BSG vom 24.6.2020 – B 4 AS 8/20 R). Das Jobcenter ist nach hier vertretener Auffassung aber befugt, das Guthaben so aufzuteilen, dass ein durchgehender Leistungsbezug mit Krankenversicherungsschutz aufrechterhalten wird. Zugleich wird damit sichergestellt, dass die Wirkung einer Deckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II fortwirkt. § 22 Abs. 3 SGB II ist die gegenüber § 11 Abs. 3 SGB II, Fassung seit 1.7.2023 speziellere Regelung.

Betriebs- oder Heizkosten

Außerhalb eines Gesamtbrutto-Mietkonzepts nach Satzung (§ 22b Abs. 2 Nr. 2 SGB II) oder § 22 Abs. 10 SGB II sind die Betriebskosten und die Heizkosten gesondert zu betrachten. Das gilt auch für Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen: Das Guthaben, das sich nur auf die Betriebskosten bezieht, muss auf die Bruttokaltmiete angerechnet werden, das Heizkostenguthaben auf die Heizkosten (s. dazu LSG Niedersachsen-Bremen vom 23.9.2015 – L 13 AS 164/14). Sind die Heizkosten bei abgesenkter Bruttokaltmiete nicht gesenkt worden, kann das Heizkostenguthaben voll angerechnet werden.

Zur fehlenden Verfügbarkeit eines Heizkostenguthabens s. SG Braunschweig vom 20.2.2015 – S 44 AS 121/14.

Anrechnung bei Nestflucht

Ist die Leistungspflicht wegen ungenehmigter Nestflucht (§ 20 Abs. 5 SGB II) auf den Regelbedarf begrenzt, darf das Guthaben nicht als regu-

läres Einmaleinkommen gemäß § 11 Abs. 3 SGB II auf den Regelbedarf angerechnet werden. Es wird gar nicht angerechnet, weil der Nestflüchter ja selbst für die Unterkunftskosten aufkommen muss.

Guthaben aus früherer Wohnung

Nach dem Zweck des § 22 Abs. 3 SGB II sind auch Guthaben aus einer früheren Wohnung auf die Unterkunfts- und Heizkosten einer anderen Wohnung anzurechnen, wenn diese vom Jobcenter finanziert wird (BSG vom 22.3.2012 – B 4 AS 139/11 R und vom 16.5.2012 – B 4 AS 132/11 R und vom 24.6.2020 – B 4 AS 7/20 R).

Anspruch auf Korrektur?

Hat das Jobcenter ein Guthaben fehlerhaft als »sonstiges Einkommen« i.S.v. § 11 SGB II auf die Leistungen nach den §§ 20-23 SGB II angerechnet, ist das zwar unrichtig; es besteht aber dennoch kein Anspruch auf Korrektur nach § 44 SGB X, wenn der Leistungsbezieher im Ergebnis nicht benachteiligt ist, weil er bei Anrechnung auf die Unterkunfts- und Heizkosten keine höheren Leistungen bekommen hätte (LSG NRW vom 2.8.2012 – L 12 AS 1717/11 B). Die bei Anrechnung als sonstiges Einkommen i. S. v. § 11 SGB II abzuziehende Versicherungspauschale kann als bloße Folgerung aus der rechtswidrigen Anrechnung nicht gefordert werden.

IV Bei wem wird angerechnet?

Anteilige Anrechnung

Leben Personen in der Wohnung, die von SGB II-Leistungen ausgeschlossen sind, muss das Jobcenter nur die anteiligen Kosten der leistungsberechtigten Bewohner übernehmen. Er darf dann aber auch das Guthaben nur anteilig berücksichtigen (LSG Berlin-Brandenburg vom 25.10.2013 – L 25 AS 1711/13 B PKH).

Beispiel

G. bezieht seit 2022 laufend Alg II. Die Miete der Wohnung von 580 € wird vom Jobcenter als angemessen anerkannt. Mit in der Wohnung lebt sein 23-jähriger Sohn T., der wegen eines späten Studienwechsels (§ 7 BAföG) kein BAföG für das neue Studium erhält und daher nach § 7 Abs. 5 SGB II vom Alg II bzw. Bürgergeld ausgeschlossen ist. Am 15.3.2023 wird ein Betriebs- und Heizkostenguthaben aus 2022 in Höhe von 248 € auf das Konto des G. überwiesen. Das Jobcenter darf die Unterkunfts- und Heizkosten für April 2023 nur um die Hälfte des Guthabens mindern. G. hat im April daher Anspruch auf 166 € für Unterkunft und Heizung (580 : 2 abzüglich 124 € Guthaben).

Kopfteile bei Zufluss

Die nur anteilige Anrechnung eines Betriebs- und Heizkostenguthabens gilt nicht für Personen, die das Guthaben durch eine sparsame Lebensweise zwar mit erwirtschaftet haben, zum Zeitpunkt der Anrechnung des Guthabens aber nicht mehr in der Wohnung leben. Entscheidend ist nach BSG vom 22.3.2012 – B 4 AS 139/11 R nur, wie viele Personen zum Zeitpunkt der Berücksichtigung des Guthabens in der Wohnung leben (dazu auch LSG Berlin-Brandenburg vom 25.10.2013 – L 25 AS 1711/13 B PKH; LSG

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Sachsen-Anhalt vom 2.3.2017 – L 5 AS 261/15; LSG Berlin-Brandenburg vom 23.7.2019 – L 10 AS 17/19).
Günstig ist diese Berechnung, wenn ein von Leistungen ausgeschlossener Mitbewohner erst kurz vor Zufluss des Guthabens eingezogen ist. Auch dann wird das Guthaben nur anteilig angerechnet.

Beispiel

J. lebt seit 2019 von Alg II. Im September 2023 wird ihm ein Betriebs- und Heizkostenguthaben aus dem Jahr 2022 von 160 € gutgeschrieben. Der Vermieter ändert den laufenden Abschlag nicht, weil im Juli 2023 die langjährige Partnerin des J., die eine mit BAföG förderbare Ausbildung absolviert, aber wegen späten Studienwechsels kein BAföG erhält, in die Wohnung eingezogen ist. Obwohl nur J. das Guthaben erwirtschaftet hat, wird es in der seit Juli 2023 bestehenden Zweipersonen-BG nur anteilig auf das Bürgergeld des J. angerechnet.

Gemischte BG

Leben Bezieher von Grundsicherung nach § 41 SGB XII mit in der Wohnung, steht der ihnen zugeordnete Anteil des Guthabens dem Sozialhilfeträger zu, kann also nicht auf die § 22 SGB II-Bedarfe der leistungsberechtigten BG-Mitglieder angerechnet werden. Im SGB XII ist die Rückerstattung von Leistungen für Unterkunft und Heizung Einkommen i. S. v. § 82 SGB XII (Rückschluss aus § 82 Abs. 1 Satz 2 SGB XII: »Einkünfte aus Rückerstattungen, die auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigte aus dem Regelsatz erbracht haben, sind kein Einkommen«).
Haben im Vormonat der Anrechnung noch alle Bewohner Bürgergeld bezogen, bleibt der dem SGB XII-Berechtigten im Anrechnungsmonat zugeordnete Guthabenanteil Einkommen i. S. von § 82 SGB XII. Er ist kein Vermögen, weil sich am Zufluss im laufenden Bezug von Leistungen wegen Hilfebedürftigkeit nichts geändert hat.
Sind die von SGB II-Leistungen ausgeschlossenen Personen nicht hilfebedürftig, kann ein Betriebs- und Heizkostenguthaben über eine veränderte Einkommensanrechnung in der gemischten BG auch den Leistungsanspruch der Bürgergeld-Bezieher verändern.

Beispiel

Die Eheleute R. und P. bezogen bis April 2023 Bürgergeld. Zum 1. Mai wird R. wegen einer Altersrente in Höhe von netto 780 € vom Leistungsbezug ausgeschlossen (§ 7 Abs. 4 SGB II). Weil die Rente den fiktiven SGB II-Bedarf des R. übersteigt, wird ein Teil auf das Bürgergeld der P. angerechnet.
Im Juni 2023 rechnet der Vermieter die Betriebs- und Heizkosten für 2022 ab und überweist den Eheleuten im Juli ein Guthaben von 120 €. Die laufende Miete inklusive Heizung beträgt 460 € und wird für P. anteilig in Höhe von 230 € vom Jobcenter übernommen.
R. hat im August 2017 einen fiktiven SGB II-Bedarf von 451 € Regelbedarf + [230 € anteilige Miete – 60 € anteiliges Guthaben]. Die auf das Bürgergeld der P. anzurechnende, bedarfsüberdeckende Rente erhöht sich dadurch auf 129 € (= 780 € Rente – [451 € + 170 €] – 30 € Versicherungspauschale). Den erhöhten Einkommensbetrag aus der überschießenden Rente muss das Jobcenter über §§ 45, 48 SGB X i.V.m. § 11 SGB II auf den Regelbedarf anrechnen.

Systemwechsel

Lebt eine dauerhaft erwerbsgeminderte Person, die ergänzend zu Einkommen Grundsicherung nach § 41 SGB XII bekommt, in BG mit einem SGB II-Leistungsberechtigten, können beide Personen SGB II-Leistungen erhalten, sofern für die erwerbsgeminderte Person kein Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 4, § 7a SGB II besteht und die Anrechnung des Betriebs- und Heizkostenguthabens den Anspruch auf die SGB XII-Grundsicherung entfallen lässt (BSG vom 28.11.2018 – B 4 AS 46/17 R).

Beispiel

Die 57-jährige E. bezieht ergänzend zu einer Erwerbsminderungsrente von 730 € Grundsicherung nach §§ 41 ff SGB XII. Sie lebt mit Ehemann G., der Bürgergeld bezieht, in einer Wohnung mit einer angemessenen Miete von 562 €. Im Juli 2023 wird dem Konto der E. ein Guthaben aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 in Höhe von 180 € gutgeschrieben. Im SGB XII wird das Guthaben als Einmaleinkommen angerechnet. Da es mit anteilig 90 € trotz Aufteilung auf sechs Beträge gemäß § 82 Abs. 7 Satz 2 SGB XII zur Deckung des SGB XII-Hilfebedarfs der E. führt, kann E. ab August 2023 für die Dauer der Anrechnung (drei Monate) Bürger-Sozialgeld nach § 23 SGB II beanspruchen. Die Rente wird dann nach § 9 Abs. 2 Satz 3 SGB II auf die BG-Mitglieder verteilt. Nimmt E. Bürger-Sozialgeld in Anspruch – verpflichtet ist sie dazu nicht –, erhält sie im Monat August (451 € Bürger-Sozialgeld + 191 € anteilige, um das Guthaben verringerte KdU) abzüglich 350 € Rente (= [730 € – 30 €] : 2); G. hat Anspruch auf Bürgergeld in Höhe von (451 € + 191 €) abzüglich 350 € Rente .

Wohngemeinschaft/ Untermiete

Lebt ein Bürgergeld-Empfänger in einer Wohngemeinschaft mit einem Dritten, der Hauptmieter der Wohnung ist, sind Rückzahlungen des Vermieters an den Hauptmieter nur dann leistungsmindernd zuzurechnen, wenn der Leistungsberechtigte als Untermieter Ansprüche gegen den Hauptmieter auf Weiterreichung der Rückzahlung hat. Besteht ein solcher Anspruch gegen den Hauptmieter nicht, bleiben die Rückzahlungen für den Untermieter ohne Auswirkung auf den Leistungsanspruch (LSG Berlin-Brandenburg vom 28.11.2012 – L 10 AS 689/12 B; zur Abrechnung im Mietverhältnis s. AG Lichtenberg vom 24.6.2015 – 2 C 381/14).

Umgangs-BG

Bei Ausübung des Umgangsrechts ohne Wechselmodell werden die vom umgangsberechtigten Elternteil als Mieter zu tragenden Mietkosten sozialrechtlich nicht geteilt (BSG vom 17.2.2016 – B 4 AS 2/15 R). Ein Betriebs- und Heizkostenguthaben kann daher ungeteilt bei dem KdU-Bedarf des umgangsberechtigten Elternteils berücksichtigt werden.

V Verfahren

Mitteilungspflicht



Der Leistungsberechtigte muss dem Jobcenter eine Rückzahlung oder eine Gutschrift, die sich auf Unterkunfts- und Heizkosten bezieht, unverzüglich mitteilen. Wie oben erwähnt, gilt das auch dann, wenn das Guthaben beim Vermieter verrechnet wird und wenn das Guthaben aus einer

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

früheren Wohnung stammt. Führt ein Guthaben zu verringerten künftigen Abschlägen, bewirkt das eine wesentliche Änderung für die laufende Bewilligung, die dem Jobcenter auf jeden Fall gemeldet werden muss.

Mitwirkungspflicht

Wenn das Jobcenter die Mietkosten trägt, hat der Leistungsberechtigte kein gesteigertes Interesse daran, dass rechtzeitig die Betriebs- und Heizkostenabrechnung vorliegt. Das Jobcenter kann verlangen, dass sich der Leistungsberechtigte um die fristgemäße Rechnungslegung kümmert. Bleibt der Vermieter untätig, weil er mit einer Gutschrift rechnet, kann ihn der Mieter mit der Ankündigung einer Zurückbehaltung der künftigen Betriebskostenvorauszahlungen unter Druck setzen (→ S. 522).

Klagebefugnis

Nach beendetem Mietverhältnis kann der Leistungsberechtigte eine Klage auf Rückzahlung der gezahlten Betriebskostenvorschüsse nicht im eigenen Namen erheben und insbesondere die geleisteten Vorauszahlungen an sich nicht allein zurückverlangen, wenn die Abrechnung einen Zeitraum betrifft, in welchem die Wohnung mit weiteren Mietern gemeinschaftlich genutzt wurde. In diesem Fall handelt es sich um einen gesamthänderisch gebundenen Anspruch (AG Pankow vom 11.9.2013 – 2 C 175/13).

Anpassungspflicht

Ist das Guthaben hoch ausgefallen und sind keine Änderungen im laufenden Mietverhältnis zu erwarten, hat der Mieter Anspruch auf Anpassung der Vorauszahlung an das gemessene Betriebsergebnis unter Einbeziehung etwaiger Preisänderungen (s. dazu BGH vom 18.7.2012 – VIII ZR 1/11). Das Jobcenter kann verlangen, dass der Leistungsberechtigte die Anpassung vom Vermieter fordert.

Aufhebung und Erstattung

Der in § 22 Abs. 3 SGB II bestimmte Anrechnungszeitraum sorgt bei unverzüglicher Meldung des Guthabenszuflusses durch den Leistungsberechtigten dafür, dass nur mit Wirkung für die Zukunft in Form eines Änderungsbescheides angerechnet wird. Sonst kann nur unter Beachtung der §§ 45, 48 SGB X rückwirkend angerechnet werden. Nach SG Dresden vom 14.7.2016 – S 32 AS 5114/12 sollen dann auch nicht verfügbare Guthaben (→ S. 556 ff.) angerechnet werden dürfen. Erhält der Leistungsberechtigte wegen der Anrechnung von Einkommen nur Unterkunfts- und Heizkosten, kann schon ein kleines Guthaben zu einer Aufhebung der Bürgergeld-Bewilligung führen, wenn das Jobcenter keine leistungserhaltende Aufteilung vornimmt.

Wohngeld beantragen!

Der Leistungsberechtigte kann bei Wegfall eines Bürgergeld-Anspruchs seit 1.1.2016 rückwirkend (§ 25 Abs. 3 WoGG) Wohngeld beantragen. Wohngeld wird dann am 1. des Monats, von dem ab die SGB II-Leistungen aufgehoben werden, bewilligt, wenn der Wohngeldantrag vor Ablauf des Kalendermonats gestellt wird, der auf die Kenntnis der Ablehnung folgt. Nach VG Dresden vom 10.12.2019 – 1 K 40/19 kommt es allein auf die Kenntniserlangung an. Die Bestandskraft der Ablehnungs- oder Aufhebungsentscheidung sei nicht maßgeblich. § 25 Abs. 3 WoGG verdrängt als Spezialnorm die allgemeine Regelung des § 28 SGB X (VG Augsburg vom 26.3.2018 – 4 A 395/17).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Q Übernahme von Mietschulden?

I Was sind Mietschulden i. S. v. § 22 Abs. 8 SGB II? 567

II Wann werden Mietschulden übernommen? 572

1 Nur für Leistungsberechtigte **572**
2 Nur zur Sicherung einer zum Wohnen genutzten Unterkunft **575**
2.1 Unabwendbarer Verlust der Wohnung **575**
2.1.1 Fristlose Kündigung **578**
2.1.2 Ordentliche Kündigung **583**
2.1.3 Kündigungswiderspruch wegen Härte **589**
2.1.4 Kautionsschulden **592**
2.1.5 Verzicht auf Räumung **592**
2.1.6 Neuabschluss des Mietvertrags **593**
2.1.7 Mietschuldenfreiheitsbescheinigung **594**
2.2 Anstehender Wohnungswechsel **594**
2.3 Angemessene Unterkunft **595**
3 Nur wenn die Schuldübernahme gerechtfertigt ist **597**
4 Mietschuldübernahme bei drohendem Wohnungsverlust **599**

III Vollstreckungsschutz 600

1 Räumungsfrist nach § 721 ZPO **601**
2 Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO **602**

IV Verfahren 605

V Eilrechtsschutz 609

Ist der Leistungsberechtigte mit seinen Mietzahlungen in Verzug geraten, **kann** (Ermessen) das Jobcenter nach § 22 Abs. 8 SGB II durch Übernahme der Schulden die Unterkunft sichern.

I Was sind Mietschulden i. S. v. § 22 Abs. 8 SGB II?

§ 22 Abs. 8 SGB II spricht allgemein von Schulden im Zusammenhang mit der Sicherung der Unterkunft oder einer vergleichbaren Notlage. Wegen der hohen Anforderungen, die § 22 Abs. 8 SGB II an die Übernahme von Schulden knüpft, ist als Vorfrage zu klären, was unter Mietschulden – die grundsätzlich nur als Darlehen übernommen werden – zu verstehen ist.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

BSG

Das BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R grenzt Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II dadurch von noch ausstehenden Unterkunftsbedarfen nach § 22 Abs. 1 SGB II ab, dass es sich bei letzteren um nach dem Bürgergeld-Antrag eingetretene und bisher noch nicht vom Jobcenter gedeckte Bedarfe handelt. Auf die mietrechtliche Einordnung komme es dabei nicht an (s. dazu auch BayLSG vom 23.9.2010 – L 7 AS 651/10 B ER, vom 16.12.2010 – L 7 AS 841/10 B ER und vom 30.1.2014 – L 7 AS 676/13).

Mietminderung

Eine nach § 536 BGB geminderte Miete bestimmt den Bedarf nach § 22 SGB II, weil der Mieter im Umfang einer berechtigten Minderung für die Dauer des Mangels von der vollen Mietzahlung befreit ist. Stellt sich heraus, dass zu Unrecht oder zu viel gemindert wurde, ist der daraus entstehende Nachzahlungsbetrag in Höhe der nachzuzahlenden Miete sozialrechtlich ein nachträglich entstehender Bedarf. Dass es sich mietrechtlich um Schulden handelt, schlägt nur insofern auf das Sozialrecht durch, als das Jobcenter bei verschuldeter Minderung bzw. Nichtzahlung der Miete Zusatzkosten, wie Verzugszinsen, Kosten für einen Anwalt oder ein Gerichtsverfahren nicht als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II übernehmen muss (s. dazu LSG Hamburg vom 30.6.2023 – L 4 AS 132/22 D). Erfolgte die Mietminderung in Absprache mit dem Jobcenter, können Zusatzkosten wegen einer überhöhten Minderung auf der Grundlage von § 22 Abs. 8 SGB II als Mietschuld übernommen werden (zu einem weiten Schuldenbegriff s. BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R; LSG Hamburg vom 27.9.2018 – L 4 AS 258/17; LSG Berlin-Brandenburg vom 21.2.2022 – L 32 AS 139/22 B ER WA). Hat das Jobcenter die fehlerhafte Minderung sogar gefordert, sind mietrechtliche Zusatzkosten ein KdU-Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II (BayLSG vom 18.1.2021 – L 16 AS 654/20 B ER).

Kein Vergleich zu Lasten Dritter

Einigen sich die Mietvertragsparteien bei Streit über eine Minderung auf einen Nachzahlungsbetrag, handelt es sich ebenfalls um einen nachträglich entstehenden KdU-Bedarf, für den bei Hilfebedürftigkeit des Mieters das Jobcenter aufkommen muss. Das gilt aber nicht, wenn die Einigung im Hinblick auf eine Kostenübernahme durch das Jobcenter erfolgte. Eine solche Vereinbarung ist unwirksam (sittenwidrig nach § 138 BGB) oder ein Mietschuldanerkenntnis, für das nur bei drohendem Wohnungsverlust eine Übernahme als Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht kommt.

Geduldete Mietminderung

Hat der Vermieter geraume Zeit eine Minderung widerspruchlos hingenommen, kann die Geltendmachung von Mietnachzahlungsansprüchen verwirkt sein (BGH vom 19.10.2005 – XII ZR 224/03). Bevor der Leistungsberechtigte in einer solchen Situation einer Zahlungsaufforderung des Vermieters nachkommt, sollte er beim Jobcenter das Vorgehen, ggf. eine Kostenübernahme klären.

Zurückbehaltene Miete

Statt die Miete wegen eines Mangels zu mindern, kann der Mieter als Druckmittel zur Erzwingung der Mängelbeseitigung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Dies bietet sich zur Vermeidung einer Kündigung, die bei über-

höhter Minderung droht (BGH vom 11.7.2012 – VIII ZR 138/11 und vom 13.4.2016 – VIII ZR 39/15), als sichere Alternative an. Da die Miete dem Grunde nach weiter geschuldet wird, verändert die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts den KdU-Bedarf nicht, wenn sich der zurückgehaltene Mietbetrag in einer nur vorläufigen Bewilligung der tatsächlichen Zahlmiete niederschlägt (s. auch → S. 71 ff.). Hat das Jobcenter in Kenntnis der Zurückbehaltung für deren Dauer nur die tatsächliche Zahlmiete als KdU-Bedarf übernommen, ist der Nachzahlungsanspruch des Vermieters nach Beseitigung des Mangels ein zusätzlicher KdU-Bedarf im Monat der Fälligkeit der Nachforderung. Die vom BSG entwickelten Grundsätze zur Übernahme einer Betriebskostennachforderung gelten entsprechend (s. dazu → S. 506 f.).
Mietrechtlich ist es von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls abhängig, wie viel Zeit der Mieter nach Beseitigung des Mangels für die Entrichtung der zurückbehaltenen Miete hat, ohne in Verzug zu geraten (s. dazu BGH vom 16.9.2014 – VIII ZR 221/14).
Hat der Leistungsberechtigte die ungekürzte Miete als laufenden KdU-Bedarf erhalten und verbraucht, ohne das Jobcenter von der Minderung zu informieren, ist die Nachforderung des Vermieters sozialrechtlich eine Mietschuld i. S. von § 22 Abs. 8 SGB II.

Nichterfüllter Bedarf

Hat das Jobcenter die Miete nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II gedeckelt oder nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II auf einen vermeintlich angemessenen Wert gesenkt und ist der Leistungsberechtigte deshalb in Mietschulden geraten, hat er, wenn zu Unrecht gekürzt wurde, Anspruch auf Nachzahlung nach § 22 Abs. 1 SGB II. Das Jobcenter kann nicht einwenden, wegen Nichtzahlung des gekürzten Mietanteils an den Vermieter habe sich der Anspruch auf Kostenübernahme für angemessenen Wohnraum in ein Darlehen zur Mietschuldübernahme verwandelt.

Mieterhöhung

Dasselbe trifft auf Mieterhöhungen zu, die das Jobcenter trotz verbleibender Angemessenheit der Miete nicht übernommen hat. Kommt es dadurch zu Mietschulden, sind diese zivilrechtlichen Schulden sozialrechtlich als noch nicht erfüllter Rechtsanspruch nach § 22 Abs. 1 SGB II zu befriedigen. Erst recht gilt das für eine Verschuldung gegenüber dem Vermieter, weil Bürgergeld zu Unrecht abgelehnt wurde.

Miethöhestreit

Ist die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung streitig, sind Nachzahlungen auf eine berechtigte Mieterhöhung ein KdU-Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II. Hatte das Jobcenter die Rechtmäßigkeit der Mieterhöhung bestritten, sind auch die mit einer Klage des Vermieters verbundenen Kosten KdU-Bedarfe nach § 22 Abs. 1 SGB II.

Klage auf Mieterhöhung

Die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung ist auch dann zulässig, wenn ihr ein wirksames Mieterhöhungsverlangen nicht vorausgegangen ist (BGH vom 29.4.2020 – VIII ZR 355/18 unter Aufgabe seiner früheren Rechtsprechung). Richtigerweise seien die Förmlichkeiten des

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Verfahrens auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung durch den Vermieter nach § 558a BGB (Erklärung und Begründung des Erhöhungsverlangens in Textform) und § 558b Abs. 2 BGB (Fristen zur Erhebung der Zustimmungsklage) insgesamt dem materiellen Recht zuzuordnen.

Vom Zuschuss zum Darlehen

Haben Leistungsberechtigte einen Bewilligungsbescheid über KdU-Leistungen nicht angefochten oder die Frist für einen rechtzeitigen Widerspruch verpasst, können sie den Bescheid mit einem Überprüfungsantrag nach § 44 SGB X angreifen. Der Anspruch auf eine Korrektur löst nach § 40 Abs. 1 SGB aber nur dann eine Nachzahlung von SGB II-Leistungen aus, wenn der Leistungszeitraum nicht länger als 1 Jahr zurückliegt, gerechnet vom Beginn des Jahres an, in dem der Überprüfungsantrag gestellt wird.

Beispiel

G. bezieht seit 2019 laufende Alg II. Die Miete seiner Wohnung ist angemessen. Im April 2022 erhält er eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021 über 485,66 €, zu zahlen bis 15.5.2022. Er reicht sie im Mai 2022 beim Jobcenter ein, das eine Übernahme ablehnt; die Forderung sei unangemessen. G. zahlt die Nachforderung mit Schonvermögen. Weil das Jobcenter eine Betriebskostennachforderung für das Jahr 2022 anstandslos übernimmt, lässt G. die Abrechnung für 2021 vom Mieterverein prüfen, der die Richtigkeit bestätigt. G. beantragt im November 2023 die Überprüfung der abgelehnten Kostenübernahme von Mai 2022.
Zu Recht: Sein Anspruch auf Kostenübernahme, der im Mai 2022 bestand, reicht in den Zeitraum, für den Nachzahlungen von Bürgergeld verlangt werden können, hier bis Januar 2022 zurückgehend, hinein.

Ist der Zeitraum für eine Nachzahlung abgelaufen, bestehen aber immer noch Mietrückstände aus dieser Zeit, können sie sich sozialrechtlich in Mietschulden verwandeln, wenn ihretwegen eine Kündigung des Mietverhältnisses droht.

Beispiel

M. bezieht seit 2019 laufend Alg II. Die bis spätestens zum dritten Werktag des Monats zu zahlende Miete ist angemessen. Ab Mai 2020 erhöht der Vermieter wirksam die Miete um 43,80 € monatlich. M. teilt dies dem Jobcenter mit, das eine Übernahme der Mieterhöhung mit der Begründung ablehnt, die Miete sei jetzt unangemessen. M. wehrt sich zunächst nicht. Weil er versäumt, seinen Dauerauftrag zu ändern, kommt er mit fünf Mieten à 43,80 € in Verzug. Wegen eines Wechsels der Hausverwaltung bleibt es bei den Schulden. Erst anlässlich einer Nichtzahlung von zwei Mieten im Jahr 2022, fordert der Vermieter im Oktober 2022 umgehende Zahlung, darunter die Mieterhöhungsbeträge von Mai bis September 2020 (die nach §§ 195, 199 BGB noch nicht verjährt sind). M. sucht einen Rechtsanwalt auf und erfährt, dass eine wirksame Mietforderung ohne Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens vom Jobcenter übernommen werden muss. Er beantragt daher im November 2022 die rückwirkende Übernahme der 219 € Mietschulden aus dem Jahr 2020. Das Jobcenter verweist auf die Bestandskraft der in 2020 ergangenen Bewilligungsbescheide. Eine Überprüfung nach § 44 SGB X scheide wegen Ablauf der Jahresfrist nach § 40 Abs. 1 Nr. 2 SGB X aus.

Hier ist das Jobcenter zwar nicht mehr zu einer Übernahme der rechtswidrig vorenthaltenen KdU-Bedarfe verpflichtet, muss aber unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II, d. h. wenn das Mietverhältnis gefährdet ist, auch für die Mieterhöhungsbeträge aus 2020 ein Darlehen gewähren, weil nur eine vollständige Zahlung der Mietschulden eine Kündigung abwendet (BGH vom 27.9.2017 – VIII ZR 193/16). Ggf. kommt gemäß § 44 SGB II ein Erlass des Darlehens in Höhe der seinerzeit rechtswidrig abgelehnten Kostenübernahme in Betracht.

Eilrechtsschutz

Haben Rückstände wegen einer verzögerten oder fehlerhaften Entscheidung über Bedarfe nach § 22 Abs. 1 SGB II zu Schulden gegenüber dem Vermieter geführt, ist für den Eilrechtsschutz nach § 86b Abs. 2 SGG eine geringere Anforderung an die Eilbedürftigkeit zu stellen als bei der einstweiligen Mietschuldübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II (dazu → S. 609 ff.). Es genügt, wenn der Anspruch auf (weitere) Unterkunfts- und Heizkosten nach summarischer Prüfung besteht und der Vermieter rechtliche Schritte angekündigt hat. Dem Antrag muss dann entsprochen werden, auch wenn noch keine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses droht. Bemerkenswert und erst recht Maßstab für das SGB II sind hier die Ausführungen des OVG Sachsen vom 23.11.2011 – 4 B 248/11 in einem Wohngeldfall:

> »Offen ist ferner, ob – wie vom Verwaltungsgericht im angefochtenen Beschluss angenommen – auch ein Anordnungsgrund zu verneinen war. Denn die offenbar verschuldeten Antragstellerinnen, die über keinerlei Rücklagen verfügen und derzeit Leistungen nach dem SGB II beziehen, könnten durch die Ablehnung der Leistungen durch die Antragsgegnerin in ihrem Grundrecht auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums aus Art. 1 Abs. 1 GG in Verbindung mit dem Sozialstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 1 GG (vgl. BVerfG, Urt. v. 9. Februar 2010 – BVerfGE 125, 175 – 260) betroffen gewesen sein, wenn die begehrten Leistungen zumindest teilweise der Deckung dieses Existenzminimums dienen sollten. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint es im Hinblick auf die Garantie effektiven Rechtsschutzes aus Art. 19 Abs. 4 GG bedenklich, wenn das Verwaltungsgericht das Vorliegen eines Anordnungsgrundes auf Fälle des unmittelbar drohenden Wohnungsverlustes beschränkt.«

Spätestens seit dem Urteil des BVerfG vom 1.8.2017 – 1 BvR 1910/12 ist der unhaltbare Missstand beendet worden, hilfebedürftige Menschen vor Gewährung von Rechtsschutz erst noch in weitere Schulden zu treiben. Geht es um Mietrückstände statt Schulden, ist der Anspruch auf Hilfe nicht davon abhängig, dass die Duldsamkeit des Vermieters geprüft wird.

Beispiel

G. lehnt die Vorlage einer Einkommensbescheinigung der mit ihm in der Wohnung lebenden T. ab; es bestehe nur eine Wohngemeinschaft. Nach erfolgloser Fristsetzung zur Vorlage der Einkommensbescheinigung hebt das Jobcenter die Bewilligung auf; es bestehe die Vermutung, dass G. nicht hilfebedürftig sei. G. erhebt Widerspruch. Als er nach zwei Monaten immer

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

noch keine Antwort erhalten hat und der Vermieter eine ausstehende Miete anmahnt, beantragt G. beim Sozialgericht die sofortige Wiederaufnahme der Leistungsbewilligung. Wenn G. seine Hilfebedürftigkeit hinreichend glaubhaft macht, muss dem Antrag entsprochen werden. Er kann nicht darauf verwiesen werden, den Vermieter unter Offenbarung des Streits mit dem Jobcenter um Zahlungsaufschub zu bitten oder Mahnkosten zu zahlen, weil ja noch nicht fristlos gekündigt werden könne.

Im genannten Fall kann zur Prüfung der Eilbedürftigkeit aber ermittelt werden, ob der Mitbewohner ebenfalls Mietvertragspartei ist und über Mittel verfügt, um vorübergehend die volle Miete zu übernehmen.

Nutzungsentschädigung

Ist die Wohnung wegen Mietschulden zwar unabwendbar verloren, so dass eine Mietschuldübernahme ausscheidet, begründet die Weiternutzung der Wohnung nach wirksamer Kündigung im Fall der Einigung über eine Räumungsfrist einen aktuellen KdU-Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II (LSG NRW vom 18.1.2013 – L 6 AS 2124/11 B). War die Miete für die verlorene Wohnung auf ein angemessenes Maß gesenkt worden, muss das nicht für die Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB gelten. Diese ist in voller Höhe zu übernehmen, wenn nur so Vollstreckungsfristen zur Suche nach einer neuen Wohnung gesichert werden können (→ S. 601 f.).

Zu Mietschulden wegen vom Vermieter verrechneter Betriebskostenguthaben, die das Jobcenter nach § 22 Abs. 3 SGB II auf die laufenden Bedarfe nach § 22 Abs. 1 SGB II anrechnet s. Kap. O, → S. 556 ff.

II Wann werden Mietschulden übernommen?

Mietschulden können nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden, wenn

- Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden,
- die Schuldenübernahme eine angemessene Unterkunft sichert und
- die Schuldenübernahme gerechtfertigt ist.

1 Nur für Leistungsberechtigte

Anspruch genügt

Die in § 22 Abs. 8 SGB II geforderte Voraussetzung, dass Leistungen nach § 22 SGB II »erbracht werden«, ist erfüllt, wenn dem Grunde nach ein Anspruch besteht. Die Leistungen müssen noch nicht ausgezahlt worden sein (LSG Berlin-Brandenburg vom 22.3.2007 – L 28 B 269/07 AS ER und vom 5.2.2009 – L 26 B 2388/08 AS ER). Es genügt auch, wenn zeitgleich mit dem Antrag auf Mietschuldübernahme ein regulärer Bürgergeld-Antrag gestellt wird und die Leistungsvoraussetzungen der §§ 7, 9 SGB II vorliegen. Der Anspruch auf ermessensgerechte Prüfung der Mietschuldübernahme erfasst dann auch Mietschulden, die vor dem Bürgergeld-Antrag aufgelaufen sind.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Auch bei Darlehen und vorläufiger Bewilligung

Werden Bedarfe nach § 22 SGB II nur als Darlehen befriedigt (§ 24 Abs. 5 SGB II), können ebenfalls Mietschulden übernommen werden. Dasselbe gilt bei nur vorläufiger Leistung nach § 41a SGB II Hier kann das Jobcenter einem Antrag auf Mietschuldübernahme nicht entgegenhalten, es müsse erst abgewartet werden, ob das Bürgergeld auch endgültig zustehe.

Offene Rechtsfrage

Wird nach vorläufiger Bewilligung wegen fehlender Nachweise endgültig festgestellt, dass kein Leistungsanspruch besteht (§ 41a Abs. 3 Satz 4 SGB II), ist noch nicht geklärt, ob die Betroffenen im Verfahren auf Übernahme von Mietschulden die Hilfebedürftigkeit nachweisen können. Für eine solche »Nachlieferung« spricht der für § 22 Abs. 8 SGB II maßgebende Gedanke eines Erhalts der Wohnung, wenn sehr wahrscheinlich ist, dass die Hilfebedürftigkeit nur fiktiv – wegen verfristeter Einkommensnachweise – unterstellt wird.

Bindung an fehlerhafte Bewilligung?

Hat das Jobcenter KdU-Leistungen bewilligt, obwohl hierauf kein Anspruch besteht, ist es trotz Nichtaufhebbarkeit der Bewilligung wegen Vertrauensschutzes nach §§ 45, 48 SGB X bei Prüfung einer Mietschuldübernahme nicht an die fehlerhafte Bewilligung gebunden. Dass für eine Mietschuldübernahme KdU-Leistungen »erbracht« werden müssen, ist so zu verstehen, dass ein Anspruch auf KdU-Leistungen bestehen muss, weil es ja um den künftigen Erhalt der Wohnung geht.

Entziehung und Zahlungssperre

Wird Bürgergeld gemäß § 66 SGB I wegen fehlender Mitwirkung entzogen oder die Auszahlung bewilligter Leistungen nach § 331 SGB III gestoppt **und** erstreckt sich dies auch auf die Bedarfe nach § 22 SGB II, können Mietschulden so lange nicht übernommen werden, bis wieder gezahlt wird (BayLSG vom 6.9.2010 – L 11 AS 398/10 B ER). Das gilt nicht für Mehr-Personen-BGs, wenn die betroffenen Mitglieder nicht die Mietvertragsparteien sind. Denn die Gewährung des Mietschuld-Darlehns richtet sich nicht nach dem Kopfteilprinzip, auch wenn dieses trotz der Leistungssperren mit Auswirkung auf den KdU-Bedarf für die regulären Leistungen erhalten bleibt (BSG vom 14.2.2018 – B 14 AS 17/17 R).

Beispiel

Der 19-jährige Sohn D. lebt mit seinen Eltern H. und F. zusammen. Die Familie bezieht Bürgergeld. Mieter der angemessenen Wohnung zu einem Mietzins von 630 € bruttowarm sind H. und F. Über einen Datenabgleich wird dem Jobcenter bekannt, dass D. eine Arbeit aufgenommen hat. Das Jobcenter stellt die Leistungen für D. nach § 331 SGB III ab Mai ein. Da H. und F. keine Mittel haben, um den ausgefallenen KdU-Anteil des D. (210 € monatlich) aufzubringen, beantragen Sie im Juni ein Mietschulddarlehen unter Verweis auf eine laufende Ratenzahlungsvereinbarung mit dem Vermieter wegen früherer Mietschulden, die zu platzen drohe.

Versagung/ Entziehung

Wird einem Leistungsberechtigten die bewilligte Leistung nach § 66 SGB I entzogen oder die Weiterzahlung versagt, haben die anderen Mitglieder der BG keinen Anspruch auf Übernahme des entzogenen oder versagten

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

KdU-Anteils (BSG vom 14.2.2018 – B 14 AS 17/17 R). Das betroffene BG-Mitglied kann über eine nachgeholte Mitwirkung (§ 67 SGB I) Anspruch auf Nachzahlung der vorenthaltenen KdU-Leistungen haben. Droht eine Kündigung wegen Mietschulden können die Mietvertragsparteien Anspruch auf Übernahme von Mietschulden haben. Eine Verweigerung der Mietschuldübernahme gemäß § 66 SGB I kann das Jobcenter ihnen gegenüber weder auf die fehlende Mitwirkung noch auf eine unterlassene Vorsprache durch den Hilfesuchenden bei einer anderen Behörde oder Beratungsstelle, z. B. einer Mieterberatungsstelle, stützen (LSG Berlin-Brandenburg vom 25.9.2007 – L 32 B 1565/07 AS ER). Die fehlende Mitwirkung des betroffenen Hilfesuchenden kann sich aber nachteilig auf die Rechtfertigungsprüfung auswirken. Zum Fall von Mietschulden bei unrechtmäßiger Versagung s. LSG Baden-Württemberg vom 27.6.2017– L 9 AS 1742/14.

Nicht-Bürgergeld-Bezieher

Für Nicht-Bürgergeld-Bezieher ist das Sozialamt nach § 36 SGB XII zur Übernahme von Mietschulden zuständig. Dasselbe gilt für hilfebedürftige Personen, die – wie Nestflüchter nach § 22 Abs. 5 SGB II oder Bezieher von Zuschüssen für die Kranken- und Pflegeversicherung nach § 26 SGB II – keinen Anspruch auf Unterkunfts- und Heizkosten haben.

Gemischte BG

In einer gemischten BG muss der Nicht-Bürgergeld-Bezieher selbst für »seine« Mietschulden aufkommen bzw. sich bei drohender Wohnungslosigkeit an das Sozialamt wenden. Streiten sich Sozialamt und Jobcenter über eine Mietschuldübernahme, gibt es keine Regelung des Streits wie in § 44a SGB II. Ggf. muss das Sozialgericht eingeschaltet werden, um im Wege einer Beiladung eine für beide Leistungsträger verbindliche Entscheidung zu treffen (s. dazu auch LSG Sachsen-Anhalt vom 16.9.2010 – L 5 AS 288/10 B ER).

Nach LSG Berlin-Brandenburg vom 25.9.2007 – L 32 B 1565/07 AS ER sind bei akut drohendem Wohnungsverlust auch die Mietschulden anderer, nicht Bürgergeld beziehender Wohnungsnutzer vom Jobcenter zu übernehmen.

Schüler/ Studierende/ Auszubildende

Von Bürgergeld ausgeschlossene Auszubildende, Schüler und Studierende können nur bei einer besonderen Härte des Leistungsausschlusses KdU-Leistungen nach § 27 SGB II (die kein Bürgergeld sind) erhalten. Die Härte des drohenden Wohnungsverlustes, ohne dass die Voraussetzungen des § 27 Abs. 3 SGB II bezüglich der regulären Leistungen erfüllt sind, genügt nicht (SG Aachen vom 28.1.2019 – S 14 AS 1103/18 ER).

Anspruch bleibt rechtmäßig

Hat das Jobcenter in der Übergangsphase von BAföG-Antrag bis zum ablehnenden BAföG-Bescheid Leistungen gewährt (§ 7 Abs. 6 Nr. 2 b SGB II) und in diesem Zeitraum auch Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen, handelt es sich um rechtmäßig gewährte Leistungen. Die Ablehnung des BAföG-Antrags ist kein Umstand, der die bis dahin erbrachten KdU-Leistungen rechtswidrig macht. Das Mietschuldarlehen

ist dann über eine Vereinbarung, die die aktuelle Situation des Studierenden berücksichtigen muss, zurückzuzahlen (§ 42a Abs. 4 SGB II).

2 Nur zur Sicherung einer zum Wohnen genutzten Unterkunft

§ 22 Abs. 8 SGB II dient nicht der Entschuldung der Leistungsberechtigten, sondern dem Erhalt der zum Wohnen genutzten Unterkunft. Voraussetzung für die im Ermessen des Jobcenters liegende Übernahme von Mietschulden ist daher, dass damit die bestehende Unterkunft erhalten werden kann und soll. Das ist nicht der Fall, wenn

- der Verlust der Wohnung nicht mehr abgewendet werden kann;
- aus sonstigen Gründen ein Wohnungswechsel ansteht;
- die laufenden Kosten der Wohnung unangemessen sind oder werden.

2.1 Unabwendbarer Verlust der Wohnung

Hat der Vermieter nicht nur wegen Mietschulden (dazu gleich), sondern auch oder nachträglich aus sonstigen Gründen (z. B. Störung der Hausordnung, Eigenbedarf) gekündigt, darf das Jobcenter eine Mietschuldübernahme grundsätzlich ohne nähere Prüfung der Rechtmäßigkeit der Kündigung ablehnen. Dem Gekündigten bleibt nur die Wahl, unterstützt durch Leistungen nach § 22 Abs. 4, Abs. 6 SGB II, eine andere Wohnung zu suchen oder die Kündigung zivilrechtlich anzufechten. Eine Obliegenheit zur Anfechtung der Kündigung besteht nicht, es sei denn, das Jobcenter unterstützt ein solches Vorgehen, um den Bestand eines angemessenen Mietverhältnisses zu sichern.

Mietschulden-Kündigung

Ob eine wegen Mietschulden ausgesprochene Kündigung endgültig zum Verlust der Wohnung führt, richtet sich nach Mietrecht, das in Verfahren auf Gewährung eines Darlehens nach § 22 Abs. 8 SGB II Tatbestandswirkung hat. Abgesehen von eindeutigen Fällen unrechtmäßiger Kündigungen können die Leistungsberechtigten nicht darauf verwiesen werden, anstelle eines Antrags auf Mietschuldübernahme einen Rechtsstreit gegen den Vermieter zu führen.

Zahlungsverzug

Eine Kündigung wegen ausstehender Mieten setzt voraus, dass der Mieter mit der Zahlung in Verzug ist, d. h. die zum Fälligkeitstermin geschuldete Miete nicht zahlt. Zur Erfüllung der nach § 556b Abs. 1 BGB geschuldeten Mietzahlung spätestens bis zum dritten Werktag des Monats genügt es, dass die Miete bis zum dritten Werktag auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist. Der Mieter ist daher nicht im Verzug, wenn er – bei ausreichend gedecktem Konto – seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteilt (BGH vom 5.10.2016 – VIII ZR 222/15; LG Berlin vom 3.3.2017 – 63 S 254/16). Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, die Miete so rechtzeitig zu überweisen, dass sie dem Konto

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

des Vermieters bis zur Fälligkeit, z. B. dem dritten Werktag, gutgeschrieben wird, ist unwirksam, da sie bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung das Risiko einer durch den Zahlungsdienstleister verursachten Verzögerung des Zahlungsvorganges entgegen der gesetzlichen Regelung dem Mieter auferlegt, das heißt auch bei einer Verzögerung durch die Bank des Vermieters (AG Hamburg vom 16.12.2020 – 49 C 209/20). Ob aus der Unwirksamkeit dieser Klausel folgt, dass auch eine zusätzliche Fälligkeitsabrede im Mietvertrag, wonach die Gesamtmiete am 3. Werktag eines jeden Monats zur Zahlung fällig ist, unwirksam wird, ist umstritten (AG Hamburg, a.a.O.: unwirksam; LG Berlin vom 25.7.2017 – 63 S 7/17: wirksam). Ein in der Sache begründetes Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB verhindert nur dann den Verzug des Mieters, wenn es vor oder spätestens bei Verzugseintritt ausgeübt wird (LG Berlin vom 3.7.2015 – 63 S 305/14).

Fehlbuchung

Ist der rechtzeitige Eingang der Miete nicht aufgrund fehlender Leistungsfähigkeit der Mieter unterblieben, sondern wegen einer Fehlleitung des vom Konto der Mieter unstreitig abgebuchten Betrages aufgrund einer Fehlleistung der von ihnen beauftragten Bank, liegt kein Verzug vor. Vom Schuldner (Mieter) eingeschaltete Zahlungsdienstleister werden nicht als dessen Erfüllungsgehilfen im Sinne des § 278 BGB tätig (LG Berlin vom 10.12.2020 – 65 S 189/20).

Krankheit

Auch bei Spät- oder Nichtzahlung der Miete wegen einer Erkrankung kommt der Mieter in Verzug. Liegt aber kein Verschulden vor, kann eine Kündigung nach § 573 BGB ausgeschlossen sein. Im Fall einer depressiven Erkrankung kann vom Mieter verlangt werden, in guten Phasen Rat zu suchen und Mietzahlungen für die Zukunft sicherzustellen (LG Berlin vom 25.10.2019 – 65 S 77/19).

Betreuung

Bei einem geschäftsunfähigen Mieter ist mangels Verschuldens ein Zahlungsverzug allenfalls gehemmt, nicht dauerhaft aufgehoben. Spätestens ab der gerichtlichen Bestellung eines Betreuers für den Mieter ist von schuldhaftem Zahlungsrückstand (Verzug) auszugehen (AG Paderborn vom 14.10.2020 – 50 C 69/19).

Optimale Tilgung

Bei Mietzahlungen durch das Jobcenter muss der Vermieter den in § 22 SGB II geregelten Auftrag der Sozialbehörden – die Unterkunft des Anspruchsberechtigten zu sichern – in der Form gegen sich gelten lassen, dass durch eine von mehreren denkbaren Verbuchungen der eingegangenen Miete diese so zu berücksichtigen sind, dass dem Sicherungsauftrag entsprochen wird; eine andere Behandlung der Zahlung wegen Nichtbeachtung der (stillschweigenden) Tilgungsbestimmung ist unzulässig (LG Berlin vom 8.1.2018 – 66 S 240/17).

Nothilfe

Hat ein Hilfebedürftiger so hohe Mietschulden, dass sie eine Kündigung rechtfertigen, oder ist sogar schon gekündigt worden und zahlt ein Dritter die Miete, führt dies nur dann zur Abwendung/Unwirksamkeit der außer-

ordentlichen Kündigung, wenn der Dritte eine Tilgung erklärt (LG Itzehoe vom 10.7.2015 – 9 S 34/14). Der Mietzahlung durch einen dem Vermieter unbekannten Dritten kommt keine Erfüllungswirkung zu, wenn der Vermieter die Zahlung nicht zuordnen kann (LG Berlin vom 3.8.2016 – 65 S 163/16 und vom 2.3.2021 – 67 S 319/20).

Verschulden des Jobcenters zählt nicht



Der BGH vom 4.2.2015 – VIII ZR 175/14 hat seine zivilrechtlich heftig kritisierte Entscheidung vom 21.10.2009 – VIII ZR 64/09 aufgegeben, wonach der Mieter ein Ausbleiben von Mietzahlungen, das auf einem Verschulden des Jobcenters beruht, nicht zu vertreten hat. Nunmehr ist für eine Kündigung wegen ausgebliebener Mietzahlungen oder einer rückständigen Kaution (§ 569 Abs. 2a BGB) allein maßgebend, dass die Miete trotz bestehender Zahlungspflicht nicht überwiesen wurde.

»Der Gesetzgeber, der es seit langem als eine in der Sozialstaatsverpflichtung des Art. 20 Abs. 1 GG angelegte Aufgabe begreift, den vertragstreuen Mieter vor willkürlichen beziehungsweise vor nicht von berechtigten Interessen des Vermieters getragenen Kündigungen und damit dem Verlust seiner Wohnung zu schützen (vgl. nur BT-Drucks. 7/2011, S. 7), hat die in Rede stehende Problemlage gesehen, sie jedoch nicht dadurch zu bereinigen versucht, dass er – abweichend von den sonst geltenden rechtlichen Maßstäben – die Anforderungen an die Leistungspflichten des Mieters und ein Vertretenmüssen von Mietzahlungsrückständen zu Lasten des Vermieters herabgesetzt und dadurch die Kündigungsvoraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB verändert hat. Er hat dem Interesse des durch einen erheblichen Mietrückstand vertragsuntreu gewordenen Mieters an einem Erhalt der gemieteten Wohnung vielmehr dadurch Rechnung getragen, dass er ihm – allerdings vorrangig zum Zwecke der im allgemeinen Interesse liegenden Vermeidung von Obdachlosigkeit – durch § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB genauso wie zuvor schon durch § 554 Abs. 2 Nr. 2 BGB a.F. die Möglichkeit zur einmaligen Nachholung rückständiger Mietzahlungen innerhalb von zwei Jahren eingeräumt hat, um bei deren Einhaltung eine auf den eingetretenen Mietzahlungsverzug gestützte Kündigung unwirksam werden zu lassen (BT-Drucks. 14/4553, S. 64).
Zugleich hat der Gesetzgeber es bei Verfolgung dieses Ziels genügen lassen, dass eine Befriedigung des Vermieters nicht sofort, wie in § 535 Abs. 2, § 556b Abs. 1 BGB vorgesehen, durch Entrichtung der bis dahin fälligen Miete oder Entschädigung, sondern durch Vorlage der entsprechenden Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle erfolgt (vgl. bereits BT-Drucks. IV/806, S. 10). Aufgrund der Erkenntnis, dass sich die ursprünglich vorgesehene Nachholungsfrist von einem Monat für die Sozialhilfebehörden häufig als zu kurz erwiesen hat, hat er, um diesen Behörden ein auf die Vermeidung von Obdachlosigkeit finanziell schwacher Mieter gerichtetes Tätigwerden zu erleichtern, bei Schaffung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB schließlich die Schonfrist für die Nachholung der Zahlung der rückständigen Miete und der fälligen Nutzungsentschädigung oder der Vorlage einer entsprechenden Verpflichtungserklärung um einen Monat auf zwei Monate

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

verlängert (BT-Drucks. 14/4553, a.a.O.; vgl. dazu auch Senatsurteil vom 14. Juli 2010 – VIII ZR 267/09, NJW 2010, 3020 Rn. 21)« (BGH vom 4.2.2015 – VIII ZR 175/14 und vom 29.6.2016 – VIII ZR 173/15).

Zivilrechtliche Selbsthilfeobliegenheit

Teilt der Vermieter dem Jobcenter die – mietvertraglich abredewidrige – Kündigung eines mit Bürgergeld finanzierten Mietverhältnisses mit und wird die Bewilligung daraufhin eingestellt, berechtigen dadurch entstandene Mietschulden den Vermieter zur Zahlungsverzugskündigung, wenn der Betroffene nicht gegen die Einstellung der Bürgergeld-Zahlung vorgeht (VGH des Saarlands vom 28.3.2017 – Lv 1/17; s. auch LG Berlin vom 27.3.2019 – 65 S 223/18).

Ausnahme

Hat der Mieter keine Kenntnis von einem allein vom Jobcenter zu verantwortenden Ausfall der Mietzahlungen, befindet er sich in einem den Verzug gemäß § 286 Abs. 4 BGB ausschließenden unvermeidbaren Tatsachenirrtum. Das LG Berlin vom 24.7.2014 – 67 S 94/14 gibt dem Mieter nach Kenntnis des Mietrückstandes dann einen Monat Zeit, um die Angelegenheit mit dem Jobcenter zu klären bzw. um die Rückstände auszugleichen. Kann sich ein Mieter aufgrund einer psychischen Erkrankung nicht mit dem Jobcenter auseinandersetzen und kommt es dadurch zu Zahlungsausfällen, fehlt es für einen Verzug der Mietzahlung an einem Verschulden des Mieters (AG Charlottenburg vom 21.9.2016 – 231 C 155/16; s. aber LG Berlin vom 25.10.2019 – 65 S 77/19). Nach LG Berlin vom 24.11.2017 – 63 S 66/17 ist die außerordentliche fristlose Verzugskündigung des Ersteigerers einer Wohnung als neuer Vermieter nach § 543 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BGB wirksam, wenn die Miete durch das Jobcenter direkt an den Zwangsverwalter und trotz Mitteilung durch den Mieter nicht an den neuen Vermieter gezahlt wird.

Eilrechtsschutz

Lässt sich keine rasche Klärung für eine Mietzahlung durch das Jobcenter erzielen, sollte im Hinblick auf die BGH-Urteile vom 4.2.2015 – VIII ZR 175/14 und vom 29.6.2016 – VIII ZR 173/15 Eilrechtschutz beim Sozialgericht beantragt werden; die Eilbedürftigkeit liegt auf der Hand (s. auch AG Hamburg-St. Georg vom 26.2.2016 – 911 C 310/15).

Im Regelfall geht der **sozialrechtlichen** Prüfung einer Darlehensgewährung nach § 22 Abs. 8 SGB II die **mietrechtliche** Prüfung voraus, ob mit dem Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. der mit dem Darlehen gezahlten Mietschulden eine nicht offenkundig unwirksame Kündigung des Mietverhältnisses abgewendet werden kann (statt vieler LSG NRW vom 29.4.2022 – L 21 AS 1268/19). Dabei ist zwischen fristloser und ordentlicher Kündigung wegen rückständiger Mieten zu unterscheiden.

2.1.1 Fristlose Kündigung

Wirksame Kündigungserklärung

Nach BGH vom 12.5.2010 – VIII ZR 96/09 genügt zur formellen Wirksamkeit einer auf Mietzahlungsverzug gestützten, fristlosen Kündigung, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht und dass er diesen Rückstand als gesetzlichen Grund für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs heranzieht. Darüber hinausgehende Angaben sind nach BGH auch dann nicht erforderlich, wenn es um keine klare und einfache Sachlage geht (s. dazu auch LG Berlin vom 12.4.2019 – 65 S 27/19).

Erhebliche Mietschulden

Nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter

- für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
- in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Für die Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand des Mieters die Miete für einen Monat übersteigt, ist nicht auf die berechtigterweise geminderte Miete, sondern auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete abzustellen (BGH vom 27.9.2017 – VIII ZR 193/16 und vom 10.4.2019 – VIII ZR 12/18).

Doppelter, erheblicher Mietrückstand?

Das LG Berlin vom 8.1.2020 – 66 S 181/18 hat mit sehr ausführlicher Begründung entschieden, dass es für eine Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 a BGB nicht genüge, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug ist, sondern es müsse außerdem ein erheblicher Rückstand für jeden der beiden Termine feststellbar sein. Dieses Erfordernis bestehe ggf. neben der für Wohnraummietverhältnisse geltenden Mindesthöhe des Gesamtrückstandes nach § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB. Der BGH vom 8.12.2021 – VIII ZR 32/20 hat diese Auffassung zurückgewiesen: Die Erheblichkeit des Mietrückstands für eine fristlose Kündigung sei allein nach der Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge zu bestimmen. Danach ist der Rückstand jedenfalls dann nicht mehr unerheblich, wenn er die für einen Monat geschuldete Miete übersteigt. Für eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu jeweils einer Monatsmiete und damit für eine richterliche Anhebung der Anforderungen an eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs lasse das Gesetz keinen Raum.

Abwehr der fristlosen Kündigung

Nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird die fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Räumungsklage hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Nutzungsentschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle (Jobcenter, Sozialamt) innerhalb dieser Frist zur Befriedigung verpflichtet. Der Zahlungsausgleich bzw. die Zahlungsverpflichtung muss sich auf **alle Schulden** beziehen (BGH vom 27.9.3017 – VIII ZR 193/16), wobei es sich auch um ältere Schulden handeln kann, die der Vermieter erst nach Ablauf einer längeren Wartezeit fordert; § 314 BGB gilt im Mietverhältnis nicht (BGH vom 13.7.2016 – VIII ZR 296/15).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Offene Nebenkosten

Auf Grundlage einer Jahresabrechnung nachgeforderte Nebenkosten sind keine (laufende) Miete im Sinne des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB und spielen deswegen für die Vollständigkeit der Schonfristzahlung selbst dann keine Rolle, wenn die Kündigung ausdrücklich auch auf die Nebenkosten-Nachforderung gestützt war (LG Berlin vom 15.3.2023 – 64 S 180/21).

Zwei-Monats-Frist



Die Verpflichtungserklärung des Jobcenters, alle ausstehenden Schulden zu übernehmen, muss gegenüber dem Vermieter erklärt werden und diesem innerhalb der Zwei-Monats-Frist zugehen. Eine Erklärung gegenüber dem Mieter genügt nicht (s. dazu AG Tempelhof-Kreuzberg vom 20.9.2018 – 14 C 188/18).

Vorangegangene fristlose Kündigung

Die fristlose Kündigung wird trotz Schuldtilgung nicht unwirksam, wenn in den vorangegangenen zwei Jahren schon einmal eine fristlose Kündigung durch eine Mietschuldübernahme abgewehrt wurde. Eine schon einmal mittels Mietschuldübernahme abgewehrte Kündigung schließt die Heilung nach § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB aber nicht aus, wenn die vorangegangene Kündigung mangels Vorliegens eines Kündigungsgrundes unwirksam war. Das kann nach dem BGH-Urteil vom 4.2.2015 – VIII ZR 175/14 nicht mehr angenommen werden, wenn der früheren, fristlosen Kündigung zwar ein entsprechender Mietrückstand zugrunde lag, der Mietrückstand aber durch eine verzögerte oder unsachgemäße Leistungssachbearbeitung des Jobcenters entstanden war (a.A. noch LG Wiesbaden vom 22.6.2012 – 3 S 114/11).

Bedingte Verpflichtungserklärung genügt nicht

Stellt das Jobcenter lediglich in Aussicht, dass nach einem Bescheid über die Weiterbewilligung von Bürgergeld ein Mietrückstand übernommen werde, wird damit keine Verpflichtungserklärung i.S.d. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 Alt. 2 BGB abgegeben. Eine Verpflichtungserklärung des Jobcenters ist auch unwirksam, wenn sie unter der Bedingung steht, dass die Mietschulden nur übernommen werden, wenn der Vermieter eine schriftliche Erklärung zum Fortbestand oder Nichtfortbestand des Mietvertragsverhältnisses abgibt und einen Mietkontoauszug übersendet (AG Tempelhof-Kreuzberg vom 20.9.2018 – 14 C 188/18; so auch AG Hamburg vom 20.12.2022 – 48 C 115/22 für entsprechende Schreiben einer Fachstelle für Wohnungsnotfälle). Der Zusatz »um die Kündigung kraft Gesetzes unwirksam werden zu lassen« ist keine Bedingung, sondern gibt nur die Motivlage für die Übernahmeerklärung wieder (AG München vom 3.1.2019 – 472 C 20873/18).

Zweckbestimmte Zahlung

Streiten die Mietvertragsparteien bei offenen Mieten über die Berechtigung von Betriebskosten- oder sonstigen Forderungen, sollte eine dem Vermieter (vom Jobcenter) zugehende Zahlung mit dem Zusatz versehen werden, dass damit die außerordentliche Kündigung wegen der unstreitigen Mietschulden nach 569 BGB unwirksam gemacht werden soll. Das gilt auch für die Zahlung der Miete durch einen Dritten (LG Itzehoe vom 10.7.2015 – 9 S 34/14). Auch ohne Zweckbestimmung kann eine rechtzeitige Zahlung die Kündigung gemäß § 569 BGB unwirksam machen, wenn eine Verrechnung des Vermieters auf Betriebskostenforderungen oder sonstige, ältere

Ansprüche treuwidrig wäre (s. dazu AG Gelsenkirchen vom 25.1.2011 – 3b C 587/10; LG Berlin vom 8.1.2018 – 66 S 240/17).

Insolventer Mieter

Der Verzug des Mieters mit der Entrichtung der Miete endet nicht mit der Insolvenzeröffnung. Die Kündigungssperre des § 112 InsO gilt nach Wirksamwerden der Enthaftungserklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO weder im Insolvenz- noch in dem sich daran anschließenden Restschuldbefreiungsverfahren. Nach Wirksamwerden der Enthaftungserklärung sind rückständige Mieten, mit deren Zahlung der Mieter bereits vor Insolvenzantragstellung in Verzug ist, bei der Beurteilung der Wirksamkeit einer (auch) hierauf gestützten fristlosen Kündigung des Vermieters nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b BGB zu berücksichtigen (BGH vom 17.6.2015 – VIII ZR 19/14 und vom 27.10.2015 – VIII ZR 288/14). Zahlt das Jobcenter auf Antrag des im Insolvenzverfahren befindlichen Mieters innerhalb der zweimonatigen Heilungsfrist nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB die aufgelaufenen Mietforderungen direkt an den Vermieter, kann dieser der Heilungswirkung der Zahlung nicht entgegen halten, dass es sich bei den rückständigen Mieten um Insolvenzforderungen nach § 38 InsO handele, die Zahlung des Jobcenters zum Zweck der Tilgung der Mietschulden des Leistungsbeziehers deshalb nach § 81 Abs. 1 InsO unwirksam sei (AG Neuruppin vom 30.9.2011 – 42 C 63/11; BGH vom 17.6.2015 – VIII ZR 19/14; s. auch KG Berlin vom 29.9.2020 – 14 U 1036/20).

Amtsgericht muss Jobcenter informieren

Um dem Jobcenter rechtzeitig die Sicherung der Wohnung zu ermöglichen, ist nach § 22 Abs. 9 SGB II das Amtsgericht bei einer Räumungsklage verpflichtet, dem örtlich zuständigen Jobcenter oder der von ihm beauftragten Stelle unverzüglich mitzuteilen:

- den Tag des Eingangs der Klage;
- die Namen und Anschriften der Parteien;
- die Höhe der monatlichen Miete;
- die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung;
- den Tag der mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

Jobcenter muss beraten

Das Jobcenter darf auf eine solche Mitteilung nicht untätig bleiben, sondern muss den von Räumung bedrohten Leistungsberechtigten über die Möglichkeit, ein Mietschulddarlehen zu beantragen, beraten. Wird ein Antrag gestellt, muss das Jobcenter zügig prüfen, ob in der Vergangenheit schon einmal eine fristlose Kündigung durch nachträgliche Schuldentilgung gemäß § 569 BGB unwirksam geworden war und – wenn das nicht der Fall war – ob ein die aktuelle Kündigung zu Fall bringendes Darlehen nach sozialrechtlichen Maßstäben gerechtfertigt ist.

Positive Vermietererklärung

Ist die Abwendungsbefugnis nach § 569 Abs. 3 BGB wegen wiederholter Mietschulden verbraucht, kann der Leistungsberechtigte durch Vorlage einer Vermietererklärung, dass bei vollständigem Ausgleich der Mietschuld das Mietverhältnis fortgesetzt wird, die Voraussetzung für die Rechtfer-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

tigungsprüfung einer Mietschuldübernahme herstellen. Dass wiederholt Mietschulden entstanden sind, schließt eine Mietschuldübernahme nicht von vornherein als ungerechtfertigt aus.

Verfahrenskosten

Verzögert sich die Bearbeitung des Antrags auf Mietschuldübernahme und kommt es daher zur Räumungsklage, trägt der verklagte Mieter die Verfahrenskosten (Gerichtskosten, Kosten des Anwalts des Vermieters), wenn sich die Räumungsklage infolge einer heilenden Zahlung der Mietrückstände nach Klageerhebung erledigt (LG Wiesbaden vom 16.1.2012 – 3 T 12/11; AG Solingen vom 2.2.2012 – 12 C 301/11; AG Schöneberg 15.8.2012 – 104 C 109/12; LG Aurich vom 11.10.2016 – 1 T 291/16). Zur Kostenverteilung bei übereinstimmender Erledigungserklärung s. AG Pankow vom 14.4.2014 – 9 C 381/13.

Beruht die Verzögerung auf einem Verschulden des Jobcenters, muss es die Verfahrenskosten tragen (LSG NRW vom 20.3.2012 – L 12 AS 352/12 B ER; BayLSG vom 30.1.2014 – L 7 AS 676/13; LG Hannover vom 17.8.2016 – 4 T 20/16; LG Hamburg vom 27.9.2018 – L 4 AS 258/17).

Entstehen vermehrte Kosten dadurch, dass der in Mietschulden geratene Leistungsbezieher zu spät um Hilfe beim Jobcenter nachsucht oder bei Prüfung der Voraussetzungen für eine Mietschuldübernahme nicht ausreichend mitwirkt, gehen die Kosten zu seinen Lasten. Eine fristlose oder ordentliche Kündigung wegen Nichtzahlung der Verfahrenskosten droht dem Leistungsberechtigten nicht, wenn diese Kosten nicht die Schwelle einer Monatsmiete erreichen (LG Karlsruhe vom 20.5.2014 – 9 S 30/14; LG Hannover vom 12.8.2016 – 4 T 20/16).

Sicherheitsleistung

Nach § 283a ZPO kann der Vermieter beantragen, dass der Mieter wegen der Mietforderungen, die nach Rechtshängigkeit der Kündigungsklage fällig geworden sind, Sicherheit leistet. Der Antrag ist begründet, wenn eine hohe Erfolgsaussicht der Zahlungsklage besteht (z. B. das geltend gemachte Minderungsrecht nicht substantiiert werden kann – AG Hanau vom 4.8.2014 – 32 C 172/13 (12)) und der Vermieter darlegen kann, dass der Ausfall im Prozessverlauf fällig gewordener Mietforderungen bzw. Ansprüche auf Nutzungsentschädigung ihm besondere wirtschaftliche Nachteile zufügen würde, z. B. wenn die Mieteinnahmen zur Sicherung der Altersversorgung dienen. Das allgemeine Prozessrisiko eines jeden Gläubigers, die Forderung nicht realisieren zu können, reicht als Sicherungsinteresse nicht aus (LG Berlin vom 11.8.2014 – 65 S 142/14). Ebenso der Vortrag des Vermieters, die Mietzahlungen würden für die Zins- und Tilgungsleistungen eines für den Erwerb der Wohnung in Anspruch genommenen Kredits benötigt (LG Berlin vom 21.2.2014 – 63 T 18/14; a.A. AG Seligenstadt vom 19.5.2020 – 1 C 735/19).

Bezieht der Mieter Bürgergeld, kann das Gericht, bei dem die Räumungs- und Zahlungsklage anhängig ist, eine Verpflichtungserklärung des Jobcenters, die Mietschulden zu übernehmen, als Sicherheitsleistung ausreichen lassen (BT-Drs. 17/10485, S. 43).

Eilbedürftigkeit

Die Prüfung einer Mietschuldübernahme duldet keinen Aufschub, wenn der Leistungsberechtigte eine angeordnete Sicherheitsleistung nicht aus eigener Kraft stellen kann. Denn nach § 940a Abs. 3 ZPO darf die Räumung durch einstweilige Verfügung durchgesetzt werden, wenn die Sicherheitsleistung nicht gestellt wird (→ S. 604).

Nicht bei Miethöhestreit

Die Benachrichtigung des Amtsgerichts unterbleibt, wenn sich aus der Klageschrift ergibt, dass die Nichtzahlung der Miete offensichtlich nicht auf der Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht. Das ist z. B. der Fall, wenn die Miete gemindert oder wegen Untätigkeit des Vermieters zur Beseitigung eines gerügten Mangels zurückgehalten wurde. Auch in diesen Fällen darf der Vermieter fristlos kündigen, es sei denn, die Fehlerhaftigkeit der Minderung war trotz sorgfältiger Prüfung nicht erkennbar (BGH vom 11.7.2012 – VIII ZR 138/11). Fehlerhaften Rechtsrat muss sich der Mieter als eigenes Verschulden zurechnen lassen (BGH vom 25.10.2006 – VIII ZR 102/06). In den genannten Fällen sollte der Leistungsberechtigte sofort nach Zugang der Kündigung zum Jobcenter gehen und eine Mietschuldübernahme beantragen.



Rechtsschutz trotz Verurteilung

Werden Mieter nach einer Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs rechtskräftig zur Zahlung eines für die fristlose Kündigung relevanten Mietrückstands verurteilt, sind mit diesem Urteil die Voraussetzungen eines Zahlungsverzugs im Zeitpunkt der Kündigung nicht bindend festgestellt worden. In einem Prozess auf Räumung und Herausgabe der Wohnung können die Mieter noch einwenden, die Miete wegen eines nicht beseitigten Mangels gemindert und sich deshalb zum Zeitpunkt der Kündigung nicht in Verzug befunden zu haben (BGH vom 10.4.2019 – VIII ZR 39/18).

Rechtsschutz trotz wirksamer Kündigung

Besteht Streit über eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs, hat der Mieter ein Feststellungsinteresse bezüglich der Unwirksamkeit dieser Vermieterkündigung, auch wenn der Vermieter aus anderem Grund (z. B. Eigenbedarf) wirksam gekündigt und bereits Räumungsklage erhoben hat. Denn die Kündigung wegen behaupteter Mietschulden kann Folgeansprüche auslösen, die mit der Feststellungsklage abgewehrt werden können (s. dazu AG Hamburg-Altona vom 12.2.2019 – 316 C 279/18).

2.1.2 Ordentliche Kündigung

Ist die fristlose Kündigung wegen Begleichung der Mietschulden innerhalb der Zwei-Monats-Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam geworden, ist eine ordentliche Kündigung nach § 573 BGB, die meist vorsorglich mit der fristlosen Kündigung ausgesprochen wird, nicht vom Tisch (BGH vom 16.2.2005 – VIII ZR 6/04). Auf die ordentliche Kündigung ist § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB nicht analog anwendbar (BGH vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12, vom 4.2.2015 – VIII ZR 175/14 und vom 23.2.2016 – VIII

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

ZR 321/14). Eine Regelungslücke für eine analoge Anwendung bestehe nicht (BGH vom 1.7.2020 – VIII ZR 323/18).

Entweder fristlos oder ordentlich kündigen

Die vom LG Berlin vom 13.10.2017 – 66 S 90/17 entwickelte Lösung, dass die fristlose Kündigung das Mietverhältnis beendet, so dass die »hilfsweise« erklärte ordentliche Kündigung ins Leere geht und ihr auch nach Eingang einer Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB, die die Wirkung der fristlosen Kündigung zum Erlöschen bringt, die Grundlage fehlt, hat der BGH vom 19.9.2018 – VIII ZR 231/17, vom 13.10.2021 – VIII ZR 91/20 und vom 5.10.2022 – VIII ZR 307/21 verworfen.

Gesetzesanträge

Gesetzesanträge der Länder Brandenburg und Hamburg (BR-Drs. 420/19 vom 10.9.2019), die Schonfristzahlung auch auf ordentliche Kündigungen zu erstrecken:

> »§ 573 wird wie folgt geändert:
> a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt: ›(3) Besteht die Verletzung einer vertraglichen Pflicht nach Absatz 2 Nummer 1 darin, dass der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist, gelten § 543 Absatz 2 Sätze 2 und 3 sowie § 569 Absatz 3 Nummer 2 entsprechend.‹«,

sind nach der Empfehlung des Rechtsausschusses vom 27.9.2019 (420/1/19) vom Tisch; gute und überzeugende Instanz-Urteile, wie z.B. LG Berlin vom 31.3.2023 – 66 S 149/22, geben Raum, ordentliche Kündigungen trotz Sanierung des Vermieters zulasten der Allgemeinheit weiterhin vor die Gerichte zu bringen.

Kein Widerspruch des Mieters

§ 574 Abs. 1 Satz 2 BGB verschärft die Problematik, dass trotz Mietschuldtilgung durch das Jobcenter ordentlich gekündigt werden kann, dadurch, dass nach BGH-Rechtsprechung das Widerspruchsrecht des Mieters gegen die ordentliche Kündigung trotz Schonzahlung nicht mehr geltend gemacht werden kann. Dagegen hat das LG Berlin vom 12.9.2018 – 64 S 4/18 sehr überzeugende Gründe vorgebracht, die der BGH vom 1.7.2020 – VIII ZR 323/18 aber verworfen hat.

Sozialrechtliche Folgen

Die Befugnis zur ordentlichen Kündigung kann einer nachhaltigen Sicherung der Unterkunft durch Mietschuldentilgung mit einem Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II entgegenstehen (LSG Baden-Württemberg vom 27.2.2020 – L 3 AS 520/20 ER-B).

Treu und Glauben

Der unbefriedigende Zustand, dass eine fristlose Kündigung mit Zahlung der Mietschuld nach § 569 Abs. 3 BGB zwar beseitigt, eine ordentliche Kündigung aus demselben Kündigungsgrund aber trotz Zahlung der Mietschulden Bestand hat, kann vor dem Hintergrund der BGH-Rechtsprechung nicht dadurch behoben werden, dass die ordentliche Kündigung immer dann als rechtsmissbräuchlich gewertet wird, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räu-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

mungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete oder der fälligen Entschädigung befriedigt wird, keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass es künftig zu erneuten Zahlungsrückständen kommen werde und der Mieter auch im Übrigen keine mietvertraglichen Pflichten verletzt hat (BGH vom 23.2.2016 – VIII ZR 321/14). Immerhin haben die Instanzgerichte den Kündigungsschutz dadurch gestärkt, dass ein Festhalten an der ordentlichen Kündigung trotz Ausgleichszahlung nach § 569 BGB gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen kann, so z. B. in dem Fall, dass der Vermieter, um sich über das Jobcenter zu entschulden, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bekundet, dann aber zur ordentlichen Kündigung greift (s. auch LG Hamburg vom 25.10.2018 – 316 S 58/18; AG Hoyerswerda vom 2.8.2016 – 1 C 17/16: Mietschulden einer hilfebedürftigen Familie mit drei kleinen Kindern bei Erkrankung zunächst des Vaters, dann eines der Kinder und zuletzt auch noch der Mutter). Bei einem langjährigen Mietverhältnis ist die ordentliche Kündigung anfechtbar, wenn ein auf Minderung beruhender Mietrückstand ca. 2,5 Monaten nach Zugang der Kündigung und damit zeitnah ausgeglichen wird und die Mieter ohne grobes Verschulden geglaubt hatten, sie seien zu der Minderung der Miete berechtigt (AG Charlottenburg vom 1.9.2020 – 225 C 93/20), oder wenn der Zahlungsverzug darauf zurückzuführen ist, dass dem hilfebedürftigen Mieter bei der Beantragung oder Überwachung der ihm zustehenden und seine Miete deckenden SGB II-Leistungen bloße Fahrlässigkeit zur Last fällt (LG Berlin vom 20.10.2016 – 67 S 214/16 und vom 25.4.2017 – 67 S 70/17: Unverzügliche Weiterleitung der Mahnung des Vermieters an das Jobcenter). Eine ordentliche Kündigung wegen Mietrückstands kann treuwidrig sein, wenn der Vermieter ausstehende Mieten nicht mahnt, sondern abwartet, bis der Zahlungsrückstand eine Kündigung ermöglicht (AG Stuttgart vom 14.2.2020 – 32 C 1562/19).

Kündigung im »Geschützten Marktsegment«

Gilt für einen Mietvertrag eine den BGB-Kündigungsschutz verstärkende Bestandsschutzregelung, hat der Vermieter diese auch dann zu beachten, wenn er sich im Mietvertrag das Recht zum Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung vorbehalten hat. Die Bestandsschutzregelungen haben nach LG Berlin vom 22.8.2019 – 67 S 51/19 unmittelbar drittschützende Wirkung.

Fortsetzungswille

Hat der Vermieter wegen Mietschulden (auch) ordentlich gekündigt, muss der Antrag auf Mietschuldübernahme mit dem Nachweis einhergehen, dass der Vermieter bei vollständigem Ausgleich der Mietschuld das Mietverhältnis fortsetzen wird.

Ist der Vermieter nicht bereit, eine Fortsetzungserklärung abzugeben, kommt eine Mietschuldübernahme dennoch in Betracht, wenn die ordentliche Kündigung angefochten wird und mietrechtlich eine hohe Erfolgsaussicht besteht (Evidenzkontrolle). In diesem Fall ist die Übernahme der Mietschuld bzw. eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Jobcenters ein wichtiges Pfund im Kündigungsschutzprozess. Denn ordentlich kündigen kann der Vermieter nur, wenn er ein »berechtigtes Interesse« an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 BGB). Berechtigt ist das Interesse an der Kündigung insbesondere dann, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten

»Berechtigtes Interesse«

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

schuldhaft und nicht unerheblich verletzt hat und dies weiter zu befürchten ist. Von einem Bürgergeld-Bezieher kann mietrechtlich gefordert werden, dass er die vom Jobcenter angeforderten Unterlagen über das Mietverhältnis rechtzeitig vorlegt und auch den sonst geforderten Mitwirkungshandlungen unverzüglich nachkommt (LG Berlin vom 15.10.2013 – 63 S 216/12).
Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Pflichtverletzung steht nicht die relative Betrachtung von Rückstandsbetrag und monatlich zu leistender Miete im Vordergrund, sondern die absolute Höhe des Rückstands und seine wirtschaftliche Bedeutung für den Vermieter (LG Berlin vom 6.10.2016 – 18 S 196/16).
Hat sich der Mieter außer säumiger Mietzahlung keine Verletzung des Mietvertrages zuschulden kommen lassen, kann sein Interesse am Verbleib in der Wohnung höher zu bewerten sein, wenn alle Schulden ausgeglichen werden und die Miete künftig direkt an den Vermieter geht. Die bei Mietschulden auch gegen den Willen des Leistungsberechtigten mögliche Direktzahlung (§ 22 Abs. 7 SGB II) stärkt die Mietsicherheit des Vermieters und schwächt damit dessen Interesse am Rauswurf des »Hartz IV-Mieters«.

Interessenabwägung

Es kommt in jedem Einzelfall darauf an, wie die Instanzrechtsprechung einen vom Jobcenter verschuldeten Mietrückstand gewichtet. Zu den bisherigen Wertungen:

- Bei einem Mietverhältnis von kurzer Dauer (hier: unter fünf Jahren) und angesichts der Tatsache, dass das Jobcenter dem Mieter zuvor mitgeteilt hatte, die Miete nicht mehr direkt an den Vermieter überweisen zu wollen, sei die ordentliche Kündigung berechtigt (AG Lichtenberg vom 19.12.2013 – 17 C 33/13).
- Die Bezahlung rückständiger Mieten innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB lasse den Kündigungsgrund einer fristgemäßen Kündigung nicht entfallen, wenn der Mieter sich nach wie vor und bereits über einen längeren Zeitraum hinweg zusätzlich mit der Zahlung von Nebenkosten, die zusammen mehr als eine Monatsmiete ausmachen, in Verzug befinde (LG Berlin vom 5.3.2014 – 65 S 406/13 und vom 27.3.2019 – 65 S 223/18).
- Die Heilung der Wirkungen der zugleich ausgesprochenen fristlosen Kündigung durch die Bezahlung aller offen stehenden Mieten bewirke nicht zugleich die Heilung der Wirkung der fristgemäßen Kündigung. Das Festhalten des Vermieters an der fristgemäßen Kündigung sei nicht treuwidrig im Sinne von § 242 BGB, wenn der Mieter auch früher bereits mit der Mietzahlung in einer Weise in Verzug geraten sei, die zur Kündigung berechtigte (LG Berlin vom 17.1.2014 – 65 S 366/13 und vom 1.3.2018 – 64 S 191/17).
- Ist die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB aufgrund der kurzfristig nachträglich erfolgten Zahlung des gesamten geltend gemachten Rückstands unwirksam geworden, ist die zugleich erklärte ordentliche Kündigung ebenfalls nicht begründet, weil die innerhalb der Frist des § 569 BGB erfolgte nachträgliche Zahlung die Pflichtverletzung des Mieters in einem milderen Licht erscheinen lasse und sich die Berufung auf eine wirksam ausgesprochene Kündigung aufgrund nachträglich eingetretener Umstände als rechtsmissbräuchlich darstelle, insbesondere wenn sich der Mieter in einem langjährigen Miet-

verhältnis im Hinblick auf seine Zahlungsverpflichtungen stets vertragstreu verhalten habe (LG Berlin vom 4.10.2013 – 63 S 421/12).
- Zugunsten des Mieters ist zu berücksichtigen, dass sich der Vermieter vor oder bei Ausspruch der Zahlungsverzugskündigung selbst pflichtwidrig gegenüber dem Mieter verhalten hatte (LG Berlin vom 5.10.2017 – 67 S 229/17: Behauptete Nichtzahlung der Miete, obwohl das Jobcenter die Miete überwiesen hat).
- Mahnt der Vermieter den Mieter wegen Zahlungsverzugs fristgemäß ab, verzichtet er damit konkludent auf den Ausspruch einer außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung bis zum fruchtlosen Ablauf der gesetzten Frist. Eine auf den (ab-)gemahnten Zahlungsverzug gestützte, vor Fristablauf erklärte Kündigung ist unwirksam (LG Berlin vom 26.9.2017 – 67 S 166/17).
- Der Mieter kümmere sich nicht darum, vom Jobcenter rechtzeitig Leistungen zu erhalten, um Mietschulden bezahlen zu können (AG Reinbek vom 15.9.2015 – 13 C 490/14).
- Mietschulden beruhen darauf, dass der Mieter krankheitsbedingt aufgrund seiner empfundenen Ausweglosigkeit nicht in der Lage war, Aufstockungsleistungen beim Jobcenter zu beantragen (AG Münster vom 27.10.2020 – 4 C 3363/19).
- Der Mieter gerate auch dann in Zahlungsverzug, wenn die vom Jobcenter direkt an den Vermieter zu leistenden Mietzahlungen aufgrund einer Fehlberechnung des Jobcenters ausbleiben. Das fehlende Verschulden des Mieters könne dann nur durch Einräumung einer angemessenen Räumungsfrist berücksichtigt werden (AG Augsburg vom 11.8.2014 – 16 C 408/14).
- Die Einstellung der Mietzahlung über mehrere Monate rechtfertige trotz einer besonderen persönlichen und wirtschaftlichen Belastungssituation des Mieters die ordentliche Kündigung (LG Berlin vom 22.1.2016 – 65 S 442/15).
- Bei der Abwägung, ob nach und wegen der Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 BGB die Pflichtverletzung in milderem Licht erscheint, können Zahlungsprobleme aus der Zeit des vorherigen Vermieters (im Fall eines Verkaufs der Immobilie) nicht berücksichtigt werden. § 566 BGB (»Kauf bricht nicht Miete«) begründet ein neues Mietverhältnis, allerdings mit demselben Inhalt (AG Neukölln vom 13.3.2019 – 13 C 513/18).
- Ist die (nur) für Wohnungsangelegenheiten unter Betreuung stehende, hilfebedürftige Mieterin für einen vollen Monat die Miete schuldig geblieben nach vielen Jahren regelmäßiger Zahlung der Miete, so erscheint diese einmalige Zahlungssäumnis in milderem Licht, wenn der Betreuer keine Veranlassung hatte, die Zahlungen der Mieterin zu kontrollieren, die das Konto selber führte, die Nachzahlung zeitnah erfolgte und die Wohnungsnotstelle zügig zwecks Klärung eingeschaltet wurde und nunmehr eine Direktzahlung von dort an den Vermieter erfolgt (LG Hamburg vom 22.2.2019 – 307 S 76/18).
- Eine ordentliche Kündigung aufgrund eines vom Vermieter durch diverse Abmahn- und sonstige Schreiben generierten Betrages, der eine Monatsmiete innerhalb eines Zeitraums von mehr als einem Monat übersteigt, sei

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

grundsätzlich mit dem Gedanken des Sozialprinzips unvereinbar, wenn das Jobcenter die laufende Miete pünktlich zahlt (AG Lünen vom 24.11.2020 – 8 C 26/20).

- Wer als Mieter zehn Jahre lang bisher auf Leistungen des Jobcenters angewiesen war, müsse sich ggf. um ein Darlehen bemühen, um die Forderungen des Vermieters zu bedienen (LG Berlin vom 29.1.2020 – 65 S 231/19).
- Ist ein für die Mietzahlungen eingerichteter Dauerauftrag mangels Deckung des Kontos nicht ausgeführt worden, kann sich der Mieter nicht darauf berufen, er habe dies nicht bemerkt, da er darauf vertraut habe, dass das Jobcenter die ihm zustehenden Leistungen rechtzeitig überweist. Es obliege dem Mieter, die Rechtzeitigkeit der Mietzahlungen zu überwachen und nach besten Kräften dafür Sorge zu tragen, dass zum Fälligkeitszeitpunkt eine Deckung des Kontos vorhanden ist. Sollte dies aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu leisten gewesen sein, muss der Vermieter von den durch das Jobcenter verursachten Schwierigkeiten wenigstens in Kenntnis gesetzt werden (LG Itzehoe vom 21.12.2018 – 9 S 15/18).
- Ein vertragswidriges Verhalten vor der Kündigung ist zu verneinen, wenn der Mieter schwer erkrankt war und nicht wusste, dass das Jobcenter die direkten Zahlungen der Miete an den Vermieter eingestellt hatte (LG Hamburg vom 25.10.2018 – 316 S 58/18).
- Die ordentliche Kündigung ist nicht treuwidrig, wenn der über § 569 Abs. 3 BGB ausgeglichene Zahlungsverzug Folge der bewussten Entscheidung des Mieters war, selbstständig tätig sein zu wollen, deshalb der Forderung des Jobcenters nach Aufnahme einer angebotenen Tätigkeit nicht nachzukommen und folglich die Leistungen des Jobcenters nicht mehr in Anspruch nehmen zu können, ohne für die ordentliche Zahlung der Miete künftig Sorge zu tragen (LG Berlin vom 30.5.2018 – 65 S 66/18); s. aber LG Berlin vom 15.3.2023 – 64 S 180/21: Eine verzögerte Weiterzahlung der KdU-Leistungen in Zusammenhang mit dem Vorhaben einer Existenzgründung kann das Verschulden an dem aufgelaufenen Mietrückstand milder bewerten lassen.
- Eine ordentliche, auf unpünktliches Zahlungsverhalten gestützte Kündigung setzt zwar keine Abmahnung voraus, die fehlende Abmahnung kann aber insofern bedeutsam sein, als erst die Missachtung einer nach den Umständen gebotenen Abmahnung dem Zahlungsverhalten das für den Ausspruch einer ordentlichen Kündigung erforderliche Gewicht verleihen würde (BGH vom 28.11.2008 – VIII ZR 145/07); nach LG Berlin vom 8.3.2018 – 65 S 199/17 ist eine Abmahnung insbesondere geboten, wenn der Mieter eine Direktzahlung durch das Jobcenter vereinbart hatte.

Geringfügige Pflichtverstöße

Geringfügige Pflichtverstöße, die im Rahmen der Evidenzkontrolle eines Mietschuldübernahmeantrags gegen ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses sprechen, sind z. B.:

- Ein Mietrückstand, der eine Monatsmiete nicht übersteigt mit einer Verzugsdauer von weniger als einem Monat (BGH vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12).

- Drei unpünktliche Mietzahlungen wegen des Arbeitsplatzverlustes des Mieters und des Todes eines Angehörigen sowie nach Abmahnung eine einmalige weitere Verspätung wegen Depressionen (LG Berlin vom 16.9.2014 – 63 S 322/13).
- Dreimalig verspätete Mietzahlungen, von denen nur eine mehrere Tage, die anderen nur jeweils einen Werktag umfassten (LG Berlin vom 9.10.2013 – 65 S 140/13; s. auch LG Berlin vom 29.11.2016 – 67 S 329/16).
- Nach einer bereits erfolgten Abmahnung wegen unpünktlicher Mietzahlung beruht eine weitere Verspätung darauf, dass die durch den Mieter vorgenommene Online-Banküberweisung aus ungeklärten Gründen verzögert ausgeführt wird (LG Berlin vom 8.11.2013 – 63 S 134/13).
- Einmalige, um fünf Tage verspätete Mietzahlung (AG Hamburg vom 14.1.2015 – 49 C 322/14).
- Offene Betriebskostennachforderungen, die der Mieter zeitnah nach Kündigungsausspruch beglichen hat; dabei sind die vom Mieter erhobenen partiell stichhaltigen Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnungen sowie das lange und bislang weitgehend störungsfrei verlaufene Mietverhältnis zu berücksichtigen (LG Itzehoe vom 1.4.2022 – 9 S 38/21).

2.1.3 Kündigungswiderspruch wegen Härte

Kündigungswiderspruch wegen Härte

Ist dem Mieter ordentlich gekündigt worden, ohne dass erhebliche Mietschulden bestanden, die zur fristlosen Kündigung berechtigen oder vor einer § 569 BGB-Ausgleichszahlung berechtigt hätten, kann der Mieter nach § 574 BGB der ordentlichen Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Die Härtegründe müssen nicht zwingend bis zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung im Kündigungsschutzprozess be- oder entstehen, sondern können auch nach der ordentlichen Kündigung relevant sein, wenn sie beispielsweise erst im Laufe des Räumungsprozesses entstehen (BGH vom 1.7.2020 – VIII ZR 323/18).

Wohnungsmangel

Eine Härte liegt nach § 574 Abs. 2 BGB auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Dies hat das AG Lübeck vom 26.5.1993 – 21 (23) C 1441/93 in einem Fall bejaht, in dem der Wohnungsmarkt für eine allein erziehende Mieterin als Sozialhilfeempfängerin praktisch verschlossen war. Ebenso AG Lübeck vom 1.2.2022 – 33 C 1544/21 für eine ausländische Familie mit 4 kleinen Kindern, die Leistungen vom Jobcenter bezieht und erhebliche Sprachbarrieren hat; für eine Großfamilie mit geringen finanziellen Mitteln AG Stuttgart vom 11.7.2003 – 30 C 600/03. Zur Situation unter Geltung der sog. Mietpreisbremse s. LG Berlin vom 25.1.2018 – 67 S 272/17, vom 12.9.2018 – 64 S 4/18 und vom 23.3.2021 – 67 S 11/21.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Der bloße Verweis auf eine allgemeine Wohnungsmangellage reicht nicht aus, um eine besondere Härte i.S. von § 574 Abs. 2 BGB zu begründen (LG Berlin vom 15.9.2020 – 63 S 309/19). Die von Kündigung betroffenen Mieter müssen konkret darlegen und beweisen, dass sie sich um Ersatzwohnraum bemüht haben; hierfür müssen sie im Einzelnen darlegen, welche Wohnungen wann und mit welchem Ergebnis besichtigt wurden und woran die Anmietung gescheitert ist (LG Osnabrück vom 12.6.2019 – 1 S 36/19; BGH vom 22.5.2019 – VIII ZR 180/18 und vom 11.12.2019 – VIII ZR 144/19).

Eine unzumutbare Härte ist es nach BGH vom 22.8.2017 – VIII ZR 19/17 aber nicht allein deshalb, weil der Mieter wegen Ersparnissen kein Bürgergeld bekommt und mangels Nachweises eines regelmäßigen Einkommens von vornherein keinen angemessenen Ersatzwohnraum finden könne.

Härtegründe nach Ablauf des Widerspruchsrechts?

Die Rechtsfrage, ob Härtegründe, die **nach** den in § 574b Abs. 2 S. 2 BGB genannten Zeitpunkten entstehen, noch zu berücksichtigen sind, ist höchstrichterlich noch nicht geklärt. Gegen eine Berücksichtigung LG Itzehoe vom 21.12.2018 – 9 S 15/18: Eintritt einer paranoiden Schizophrenie erst nach der ersten mündlichen Verhandlung im Räumungsprozess.

Häufig sind die Gründe für eine besondere Härte i. S. v. § 574 BGB auch Gründe, die einer Umzugsaufforderung wegen Unangemessenheit der Mietkosten entgegenstehen (näher dazu Kapitel I, → S. 290 f.). In der Mietrechtspraxis spielen vor allem gesundheitliche Probleme oder Behinderungen eine Rolle. Wird die Unzumutbarkeit eines Umzugs substantiiert (dazu LG Hamburg vom 25.3.2019 – 316 S 78/17) auf bestehende Erkrankungen gestützt, ist die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich (BGH vom 22.5.2019 – VIII ZR 167/17).

Einzelfälle:

- LG Lübeck vom 21.11.2014 – 1 S 43/14: Schwere geistige Behinderung eines Kindes des Mieters, das auf ein gleichbleibendes Wohnumfeld dringend angewiesen ist; s. dazu auch LG Frankfurt vom 13.9.2018 – 2/11 S 46/17.
- LG München vom 23.7.2014 – 14 S 20700/13: Krebserkrankung und akute Selbstmordgefahr; ebenso LG Berlin vom 7.5.2015 – 67 S 117/14.
- AG Schöneberg vom 9.4.2014 – 12 C 340/12: Erkrankung an multipler Sklerose und Selbstmordgefahr.
- AG Potsdam vom 28.5.2013 – 24 C 221/12: Multiple Sklerose im fortgeschrittenen Stadium und Wohnung in der Nähe der den Kranken betreuenden Kinder.
- LG Bonn vom 16.2.2007 – 10 S 68/06: Schwer kranker, blinder Mieter, der außerhalb seiner verwurzelten Wohnumgebung völlig hilflos wäre.
- LG Aachen vom 28.9.2005 – 7 S 66/05: Frühkindlicher Autismus des Kindes der Mieterin, dem bei Verlust der vertrauten Umgebung eine Verschlechterung der psychischen Situation droht.

- KG Berlin vom 6.5.2004 – 8 U 288/03: Langjähriges Mietverhältnis mit 80 Jahre altem, fast blindem Ehegatten des Mieters, der sich in einer neuen Umgebung nicht mehr zurechtfinden würde; s. dazu auch BGH vom 22.5.2019 – VIII ZR 180/18; LG Berlin vom 25.5.2021 – 67 S 345/18. Nach BGH vom 3.2.2021 – VIII ZR 68/19 und vom 15.3.2022 – VIII ZR 81/20 ist aber weder allein das Lebensalter des Mieters noch eine lange Mietdauer ausreichend, um eine Härte zu begründen.
- AG Lübeck vom 26.9.2002 – 27 C 1621/02: Optimale Versorgung und Pflege von Angehörigen des Mieters ist nur vom Standort der Mietwohnung aus möglich.
- LG Berlin vom 16.6.2016 – 67 S 125/16: Die Mietschulden beruhen auf einer chronischen psychischen Erkrankung, die nicht nur zu einer tiefgreifenden Persönlichkeitsstörung, sondern auch zu einer chronifizierten somatoformen Störung mit wiederholt krisenhafter Dekompensation bei schwergradig depressiver Symptomatik und latenter Suizidalität geführt hat.
- BGH vom 9.11.2016 – VIII ZR 73/16: Bei Wohnungsverlust drohen hochbetagtem, unter Betreuung stehendem Mieter schwerwiegende Gesundheitsschäden.
- AG Berlin-Mitte vom 7.6.2016 – 116 C 190/15: Krebserkrankung des Mieters, wenn dieser (vorübergehend) nicht sprechen kann und aufgrund seines körperlichen Gesamtzustands nicht in der Lage ist, überhaupt eine Ersatzwohnung zu finden, geschweige denn dorthin umzuziehen.
- AG Tempelhof-Kreuzberg vom 29.12.2016 – 23 C 258/15: Mieter ist aufgrund seines körperlichen oder geistigen Zustands nicht in der Lage, eine Ersatzwohnung zu finden und dorthin umzuziehen.
- LG Berlin vom 8.7.2015 – 65 S 281/14: Wenn der Verlust der Wohnung ein massives Bedrohungs- und Vernichtungsgefühl auslösen würde, verbunden mit der Gefahr von Affektdurchbrüchen mit unvorhersehbaren Kurzschlussreaktionen, die auch suizidale oder parasuizidale Handlungen einschließen könnten.

Befristete Verlängerung des Mietverhältnisses

Ist die ordentliche Kündigung nicht abwendbar, kann über § 574 BGB zumindest eine zeitlich begrenzte Fortsetzung des Mietvertrages erreicht werden, wenn ein Auszug nach Ablauf der Kündigungsfrist zu besonderen Härten führen würde (AG Hamburg-Altona vom 28.7.2011 – 318c C 231/10; LG Berlin vom 13.1.2021 – 64 S 11/20: Abwarten des Verlaufs einer Therapie). Zur Abgrenzung eines Härtefalls nach § 574 BGB von einer sittenwidrigen Härte im Sinne des Räumungsschutzes nach § 765a ZPO s. LG München vom 13.3.2019 – 14 S 2969/15.

Unbefristete Verlängerung des Mietverhältnisses

Wenn der suizidgefährdete Mieter krankheitsbedingt nicht in der Lage ist, eine stationäre Therapie durchzuführen, was ihm – wegen der Krankheit – auch nicht vorgeworfen oder nachteilig zu Last gelegt werden kann, und andere dem Grunde nach seinem Krankheitsbild mögliche Therapien nicht ersichtlich sind, kann das Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nach § 574a Abs. 2 Satz 2 BGB fortgesetzt werden (BGH vom 26.10.2022 – VIII ZR 390/21).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

2.1.4 Kautionsschulden

Seit Mai 2013 ist ein bis dahin streitig gewesenes Kündigungsrecht wegen ausstehender Mietsicherheitsleistungen in § 569 Abs. 2a BGB ausdrücklich geregelt worden. Danach kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter mit der Sicherheitsleistung in einem Umfang, der einer zweifachen Monatsmiete entspricht, in Verzug geraten ist. Ein Antrag auf Mietschuldübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II kommt somit auch zur Übernahme ausstehender Kautionszahlungen in Betracht (LSG Schleswig-Holstein vom 16.9.2015 – L 6 AS 180/15 B ER). Im Wesentlichen gelten hier die Ausführungen unter 2.1, → S. 575 ff. entsprechend. Das gilt auch für die Gefahr, dass der Vermieter trotz Verpflichtungserklärung des Jobcenters ordentlich kündigt. Nach AG Charlottenburg vom 15.8.2019 – 210 C 348/18 ist die Nichtzahlung von zwei Mietkautionsraten sowie einer Monatsmiete eine erhebliche und schuldhafte Pflichtverletzung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, die die Kündigung rechtfertigt, wenn bezüglich der Mietkautionsraten ein erheblicher Rückstand besteht, der nur knapp den Betrag von zwei monatlichen Nettokaltmieten nicht erreicht, bei welchem nach § 569 Abs. 2a BGB sogar eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses möglich gewesen wäre (s. auch AG Duisburg vom 22.6.2023 – 511 C 2555/22).

2.1.5 Verzicht auf Räumung

Kann eine berechtigte fristlose Kündigung nicht (mehr) mit einer Mietschuldübernahme verhindert werden, genügt es nach LSG Sachsen-Anhalt vom 23.2.2010 – L 5 AS 2/10 B ER nicht, wenn sich der Vermieter im Fall einer Mietschuldübernahme bereit erklärt, auf die Vollstreckung des Räumungstitels zu verzichten, falls der Mieter die Prozesskosten in Raten zurückzahlt, um nach regelmäßiger Tilgung einen neuen Mietvertrag zu angemessenen Konditionen abzuschließen. Die Aussetzung der Vollstreckung eines Räumungstitels, die von der Zahlungsmoral des Leistungsberechtigten abhängt, erfülle nicht den mit der Bestimmung des § 22 Abs. 8 SGB II verfolgten Zweck der langfristigen Sicherung der Unterkunft (ebenso LSG Baden-Württemberg vom 5.12.2007 – L 8 AS 4481/07 ER-B; LSG NRW vom 31.8.2010 – L 19 AS 1106/10 B ER; LSG Thüringen vom 19.3.2012 – L 4 AS 1370/11 B ER).

Kritik

Die LSG-Beschlüsse greifen zu kurz. Sie lassen außer Acht, dass der Leistungsberechtigte im Fall eines Räumungsverzichts die Zahlung der Prozesskosten über eine Erklärung sichern kann, dass er das Entgelt für die weitere Nutzung der gekündigten Wohnung (§ 546a BGB) mit einer Rate zur Tilgung der sonstigen Schulden direkt vom Jobcenter an den Vermieter überweisen lässt. Verfügen die Leistungsberechtigten über Reserven zur Tilgung sowohl des Mietschulddarlehens (§ 42a SGB II) als auch der Rate an den Vermieter (z. B. mit einem Freibetrag aus Erwerbstätigkeit), ist der Erhalt der Unterkunft hinreichend sicher. Erst recht gilt das, wenn ein Freund

oder Verwandter sich bereit erklärt, die Raten zu übernehmen oder dafür zu bürgen. Auf solche Möglichkeiten sind die Leistungsberechtigten hinzuweisen, wenn die Mietschuldübernahme gerechtfertigt wäre, d. h. auch im Interesse des Jobcenters liegt, weil z. B. die bestehende Wohnung preiswert ist (s. dazu auch LSG NRW vom 18.7.2014 – L 7 AS 982/14 B ER und vom 14.2.2018 – L 2 AS 557/18 B ER).

Drohende Obdachlosigkeit

Falsch sind die oben erwähnten Entscheidungen, wenn Obdachlosigkeit droht. Dann gehören nämlich auch die Kosten des Vermieters, die zur Vorbereitung und Durchführung der Räumungsklage entstanden sind, zu den nach § 22 Abs. 8 SGB II übernahmefähigen Kosten (BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R; s. dazu auch LSG Berlin-Brandenburg vom 11.3.2014 – L 19 AS 829/12 B; LSG Baden-Württemberg vom 27.6.2017 – L 9 AS 1742/14). Erwägungen in die Richtung, sozialwidrig handelnde Leistungsberechtigte mit einer harten Linie abzuschrecken, sind dann fehl am Platz und können das Jobcenter teuer zu stehen kommen.

Beispiel

Der sechsköpfigen Familie X. wird wegen Mietschulden von 3.160 € fristlos gekündigt. Die bisherige Wohnung kostete 790 € im Monat. Der Vermieter wäre bereit, das Mietverhältnis zu einem Preis von 800 € monatlich fortzusetzen, wenn das Jobcenter die Mietschulden sowie die Anwalts- und Gerichtskosten übernimmt. Das Jobcenter lehnt die Kostenübernahme ab. Das angerufene Sozialgericht weist den Eilantrag zurück, weil die Übernahme von Schulden bei sozialwidrigem Herbeiführen von Mietrückständen nicht gerechtfertigt sei (so etwa LSG Baden-Württemberg vom 1.3.2011 – L 12 AS 622/11 ER-B).
Es kommt zur Räumung. Die Ordnungsbehörde bringt die Familie in einem Wohnheim unter (Tagessatz 24,40 € pro Person). Nach vier Monaten findet die Familie eine Wohnung zu 950 € Miete. Für die Dauer der Unterbringung im Wohnheim musste das Jobcenter monatlich 4.392 € an das Wohnheim zahlen; der Umzug und die zwischenzeitliche Einlagerung der Möbel kostet 2.500 €. Die »Bestrafung« der Mietschuldner durch Verweis aus der alten Wohnung ist hier teuer erkauft.

2.1.6 Neuabschluss des Mietvertrags

Kann die fristlose Kündigung durch Begleichung der Schuld nicht beseitigt werden (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB) oder ist die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung nicht abzuwenden, ist zu prüfen, ob der Vermieter bei Ausgleich der offenen Mietschulden bereit ist, mit den Mietern einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Ist das neue Vertragsverhältnis i. S. v. § 22 Abs. 1 SGB II angemessen, kann die Übernahme der Mietschulden gerechtfertigt und vor allem kostengünstiger als ein Umzug sein (LSG Sachsen-Anhalt vom 23.2.2010 – L 5 AS 2/10 B ER). Beruft sich der Vermieter auf einen rechtskräftigen Räumungstitel und ist er lediglich bereit, das Weiterwohnen nach vollständigem Ausgleich des Mietrückstandes

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

»fortzusetzen« und damit die Nutzung der Wohnung zu dulden, nicht jedoch nach Ausgleich des Mietrückstandes einen neuen Mietvertrag abzuschließen, fehlt die Grundlage für eine Übernahme der Mietschulden (LSG NRW vom 5.2.2018 – L 19 AS 2382/17 B ER).
Der Vermieter ist trotz Zusage des Jobcenters, bei Neuabschluss des Mietvertrages die Mietschulden zu übernehmen, nicht zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses verpflichtet (AG Frankenthal vom 5.7.2012 – 3a C 73/12).

2.1.7 Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Ausnahmsweise kann trotz der wegen Mietschulden endgültig verlorenen Wohnung eine Darlehensübernahme zur Schuldtilgung geboten sein, wenn sich ohne Mietschuldenfreiheitsbescheinigung kein abschlussbereiter Vermieter findet, sodass zur Vermeidung von Obdachlosigkeit bis zum Auffinden einer Wohnung hohe Kosten drohen (LSG Sachsen-Anhalt vom 16.9.2010 – L 5 AS 288/10 B ER; a. A. LSG Berlin-Brandenburg vom 29.7.2010 – L 25 AS 1343/10 B ER). Vorrangig ist jedoch zu prüfen, ob ein Vertragsschluss durch das Angebot einer Direktzahlung an den Vermieter nach § 22 Abs. 7 SGB II erreicht werden kann. Dafür bestehen gute Chancen, wenn die Mietschulden nicht durch ein problematisches Sozialverhalten der Mieter verursacht worden sind.

2.2 Anstehender Wohnungswechsel

Auch wenn eine Kündigung wegen Miet- oder Mietkautionsschulden mit einer Schuldübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II abgewendet werden kann, kommt eine Schuldübernahme nicht in Betracht, wenn der langfristige Erhalt der Wohnung aus anderen Gründen nicht gesichert ist oder nicht gesichert werden soll. Das ist zum einen der Fall, wenn der Leistungsberechtigte die schuldbelastete Wohnung ohnehin aufgeben will oder muss (z. B. bevorstehender Umzug in neue Wohnung, geplanter Einzug in Partnerwohnung, Wegzug ins Ausland), zum anderen, wenn anzunehmen ist, dass ein Verbleib in der bestehenden Wohnung unwahrscheinlich ist.

Bewohnbarkeitsprognose

Will der Leistungsberechtigte die schuldenbelastete Wohnung aufgeben oder sind dahingehende Umstände erkennbar geworden, scheidet eine Mietschuldübernahme als reine Entschuldungsmaßnahme aus. Fraglich ist nur, welcher Beurteilungszeitraum dafür angesetzt werden soll. Die Ausführungen des BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R legen es nahe, die Dauer eines regulären Bewilligungsabschnitts (sechs Monate, seit 1.8.2016 zwölf Monate) zugrunde zu legen.

Beispiel

K. lebt in einer kleinen 1-Raum-Wohnung mit sehr einfacher sanitärer Ausstattung. Zum Zeitpunkt des Antrags auf Mietschuldübernahme ist sie in der sechsten Schwangerschaftswoche. Es besteht kein Zweifel daran, dass

die Wohnung nach Geburt des Kindes zu klein und wegen der schlechten sanitären Ausstattung ungeeignet sein wird. Hier ist der Zeitraum bis zur Geburt noch zu lang, um den Antrag wegen bevorstehender Wohnungsaufgabe abzulehnen. Sind die Mietschulden beträchtlich, kann das Jobcenter im Rahmen der Rechtfertigungsprüfung den Antrag jedoch ablehnen, wenn es K. schon jetzt den Umzug in eine größere Wohnung zusichert und K. trotz der Mietschulden eine zumutbare Wohnung finden kann.

Die Zusicherung für eine konkret in Aussicht stehende Wohnung schließt eine Mietschuldübernahme aus (dazu LSG Sachsen-Anhalt vom 14.2.2013 – L 2 AS 970/12 B).
Problematisch ist die Ablehnung eines Antrags auf Mietschuldübernahme bei unsicherer Prognose oder wenn die bevorstehende Wohnungsaufgabe bestritten wird.

Beispiel 1

D. absolviert eine vom Jobcenter finanzierte Umschulung. Er hat sich bundesweit für eine Vermittlung zur Verfügung gestellt. Bei Eingang eines Antrags auf Mietschuldübernahme steht der Abschluss der Maßnahme in drei Monaten bevor. Das Jobcenter lehnt die Schuldübernahme mit der Begründung ab, D. werde nach Abschluss der Maßnahme zügig eine Arbeitsstelle in einem anderen Bundesland finden.

Beispiel 2

L. beantragt die Übernahme von Mietschulden für eine 45 qm große 2-Raum-Wohnung. Dem Jobcenter ist bekannt, dass der Ehemann in drei Monaten aus der Haft entlassen wird und in die Wohnung ziehen will. Es lehnt eine Mietschuldübernahme ab, weil die Wohnung für 2 Personen, denen 60 qm zustehen, zu klein sei. L. hält dem entgegen, dass die Eheleute gern in der bestehenden Wohnung bleiben möchten.

2.3 Angemessene Unterkunft

§ 22 Abs. 8 SGB II soll eine hinsichtlich der laufenden Kosten angemessene Unterkunft sichern. Sind die Kosten für die bestehende Wohnung zum Zeitpunkt des Antrags auf Mietschuldübernahme weder konkret noch abstrakt angemessen, scheidet eine Schuldübernahme daher grundsätzlich aus (BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R).
Zur Mietschuldübernahme in der Karenzzeit → S. 103.

Anstehende Kostensenkung

Nach LSG Niedersachsen-Bremen vom 26.10.2006 – L 9 AS 529/06 ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 19.6.2023 – L 18 AS 512/23 B ER kann sich das Jobcenter nicht auf die Unangemessenheit der Unterkunftskosten berufen, wenn es den Leistungsberechtigten noch nicht zur Mietsenkung aufgefordert hatte. Das BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R hat das offen gelassen, mit der Betonung der **langfristigen Sicherung** der Wohnung aber angedeutet, dass sich der Mietschuldner wohl nicht auf die Übergangsfrist des § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II berufen kann.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Anhängiger Rechtsstreit über Angemessenheit

Wird parallel zum Antrag auf Mietschuldübernahme vor dem Sozialgericht über die Angemessenheit der Unterkunftskosten gestritten, muss im Verfahren auf Mietschuldübernahme eigenständig über die Angemessenheit entschieden werden, wenn andernfalls (bis zum Abwarten einer Entscheidung im anhängigen Rechtsstreit) die Wohnung verloren ginge. Gibt es zwar eine Entscheidung, die aber mit der Berufung angefochten ist, kann sich weder der Leistungsberechtigte noch das Jobcenter auf die Entscheidung berufen. Das in einem Eilverfahren auf Mietschuldübernahme angerufene Gericht muss eigenständig die Angemessenheit prüfen, ggf. im Rahmen einer Folgenabwägung entscheiden, wenn die konkrete Angemessenheit streitig ist.

Beispiel

B. hat in einem Klageverfahren auf Übernahme der vollen, laufenden Miete, die unstreitig abstrakt unangemessen ist, vorgetragen, wegen einer Angststörung nicht ausziehen zu können. Das Sozialgericht hat diese Argumentation auf der Grundlage eines von B. eingereichten Attestes verworfen. Im Berufungsverfahren wird die unzureichende Aufklärung des Sachverhalts gerügt; es hätte medizinisch ermittelt werden müssen. Im Eilverfahren auf Mietschuldübernahme ist keine Zeit für ein Gutachten; um den Verlust der Wohnung und die damit drohende Gefahr einer gesundheitlichen Schädigung abzuwenden, wird die Folgenabwägung zugunsten des Antragstellers ausfallen.

Unschlüssiges Konzept

Steht fest, dass die Vorgaben des Jobcenters für die abstrakt angemessene Miete nicht schlüssig sind und kann nicht auf ein schlüssiges Konzept nachgebessert werden, sind zur Beurteilung, ob die Wohnung gehalten werden kann, die Werte nach § 12 WoGG, Fassung bis 31.12.2019 plus Zuschlag anzusetzen (LSG NRW vom 17.11.2015 – L 2 AS 1821/15 B ER; HessLSG vom 11.3.2020 – L 6 AS 605/19 B ER). Kann nachgebessert werden (dazu BSG vom 30.1.2019 – B 14 AS 24/18 R), dauert dies aber geraume Zeit, kann die tatsächliche Miete, sofern sie den Wert nach § 12 WoGG a.F. plus Zuschlag nicht übersteigt, im Rahmen der Schuldübernahme zur Abwendung des Wohnungsverlustes als tragbar zugrunde gelegt werden. Für § 12 WoGG in der seit 1.1.2020 geltenden Fassung ist noch nicht geklärt, ob die Werte um einen Zuschlag erhöht werden müssen.

Bindung an Urteil über Angemessenheit?

Bescheinigt ein rechtskräftiges Urteil die Angemessenheit der schuldenbelasteten Wohnung, kann das Jobcenter einem Antrag auf Mietschuldübernahme ohne Nachweis veränderter Umstände (z.B. einer Mieterhöhung) nicht entgegenhalten, die Wohnung sei zu teuer. Dies verstieße gegen den auch im Sozialrecht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben.

Kostensenkungsangebot

Kann der Leistungsberechtigte nachweisen, dass die Unterkunftskosten durch bevorstehende Untervermietung (dazu BSG vom 5.8.2014 – B 4 AS 37/13 R) oder sonstige, hinreichend sichere Maßnahmen auf das abstrakt angemessene Niveau gesenkt werden können, darf der Antrag auf Mietschuldübernahme nicht unter Verweis auf die aktuell zu hohen Mietkosten abgelehnt werden (s. dazu HessLSG vom 11.3.2020 – L 6 AS 605/19 B ER: Teilselbstzahlung mit Erwerbseinkommen). Im Rahmen der Rechtfertigungsprüfung kann das

Jobcenter aber berücksichtigen, ob der Hilfesuchende auf eine Wohnung verwiesen werden kann, die ohne Senkungsmaßnahmen angemessen ist.

Künftige Angemessenheit

Ist innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten abzusehen, dass die Wohnung angemessen sein wird (z. B. Geburt eines Kindes, Einzug eines Partners, Erhöhung der Angemessenheitswerte), muss das Jobcenter prüfen, ob eine Mietschuldübernahme gerechtfertigt ist.

Die Kosten der Wohnung können in den genannten Beispielen konkret angemessen sein (strenger LSG NRW vom 16.4.2019 – L 2 AS 473/19 B ER: Keine Berücksichtigung eines noch nicht ausgeübten, aber angestrebten Umgangsrechts).

Konkrete Angemessenheit

Ist absehbar, dass der von einer Kündigung bedrohte oder schon gekündigte Leistungsberechtigte unter Berücksichtigung der ihm nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zumutbaren Wohnungssuchbemühungen keine Wohnung zu den abstrakt geltenden Angemessenheitswerten finden wird und stehen auch über ein sog »geschütztes Marktsegment« keine Wohnungen zur Verfügung (s. dazu SG Landshut vom 5.1.2021 – S 5 AS 541/20 ER), ist die tatsächliche Miete als konkret angemessener KdU-Bedarf mit einem Mietschulddarlehen abzusichern (Ermessensreduktion auf Null). Anhaltspunkte für den Umfang der zumutbaren Suchbemühungen geben die Urteile der Zivilgerichte zur Härte gemäß § 574 BGB (s. etwa LG Freiburg (Breisgau) vom 30.6.2020 – 9 S 4/20; AG Schöneberg vom 24.6.2020 – 104 C 37/20; AG Dortmund vom 2.6.2020 – 425 C 3346/19).

3 Nur wenn die Schuldübernahme gerechtfertigt ist

Ausschöpfung Selbsthilfepotential

Nach § 22 Abs. 8 SGB II muss die Schuldenübernahme »gerechtfertigt« sein. Gerechtfertigt kann sie erst sein, wenn das zumutbare Selbsthilfepotential des Leistungsberechtigten ausgeschöpft ist. Dazu gehört in erster Linie eine unverzügliche Benachrichtigung des Jobcenters über eine angekündigte oder schon erklärte Wohnungskündigung, damit über die Direktzahlung nach 22 Abs. 7 SGB II, ggf. kombiniert mit einer vom Jobcenter verwalteten Tilgung der aufgelaufenen Schulden, eine gütliche Einigung mit dem Vermieter gefunden werden kann.

Einsatz Schonvermögen

Nach § 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II geht der Einsatz des Schonvermögens nach § 12 Abs. 2, Abs. 4 SGB II der Gewährung eines Darlehens vor. Das BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R fordert auch den Einsatz des Schonvermögens nach § 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II, Fassung bis 31.12.2022:

> »Der Freibetrag für notwendige Anschaffungen nach § 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II ist in § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II [a. F.] zwar nicht erwähnt. Dieser Betrag ist jedoch auch und gerade zum Einsatz in unvorhergesehenen Bedarfslagen gedacht, sodass nicht ersichtlich ist, weshalb er in Ansehung von Mietschulden geschützt sein sollte«.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Zumutbarer Vermögenseinsatz

Bei der Mietschuldübernahme geht es meist darum, einen bereits regulär nach § 22 Abs. 1 SGB II erfüllten Bedarf noch einmal zu übernehmen. Es können daher strengere Maßstäbe an den Vermögenseinsatz als im Rahmen des § 12 SGB II angelegt werden. Eine Vermögensverschleuderung kann aber nicht verlangt werden, zumal das Mietschulddarlehen über die Tilgung nach § 42a SGB II zurückgeführt wird.

Wessen Schonvermögen?

Bei der Gewährung von laufenden Unterkunfts- und Heizkosten an eine BG gilt das Kopfteilprinzip. Abweichend davon kann die einmalige Leistung »Mietschulddarlehen« zur Vermeidung einer Mithaftung der Kinder in der BG nur an die Mietvertragsparteien vergeben werden. Danach kann auch nur der Einsatz des Einkommens oder Vermögens der Mietparteien gefordert werden (BSG vom 18.11.2014 – B 4 AS 3/14 R).

Einkommenseinsatz

Soweit die Freibeträge für Erwerbstätigkeit eines BG-Mitglieds nicht der Finanzierung notwendiger Aufwendungen zur Berufsausübung dienen (wie z. B. Fahrkosten), kann der Erwerbstätige zur Tilgung der Mietschulden auf den Einsatz der Freibeträge verwiesen werden (LSG NRW vom 21.7.2020 – L 7 AS 1014/20 B ER). Können die Leistungen nur vorläufig bewilligt werden (§ 41a SGB II) , muss das Jobcenter die laufende Mietschuldtilgung insofern berücksichtigen, als die Freibeträge für Erwerbsarbeit schon vom fiktiven Einkommen abgesetzt werden (Ermessensreduktion auf Null). Je nach dem Ausmaß des Verschuldens kann auch der Einsatz privilegierten Einkommens verlangt werden (LSG NRW vom 24.3.2010 – L 12 B 120/09 SO ER: Einsatz von Ehrensold; LSG Sachsen vom 21.1.2021 – L 8 AS 398/20 B ER: Einsatz von Leistungen nach § 8 Abs 1 BerRehaG).

Vorrangig günstiger Wohnungswechsel

Ist es bei Abwägung aller Umstände kostengünstiger, einen Wohnungswechsel im Rahmen des § 22 Abs. 6 SGB II zu unterstützen statt hohe Mietschulden für den Erhalt einer am oberen Ende der Angemessenheitsgrenze liegenden Wohnung zu übernehmen, darf das Jobcenter die Mietschuldübernahme als nicht gerechtfertigt ablehnen. Das Interesse des Mietschuldners am Erhalt seiner Wohnung hat dann grundsätzlich geringeres Gewicht. Sind die Mietschulden sehr hoch und liegt ein erhebliches Verschulden der Leistungsberechtigen vor, handelt das Jobcenter nicht ermessensfehlerhaft, wenn es die Chance nutzt, mittels einer abgelehnten Mietschuldübernahme den Wechsel in eine günstigere Wohnung zu erzwingen, solange keine Obdachlosigkeit droht. In Extremfällen können die Umzugskosten über § 34 SGB II dem Mietschuldner aufgebürdet werden. Das kann anders sein, wenn ein Fehlverhalten des Jobcenters zu den Schulden beigetragen hat, insbesondere wenn es einem Antrag auf Direktüberweisung an den Vermieter nach § 22 Abs. 7 SGB II nicht entsprochen hatte (HessLSG vom 12.5.2005 – L 7 SO 3/05 ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 25.9.2007 – L 32 B 1565/07 AS ER), wenn Rücksicht auf Kinder oder Behinderte in der BG zu nehmen ist (LSG Berlin-Brandenburg vom 14.1.2008 – L 26 B 2307/07 AS ER) oder ein erhebliches Mitverschulden des Vermieters vorliegt.

Ende des Leistungsbezugs

Das bevorstehende Ende des Leistungsbezugs rechtfertigt nur dann eine Ablehnung der Mietschuldübernahme, wenn künftige Eigenleistungsfähigkeit oder die Hilfe Dritter sichergestellt sind. Keinesfalls darf das Jobcenter den Antrag so lange hinauszögern, bis der Leistungsberechtigte aus dem Bürgergeld-Bezug ausgeschieden ist. Umgekehrt kann ein Leistungsberechtigter den Antrag auf Mietschuldübernahme für eine abstrakt unangemessene Wohnung nicht darauf stützen, dass er demnächst als Verdiener die volle Miete zahlen könne, solange noch keine konkrete Arbeitsaufnahme gesichert ist.

Wechsel ins SGB XII

Steht ein Wechsel in die Sozialhilfe oder die Grundsicherung nach §§ 41 ff. SGB XII bevor, kann das Jobcenter eine Fortführung der Tilgung eines Mietschulddarlehens mit 10%, seit 1.7.2023 5% der SGB XII-Leistung nicht erzwingen. Die Vergabe des Darlehens kann, wenn es dringend benötigt wird, auch nicht von der Bereitschaft abhängig gemacht werden, das Jobcenterdarlehen weiterhin mit SGB XII-Leistungen zu tilgen.

Übernahme durch SGB XII-Träger?

Ein noch nicht vollständig getilgtes Mietschulddarlehen des Jobcenters ist mit Beendigung des Bürgergeld-Bezuges zurückzuzahlen. Über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags soll dann eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden (§ 42a Abs. 4 SGB II). Im SGB XII gibt es keine Grundlage zur Übernahme der Restschuld; zwar kann zum Ausgleich von Mietschulden nach § 36 Abs. 1 Satz 3 SGB XII auch eine Beihilfe statt eines Darlehens gewährt werden; die Voraussetzung für eine Beihilfe – der drohende Wohnungsverlust – liegen aber nicht mehr vor.

4 Mietschuldübernahme bei drohendem Wohnungsverlust

Drohende Wohnungslosigkeit, die nach § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II ein Soll-Ermessen auslöst (Mietschulden »**sollen**« übernommen werden), bezieht sich auf den Verlust der bewohnten, kostenangemessenen Wohnung bei fehlender Möglichkeit, angemessenen Ersatzwohnraum zu finden. Drohende Wohnungslosigkeit kann weder unter Hinweis auf Unterbringungsmöglichkeiten in einer Not- oder Obdachlosenunterkunft verneint werden noch mit dem pauschalen Verweis auf den »allgemein entspannten« Wohnungsmarkt (BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R; LSG Berlin-Brandenburg vom 11.1.2018 – L 18 AS 2586/17 B ER). Das Jobcenter und ggf. das Sozialgericht muss vor Ablehnung eines Darlehens konkret prüfen, ob für den vor einer Räumung stehenden Mietschuldner Ersatzwohnungen tatsächlich zur Verfügung stehen (LSG Berlin-Brandenburg vom 29.1.2013 – L 23 SO 319/12 B ER). Das kann der Fall sein, wenn das Jobcenter auf ein sog. »geschütztes Marktsegment« zurückgreifen kann und dem Leistungsberechtigten daraus **vor dem Räumungstermin** eine Ersatzwohnung anbietet oder vermittelt (BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R).

Genau prüfen

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Anspruch auf Schuldübernahme

Gibt es keinen in angemessener Zeit verfügbaren Ersatzwohnraum, verengt sich die Entscheidung des Jobcenters im Regelfall auf die Übernahme der Schulden. Ermessensgesichtspunkte, die im Anwendungsbereich des Kann-Ermessens nach § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II in die Ermessensentscheidung mit einfließen können (die Höhe der Schulden im Vergleich zu den im Falle eines Umzugs aufzuwendenden Folgekosten), bleiben außen vor. Auch das Verschulden des Leistungsberechtigten an der drohenden Wohnungslosigkeit tritt dann regelmäßig zurück (BSG a.a.O.; s. auch LSG Berlin-Brandenburg vom 30.6.2011 – L 25 AS 535/11 B ER und vom 29.11.2016 – L 9 AS 2282/16 B ER; LSG NRW vom 3.12.2014 – L 19 AS 1909/14 B ER; SG Wiesbaden vom 5.11.2014 – S 5 AS 834/14 ER).

Atypischer Fall

Ob ausnahmsweise etwas anderes gilt bei wiederholtem oder zielgerichtetem Schuldenmachen des Leistungsberechtigten, hat das BSG a.a.O. offen gelassen. Für eine Ablehnung der Schuldübernahme in extremen Missbrauchsfällen s. LSG Niedersachsen-Bremen vom 21.3.2023 – L 6 AS 90/23 B ER; s. auch LSG Sachsen-Anhalt vom 2.2.2023 – L 2 AS 12/23 B ER. Ausnahmsweise vertretbar ist eine Ablehnung der Schuldenübernahme, wenn angenommen werden kann, dass der Leistungsberechtigte in Ansehung der bevorstehenden Räumung eine Erwerbsarbeit aufnehmen wird oder ihm die Möglichkeit offen steht, bei Freunden oder Verwandten unterzukommen.

Darlehen für Nothelfer

Der Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft nach § 22 Abs. 8 SGB II steht nicht entgegen, dass Mietschulden gegenüber dem Vermieter nicht mehr bestehen. Auch Schulden gegenüber Dritten, die Leistungsberechtigte eingegangen sind, um drohende Wohnungslosigkeit abzuwenden, können Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II sein (BSG vom 13.7.2022 – B 7/14 AS 52/21 R).

III Vollstreckungsschutz

Aussetzung der Vollziehung der Räumung

Gegen ein noch nicht rechtskräftiges Räumungsurteil kann der Betroffene im Wege einer einstweiligen Anordnung nach § 570 Abs. 3 Halbs. 1 ZPO i.V.m. § 575 Abs. 5 ZPO vorgehen. Dem Aussetzungsantrag ist stattzugeben, wenn dem Mieter durch die Räumung größere Nachteile drohen als dem Vermieter durch Weiternutzung der Wohnung und die Berufung gegen das Räumungsurteil nicht von vornherein ohne Erfolgsaussicht ist (BGH vom 15.11.2011 – VIII ZB 95/11 und vom 14.2.2012 – VIII ZB 3/12; LG Berlin vom 21.9.2016 – 51 T 700/16: Aussetzung der Vollstreckung bis zur Klärung der Suizidgefahr). Bei Übernahme der Nutzungsentschädigung (§ 546a BGB) durch das Jobcenter kann die Folgenabwägung zugunsten des Leistungsberechtigten ausfallen.

Gegen eine nicht mehr abzuwendende Räumung kann der Mieter zur Abwehr von Obdachlosigkeit eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO oder, wenn er die dazu nötige Frist versäumt hat, Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO beantragen.

In seltenen Ausnahmefällen kann ein ordnungsrechtlicher Anspruch auf Einweisung in die zivilrechtlich zu räumende Wohnung bestehen (s. dazu VG Darmstadt vom 20.7.2009 – 3 L 946/09; VG Augsburg vom 22.3.2010 – Au 5 E 10.392; VG München vom 30.7.2019 – M 22 E 19.3507; VG Köln vom 1.4.2021 – 22 L 320/21). Einen Anspruch auf Zurverfügungstellung einer Wohnung, die mit der bis zu einer Zwangsräumung bewohnten Mietwohnung vergleichbar ist, gibt es nicht (VG München vom 19.10.2017 -M 22 K 16.122).

Kein Abschieben auf Zivilgericht

Das Jobcenter und ggf. das Sozialgericht dürfen die ihnen obliegende Verantwortung für die Entscheidung über einen Darlehensantrag nach § 22 Abs. 8 SGB II nicht auf das Zivilgericht abwälzen. Haben sie das getan bzw. sehenden Auges die Obdachlosigkeit in Kauf genommen, besteht zumindest die Pflicht, den Vollstreckungsschutz und das Auffinden einer Ersatzwohnung im Rahmen des Möglichen (z. B. durch Zusicherung der pünktlichen Direktzahlung einer Nutzungsentschädigung bei Aufschub der Vollstreckung oder durch unverzügliche Zusicherung der Direktzahlung für eine neue, angemessene Wohnung) aktiv zu unterstützen.

1 Räumungsfrist nach § 721 ZPO

Antragsfrist beachten!



Wird zur Räumung der Wohnung verurteilt, kann der Mieter bis spätestens vor Schluss der mündlichen Verhandlung im Räumungsprozess einen Antrag auf Gewährung einer angemessenen Räumungsfrist stellen (§ 721 ZPO). Je nach Lage auf dem Wohnungsmarkt oder den persönlichen Umständen des Mieters (LG Berlin vom 11.12.2014 – 67 S 278/14: Ablauf der Schulferien, und vom 24.3.2016 – 67 S 59/16; LG Köln vom 15.4.2016 – 10 S 139/15; LG Berlin vom 24.11.2017 – 69 S 66/17: Angespannter Wohnungsmarkt; LG Berlin vom 11.9.2019 – 51 T 378/19: Gesundheitsgefahr) muss der Vermieter dann den weiteren Verbleib in der gekündigten Wohnung dulden, sofern er dafür eine Nutzungsentschädigung in Höhe der auf dem Wohnungsmarkt erzielbaren Miete bekommt (s. dazu BGH vom 18.1.2017 – VIII ZR 17/16) und der Gekündigte intensiv auf Wohnungssuche geht. Dabei kann er sich nicht auf gleichwertige Wohnungen beschränken (LG Itzehoe vom 18.2.2022 – 9 S 33/21). Zu den Anforderungen an die Wohnungssuche und Beweiserleichterungen auf einem angespannten Wohnungsmarkt s. LG Berlin vom 5.4.2018 – 67 T 40/18; zum Zeitpunkt, wann die Wohnungssuche beginnen muss, s. OLG Brandenburg vom 1.6.2021 – 3 W 56/21. Die Frist kann bei rechtzeitigem Antrag verlängert werden. Eine Verlängerung der Räumungsrist kommt insbesondere in Betracht, wenn die intensive Suche nach Ersatzwohnraum bisher vergeblich war. Dies haben die Betroffenen substantiiert darzulegen und im Bestreitensfall auch zu beweisen (LG München vom 8.2.2023 – 14 T 1361/23). Insoweit muss das Jobcenter zur Abwehr von Obdachlosigkeit helfen, indem es auf Vorlage von Wohnungsangeboten unverzüglich Bescheid gibt, dass die gefundene Wohnung angemietet werden kann, und die

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

ungekürzte Nutzungsentschädigung direkt an den Vermieter zahlt (das LG Berlin vom 25.7.2017 – 63 S 7/17 und vom 15.9.2020 – 63 S 309/19 gewährt 6 Monate Räumungsfrist, weil das Jobcenter die damit verbundenen Kosten trägt, der Vermieter insoweit also abgesichert ist). Die Räumungsfristgewährung kann unter die Bedingung der Leistung der Nutzungsentschädigung gestellt werden, wenn zum Zeitpunkt der Bewilligungsentscheidung die berechtigte Besorgnis der unterbleibenden oder jedenfalls nicht rechtzeitigen oder vollständigen Leistung der Nutzungsentschädigung besteht (LG Berlin vom 12.5.2020 – 67 T 38/20).

Trennung/ Scheidung

Die Sonderregeln zur Ehewohnung gelten nur zwischen den Eheleuten. Sie betreffen die Überlassung zur Benutzung, nicht die Eigentumsverhältnisse. Wurde die Wohnung wirksam veräußert, kann der Eigentümer die Herausgabe verlangen; ggfs. ist eine großzügige Räumungsfrist zu gewähren (OLG Nürnberg vom 10.8.2023 – 7 UF 312/23).

Arme Wohnungssuchende

Ist der Wohnungsmarkt im Segment preiswerter Wohnungen eng, kann das bei Bestimmung der Räumungsfrist eine Rolle spielen (AG Hamburg vom 28.11.2007 – 46 C 24/07; LG Berlin vom 18.4.2011 – 67 S 502/10, vom 6.10.2015 – 63 S 51/15 und vom 5.4.2018 – 67 T 40/18).

Nach AG Augsburg vom 11.8.2014 – 16 C 408/14 kann für einen auf Versäumnissen des Jobcenters beruhenden Zahlungsverzug als Ausgleich eine großzügigere Räumungsfrist gewährt werden. Steht Ersatzwohnraum in Aussicht und ist die Zahlung der Nutzungsentschädigung gewährleistet, kann auch nach längerer, ergebnisloser Wohnungssuche noch eine Räumungsfrist gegeben werden (OLG Koblenz vom 18.6.2013 – 3 U 632/13).

Zum Anspruch auf Prozesskostenhilfe für Anträge auf Bewilligung oder Verlängerung einer Räumungsfrist s. AG Kerpen vom 30.8.2010 – 104 C 374/09; LG Würzburg vom 7.8.2019 – 3 T 1317/19.
Zu einem Räumungsvergleich mit Verzicht auf Räumungs- und Vollstreckungsschutz s. AG Seligenstadt vom 6.9.2022 – 1 C 76/22

2 Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO

Antragsfrist beachten!



Ist die Frist für einen Antrag nach § 721 ZPO abgelaufen oder hat das Zivilgericht keine Frist gewährt, kann nur noch ein Antrag auf Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO helfen. Der Antrag muss spätestens zwei Wochen vor dem festgesetzten Räumungstermin gestellt werden, es sei denn, die Gründe, auf denen der Antrag beruht, sind erst nach diesem Zeitpunkt entstanden oder der Mieter war ohne sein Verschulden an einem rechtzeitigen Antrag gehindert.

Suizidgefahr

Eine ganz besondere Rolle kommt dem Vollstreckungsschutz zur Abwehr einer ernsthaften Gefahr für Leib und Leben der zu einer Räumung verpflichteten

Personen zu. Dazu hat das BVerfG wiederholt Grundsätze entwickelt: vom 26.10.2011 – 2 BvR 320/11, vom 22.8.2012 – 2 BvR 1858/12, vom 21.11.2012 – 2 BvR 1858/12, vom 6.8.2014 – 2 BvR 1340/14, vom 29.7.2014 – 2 BvR 1400/14, vom 25.2.2014 – 2 BvR 2457/13, vom 26.2.2016 – 2 BvR 399/16, vom 7.12.2018 – 2 BvR 2425/18, vom 15.9.2019 – 2 BvR 2425/18, vom 26.1.2021 – 2 BvR 1786/20 und vom 29.6.2022 – 2 BvR 447/22. Soweit möglich und zumutbar, kann dem Mieter bei Verfügung eines Vollstreckungsaufschubs auferlegt werden, durch geeignete Maßnahmen an einer Verbesserung seines Gesundheitszustands zu arbeiten (BGH vom 21.1.2016 – I ZB 12/15, vom 16.6.2016 – I ZB 109/15 und vom 21.9.2017 – I ZB 125/16). Zur Anforderung an die medizinische Sachkunde zur Prüfung der Gesundheitsgefahren s. BGH vom 28.1.2016 – V ZB 115/15 und vom 1.6.2023 – I ZB 108/22. Zur Mitwirkung bei Nachweis einer Gesundheitsgefährdung s. AG Frankfurt vom 9.11.2015 – 33 M 52/15.

Verfassungsgerichtliches Eilverfahren

Sind für den Fall einer Zwangsräumung substantiiert drohende, schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht worden und haben sich die Tatsacheninstanzen gegen gefestigte BVerfG-Rechtsprechung und Fehlen eigener Sachkunde kein genaues Bild davon verschafft, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere, welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit diese eintreten, kann das BVerfG auf Antrag nach § 32 BVerfGG die Räumungsvollstreckung im Rahmen einer Folgenabwägung aussetzen. Eine unterbliebene Anhörungsrüge steht dem Rechtsschutz nicht entgegen, wenn diese offensichtlich aussichtslos gewesen wäre (BVerfG vom 7.9.2023 – 2 BvR 1233/23).

Zum Vollstreckungsschutz bei Schwangerschaft s. LG Hannover vom 16.9.2013 – 52 T 54/13, bei Untermiete s. LG Berlin vom 21.3.2016 – 51 T 167/16.

Fehlende Ersatzwohnung

Die Wohnungssuche und ein Umzug sind Teil einer Zwangsräumung und deshalb allein keine Härte für einen Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO. Bei Fehlen einer Ersatzwohnung ist es Sache der Ordnungsbehörden, die Obdachlosigkeit zu vermeiden (LG Stuttgart vom 5.12.2017 – 19 T 460/ und vom 17.11.2020 – 19 T 294/20).

Räumungsschutzhilfe

Die Räumungsvollstreckung kann vorübergehend eingestellt werden, wenn der Schuldner schnell in eine Ersatzwohnung umziehen wird und die Zahlung einer Nutzungsentschädigung nachweist (LG Berlin vom 13.10.2009 – 51 T 643/096: bei erwarteter Ersatzwohnung in sechs Wochen). Auch den Antrag auf Vollstreckungsschutz kann das Jobcenter zur Vermeidung einer Unterbringung im Obdachlosenheim unterstützen, beispielsweise dadurch, dass es die Auflage für die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckungsmaßnahme, die Nutzungsentschädigung bis zur Räumung zu zahlen (dazu etwa LG Frankfurt vom 15.2.2023 – 2-11 T 7/239), übernimmt; vgl. auch Verfassungsgericht des Landes Brandenburg vom 15.4.2016 – 86/15.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Einstweilige Räumungsverfügung

Mit § 940a Abs. 3 ZPO hat der Vermieter das Recht, die Räumung einstweilig zu erzwingen, wenn der Mieter eine nach § 283a ZPO angeordnete Sicherheitsleistung nicht gestellt hat (OLG Sachsen-Anhalt vom 21.9.2016 – 12 W 37/16). Der Mieter kann sich dagegen mit einem Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung gemäß § 936 i.V.m. §§ 924 Abs. 3 Satz 2, 707 Abs. 1 Satz 1 ZPO wehren. Notfalls kann das Vollstreckungsgericht die einstweilige Räumungsverfügung nach § 939 ZPO gegen Sicherheitsleistung aufheben. Droht wegen der Räumungsverfügung Obdachlosigkeit (eine Unterbringung in einem Wohnheim ist in der Kürze der Zeit bis zur Räumung nicht möglich), muss das Jobcenter diese Sicherheitsleistung geben. Im einstweiligen Verfügungsverfahren auf Räumung und Herausgabe muss der Vermieter auch gegen Personen vorgehen, die ohne Mietvertrag mit in der Wohnung leben (s. dazu AG Wiesbaden vom 21.5.2015 – 92 C 1677/15 (30); LG Berlin vom 18.10.2016 – 67 S 327/16). Droht eine Gebrauchsüberlassung an Dritte, hat der Vermieter ein Rechtsschutzbedürfnis für eine präventive Untersagungsverfügung gegen den gekündigten Mieter oder gegen sonstige Gewahrsamsinhaber (LG Berlin vom 7.4.2022 – 67 T 8/22). Im Rahmen eines Verfahrens auf Übernahme von Mietschulden kann das nicht seriös geprüft werden, um die Eilbedürftigkeit zu verneinen (s. aber LSG NRW vom 21.1.2016 – L 2 AS 11/16 B ER).

In besonderen Ausnahmefällen kann der Räumungsanspruch des Vermieters verwirkt sein (s. dazu AG München vom 2.3.2017 – 424 C 26626/16).

Vollstreckungsschutz nach vollzogener Räumung

Die Vollstreckungsmaßnahme ist bei Zwangsräumungen mit der Einweisung des Vermieters in den Besitz der Räume durch Übergabe der Schlüssel beendet und kann vom Gerichtsvollzieher nicht mehr aufgehoben werden. Vielmehr müsste dazu die bereits endgültig vollzogene Zwangsvollstreckungsmaßnahme rückgängig gemacht werden (vgl. BGH vom 21.12.2004 – IXa ZB 324/03 und vom 15.10.2009 – VII ZB 1/09). Zur Durchsetzung einer erneuten Einweisung des Mieters in den Besitz der Räume kommt nur die Vollstreckungsmaßnahme gemäß § 885 Abs. 1 ZPO gegen den Vermieter in Betracht. Diese setzt nach § 750 Abs. 1 ZPO einen entsprechenden Vollstreckungstitel voraus, der nur aufgrund einer Klage im Kündigungsschutzverfahren erlangt werden kann. Ist diese Möglichkeit versperrt und der Rechtsweg im Antragsverfahren nach § 765a ZPO ausgeschöpft, kann **Verfassungsbeschwerde** gegen die Ablehnung eines Antrags auf Vollstreckungsschutz nach Räumung der Wohnung nur in Fällen besonders tiefgreifender und folgenschwerer Grundrechtsverstöße erhoben werden, wenn die direkte Belastung durch den angegriffenen Hoheitsakt sich auf eine Zeitspanne beschränkt, in welcher der Betroffene nach dem regelmäßigen Geschäftsgang eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts kaum erlangen konnte; der Grundrechtsschutz würde andernfalls in unzumutbarer Weise verkürzt. Der Umstand, dass die Fachgerichte und das Bundesverfassungsgericht häufig außerstande sind, schwierige Fragen in kurzer Zeit zu entscheiden, darf nicht dazu führen, dass eine Verfassungsbeschwerde allein wegen eines vom Betroffenen nicht zu vertretenden Zeitablaufs als

Verfassungsbeschwerde

unzulässig verworfen wird (BVerfG vom 17.5.2022 – 2 BvR 661/22 und vom 23.3.2023 – 2 BvR 1507/22). Insoweit hat das BVerfG dem Verfassungsbeschwerdeführer entgegengehalten, die Zeit von **etwa drei Stunden** von Kenntnis der Vollstreckungsschutz ablehnenden Entscheidung des Landgerichts bis zur Räumung nicht genutzt zu haben; angesichts der Möglichkeit der Gewährung von **Eilrechtsschutz** durch das Bundesverfassungsgericht (§ 32 BVerfGG) sei nicht ersichtlich, dass der Beschwerdeführer nach dem regelmäßigen Geschäftsgang eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts bis zum Beginn der Vollstreckung kaum hätte erlangen können. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, er sei aus psychischen Gründen an der sofortigen Anrufung des Bundesverfassungsgerichts gehindert gewesen, habe er dies nicht ansatzweise erläutert.

IV Verfahren

Nur auf Antrag

Das Mietschulddarlehen muss gesondert beantragt werden (BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R, vom 18.11.2014 – B 4 AS 3/14 R und vom 12.7.2022 – B 7/14 AS 52/21 R). Die Benachrichtigung des Amtsgerichts nach § 22 Abs. 9 SGB II ersetzt den Antrag nicht, ist andererseits aber auch keine Voraussetzung für den Antrag (LSG Berlin-Brandenburg vom 29.11.2016 – L 9 AS 2282/16 B ER). Spricht der Leistungsempfänger »wegen Mietschulden« im Jobcenter vor, ist sein Anliegen aber nach dem Meistbegünstigungsgrundsatz sachgerecht auszulegen. Wird ein Beratungsbedarf erkennbar, muss das Jobcenter auf die Rechte nach § 22 Abs. 8 SGB II hinweisen.

Wer muss den Antrag stellen?

Da es keine Leistungsansprüche »der BG« gibt, ist ein Antrag aller in der BG lebenden, volljährigen Mitglieder erforderlich, die als Darlehensnehmer in Betracht kommen.

Kein Kopfteilprinzip

Nach BSG vom 18.11.2014 – B 4 AS 3/14 R sind Mietschulddarlehen nur an die Mietvertragsparteien zu vergeben, wobei diese auch hinsichtlich der laufenden KdU-Bedarfe leistungsberechtigt sein müssen. Das Kopfteilprinzip gilt nicht.

Kann das Darlehen wegen fehlenden SGB II-Leistungszugangs nur anteilig an eine der Mietvertragsparteien gegeben werden, muss die von SGB II-Leistungen ausgeschlossene Mietvertragspartei insofern mit an dem Verfahren beteiligt werden, als der Erhalt der Wohnung nur zu sichern ist, wenn alle Mietschulden beglichen werden. D.h., nur wenn die von SGB II-Leistungen ausgeschlossene Person ihren Schuldanteil übernehmen kann oder dafür ein Dritter aufkommt (z. B. Sozialamt, BAföG-Stelle), ist auch die Gewährung des anteiligen Schuldanteils nach § 22 Abs. 8 SGB II gerechtfertigt. Ist eine solche Mitwirkung ohne Verschulden der Beteiligten nicht zu realisieren, muss das Jobcenter, wenn ansonsten Obdachlosigkeit droht, alle Schulden übernehmen.

Offene Rechtsfragen

Das BSG vom 18.11.2014 – B 4 AS 3/14 R bezieht sich auf Fälle, in denen die Mietvertragsparteien leistungsberechtigt sind und die Wohnung gemeinsam nutzen. Offen ist, ob das Jobcenter ein Darlehen ablehnen kann, wenn

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

keiner der leistungsberechtigten Wohnungsnutzer Mietvertragspartei ist und wie das Darlehen zu vergeben ist, wenn einer der leistungsberechtigten Wohnungsnutzer Untermieter ist.

Beispiel 1

V. hat sich bereit erklärt, eine Wohnung zu mieten, damit sein Sohn S., der wegen Schufa-Einträgen und Bürgergeld-Bezugs keine Wohnung findet, ein Obdach hat. Intern ist vereinbart, dass V. nur formal Mietpartei ist bei alleiniger Nutzung der Wohnung durch S., der auch für die Mietzahlungen aufkommen soll. Als S. wegen Mietschulden ein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II beantragt, verweist das Jobcenter auf V., der zur Mietzahlung verpflichtet sei. Nach hier vertretener Auffassung darf das Darlehen nur abgelehnt werden, wenn V. die Schulden, ohne selbst hilfebedürftig zu werden, tragen kann. Das Jobcenter ist dann berechtigt, eine Tilgung des Darlehens im Verhältnis V. und S. als vorrangige Selbsthilfe zu werten.

Beispiel 2

B. lebt von Bürgergeld. Er war nach einer gescheiterten Beziehung in die Wohnung seiner Schwester S. gezogen. In einem Untermietvertrag ist geregelt, dass sich B. zur Hälfte an den Mietkosten beteiligt. Als es zu Mietschulden kommt, beantragt B. ein Mietschulddarlehen. Das Jobcenter lehnt dies mit der Begründung ab, dass S. gegenüber dem Vermieter die volle Miete zahlen müsse, so dass ein Darlehen nicht gerechtfertigt sei. Nach hier vertretener Auffassung muss ein Mietschulddarlehen geprüft werden, weil B. vertraglich zur Zahlung des Untermietzinses verpflichtet ist und S. das Untermietverhältnis wegen Mietschulden kündigen darf, so dass ggf. Wohnungslosigkeit droht.

Anspruch auf Korrektur eines Kopfteildarlehens?

Hat das Jobcenter ein Darlehen nach dem Kopfteilprinzip auch an wohnungsnutzende Personen vergeben und diese, die nicht im Mietvertrag stehen, mit einer Darlehenstilgung belastet, können diese über einen Widerspruch oder einen Überprüfungsantrag eine Schuldbefreiung erreichen (dazu LSG Sachsen vom 24.2.2015 – L 2 AS 1444/14 B ER). Rechtsgrundlage für eine Überprüfung ist § 44 Abs. 2 SGB X (vgl. BSG vom 27.5.2014 – B 8 SO 1/13 R: Beseitigung rechtswidrig verlangter Darlehenszinsen). Ob dann den Mietvertragsparteien die Anteile der übrigen BG-Mitglieder nachträglich aufgebürdet werden können, ist fraglich. Jedenfalls wäre dies mangels Verschuldens der BG-Mietparteien nur im Wege einer Ermessenentscheidung nach § 45 SGB X möglich.

Beispiel

H. lebt mit Partnerin P. und deren 19-jähriger Tochter T. zusammen. H. und P. haben die Wohnung gemeinsam gemietet. Die BG lebt von SGB II-Leistungen. Ein von H. im Oktober 2023 gestellter Antrag auf Übernahme von Mietschulden in Höhe von 1.800 € wird dahingehend beschieden, dass H., P. und T. jeweils 600 € als direkt an den Vermieter überwiesenes Mietschuld-Darlehen bekommen und ab dem Folgemonat jeweils 5 % des Regelbedarfs zur Tilgung einbehalten wird. Zehn Monate später beantragt T. eine Überprüfung der Darlehenstilgung. Nach § 44 Abs. 2 SGB X muss das Jobcenter die Tilgung stoppen. Ein Anspruch auf Zurückerstattung der schon geleisteten Raten be-

steht grundsätzlich nicht, da das Jobcenter im Rahmen des Ermessens berücksichtigen darf, dass in der Gewährung des Darlehens auch eine Begünstigung liegt, die H. und P. entlastet. Für eine Aufhebung und Rückforderung des noch nicht getilgten Darlehens kommt nur § 45 SGB X in Betracht, dessen Voraussetzung (zumindest grob fahrlässiges Verschulden) nicht vorliegt. Damit gibt es auch keine Grundlage, das an H. und P. gewährte Darlehen aufzustocken bzw. an eine hälftige Verteilung nach Anzahl der Mietvertragsparteien anzupassen.

Zuschuss statt Darlehen

Im Regelfall werden Mietschulden nur als Darlehen gewährt, die nach § 42a SGB II in Höhe von 10%, seit 1.7.2023 5% des Regelbedarfs mit den laufenden Leistungen getilgt werden müssen. Im Fall hoher Mietschulden hat das bei schlechten Eingliederungschancen auf dem Arbeitsmarkt eine sehr lange Zeit des Leistungsbezugs unterhalb des Existenzminimums zur Folge. Dies begründet allerdings keinen atypischen Fall für die Umwandlung des Darlehens in einen Zuschuss. Tilgungsbedingte Notlagen können verfassungskonform über eine Aussetzung der Tilgung oder einen Erlass der Forderung nach § 44 SGB II gelöst werden. Das BVerfG vom 23.7.2014 – 1 BvR 10/12 fordert die Jobcenter und die Gerichte dazu auf, Handlungsspielräume auf einfachgesetzlicher Ebene voll auszuschöpfen.

Atypischer Fall

Ist der Leistungsberechtigte aufgrund einer erheblichen Mitschuld des Jobcenters in Zahlungsverzug geraten, kann dies einen atypischen Fall für einen Mietschuld-Zuschuss rechtfertigen (BSG vom 18.11.2014 – B 4 AS 3/14 R).

Andere Fälle für eine Mietschuldübernahme im Wege eines Zuschusses sind wegen einer Krankheit (s. dazu LSG Hessen vom 17.5.2013 – L 9 AS 247/13 B ER) verursachte Mietschulden. Letztlich ist auch die Form der Hilfegewährung nach § 22 Abs. 8 SGB II stets Teil der Rechtfertigungsprüfung, die unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des jeweiligen Einzelfalles zu ergehen hat.

Überprüfungsantrag?

Hatte der Leistungsberechtigte einen Mietschuld-Zuschuss beantragt oder liegen die Umstände bei Gewährung eines Mietschulddarlehens so, dass nach der Bedarfslage ein Zuschuss hätte geprüft werden müssen, beinhaltet das dennoch gewährte Darlehen die Entscheidung des Jobcenters, dass kein Zuschuss beansprucht werden kann. In diesem Fall ist die Umwandlung des Darlehens in einen Zuschuss bei Bestandskraft des Darlehensbescheides über § 44 SGB X geltend zu machen mit der Folge, dass ggf. nur noch begrenzt (§ 40 Abs. 1 SGB II) korrigiert werden kann.

Neuer Antrag

Anders ist die Situation zu werten, wenn die Beteiligten davon ausgingen, es könne nur ein Darlehen vergeben werden. Dann kann der Leistungsberechtigte ungeachtet der Bestandskraft des Darlehensbescheides einen Antrag auf Gewährung eines Zuschusses stellen. Die Mietschuldübernahme als Zuschuss ist gegenüber dem Darlehen eine andere Sozialleistung (BSG vom 28.2.2013 – B 8 SO 4/12). Der Antrag wirkt nach § 28 SGB X bis zu einem Jahr zurück.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel

Der 62-jährige J. lebt mit seiner 59-jährigen Partnerin P. zusammen, die eine Arbeitsmarktrente bezieht. Ergänzend zur Rente erhalten J. und P. Bürgergeld (Arbeitsmarktrentner gelten als erwerbsfähig i. S. von § 8 SGB II). Wegen Mietschulden, verursacht durch vorrangige Bedienung von Spielschulden des J., wird die Wohnung gekündigt. J. beantragt ein Darlehen, das je zur Hälfte an J. und P. vergeben wird, die beide im Mietvertrag stehen. Anlässlich einer Sozialberatung erfährt P., dass eine Mietschuld auch als Zuschuss übernommen werden kann. Sie beantragt beim Jobcenter einen Zuschuss und macht geltend, dass ihre Lebenssituation eine Vermittlung in Arbeit praktisch ausschließe, J. ebenfalls sehr geringe Chancen auf Arbeit habe und sie, P., den Zahlungsverzug nicht habe verhindern können, weil J. das Geld verwalte. Es liege daher ein atypischer Fall vor.

Ungeklärte Rechtsfrage

Gibt das Jobcenter dem Antrag statt, ist noch ungeklärt, ob dies vom Einverständnis des J. abhängig gemacht werden kann, die Mietschulden in vollem Umfang zu übernehmen (vgl. dazu LSG NRW vom 25.5.2016 – L 7 AS 580/16 B ER).

Erstattung Nothilfedarlehen

Die Prüfung der Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II entfällt nicht, weil wegen Eile oder verzögerter Antragsbearbeitung die Unterkunft mit Nothilfe eines anderweitig beschafften Darlehens zur Schuldentilgung gesichert wurde. Auch diese Schulden inklusive Zinsen gegenüber einem Dritten, die der Hilfesuchende **nach** vergeblichem Antrag oder verzögerter Antragsbearbeitung durch das Jobcenter eingegangen ist, um drohende Wohnungslosigkeit abzuwenden, können Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II sein (BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R und vom 13.7.2022 – B 7/14 AS 52/21 R).
Wegen der Tilgung des § 22 Abs. 8 SGB II-Darlehens mit 10%/5% des laufenden Bedarfs kann es wirtschaftlich günstiger sein, sich um private Hilfe zu bemühen.

Überschneidungskosten

Hat ein aus dem Mietvertrag gekündigter Bürgergeld-Bezieher wegen der ungewissen Aussicht seines Antrags auf Mietschuldübernahme vorsorglich eine andere Wohnung gesucht und treffen die Umstände so aufeinander, dass das Jobcenter die nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB heilende Schuldzahlung leistet, als der Bürgergeld-Bezieher schon den neuen Mietvertrag unterzeichnet hat, kann die Rechtswirkung der schuldbefreienden Zahlung nicht durch bloße Erklärung, die fristlose Kündigung solle doch gelten, zu Fall gebracht werden (LG Berlin vom 10.12.2013 – 63 S 184/13; AG Saarbrücken vom 31.10.2013 – 37 C 333/13(02)). Der Mietvertrag muss neu gekündigt werden, der Vermieter hat bis zum Ablauf der Kündigungsfrist Anspruch auf die Miete. Ggf. kann der Leistungsberechtigte die doppelte Mietbelastung über einen Anspruch nach § 22 Abs. 1 SGB II (BSG vom 30.10.2019 – B 14 AS 2/19 R) kompensieren.

V Eilrechtsschutz

Steht bei Verlust der Wohnung keine konkret anmietbare Ersatzwohnung zur Verfügung, muss zur Vermeidung von Obdachlosigkeit zügig geholfen werden. Die Ursachen der Mietschulden und deren Höhe spielen dann nur eine untergeordnete Rolle (BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R; LSG Berlin-Brandenburg vom 11.1.2018 – L 18 AS 2584/17 B ER PKH und vom 28.9.2017 – L 18 AS 1984/17 B; LSG NRW vom 3.3.2021 – L 21 AS 935/20 B ER). Das verschiebt auch die Maßstäbe für den Anordnungsgrund (Eilbedürftigkeit).

Fristlose Kündigung

Bisher wurde die Eilbedürftigkeit meist verneint, wenn »nur« fristlos gekündigt worden war. Der Leistungsberechtigte könne die Räumungsklage abwarten (LSG NRW vom 18.7.2014 – L 7 AS 1218/14 B ER, vom 6.3.2014 – L 6 AS 141/14 B ER und vom 26.11.2014 – L 12 AS 1559/14 B ER). Dem kann nur zugestimmt werden, wenn es gesicherte Hinweise darauf gibt, dass der Vermieter trotz fristloser Kündigung des Mietverhältnisses nicht gleich zur Räumung schreiten wird (dazu z. B. LSG NRW vom 4.9.2009 – L 12 B 69/09 AS ER und vom 9.10.2020 – L 7 AS 1330/20 B ER) oder das Selbsthilfepotential noch nicht ausgeschöpft ist. Ansonsten treibt man die Leistungsberechtigten in Mehrkosten (z. B. Anwalts- und Gerichtskosten), die nach Gewährung eines Mietschulddarlehens die Gefahr einer Berechtigung der meist hilfsweise mit der fristlosen Kündigung erklärten ordentlichen Kündigung herausfordern. Die Gefahr der ordentlichen Kündigung droht, wenn Leistungsberechtigte neben der Tilgung des Darlehens nach § 42a SGB II mit der Rückzahlung der Gerichts- und Anwaltskosten an den Vermieter überfordert sind. Auch dies stellt eine Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar (BGH vom 14.7.2010 – VIII ZR 267/09); zuzustimmen ist daher LSG Berlin-Brandenburg vom 22.7.2014 – L 10 AS 1393/14 B ER und vom 28.9.2017 – L 18 AS 1984/17 B ER; BayLSG vom 19.3.2013 – L 16 AS 61/13 B ER und vom 21.1.2013 – L 7 AS 882/12 B ER; LSG Niedersachsen vom 28.1.2015 – L 11 AS 261/14 B; LSG NRW vom 16.11.2015 – L 7 AS 1729/15 B ER, vom 29.1.2015 – L 6 AS 2085/14 B ER, vom 6.12.2017 – L 7 AS 2132/17 B ER und vom 18.2.2016 – L 20 SO 16/16 B ER, dass die **konkrete** Gefahr einer Kündigung wegen Mietschulden die Eilbedürftigkeit hinreichend begründet.

BVerfG

Das BVerfG hat in einem Nichtannahmebeschluss vom 18.4.2016 – 1 BvR 704/16 ausdrücklich offen gelassen, ob Art 19 Abs. 4 GG die Gewährung von Eilrechtsschutz auch wegen anderer, der drohenden Wohnungslosigkeit vorgelagerter nennenswerter Beeinträchtigungen (hier: Kosten eines noch nicht eingeleiteten Räumungsprozesses) gebietet. Irreführend daher LSG Baden-Württemberg vom 5.10.2016 – L 3 AS 3210/16 ER-B, das sich mit dem Leitsatz:

> »Ein Anordnungsgrund bei der begehrten einstweiligen Gewährung von Unterkunftskosten ergibt sich nicht bereits aus der Vermeidung von Mietschulden oder der erstrebten Möglichkeit, anderweitig erhaltene Mittel

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

> zurückzahlen zu können, und es genügt auch nicht der Ausspruch der fristlosen Kündigung bzw. deren Androhung. Erforderlich ist der substantiierte und nachvollziehbare Vortrag, dass konkret und zeitnah eine Wohnungs- und Obdachlosigkeit droht«

auf den Nichtannahmebeschluss beruft.Die Entscheidung des BVerfG vom 1.8.2017 – 1 BvR 1910/12 hat hier Klarheit geschaffen: Die Entscheidung im Eilverfahren erfordert eine Einzelfallprüfung unter Abwägung der Gesamtumstände.

Ermessen

Die Vergabe des Mietschuldarlehens steht im Ermessen des Jobcenters. Bei der Ermessensausübung muss das Jobcenter auch Umstände berücksichtigen, die zugunsten der Antragsteller sprechen (LSG Berlin-Brandenburg vom 20.7.2015 – L 10 AS 193/15 B ER). Einstweiliger Rechtsschutz durch Zuerkennung eines Darlehens kann ausnahmsweise auch ohne Ermessenreduktion auf Null gewährt werden, wenn eine Verpflichtung auf Neubescheidung die Gefahr des Wohnungsverlustes nicht abwendet und insofern ins Leere ginge (a. A. LSG Berlin-Brandenburg vom 20.7.2015, a.a.O.).

Teil-Selbstzahler

Sind die Antragsteller finanziell in der Lage, die Differenz zwischen den vom Jobcenter übernommenen angemessenen Kosten der Unterkunft und den tatsächlichen Kosten zu bestreiten, kann es nach BayLSG vom 29.1.2021 – L 7 AS 700/20 B ER an der Eilbedürftigkeit fehlen. Generell kann dem nicht zugestimmt werden (s. etwa HessLSG vom 11.3.2020 – L 6 AS 605/19 B ER).

Räumungsklage läuft

Nach Zustellung der Räumungsklage an die Mieter verbleiben nur zwei Monate Zeit, um den Verlust der Wohnung durch Begleichung der Mietschulden abzuwenden (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). In dieser Phase kann die Eilbedürftigkeit nur verneint werden, wenn das Gericht alternative Abhilfemöglichkeiten konkret aufzeigt. Floskeln wie »es ist nicht ersichtlich, dass « genügen nicht (SG Berlin vom 25.10.2012 – S 37 AS 24431/12 ER). Vielmehr ist dann meist ersichtlich, dass der einkommens- und vermögenslose Leistungsberechtigte keine Chance hat, der fristlosen Kündigung durch Zahlung der Mietschulden zu begegnen; woher soll er das Geld nehmen? Außerdem **müssen** die bei Bestandskraft der Kündigung entstehenden Folgekosten nach BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R als Mietschulden übernommen werden, wenn sonst Obdachlosigkeit droht. Das »Abwimmeln« unsympathischer Antragsteller führt somit nur zu höheren Kosten.

Kostendeckelung?

Teilt man die Auffassung, dass eine mietschuldbedingte Kündigung einen Wohnungswechsel i. S. von § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II »erforderlich« macht, kann allein die Schuldübernahme ermessengerecht sein, um nicht auf einem angespannten Wohnungsmarkt erhebliche, laufende Mehrkosten für eine neue Wohnung zahlen zu müssen. Teilt man diese Auffassung nicht und gibt es auf einem angespannten Wohnungsmarkt keine Chance, zur Altmiete eine neue Wohnung zu finden, wird die Entscheidung ebenfalls auf eine Mietschuldübernahme verengt.

Schnell-verwertung

Als zusätzlicher Kostenfaktor wird der sehr rasch drohende Verlust von Mobiliar wegen der Schnell-Verwertung nach § 885a Abs. 3–5 ZPO mit Folgeansprüchen auf eine Wohnungs-Erstausstattung nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II zu berücksichtigten sein, wenn die Sachen nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Räumung abgefordert werden (§ 885a Abs. 4 ZPO).

Berliner Räumung

Die Räumung der Wohnung durch bloßes Hinaussetzen der Mieter (Berliner Räumung nach § 885a ZPO i.V.m. § 885 Abs. 1 ZPO) ist unzulässig, wenn der Vermieter kein Vermieterpfandrecht hat. Die Schuldnerschutzvorschrift des § 885 Abs. 4 ZPO darf nicht durch Zulassung einer vereinfachten Herausgabevollstreckung unterlaufen werden (OLG Schleswig-Holstein vom 28.10.2014 – 5 W 42/14). Soweit Hausratsgegenstände unpfändbar sind, unterliegen sie nicht dem Vermieterpfandrecht (s. dazu LG Berlin vom 21.1.2011 – 63 T 7/11). Insoweit geht einem Anspruch auf Wohnungs-Erstausstattung der Transport der Möbel in die neue Wohnung vor (LSG NRW vom 25.6.2008 – L 7 B 9/08 AS).

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

R Übernahme von Energieschulden

I Grundsätzliches 612

II Tatsächlich geschuldete Forderung 616

1 Forderung kraft Abschlusses eines Versorgungsvertrages **616**

2 Forderung kraft Energieentnahme **617**

III Energiesperre 619

1 Drohende Energiesperre **619**

2 Vollzogene Energiesperre **626**

IV Nur wenn die Schuldübernahme gerechtfertigt ist 628

1 Angemessenes Wohnen **628**

2 Vorrangige Selbsthilfe **629**

V Verfahren 635

VI Eilrechtsschutz 636

VII Versorgungssperre durch Vermieter? 637

I Grundsätzliches

Nach § 22 Abs. 8 SGB II können Schulden nicht nur zur Sicherung einer Unterkunft, sondern auch »zur Behebung einer vergleichbaren Notlage« übernommen werden.

Auch Haushaltsenergie

Dies ist der Einstieg, um neben Energieschulden, die sich direkt auf das Wohnen beziehen, wie Gas oder Strom zum Heizen und zur Warmwassererzeugung, auch Haushaltsenergieschulden (Gas zum Kochen, Strom für Licht und Elektrogeräte) übernehmen zu können. Der Bezug zum Wohnen ergibt sich bei Haushaltsenergieschulden aus einer ohne Schuldenübernahme nicht abwendbaren oder bereits vollzogenen Energiesperre. Denn ein Wohnen ohne Strom oder ohne Kochmöglichkeit im Fall einer Energiesperre kommt dem Zustand von Wohnungslosigkeit gleich (ganz überwiegende Auffassung, z. B. LSG NRW vom 26.3.2014 – L 7 AS 425/14 B ER und vom 25.5.2016 – L 7 AS 580/16 B ER; kritisch dazu LSG NRW vom 17.1.2014 – L 9 SO 532/13 B ER und vom 17.7.2014 – L 9 SO 388/12: konkrete Prüfung der Bewohnbarkeit ohne Energieversorgung; in diese Richtung auch LSG Schleswig-Holstein vom 13.1.2012 – L 3 AS 233/11 B ER). »Bloße« Haushaltsenergieschulen können weder im Wege eines Darlehens nach § 24 SGB II aufgefangen werden (näher dazu Leitfaden zum Bürgergeld, 17. Auflage 2023, S. 318 ff.) noch über § 22 Abs. 8 SGB II, solange die Wohnung noch mit Energie versorgt wird.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Strafe muss sein?

Dem Sozialrecht ist ein Straf- oder Erziehungsgedanke fremd (SG Bremen vom 9.12.2009 – S 24 SO 196/09 ER; so auch jüngst BVerfG vom 5.11.2019 – 1 BvL 7/16). Ist die Energieversorgung schon gesperrt worden, muss daher grundsätzlich sofort Abhilfe geschaffen werden, wobei das Verschulden hinter dem Gebot, einen dem Zustand der Obdachlosigkeit nahekommenden Zustand abzuwenden (BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R), zurücktritt (dazu auch LSG Berlin-Brandenburg vom 29.11.2016 – L 9 AS 2282/16 B ER und vom 11.1.2018 – L 18 AS 2586/17 B ER). In Fällen einer absichtlichen Nichterfüllung der Versorgungsverträge mit der Spekulation auf eine Hilfe des Jobcenters kann die Ablehnung einer Schuldübernahme gerechtfertigt sein (s. dazu LSG Niedersachsen-Bremen vom 21.3.2023 – L 6 AS 90/23 B ER).
Unhaltbar ist die Auffassung, eine Wohnung ohne Strom könne mit dem Einsatz von Kerzen oder Propangaskocher bewohnbar gehalten werden (so LSG NRW vom 12.3.2010 – L 12 SO 15/10 B). Nach BSG vom 18.11.2014 – B 4 AS 3/14 R sollte auch klar sein, dass die Entscheidungen des LSG Rheinland-Pfalz vom 27.12.2010 – L 3 AS 557/10 B ER und des LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 29.9.2011 – L 8 B 509/09 ER, wonach Kinder für das sozialwidrige Verhalten der Eltern durch den Verzicht auf Licht und warme Mahlzeiten mitzuhaften hätten, keinen verfassungsrechtlichen Maßstäben standhalten; sehr fragwürdig auch LSG Schleswig-Holstein vom 13.1.2012 – L 3 AS 233/11 B ER; richtig dagegen LG Neubrandenburg 20.04.2010 – 1 S 130/09: warme Mahlzeiten für Kinder unverzichtbar.

Elends-gewöhnung?

Lebt ein Antragsteller schon über einen längeren Zeitraum ohne Strom- oder Gasversorgung, kann seinem Antrag nicht entgegengehalten werden, er habe sich an das Leben ohne Strom oder Gas gewöhnt. Das widerspricht nicht nur dem BSG vom 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R zur Unzumutbarkeit eines Verweises auf Obdachlosenheime anstelle der Mietschuldübernahme, sondern missachtet den Anspruch aus Art. 1 GG; auch der unbehaust lebende Mensch, in der Regel von Krankheit oder Schicksalsschlägen getroffen, hat Anspruch auf Wahrung der Menschenwürde. Zu Recht bejaht das LSG Sachsen-Anhalt vom 12.3.2012 – L 2 AS 477/11 B ER deshalb ein Eilbedürfnis, wenn der Betroffene nach über vier Jahren Leben ohne Strom geltend macht, er sei an einem Punkt, wo er nicht mehr ohne Strom auskommen könne.

Schulden oder zu erfüllende Bedarfe?

In der Regel zahlt das Jobcenter die Energie für Heizen und Warmwasser schon im laufenden Bürgergeld-Bezug als KdU-Bedarf, um die Abschlagszahlungen der Energieversorger bedienen zu können. Die Abgrenzung von Schulden zu nachträglichen Bedarfen ergibt sich dann über die Frage, ob und in welcher Höhe Abschläge an den Energieversorger gezahlt wurden. Da Anteile für Haushaltsenergie im Regelbedarf enthalten sind, um damit den laufenden Abschlag für Strom oder Gas (zum Kochen) tragen zu können, ist auch bei Nachforderungen der Haushaltsenergieversorger zu unterscheiden, ob sie auf zusätzlichen Bedarfen (höherer Verbrauch als im Abschlag kalkuliert) beruhen oder aus der unterlassenen Zahlung des laufenden Abschlags.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Zusätzlicher Haushaltsstrombedarf

Bei regelmäßiger Zahlung des laufenden Abschlags sind Nachzahlungsforderungen aus einer Gas- oder Stromabrechnung zusätzliche Bedarfe, die in angemessenem Umfang (wirtschaftlicher bzw. üblicher Verbrauch) nach § 24 Abs. 1 Satz 1 SGB II bei Unabweisbarkeit als Darlehen zu übernehmen **sind** (kein Ermessen); sie stehen auch Personen zu, die keine Leistungen nach § 22 SGB II beziehen bzw. keinen Anspruch auf solche Leistungen haben (z. B. Nestflüchter nach § 22 Abs. 5 SGB II).

»Unabweisbarkeit« bedeutet, dass der im Abrechnungszeitraum aufgelaufene Bedarf nicht aufschiebbar ist und weder mit Schonvermögen noch durch Umschichtungen im Regelbedarf gedeckt werden kann (s. dazu BSG vom 29.5.2019 – B 8 SO 8/17 R).

Keine Rechtfertigungsprüfung

Eine zusätzliche Prüfung, ob die Vergabe des Darlehens auch »gerechtfertigt« ist, ist weder nach Wortlaut noch nach Sinn von § 24 Abs. 1 SGB II gefordert.

Sonderbedarf für Haushaltsenergie

Beruht die Nachforderung darauf, dass Haushaltsenergie für einen atypischen, nicht nur einmaligen Bedarf benötigt wird, gibt § 21 Abs. 6 SGB II einen Rechtsanspruch auf Übernahme dieses Sonderbedarfs, soweit es dafür keinen vorrangigen Anspruch von anderen Trägern gibt (s. dazu BayLSG vom 16.3.2017 – L 11 AS 839/16: Strom für ein Beatmungsgerät oberhalb des Betrages, den die Krankenkasse übernimmt; LSG NRW vom 3.2.2017 – L 19 AS 1971/16 B: Kosten für eine Heimdialyse; s. aber SG Köln vom 16.7.2020 – S 13 AS 5058/18: Kein unabweisbarer Mehrbedarf, wenn medizinisch nicht notwendig).

Beispiel

Wegen einer Erkrankung oder Behinderung benötigt der Leistungsberechtigte deutlich mehr Energie für die Körperhygiene und für die Wäsche (dazu BSG vom 19.8.2010 – B 14 AS 13/10 R).

Besteht dieser Bedarf kontinuierlich, kann damit bereits der laufende Abschlag, soweit er über dem Regelbedarfsbetrag für Haushaltsenergie liegt, finanziert werden. Ergibt die Jahresabrechnung dennoch eine Nachforderung, ist zu prüfen, in welchem Umfang dies auf den Sonderbedarf zurückzuführen ist; denn insoweit muss auch der einmalige Nachforderungsbetrag als aufgestauter laufender Bedarf nach § 21 Abs. 6 SGB II übernommen werden.

Einmal-Bedarf

Seit 1.1.2021 ermöglicht § 21 Abs. 6 SGB II auch die Gewährung von Leistungen für einmalige Bedarfe, wenn ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II ausnahmsweise nicht zumutbar oder wegen der Art des Bedarfs nicht möglich ist. Ggf. kann daher auch eine Stromkosten-Nachforderung einen Anspruch auf Übernahme als Zuschuss auslösen, soweit die Nachforderung nicht darauf beruht, dass keine Abschläge gezahlt wurden (echte Schulden). Zur Rechtslage bis 31.12.2020 s. LSG Sachsen-Anhalt vom 17.6.2020 – L 4 AS 712/15: Stromnachforderung ist kein Mehrbedarf, da kein laufender Bedarf.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

»Echte« Schulden

Haushaltsenergieschulden sind demnach nur die Nachforderungsbeträge, die auf den nicht abgeführten Regelbedarfsanteilen für Haushaltsenergie beruhen. Nur diese »echten« Schulden sind genau genommen Gegenstand einer ermessensgesteuerten Schuldübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II, wenn ohne diese Hilfe eine Energiesperre konkret droht.

Beispiel

Das Ehepaar E. und F. bezieht laufend Bürgergeld. Der Stromversorger hat für 2023 einen monatlichen Abschlag in Höhe von 70 € festgelegt. Im Jahr 2023 beträgt der Regelbedarfsanteil für Haushaltsenergie jeweils 36,60 €. E. und F. haben im laufenden Jahr 2023 wegen der Anschaffung eines Fernsehgerätes die Stromabschläge für Juni bis August nicht gezahlt. Mit der Abrechnung für 2023 fordert der Stromversorger eine Nachzahlung von 356 €. Der Gesamtverbrauch lag bei 986 €. Hier sind 3 x 70 € = 210 € Haushaltenergieschulden aufgelaufen, 107,60 € (356 € Gesamt-Nachforderung abzüglich 210 € Schulden, abzüglich 12 x 3,20 € über den Abschlag hinaus gewährte Haushaltsenergie) beruhen auf einem höheren Verbrauch oder höheren Stromkosten als nach § 20 SGB II zugestanden. Dafür kann Anspruch auf ein Darlehen nach § 24 SGB II ggf. auf einen Zuschuss nach § 21 Abs. 6 SGB II bestehen.

Abgrenzung vom Heizenergiebedarf

Heizenergiekosten, die auf Nachforderungen wegen eines zu gering veranschlagten Abschlags beruhen, sind ein nachgelagerter KdU-Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II, der von Energiekosten für Haushaltsstrom abzugrenzen ist.

Beispiel

K. lebt in einer Wohnung, deren Bad nur mit einem Heizstrahler erwärmt werden kann. Er veranschlagt dafür einen Betrag von 10 € im monatlichen Stromabschlag von 60 €. Das Jobcenter lehnt eine Kostenübernahme ab, weil es an einer exakten Messung des für den Strahler benötigten Stroms fehle. K. erhebt gegen den Bewilligungsbescheid, der keinen Betrag für Heizungsstrom ausweist, Widerspruch. Den laufenden Abschlag zahlt er in Höhe von 50 €. Im laufenden Widerspruchsverfahren erhält K. die Strom-Jahresabrechnung für 2022, die bei einem Gesamtverbrauch von 680 € eine Nachforderung von 80 € ergibt. K. fordert als laufenden Bedarf für den Heizstrahler die Übernahme der Nachforderung als Heizstrombedarf. K. hat den Bedarf so errechnet, dass er den Gesamtverbrauch von 680 € um die durchschnittlichen Kosten für Haushaltsenergie eines 1-Personen-Haushalts (= 1.400 kWh im Jahr [nach co2Stromspiegel]) x 35,60 Cent (dem 2022 von seinem Versorger geforderten Preis) verringerte. Mit dem laufenden Regelbedarfsanteil für Haushaltsenergie (= 40,74 €) habe das Jobcenter auch nur die Haushaltsenergie getragen. K. hat Anspruch auf die schlüssig begründeten Kosten für den Heizstrahler.

Korrekturbedarf

Beruht eine Nachforderung für Energie auf einem Abrechnungs- oder einem Messfehler, ist der daraus entstehende Bedarf nach SG Osnabrück vom 9.7.2014 – S 33 AS 199/13 über ein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II, ggf. in Form eines Zuschusses (atypischer Fall) zu übernehmen. Das ist unter dem Blickwinkel des entschiedenen Falles (Manipulation des Zählers vom vorherigen Nutzer) nachvollziehbar, auf sonstige Fälle nachträglicher Ver-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

brauchsberechnungen aber nicht zu übertragen. Denn im Ergebnis beruhen die nachberechneten Leistungen, nicht anders als bei regulären Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, auf Bedarfen, die von dem per Abschlag kalkulierten Verbrauch abweichen. Dass im Fall eines technischen Defekts im Messgerät kein realitätsgerechter Abschlag kalkuliert werden konnte, so dass das Jobcenter einen ggf. unangemessenen Verbrauch nicht korrigieren konnte, rechtfertigt keine Abweichung von der BSG-Rechtsprechung zu Betriebs- und Heizkostennachforderungen als nachgelagertem KdU-Bedarf, der im Regelfall nach § 22 Abs. 1 SGB II als Zuschuss zu übernehmen ist. In Fällen einer krassen Abweichung zwischen Verbrauch und Messung muss der Vermieter die Richtigkeit der Nachforderung beweisen (BGH vom 7.2.2018 – VIII ZR 189/17 und – VIII ZR 148/17). Ein Verschulden der Leistungsbezieher kann die Nachforderung zu einem Darlehensfall nach § 22 Abs. 8 SGB II machen, wenn eine korrekte Berechnung und damit Fälligstellung der Kosten für den tatsächlichen Energieverbrauch vereitelt wurde (s. dazu AG Pfaffenhofen vom 24.1.2020 – 1 C 489/19). Unter diesem Blickwinkel sind die nacherhobenen Kosten Schulden, weil sie bei korrektem Verhalten längst hätten bezahlt werden müssen, ggf. schon vor Eintritt in den Bürgergeld-Bezug.

II Tatsächlich geschuldete Forderung

Wie reguläre Bedarfe sind auch Energieschulden nur übernahmefähig, soweit es sich um tatsächlich bestehende und durchsetzbare Forderungen handelt, die bei Nichtzahlung eine Sperre der Energieversorgung erlauben.

1 Forderung kraft Abschlusses eines Versorgungsvertrages

Wurde ein Energielieferungsvertrag geschlossen, ist nach diesem Vertrag zu beurteilen, ob, gegen wen und in welchem Umfang die vom Versorger geltend gemachte Forderung besteht. Bei Ehepaaren und eingetragenen Partnerschaften ist der Abschluss eines Stromlieferungsvertrages ein Bedarfsdeckungsgeschäft im Sinne des § 1357 Abs. 1 BGB, das beide Partner verpflichtet. Die Verpflichtung besteht auch nach der Trennung und dem Auszug aus der gemeinsamen Wohnung weiter, wenn dem Stromversorger die Trennung und der Auszug nicht mitgeteilt werden (BGH vom 24.4.2013 – XII ZR 159/12).

Anders als bei der Nachforderung aus einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung, wo es für eine Übernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II auf die Lebensverhältnisse im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung ankommt (näher dazu Kapitel O, → S. 504 f.), ist es wegen des Selbsthilfegebots vor einer Schuldübernahme für Haushaltsenergie zulässig, den Antragsteller auf eine (Teil-)Verlagerung der Schulden auf den ausgezogenen Partner zu ver-

weisen, wenn die Stromforderung aus Zeiträumen stammt, in denen er selber noch Strom gebraucht hat, u. U. schon im Zustand des Getrenntlebens in der Wohnung; ggf. kann sich das Jobcenter einen möglichen Ausgleichsanspruch nach § 426 BGB abtreten lassen.

Der ausgezogene Ehepartner muss zur Begründung der Fälligkeit der Forderung die Rechnung des Energieversorgers nicht in eigener Person erhalten haben. Wegen § 1357 BGB ist jeder Ehegatte mit Wirkung für beide empfangszuständig. Das hat andererseits zur Folge, dass die Verjährungsfrist von drei Jahren mit Zustellung der Rechnung an einen der Ehegatten beginnt (LG Karlsruhe vom 17.5.2013 – 9 S 364/12).

2 Forderung kraft Energieentnahme

Realofferte

Entnimmt der Mieter einer Wohnung ohne Kontaktaufnahme mit dem Versorgungsunternehmen tatsächlich Energie, kommt damit konkludent ein Liefervertrag zustande, der nach den Grundsätzen der Duldungsvollmacht für die im Mietvertrag stehenden Mitmieter als angenommen gilt (BGH vom 22.7.2014 – VIII ZR 313/13; s. auch BGH vom 25.2.2016 – IX ZR 146/15).

Beispiel

J. lebt von Bürgergeld. Damit er den Mietvertrag für die Wohnung bekommt, tritt sein Bruder B., der gut verdient, als Mitmieter in den Vertrag ein. Es gilt als verabredet, dass B. nur als Bürge fungiert. J. nutzt die vorhandene Stromzufuhr weiter, ohne sich um einen Vertrag zu kümmern. Als nach zwei Jahren die Rechnung über 956 € ins Haus flattert und J. seine Bedürftigkeit offenbart, hält sich der Stromversorger an B. Nach BGH vom 22.7.2014 – VIII ZR 313/13 zu Recht.
Ob das Jobcenter in diesem Fall einen Antrag auf Schuldübernahme mit Verweis auf die Haftung des B. ablehnen kann, ist fraglich. Ein »unanständiges« Verhalten kann auch im Rahmen der Selbsthilfe nicht verlangt werden. Zumutbar ist aber, dass geprüft wird, ob B. die Schulden übernimmt und J. ihm diese in kleinen Raten zurückzahlt.

Maßgebender Partner eines kraft Energieentnahme zustande gekommenen Liefervertrages ist der Mieter oder Pächter der Wohnung/eines Hauses, nicht der Eigentümer (BGH vom 2.7.2014 – VIII ZR 316/13; AG Krefeld vom 4.8.2017 – 11 C 475/15; LG Amberg vom 6.9.2021 – 22 O 828/20).

Mehrparteienhaus

Wird der Stromverbrauch einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen und vermieteten Wohnung über einen Zähler erfasst, der ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet ist, richtet sich das in der Bereitstellung von Strom liegende Angebot des Versorgungsunternehmens regelmäßig nicht an den Hauseigentümer, sondern an den Mieter, welcher durch die Stromentnahme das Angebot konkludent annimmt (BGH vom 27.11.2019 – VIII ZR 165/18; AG Wedding vom 6.1.2020 – 9 C 62/19). Ist in einem vermieteten Haus die Zählerzuordnungen unklar, geht der Energieversorger leer aus,

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

wenn er nicht beweisen kann, dass der in Anspruch genommene Mieter in der Wohnung wohnte, die über den Zähler mit der Nummer xxxx mit Strom versorgt wurde (AG Bad Oeynhausen vom 22.8.2017 – 24 C 461/17; s. auch AG Steinfurt vom 17.6.2020 – 21 C 915/18: Bestreitet der Inanspruchgenommene, Mieter gewesen zu sein, trifft ihn dafür die Beweislast).

Untermiete

Ein Untermieter hat die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss, wenn er mit dem Hauptmieter einen Untermietvertrag über die gesamte Wohnung abgeschlossen und mit Erhalt der Wohnungsschlüssel die Räume und die darin befindlichen Versorgungsanschlüsse besitzt. Ob der Hauptmieter gegenüber dem Eigentümer berechtigt war, die Wohnung unterzuvermieten, spielt keine Rolle (BGH vom 5.6.2018 – VIII ZR 253/17).

Nutzen viele Personen eine Wohnung zu unterschiedlichen Zeiten, kann sich der Energieversorger im Zweifel an den Inhaber der tatsächlichen Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss halten (s. dazu LG Detmold vom 26.5.2017 – 1 O 79/16). Zur Situation in einem Mehrparteienhaus, in dem die Energieversorgung über eine hausinterne Unterverteilung über Zwischenzähler vorgenommen wird s. LG Saarbrücken vom 20.5.2016 – 10 S 13/16; LG Köln vom 11.7.2018 – 18 O 18/17; LG Aachen vom 29.10.2020 – 2 S 52/20: Weiß der Versorger, dass er ein Mietobjekt beliefert, sind auch wenige Abschlagszahlungen durch die Hausverwaltung des Eigentümers nicht als konkludenter Vertragsschluss mit dem Eigentümer zu interpretieren).

Ausnahme: Der Vermieter entnimmt vorübergehend Energie, um die versorgte Wohnung durch Renovierungsarbeiten für die Vermietung vorzubereiten. Dann ist ein Liefervertrag mit dem Vermieter zustande gekommen, der durch die spätere Energieentnahme der Mieter nicht aufgehoben wird. Die Mieter tragen bis zu einer Änderung der Verhältnisse keine Energiekosten (OLG Hamm vom 19.11.2013 – I-19 U 116/13; a.A. AG Brakel vom 31.7.2020 – 7 C 96/20: Vermieter kann die ihm in Rechnung gestellten Stromkosten auf die Mieter umlegen).

Zwangsversteigerung

Ein Zuschlag in der Zwangsversteigerung bewirkt keinen Eintritt in die vom vorherigen Vermieter geschlossenen Versorgungsverträge (AG Heilbronn vom 15.6.2016 – 7 C 3434/15).

Ausdrückliche Kündigung

Auch wenn der Energieliefervertrag lediglich durch tatsächliche Energieabnahme zustande kam, muss eine Kündigung ausdrücklich erklärt werden; eine »konkludente Beendigung« durch Auszug oder Einstellung des Energiebezuges gibt es nicht (LG Karlsruhe vom 12.5.2017 – 19 S 21/16).

Hat ein Mieter nach Kündigung eines Energieversorgungsvertrages bis zur späteren Rückgabe der Wohnung tatsächlich weiter Energie bezogen, ist der Weiterbezug als Angebot zum Abschluss eines neuen Versorgungsvertrages zu werten, das durch die unveränderte Weiterbelieferung angenommen wird (AG Neuruppin vom 17.12.2008 – 42 C 192/07).

Haushaltsenergieforderungen für eine frühere Wohnung sind vom Jobcenter nur dann als Schulden i.S.v. § 22 Abs. 8 SGB II zu übernehmen, wenn – ausnahmsweise – wegen dieser Schulden der Anschluss in der aktuell genutzten Wohnung unterbrochen werden darf (→ S. 622 ff.).

III Energiesperre

Wie eingangs erwähnt, kommt eine Übernahme von Gas- und Stromschulden für Haushaltsenergie nach § 22 Abs. 8 SGB II nur in Betracht, wenn wegen der konkreten Energieschulden die Einstellung der Gas- oder Stromversorgung droht oder bereits vollzogen ist.

Gas- und Stromschulden für Energie zum Heizen können auch ohne drohende Energiesperre übernommen werden. Im Ergebnis wird aber auch für diese Schulden nur dann eine Schuldübernahme durch das Jobcenter »gerechtfertigt« i.S.v. § 22 Abs. 8 SGB II sein, wenn Selbsthilfebemühungen ausgeschöpft und die Schulden so hoch sind, dass die Versorger die Energie sperren können.

Angemessenheitsmaßstab

Für Gas- und Stromschulden, die sich auf das Heizen beziehen, ist der Angemessenheitsmaßstab der Erhalt einer angemessenen Wohnung zu üblichen Wohn-Bedingungen (näher dazu → S. 628 f.). Schulden Leistungsbezieher Haushaltsenergie für solche Wohnungen, ist grundsätzlich nur die Sicherung angemessenen Verbrauchs gerechtfertigt; anderenfalls ist nicht sicherstellt, dass die Leistungsberechtigten ihre finanziellen Verpflichtungen künftig regelmäßig und pünktlich erfüllen können (statt vieler LSG Berlin-Brandenburg vom 22.4.2021 – L 23 SO 59/21 B ER). Für beide Formen der Energieversorgung ist außerdem zu berücksichtigen, dass Schulden auch die Versorgung nach einem Wohnungswechsel gefährden können (näher dazu → S. 632 f.).

1 Drohende Energiesperre

Zur Darstellung der Voraussetzungen und des Vollzugs einer Stromsperre sind zunächst einige Fachbegriffe zu klären:

Netzbetreiber

Der Netzbetreiber stellt die notwendige Infrastruktur zur Stromversorgung bereit. Die Einzelheiten dazu sind bei der Stromversorgung in der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV), bei der Versorgung mit Gas in der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) geregelt.

Bei den Energieversorgungsunternehmen, die dem Verbraucher die Energie in die Wohnung liefern, ist zu unterscheiden zwischen:

Grundversorger

Der Grundversorger versorgt in einem Netzgebiet die meisten Haushalte mit Gas oder Strom. Häufig handelt es sich beim Grundversorger auch um den Netzbetreiber (Stadtwerke). Für den Grundversorger gilt die Gasgrund-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

versorgungsverordnung (GasGVV) bzw. die Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV), jeweils in Verbindung mit dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Energielieferant

Der Energielieferant verkauft dem Endverbraucher Energie und handelt gegenüber diesem im Rahmen des abgeschlossenen Vertrages (AGB). Dabei ist er an die Vorgaben des § 41b EnWG gebunden, der u.a. Regelungen zur Kündigung der Lieferverträge und den Voraussetzungen für eine Energiesperre enthält. Die Beziehungen zwischen Netzbetreiber, über dessen Leitungen geliefert wird, und Energielieferant regelt ein Nutzungsvertrag, der u.a. bestimmt, unter welchen Bedingungen der Energielieferant vom Netzbetreiber eine Sperre der Energieversorgung bei dem säumigen Kunden verlangen kann.

Anpassung der Abschläge/ Preiserhöhungen

Ein Energielieferant kann während des Abrechnungszeitraums erfolgende Preisänderungen durch Änderung des verlangten Abschlags an die Kunden weitergeben. Ein solcher Anpassungsmechanismus muss aber mit den Kunden vertraglich vereinbart werden (zu entsprechenden AGB s. BGH vom 8.9.2021 – VIII ZR 97/19). Eine einseitige Erhöhung der Abschläge setzt dann voraus, dass zuvor eine entsprechende Preisänderung durchgeführt worden ist (s. dazu BGH vom 21.12.2022 – VIII ZR 199/20). Allein die Änderung der Beschaffungspreise ohne Durchführung einer Preisänderung berechtigt nicht zu einer einseitigen Erhöhung der Abschläge. Besteht eine Preisgarantie, ist es dem Energielieferanten vertraglich verboten, gestiegene Beschaffungskosten an den Kunden durch eine Preisänderung weiterzugeben (LG Berlin vom 1.9.2022 – 52 O 117/22).

Versorgungspflicht

Der Grundversorger ist nach § 36 EnWG zur Versorgung verpflichtet, auch wenn kein Vertrag geschlossen wird. Er muss auch Kunden beliefern, die sich weigern, eine Preissteigerung zu akzeptieren (LG Frankenthal vom 9.11.2016 – 2 S 74/16). Kündigt ein Energielieferant wegen Zahlungsrückständen, hat der Gekündigte grundsätzlich Anspruch auf Energiebelieferung durch den – oft teureren – Grundversorger (s. dazu BGH vom 7.3.2017 – EnZR 56/15). Der Abschluss eines Grundversorgungsvertrages darf nicht davon abhängig gemacht werden, dass Zahlungsrückstände eines vorherigen Anschlussnutzers beglichen werden (§ 2 Abs. 5 StromGVV/§ 2 Abs. 5 GasGVV).

Preisgestaltung nach Wechsel zum Grundversorger

Energieversorgungsunternehmen haben in Netzgebieten für die Grundversorgung von Haushaltskunden Allgemeine Bedingungen und Allgemeine Preise für die Versorgung in Niederspannung oder Niederdruck öffentlich bekannt zu geben und im Internet zu veröffentlichen und zu diesen Bedingungen und Preisen jeden Haushaltskunden zu versorgen. Ob der Grundversorger bei der Versorgung nach Wechsel von einem Energielieferanten berechtigt ist, für die Ersatzlieferung gesonderte Allgemeine Preise zu veröffentlichen und für die Energielieferung in Rechnung zu stellen, ist umstritten (s. dazu LG Hannover vom 3.3.2022 – 25 O 6/22; LG Frankfurt vom 14.6.2022 – 3-06 O 6/22: Keine Berechtigung; OLG Köln vom 2.3.2022 – I-6 W 10/22; AG Bad Urach vom 27.3.2023 – 1 C 276/22: Bestehende Berechtigung).

Unzumutbarkeit wegen Fehlverhaltens

Nach LG Nürnberg-Fürth vom 27.3.2019 – 6 O 1528/19 kann der Versorgungsauftrag einem Grundversorger im Einzelfall gemäß § 36 Abs. 1 Satz 2 EnWG aus Gründen unzumutbar sein, die ein früheres Versorgungsverhältnis mit nahen Angehörigen des (potentiellen) Kunden betreffen, wenn die beanspruchte Energieversorgung diesen Angehörigen unmittelbar zugutekäme (die Eltern des um Versorgung Nachsuchenden hatten erhebliche, eine Energiesperre rechtfertigende Zahlungsrückstände und es war infolge widerrechtlicher Manipulation wiederholt zum Verbrauch von Strom gekommen).

Energiesperre

Im Fall von Zahlungsrückständen können Grundversorger und Versorger außerhalb der Grundversorgung unter den Voraussetzungen des § 19 StromGVV/§ 19 GasGVV bzw. § 41b EnWG i.V.m. § 118b EnWG zur Energiesperre greifen. Bei wiederholten Zahlungsrückständen ist außerdem der Netzbetreiber – aus eigenem Recht – nach § 27 NAV/§ 27 NDAV berechtigt, die Anschlussnutzung fristlos zu kündigen, sofern dies nicht außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung steht oder der Anschlussnutzer darlegt, dass hinreichende Aussicht besteht, dass er seinen Verpflichtungen nachkommen wird. Zu einer Energiesperre im Falle des Zahlungsverzugs von Haushaltskunden gegenüber Energielieferanten ist der Netzbetreiber nicht berechtigt (OLG Düsseldorf vom 13.11.2019 – VI-3 Kart 801/18 (V)).

Voraussetzungen für Energiesperre

Eine Energiesperre setzt voraus, dass ein Liefervertrag zustande gekommen ist (dazu AG Charlottenburg vom 20.6.2019 – 230 C 4/19) und dass der Abnehmer in Höhe eines Betrages von mindestens 100 €, inklusive der durch den Zahlungsrückstand aufgelaufenen Kosten, in Verzug geraten ist, d. h. fällige Rechnungen oder Abschläge trotz Mahnung (OLG Schleswig-Holstein vom 3.3.2015 – 3 U 46/14) nicht gezahlt hat. Macht ein Grundversorger von seinem in § 17 Abs. 1 Satz 1 StromGVV gegebenen Recht zur einseitigen Bestimmung der Fälligkeit Gebrauch, so gerät der Kunde nach diesem Zeitpunkt automatisch in Zahlungsverzug (BGH vom 25.1.2017 – VIII ZR 215/15). Der Energieversorger muss bei Androhung einer Energiesperre genau sagen, für welche einzelnen Versorgungsleistungen in welcher Höhe Rückstände bestehen (AG Frankenthal vom 10.6.2016 – 3c C 57/16).
Bei Berechnung des 100 €-Betrages nach § 19 StromGVV/§ 19 GasGVV bzw. § 118b EnWG bleiben Forderungen außer Betracht, die der Kunde form- und fristgerecht und schlüssig begründet beanstandet hat (LG Duisburg vom 29.6.2012 – 7 S 135/11; AG Marburg vom 16.2.2017 – 9 C 757/16 (77)). Einwände gegen Rechnungen und Abschlagsforderungen berechtigen gegenüber dem Grundversorger nach § 17 StromGVV/ § 17 GasGVV nur dann zum Zahlungsaufschub oder zur Zahlungsverweigerung,

- soweit die ernsthafte Möglichkeit eines offensichtlichen Fehlers besteht oder
- sofern der in einer Rechnung angegebene Verbrauch ohne ersichtlichen Grund mehr als doppelt so hoch wie der vergleichbare Verbrauch im vorherigen Abrechnungszeitraum ist und der Kunde eine Nachprüfung der Messeinrichtung verlangt und solange durch die Nachprüfung nicht die ordnungsgemäße Funktion des Messgeräts festgestellt ist.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Zur **Darlegungs- und Beweislast** im Prozess des Stromversorgers gegen den Stromkunden auf Vergütung der Stromlieferung und zur Berechtigung eines Stromkunden zum Zahlungsaufschub oder zur Zahlungsverweigerung s. OLG Schleswig-Holstein vom 29.9.2021 – 9 U 100/20.

Abstrakter Mehrverbrauch

Dass der Energieverbrauch im Vergleich zu anderen Haushalten sehr hoch ist, reicht für einen Einwand gegen die Rechnungen i.S.d. § 17 Abs. 1 Satz 2 StromGVV bzw. § 17 Abs. 1 Satz 2 GasGVV nicht aus (LG Köln vom 14.2.2018 – 18 O 331/17).

Sockelbetrag

Nach LG Magdeburg vom 28.10.2016 – 11 O 405/16 muss der Stromkunde einen Sockelbetrag für den entnommenen Strom entrichten, der sich am Verbrauch vorangegangener Abrechnungszeiträume orientiert, auch wenn der Grundversorger die Verursachung des in Rechnung gestellten extrem erhöhten Stromverbrauchs nicht beweisen kann (s. dazu auch AG Pfaffenhofen vom 19.3.2021 – 1 C 709/20).

Offensichtlicher Fehler

Nach LG Arnsberg vom 6.12.2013 – 4 O 294/13 ist ein Fehler offensichtlich, wenn er mit erstem Blick auf die Rechnung zu erkennen ist. Diese Voraussetzung sei nicht gegeben, wenn die Rechnung den Anfangs- und Endzeitpunkt der Nutzung, den Zählerstand zu Beginn und Ende des Verbrauchszeitraums sowie die sich daraus ergebende Anzahl an verbrauchten Strom-Kilowattstunden aufweise.

Die unzulässige Abrechnung nach einem geschätzten Verbrauch soll die Abrechnung nach AG Villingen-Schwenningen vom 10.2.2016 – 11 C 429/15 nicht offensichtlich fehlerhaft i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 2 StromGVV machen. Zur Berücksichtigung eines möglichen Fehlereinwandes nach § 17 StromGVV/§ 17 GasGVV im Eilverfahren auf Übernahme von Energieschulden s. LSG Berlin-Brandenburg vom 22.4.2021 – L 23 SO 59/21 B ER.

Treu und Glauben

Die Sperre eines Strom/Gaszählers ist regelmäßig trotz des Bestehens eines Rückstands von zwei Abschlägen rechtsmissbräuchlich, wenn der Rückstand nur deshalb entstanden ist, weil der Energieversorger zuvor ein sich auf dem Vertragskonto befindliches Guthaben an den Kunden zurücküberwiesen hat. Das gilt erst recht, wenn sich die rückständigen Abschläge auf einen geringen Betrag belaufen (AG Schöneberg vom 12.11.2013 – 4 C 192/13).

Preiserhöhungen

Nach § 19 Abs. 2 Satz 6 StromGVV/§ 19 Abs. 2 Satz 6 GasGVV bzw. § 41b EnWG i.V.m. § 118b EnWG bleiben bei Feststellung der 100 €-Mindestschuld Rückstände außer Betracht, die aus einer streitigen und noch nicht rechtskräftig entschiedenen Preiserhöhung des Grundversorgers resultieren (LG Frankenthal vom 9.11.2016 – 2 S 74/16).

Inkasso-Pauschale

Eine Klausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen für einen Erdgaslieferungsvertrag, die bei Zahlungsverzug Inkassokosten in Höhe von 34,15 € vorsieht, ist unwirksam (BGH vom 10.6.2020 – BGH VIII ZR 289/19).

Ankündigung der Energiesperre

Nach § 19 StromGVV/§ 19 GasGVV bzw. § 41b EnWG i.V.m. § 118b EnWG ist der Energieversorger erst vier Wochen nach Mahnung und Androhung der Sperre berechtigt, den Strom/das Gas abzuschalten. Er muss die Abschaltung nochmals acht Werktage vorher gesondert ankündigen. Dabei muss das Datum der Sperre genau genannt werden. Ansonsten kann das Nichtantreffen des Stromabnehmers nicht als kostenauslösende Weigerung gewertet werden (LG Offenburg vom 9.2.2018 – 1 T 16/18). Nach LG Dortmund vom 10.4.2014 – 11 S 190/12 stellt das Unterlassen der 3-Tage-Ankündigung (§ 19 StromGVV a.F.) den Anspruch auf Duldung der Versorgungsunterbrechung nicht in Frage, sondern löst allenfalls Schadensersatzansprüche aus. Eine Energiesperre kann somit auch dann vollzogen werden, wenn der Betroffene diese Sperrankündigung gar nicht erhalten hat (so LG Kiel vom 15.2.2013 – 10 S 56/12; a. A. OLG Köln vom 7.5.2015 – 7 U 127/14). Angesichts der uneinheitlichen Zivilrechtsprechung ist es problematisch, die Notwendigkeit einer sozialrechtlichen Eilentscheidung mit Verweis auf die fehlende Ankündigung zu verneinen, bzw. auf Zivilrechtsschutz gegen eine verfahrensfehlerhaft erwirkte Sperre zu verweisen.

Verhältnismäßigkeit der Energiesperre

Um Gefahren für Leib und Leben infolge einer Energiesperre abzuwenden, waren schon zum 1.12.2021 § 19 StromGVV/§ 19 GasGVV und die §§ 41b, 118b EnWG durch die »Verordnung zur Anpassung der Stromgrundversorgungsverordnung und der Gasgrundversorgungsverordnung an unionsrechtliche Vorgaben« erheblich verschärft worden (BR-Drs. 724/21, S. 12). Zum 1.1.2023 sind die Vorgaben für die Grundversorger und sonstige Energieversorger vor der Durchsetzung einer Energiesperre im Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse und zur Änderung weiterer energierechtlicher Bestimmungen nochmals erweitert worden (näher dazu BT-Drs. 20/4685, S. 59, S. 128 f.). Bei Rückständen ab 100 € müssen diese vor einer Sperre prüfen, ob die Folgen der Unterbrechung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen. Die Verhältnismäßigkeit einer Energiesperre ist insbesondere dann nicht gewahrt, wenn infolge der Unterbrechung eine konkrete Gefahr für Leib oder Leben der dadurch Betroffenen zu besorgen ist. Die Energieversorger müssen die Kunden zeitgleich mit der Androhung der Unterbrechung über die Möglichkeit informieren, Gründe für eine Unverhältnismäßigkeit der Unterbrechung, insbesondere eine Gefahr für Leib und Leben, schriftlich darlegen zu können.

Abwendungsvereinbarung

Die Grundversorger und Energielieferanten außerhalb der Grundversorgung sind verpflichtet, bereits mit der Androhung einer Unterbrechung wegen Zahlungsverzugs über Möglichkeiten zur Vermeidung der Unterbrechung zu informieren, die für die Kunden keine Mehrkosten verursachen. Spätestens mit der Ankündigung einer Sperre müssen sie (die Nicht-Grundversorger bis Ende April 2024) den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung anbieten. Dazu gehört das Angebot einer zinsfreien Ratenzahlungsvereinbarung sowie eine Weiterversorgung auf Vorauszahlungsbasis nach § 14 Abs. 1 und 2 StromGVV/§ 14 Abs. 1 und 2 GasGVV. Mit Annahme des Angebots entfällt die Berechtigung zu einer Unterbrechung der Energieversorgung.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Die Kunden können in dem Zeitraum, den die Abwendungsvereinbarung umfasst, von dem Energieversorger eine Aussetzung der Verpflichtungen hinsichtlich der monatlichen Ratenzahlungsvereinbarung in Höhe von bis zu drei Monatsraten verlangen, solange sie im Übrigen ihre laufenden Zahlungsverpflichtungen aus dem Versorgungsvertrag erfüllen.

Erweiterung der Mitteilungspflicht?

Nach einer Empfehlung des **Ausschusses für Arbeit, Integration und Sozialpolitik** zum »Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Zwölften und des Vierzehnten Buches Sozialgesetzbuch und weiterer Gesetze« vom 7.7.2023 soll § 22 Abs. 9 um einen Satz 4 ergänzt werden:

> »Kündigt ein Energieversorgungsunternehmen einem Haushaltskunden wegen Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung den Beginn der Unterbrechung der Grundversorgung an, teilt es dem zuständigen örtlichen Träger der Sozialhilfe oder der Stelle, die von ihm zur Wahrnehmung der in Absatz 1 bestimmten Aufgaben beauftragt wurde, unverzüglich Folgendes mit:
> 1. den Namen und die Anschrift des Haushaltskunden,
> 2. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Abschlagszahlungen,
> 3. die Höhe des geltend gemachten Zahlungsrückstandes sowie
> 4. die Höhe der geltend gemachten Kosten, die durch die Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtung entstanden sind.
>
> Die Übermittlung dient der Behebung einer Notlage im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 und unterbleibt, wenn dem Energieversorgungsunternehmen bekannt ist, dass die Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtung nicht auf Zahlungsunfähigkeit der zahlungspflichtigen Person beruht. … Satz 1 bis 3 gelten entsprechend für Wasserversorgungsunternehmen, unabhängig von ihrer Rechtsform und unabhängig von der Gestaltung des Rechtsverhältnisses zu privaten Endverbrauchern.«

Das **BMAS** (BT-Drs. 20/8344, S. 103) hält eine zusätzliche Mitteilungspflicht für die Versorgungsunternehmen für nicht umsetzbar. Sie sei auch nicht notwendig. Den Versorgungsunternehmen lägen regelmäßig keine Kenntnisse vor, ob ihre Kunden Leistungen aus den Mindestsicherungssystemen erhalten. Ein Zahlungsverzug könne vielerlei Gründe haben, der nicht unbedingt auf fehlende finanzielle Mittel schließen lasse. Zudem seien im Rahmen des Strompreisbremsegesetzes Regelungen zur Anpassung des Energiewirtschaftsrechts aufgenommen worden, mit denen das Instrument der Abwendungsvereinbarung zur Verhinderung von Gas- und Stromsperren im Falle eines Zahlungsverzugs ausgedehnt wurde (grundversorgte Kunden: weitere Stärkung des bereits bestehenden Anspruchs auf Abschluss einer Abwendungsvereinbarung; Kunden außerhalb der Grundversorgung: befristete Übernahme der Regelungen zu den Abwendungsvereinbarungen nach dem Vorbild der Regelungen in der Grundversorgung). Mit der Abwendungsvereinbarung erhielten die Kunden die Möglichkeit, entstandene Energieschulden zinsfrei in Raten abzuzahlen. Wenn eine Abwendungsvereinbarung zwischen dem Energieversorgungsunternehmen und

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

einem Kunden abgeschlossen werde, verpflichte sich das Energieversorgungsunternehmen zur Weiterbelieferung des Kunden, solange dieser seinen Zahlungsverpflichtungen aus der Abwendungsvereinbarung grundsätzlich weiterhin nachkomme und auch seine Abschlagszahlungen weiterhin leiste. Eine ungefilterte Mitteilung aller Kundendaten an die Jobcenter oder die Träger der Leistungen nach dem SGB XII komme daher nicht in Betracht.

Vollzug der Energiesperre

Der Grundversorger oder der Energielieferant können dem in Verzug geratenen Energieabnehmer nicht einfach den Strom oder das Gas abstellen. Lässt dieser in Anerkennung seines Verzuges und zur Vermeidung weiterer Kosten die Sperre nicht freiwillig zu, müssen Grundversorger oder Energielieferant einen Titel auf Duldung der Unterbrechung der Versorgung erwirken und, falls die Energiesperre nur mit Zutritt in die Wohnung des Energieabnehmers möglich ist, außerdem einen Titel auf Gewährung des Zutritts durch einen Beauftragten des Netzbetreibers, um vor Ort die Zähler stillzulegen und zu verplomben. Zur Durchsetzung der Sperre mittels Gerichtsvollzieher und zu den Voraussetzungen, wenn der säumige Stromkunde als Mieter eines Mehrparteienhauses keinen Zugang zum Kellerraum hat, in dem sich die Zähler befinden s. BGH vom 17.6.2021 – I ZB 68/20. Zur Tragung der Prozesskosten nach übereinstimmender Erledigungserklärung einer Klage des Energieversorgers auf Zutrittsgewährung und Duldung der Einstellung der Energieversorgung s. AG Brandenburg vom 16.10.2017 – 31 C 10/17.

Wer darf Titel erwirken?

Unter den Zivilgerichten ist umstritten, ob der Grundversorger mit eigenem Recht nicht nur den Anspruch auf Duldung der Unterbrechung der Versorgung titulieren kann, sondern auch die Duldung auf Gewährung des Zutritts durch einen Beauftragten des Netzbetreibers zur technischen Umsetzung der Unterbrechung. Wird das verneint, muss der Netzbetreiber gemäß § 21 NAV/§ 21 NDAV gegen den säumigen Kunden vorgehen oder den Grundversorger dazu ermächtigen (so AG Castrop-Rauxel vom 31.5.2012 – 4 C 65/12; AG Wiesbaden vom 26.4.2013 – 93 C 850/13; a. A. OLG Celle vom 20.8.2012 – 13 W 56/12). Außerhalb eines Grundversorgertarifs kann der Energieversorger aus einem Netznutzungs- oder Lieferantenrahmenvertrag gemäß § 20 Abs. 1a EnWG einen Anspruch gegen den Netzbetreiber haben, die Sperre durchzuführen (LG Lüneburg vom 16.4.2012 – 4 O 283/11).

Benachteiligung gegenüber Grundversorger?

Ferner ist umstritten, ob ein Stromversorgungsunternehmen, falls eine entsprechende Klausel im Lieferantenrahmenvertrag fehlt, direkt aus § 24 Abs. 3 NAV oder aus § 20 EnWG einen Anspruch gegen den Stromnetzbetreiber hat, dass dieser bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 24 NAV den Stromanschluss eines Sondervertragskunden unterbricht (OLG Frankfurt am Main vom 21.1.2014 – 11 U 56/13 (Kart)).

Eilrechtsanspruch?

Schließlich ist umstritten, ob der Energieversorger die zur Sperre benötigten Titel im Wege einstweiliger Verfügungen erlangen kann (bejaht vom OLG Koblenz vom 14.12.2004 – 8 W 826/04; LG Braunschweig vom 26.05.2003 – 8 T 467/03; LG Heilbronn vom 20.03.1991 – 2 T 57/91; OLG Karlsruhe vom 18.5.2016 – 14 U 172/15 und vom 31.1.2023 – 9 W 71/22; LG Wuppertal vom 18.6.2015 – 9 S 66/15; a. A. AG Ravensburg vom 5.4.2002 – 12

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

C 459/02; AG Merseburg vom 23.5.2008 – 6 C 128/08; LG Lübeck vom 7.1.2014 – 1 T 64/13). Das AG Gengenbach vom 15.3.2016 – 111 C 32/16 differenziert danach, ob dieser Anschlussnutzer die gebotene Mitwirkung verweigert (ebenso LG Offenburg vom 9.2.2018 – 1 T 16/18).
Aus Sicht des Sozialrechts wird deutlich, was Jobcenter oder Sozialgerichte vor einem Verweis des Leistungsberechtigten auf zivilrechtlichen Eilrechtsschutz alles bedenken müssen. Zu den Auswirkungen auf die Selbsthilfeobliegenheit s. → S. 633 ff.

2 Vollzogene Energiesperre

Wiederherstellung nur gegen Kostenübernahme

Ist die Energiesperre bereits vollzogen, kann die Wiederherstellung der Versorgung weder mit einem Wechsel des Energieanbieters noch des Energieabnehmers erreicht werden (rechtsirrig unter Bezugnahme auf § 14 StromNZV, eine Vorschrift, die nur die Modalitäten eines Lieferantenwechsel regelt, LSG NRW vom 16.6.2014 – L 2 AS 932/14 B ER; richtig dagegen LSG NRW vom 24.4.2014 – L 7 AS 629/14 B ER; SG Berlin vom 29.12.2015 – S 37 AS 26006/15 ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 20.8.2018 – L 18 AS 1372/18 B ER). Der Netzbetreiber muss den Netzzugang nur bei Zahlung der Kosten für die Entsperrung oder im Fall des Ausbaus den Neueinbau der technischen Vorrichtung zur Energieversorgung ermöglichen (§ 24 Abs. 5 NAV/§ 24 Abs. 5 NDAV bzw. § 19 Abs. 7 StromGVV/§ 19 Abs. 7 GasGVV, § 118b Abs. 9 EnWG). Der Grundversorger muss erhobene Zusatzkosten infolge eines Zahlungsverzugs und eines An- und Abstellens der Energieversorgung durch Darlegung seiner Berechnungsgrundlage offenlegen (AG Hamburg-Harburg 24.6.2015 – 647 C 6/15). Das gilt auch, wenn der Versorger Pauschalen verlangt; diese müssen dem nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge zu erwartenden Schaden entsprechen (LG Dortmund vom 7.4.2015 – 25 O 83/15).

Unwirksame Kostenpauschalen

Energieversorgungsunternehmen, auch die Grundversorger, müssen den für die Schadensermittlung und die außergerichtliche Abwicklung eines Schadensersatzanspruchs anfallenden Arbeits- und Zeitaufwand, auch wenn sie hierfür besonderes Personal einsetzen oder die Tätigkeiten extern erledigen lassen, grundsätzlich selbst tragen. Die Berechnung einer pauschalen Mahngebühr gegenüber den Verbrauchern sowie einer Pauschale für ein Vorort-Inkasso bzw. für die Unterbrechung der Versorgung ist unzulässig, es sei denn, der Energieversorger kann nachweisen, dass die verlangten Pauschalen dem nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge zu erwartenden Schaden entsprechen (BGH vom 26.6.2019 – VIII ZR 95/18). Entsperrkosten über 50 € sind überhöht. Hatte das Jobcenter unzulässige Pauschalkosten im Rahmen der Schuldübernahme zum Zweck der Wiederherstellung der Energieversorgung übernommen, kann der Leistungsberechtigte, der das Darlehen des Jobcenters in der Regel mit seinem Regelbedarf tilgt, vom Energieversorger eine Rückzahlung fordern, um damit das Darlehen zusätzlich tilgen zu können.

Sperre durch Netzbetreiber

Der Netzbetreiber hat ein eigenes Recht auf Unterbrechung bzw. Aufrechterhaltung der Sperre, wenn die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 NAV/§ 24 Abs. 2 NDAV vorliegen und der Energieabnehmer seiner Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich um eine Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Energielieferanten oder dem Netzbetreiber handelt, wenn dieser auch Grundversorger war (OLG München vom 5.7.2010 – 21 U 2843/10).

Gebundenes Ermessen

Ist die Sperre nicht offenkundig rechtswidrig (Evidenzkontrolle) mit der Folge, dass eine einstweilige Verfügung auf Wiederherstellung der Versorgung helfen kann (dazu LG Hannover vom 15.9.2008 – 2 S 50/08), verengt sich der Prüfungsmaßstab für eine Schuldübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II auf das Soll-Ermessen nach § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II. Das heißt, die Energieschulden **sind** – von Ausnahmefällen krassen Missbrauchs oder fehlenden Willens zur Selbsthilfe (dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 27.3.2017 – L 15 SO 333/16 B ER; LSG NRW vom 29.12.2016 – L 7 AS 2158/16 B ER) abgesehen – ungeachtet des Verschuldens der Leistungsberechtigten zu übernehmen (LSG NRW vom 18.8.2014 – L 7 AS 1289/14 B ER und vom 19.9.2013 – L 7 AS 1591/13 B ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 20.8.2018 – L 18 AS 1372/18 B ER), es sei denn, die Wohnung bzw. die an die Wohnung gebundenen Kosten für Energie sind unangemessen (dazu gleich).

Akute Notlage

Die Übernahme von Energieschulden für eine unangemessene Wohnung ist ausgeschlossen. § 22 Abs. 8 SGB II schützt eine Wohnung nur dann, wenn deren Erhalt durch die Übernahme von Schulden gerechtfertigt ist. Dennoch kann im akuten Notfall Hilfe nicht ganz versagt werden. Sind die Folgen der Energiesperre gravierend (z. B. Ausfall der Heizung im Winter), kommt zwar eine Schuldübernahme wegen Unangemessenheit der Wohnung nicht in Betracht, die der Wohnungslosigkeit vergleichbare Notlage muss aber bis zum Wechsel in eine neue Wohnung auf andere Weise abgewendet werden. Denkbar wäre z. B. die Kostenübernahme für die Anmietung einer ambulanten Gasheizung (wenn der Strom zum Heizen gesperrt wurde) oder eines Ölradiators (wenn das Gas zum Heizen gesperrt wurde). Schafft dies keine Abhilfe, muss übergangsweise die Unterbringung in einer Pension oder einem Wohnheim finanziert werden (LSG NRW vom 15.7.2005 – L 1 B 7/05 ER).

Verweisungszirkel

Vorsicht ist geboten mit dem Verweis auf zivilrechtlichen Eilrechtsschutz, der hier oft in einen Verweisungszirkel läuft: Das Jobcenter/Sozialgericht verweist auf Hilfe durch Amtsgericht; dieses verweist auf die Hilfe vom Jobcenter oder Sozialgericht. Beispielhaft sei hier LG Bielefeld vom 19.1.2011 – 5 O 92/10 genannt:

> »Aus den Unterlagen zum Antrag auf Prozesskostenhilfe des Beklagten geht hervor, dass dieser bereits Sozialleistungen erhält. Es ist dem Beklagten daher zuzumuten, sich zunächst mit dem zuständigen Sozialleistungsträger in Verbindung zu setzten und zu beantragen, dass seine

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

> Schulden nach § 34 I SGB XII oder § 22 IV SGB II (Fassung bis 31.3.2011) – zumindest als Darlehn – übernommen werden.«

Hinzu kommt, dass die zivilrechtliche Beurteilung der Härte bzw. der Verhältnismäßigkeit der Energiesperre von dem Grundsatz geprägt ist, aus dem Sozialstaatsprinzip nach Art. 20 Abs. 1 GG seien nicht die Energieversorger, sondern die Grundsicherungsträger zur Hilfe verpflichtet (so z.B. LG Hildesheim vom 10.10.2008 – 7 S 155/08) unter Bezugnahme auf BVerfG vom 30.9.1981 – 1 BvR 581/81). Insofern konsequent das AG Ludwigslust vom 17.10.2011 – 5 C 149/11:

> »Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe der Energieversorgungsunternehmen, bedürftige Kunden notfalls kostenlos mit Energie zu versorgen; die Unterstützung Bedürftiger ist letztlich Sache der Sozialverwaltung. Demgegenüber hat der säumige Kunde die mit einer Stromsperre regelmäßig verbundenen Härten auch dann hinzunehmen, wenn sie für ihn erheblich sind. Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn die mit dem Ausfall der Stromversorgung verbundenen Unannehmlichkeiten einen Umfang annehmen, der über den ›Normalfall‹ in besonderem Maße hinausgeht; namentlich dann, wenn durch die Lieferungsunterbrechung konkrete Gefahr für Leib oder Leben der dadurch Betroffenen zu besorgen ist. Bei einer Stromsperre ist eine Gefahr für Leib oder Leben der Betroffenen nicht zu besorgen, wenn infolge dieser nicht gekocht und zwei Kleinkinder nicht entsprechend versorgt werden können«.

AG Alsfeld vom 19.2.2014 – 30 C 508/13 (70):

> »Ein säumiger Kunde hat die mit einer Stromsperre regelmäßig einhergehenden Härten hinzunehmen, auch wenn diese erheblich sind. Im Rahmen des § 19 Abs. 2 StromGVV berücksichtigungsfähig sind nur solche mit der Stromunterbrechung einhergehenden Unannehmlichkeiten, die einen Umfang annehmen, der über den Normalfall in besonderem Maße hinausgeht, namentlich solche, durch die eine konkrete Gefahr für Leib oder Leben der dadurch Betroffenen zu besorgen ist«.

IV Nur wenn die Schuldübernahme gerechtfertigt ist

Wie bei der Mietschuldübernahme ist auch die Übernahme von Energieschulden nur gerechtfertigt, wenn es um die Sicherung angemessenen Wohnens und Heizens geht und zumutbare Selbsthilfe ausgeschöpft ist.

1 Angemessenes Wohnen

Beruhen die Energieschulden im wesentlichen auch darauf, dass die Wohnung zu groß ist oder nicht angemessen mit Energie versorgt werden kann, scheidet eine Schuldübernahme grundsätzlich aus, auch wenn keine

Mietschulden bestanden oder zu erwarten sind (LSG Sachsen-Anhalt vom 17.2.2016 – L 4 AS 345/15 B ER). Selbst wenn die Bruttokaltmiete angemessen ist, wegen des einfachen Standards der Wohnung aber sehr hohe Heizkosten anfallen, ist das Jobcenter befugt, anstelle einer Schuldübernahme auf einen Umzug zu verweisen (s. dazu LSG NRW vom 10.7.2008 – L 7 B 331/07 AS ER).

Kann ein angemessener Energieverbrauch durch Hilfsangebote wie eine Energieberatung oder ggf. eine Unterstützung nach § 67 SGB XII erreicht werden, kommt trotz entstandener Energieschulden und aktuell noch hohem Verbrauch eine Schuldübernahme in Betracht, wenn die Wohnung (Bruttokaltmiete) angemessen ist (s. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 11.1.2018 – L 18 AS 2586/17 B ER).

Unzulässig ist die Ablehnung einer Schuldübernahme, um damit den Umzug von einer angemessenen Wohnung in eine noch günstigere Wohnung durchzusetzen, wenn die Entstehung der Energieschulden mit dem Zustand oder der Ausstattung der Wohnung nichts zu tun hat.

Geht es nur um Haushaltsenergieschulden, gibt es für deren Verbrauch zwar keine schlüssigen Angemessenheitswerte; der Regelung des § 24 Abs. 2 SGB II lässt sich aber entnehmen, dass wirtschaftliches Verhalten gefordert ist, was einen angemessenen Umgang mit Energie, gemessen an den üblichen Verbrauchsdaten, die z. B. bei Energieversorgern abgerufen werden können, einschließt (s. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 23.9.2011 – L 14 AS 1533/11 B ER; LSG Niedersachsen-Bremen vom 19.4.2016 – L 7 AS 170/16 B ER).

2 Vorrangige Selbsthilfe

Nicht anders als bei der Übernahme von Mietschulden ist auch die Übernahme von Energieschulden erst gerechtfertigt, wenn zumutbare Selbsthilfe ausgeschöpft ist; dabei hat das Jobcenter Unterstützung zu leisten, wenn es eine Maßnahme verlangt, die den Betroffenen ohne Hilfe überfordert.

Verhinderung weiterer Schulden

In erster Linie ist darauf zu achten, dass trotz Schulden und angekündigter Stromsperre der laufende Abschlag an den Energieversorger (mit Zweckbestimmung der Zahlung) entrichtet wird. Sodann ist für die Schulden eine angemessene Ratenzahlung zu vereinbaren. Die Energieversorger müssen sich nach Neufassung der § 19 StromGVV/§ 19 GasGVV und §§ 41b, 118b EnWG auf eine Ratenzahlung einlassen.

Einsatz von Schonvermögen

Als nächstliegende und grundsätzlich zumutbare Maßnahmen kann der Einsatz vorhandenen Schonvermögens verlangt werden.

Kein Kopfteilprinzip

Nach BSG vom 18.11.2014 – B 4 AS 3/14 R sind Mietschulddarlehen nur an die Mietvertragsparteien zu vergeben. Das Kopfteilprinzip gilt nicht (LSG

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

NRW vom 25.5.2016 – L 7 AS 580/16 B ER). Es gibt keinen Grund, dies bei Energieschulden anders zu werten, wobei hier auch ohne ausdrücklichen Vertragsschluss die Vertragsstellung kraft Energieentnahme den Personenkreis für die Schuldübernahme erweitert. Minderjährige Kinder haften grundsätzlich nicht; ihr Sparvermögen sowie das ihnen zugerechnete Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II bleiben unangetastet. Sind sie zur Haftung und infolgedessen zur laufenden Tilgung des Schulddarlehens verpflichtet worden, können sie dagegen im Eilrechtsschutz vorgehen (LSG Sachsen vom 24.2.2015 – L 2 AS 1444/14 B ER).

Kann das Darlehen wegen des fehlenden SGB II-Leistungszugangs einer der Parteien des Versorgungsvertrages (z. B. Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 4 SGB II) nur anteilig gegeben werden, muss die von SGB II-Leistungen ausgeschlossene Vertragspartei insofern mit an dem Verfahren beteiligt werden, als die drohende oder schon eingetretene Notlage (Energiesperre) nur abzuwenden ist, wenn alle Energieschulden beglichen werden; d. h., nur wenn die von SGB II-Leistungen ausgeschlossene Person ihren Anteil an den Schulden übernehmen kann oder dafür ein Dritter aufkommt (z.B. das Sozialamt nach § 36 SGB XII), ist die Gewährung des Schuldenanteils nach § 22 Abs. 8 SGB II gerechtfertigt. Ist eine solche Mitwirkung ohne Verschulden der Beteiligten nicht zu realisieren, muss das Jobcenter, wenn ansonsten die Energiezufuhr gesperrt oder nicht entsperrt wird, alle Schulden übernehmen.

Wohngeld

Von SGB II-Leistungen ausgeschlossene BG-Mitglieder können einen Anspruch auf Wohngeld haben. Droht eine Energiesperre, kann das Wohngeld im Eilverfahren vor dem Verwaltungsgericht eingeklagt werden (BayVGH vom 14.11.2017 – 12 CE 17.2012).

Übergang zum SGB XII

Steht ein noch nach SGB II Leistungsberechtigter vor einem Wechsel in das SGB XII (Sozialhilfe oder Grundsicherung nach dessen 4. Kapitel), kann ein Darlehen zur Abwendung einer akuten Notlage (drohende Energiesperre) nicht mehr über § 42a SGB II getilgt werden. Dennoch darf das Jobcenter weder die Übernahme der Schulden ablehnen, wenn die Voraussetzungen für ein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II vorliegen und das Ermessen auf Null verengt ist (ohne Übernahme wird gesperrt), noch kann es die Vergabe des Darlehens an eine Vereinbarung knüpfen, dass das Rest-Darlehen mit 10% der Sozialhilfe oder der Grundsicherung getilgt wird. Zwar gibt § 42a Abs. 4 SGB II eine Rechtsgrundlage für eine Regelung über die Resttilgung; der SGB XII-Leistungsberechtigte kann aber nicht gezwungen werden, auf einen Teil seiner Leistung zu verzichten (Rückschluss aus § 36 SGB XII). Ein Abwarten, bis der Betreffende in das SGB XII geht, ist rechtswidrig, wenn das mit dem Verlust der Energieversorgung einhergeht.

Zusatzkosten

Unabdingbare Zusatzkosten für die Wiederherstellung der Energieversorgung (z. B. Mahn- oder Inkassogebühren, Verzugszinsen, Kosten für Rechtsanwalt) sind ebenfalls »Schulden« i. S. v. § 22 Abs. 8 SGB II (SG Freiburg vom 8.7.2011 – S 14 AS 3031/11 ER; LSG Sachsen-Anhalt vom 12.3.2012

– L 2 AS 477/11 B ER; LSG NRW vom 17.1.2014 – L 9 SO 532/13 B ER). Zur Erhebung von **Kostenpauschalen** → S. 626. Um Verzögerungen bei der Entsperrung wegen eines Streits über zulässige Kosten zu vermeiden, kann das Jobcenter die ihm unangemessen erscheinenden Kosten unter Vorbehalt zahlen und dann später klären, wieviel zusätzlich für die Entsperrung geschuldet ist. Dass letztlich der Leistungsberechtigte über die Tilgung nach § 42a SGB II für die Kosten aufkommt, entbindet das Jobcenter nicht von der Pflicht, unnötige Kosten zu vermeiden.

Ratenzahlung

Ob als angemessene Rate kann mit Blick auf § 42a SGB II ein Betrag in Höhe von 10 % oder nur 5% des maßgebenden Regelbedarfs gewertet werden kann, ist in der verpflichtenden Abwendungsvereinbarung nach § 19 StromGVV/§ 19 GasGVV bzw. § 118 EnWG nicht vorgegeben, Schlüsse auf die Höhe der Raten lassen sich aus der im Regelfall angemessenen Dauer der Tilgung (je nach Höhe des Rückstandes 6 bis 18 oder 12 bis 24 Monate) ziehen.

Überforderung vermeiden

Beruht der Schuldübernahmeantrag darauf, dass der Energieversorger die volle Restforderung wegen unpünktlicher Zahlung einer vereinbarten Rate fällig stellt, trifft den Leistungsberechtigten nur ein geringes Verschulden, wenn er sich unter dem Druck der Energiesperre auf eine Rate eingelassen hatte, die ihn als Bürgergeld-Bezieher überfordert.

Das Jobcenter kann einen Antrag auf Schuldübernahmen nicht damit ablehnen, dass bei höherem Ratenangebot eine Vereinbarung mit dem Versorger zustande gekommen wäre, oder gar selbst auf eine Vereinbarung drängen, die mehr als die 10%-/5%-Grenze aus § 42a SGB II fordert.

Bietet der Leistungsberechtigte im Antrag auf Schuldübernahme von sich aus eine höhere, mit einer Direktzahlung an den Versorger abgesicherte Rate an, geht dies einer Schuldübernahme vor. Falls der Leistungsberechtigte jedoch widerrufen muss (§ 46 SGB I), weil er mit den gekürzten Leistungen nicht auskommt, ist das kein schwerwiegendes, eine Schuldübernahme grundsätzlich ausschließendes Verhalten, wenn das Jobcenter dem Antrag auf Verringerung der Direktzahlung auf z. B. 10% nicht entgegenkommt, um die Ratentilgung zu ermöglichen.

Anbieterwechsel

Verweigert der Energieversorger nach Scheitern einer Abwendungsvereinbarung ein seriöses Ratenzahlungsangebot, kann der Verbraucher zunächst darauf verwiesen werden, einen anderen Versorger zu finden, dem eine monatliche Vorauszahlung über eine Direktanweisung nach § 22 Abs. 7 SGB II als Sicherheit angeboten werden kann. Dies setzt allerdings voraus, dass die Energie noch nicht gesperrt ist (LSG Berlin-Brandenburg vom 20.8.2018 – L 18 AS 1372/18 B ER). Bei vollzogener Sperre hilft ein Anbieterwechsel nur, wenn die Kosten für die Entsperrung vom Schuldner oder vom Jobcenter an den Netzbetreiber gezahlt werden (§ 24 Abs. 5 NAV/§ 24 Abs. 5 NDAV, § 19 Abs. 7 StromGVV/§ 19 Abs. 7 GasGVV, § 118b Abs. 9 EnWG)) und der Netzbetreiber zusichert, die Leitung ungeachtet der Zahlungsrückstände bzw. der Voraussetzungen für eine Sperre nach § 24 Abs. 2 NAV/§ 24 Abs. 2

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

NDAV freizugeben (s. zum Verhältnis Nutzanbieter – Energieversorger BGH vom 14.4.2015 – EnZR 13/14).

Abnehmerwechsel

Ob ein Abnehmerwechsel ohne Anbieterwechsel (Beispiel: Der Ehemann kündigt den Vertrag bei den Stadtwerken X, die Ehefrau schließt mit Stadtwerke X einen neuen Vertrag) aus der Schuldenfalle hilft, ist zumindest fraglich. Denn letztlich beruht das Recht auf Versorgungssperre darauf, dass dem Anbieter, dessen Leistungen nicht mehr bezahlt werden, ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB zusteht. Dieses kann ausgeübt werden, wenn die Verpflichtungen des Energieabnehmers und der Anspruch, wegen dessen Nichterfüllung der Versorger die von ihm geschuldete Leistung zurückbehalten will, aus »demselben rechtlichen Verhältnis« stammen. Dieser Begriff ist nach der Zivilrechtsprechung weit auszulegen. Es genügt, wenn ein innerlich zusammenhängendes, einheitliches Lebensverhältnis besteht, bzw. wenn Rechtsgeschäfte (hier die beiden Energieversorgungsverträge) in einem solchen natürlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, dass es gegen Treu und Glauben verstoßen würde, wenn der eine Anspruch ohne Rücksicht auf den der anderen Seite zustehenden Anspruch geltend gemacht und durchgesetzt werden könnte. Abgelehnt wurde ein solcher Zusammenhang bei Schulden für eine Stromabnahmestelle im Gewerberaum und der Stromabnahmestelle in der Privatwohnung, d. h., wegen der gewerblichen Energieschulden durfte der Versorger den Privatanschluss nicht sperren (BGH vom 3.7.1991 – VIII ZR 190/90). Nach LSG Sachsen-Anhalt vom 30.12.2013 – L 5 AS 736/13 B ER besteht nach einem Umzug keine Gefahr der Einstellung der Stromlieferung wegen des Bestehens von Schulden aus dem Fernwärmelieferungsvertrag, weil der Stromlieferungsvertrag für eine neue Wohnung und der Vertrag über die Fernwärmelieferung aus der alten Wohnung nicht auf »demselben rechtlichen Verhältnis« beruhen.

»Dasselbe rechtliche Verhältnis«?

Bei Eheleuten und eingetragenen Partnern dürfte ein solcher Zusammenhang in der Regel bestehen (dazu LG Hannover vom 15.9.2009 – 2 S 50/08; LG Lübeck vom 19.2.2015 – 14 S 193/14). Ob das auch für Einstandspartner gilt, ist ungeklärt. Bei einer Haushalts- oder Wohngemeinschaft könnte der Verweis auf einen Abnehmerwechsel zumutbar sein (s. aber LG Nürnberg-Fürth vom 27.3.2019 – 6 O 1528/19).

Wohnungswechsel

Ein Wohnungswechsel hilft ohne Wechsel des Versorgers nicht. Denn der oben erwähnte Zusammenhang der Rechtsverhältnisse zur Ausübung des Zurückbehaltungsrechts bzw. zur Durchsetzung einer Energiesperre ist gegeben, wenn ein Stromabnehmer in demselben Versorgungsgebiet in eine andere Wohnung zieht und in der aufgegebenen Wohnung Zahlungsrückstände bestehen (LG Dortmund vom 11.5.2007 – 11 S 17/07; AG Alsfeld vom 19.2.2014 – 30 C 508/13 (70)). Liegt zwischen Aufgabe der schuldbelasteten Wohnung und der Begründung eines Versorgungsvertrages mit demselben Energieversorger in der neuen Wohnung ein zeitlicher Abstand von 7 Jahren, ist nach AG Zweibrücken vom 4.6.2012 – 1 C 258/12 der natürliche und wirtschaftliche Zusammenhang entfallen. Das LG Hannover vom 15.9.2009 – 2 S 50/08 hat eine vollzogene Sperre unter dem Gesichtspunkt des Rechtsmissbrauchs aufgehoben, weil der

neu abgeschlossene Vertrag stets pünktlich erfüllt wurde und eine Gefährdung der aktuellen Zahlungsansprüche des Versorgers nicht zu befürchten war. Sicher ist ein Wohnungswechsel daher nur, wenn darauf geachtet wird, dass vor einer tatsächlichen Energieabnahme in der neuen Wohnung (konkludenter Vertragsschluss mit dem Grundversorger) ein anderer Anbieter unter Vertrag genommen wird.

Verweis an das Zivilgericht?

Die vorstehenden Ausführungen zu den Grundlagen und zum Vollzug einer Energiesperre verbieten ein »Abwimmeln« des Leistungsberechtigten durch das Jobcenter, ohne genauer nach den Erfolgsaussichten eines kostenpflichtigen Gangs zum Amtsgericht zu schauen. Zumindest fordert der Verweis des Leistungsberechtigten auf zivilrechtlichen Schutz gegen eine drohende Stromsperre oder auf Beseitigung einer Sperre eine konsequente Beratung und Unterstützung durch das Jobcenter. Es muss dafür Sorge tragen, dass dem Leistungsberechtigten nur ein solches Maß an Mitwirkung abverlangt wird, das ihm objektiv und subjektiv auch zumutbar ist (LSG NRW vom 22.2.2012 – L 7 AS 1716/11 B).

Der Verweis an das Zivilgericht grenzt an Rechtsverweigerung, wenn klar ist, dass dort keine Hilfe gefunden werden kann. Für die Jobcenter und erst Recht die Sozialgerichte sollte klar ein, dass ein Leistungsberechtigter mit hohen oder wiederholten Rückständen oder nach gescheiterter Ratenzahlungsvereinbarung zivilrechtlich schlechte Karten hat (dazu etwa LG Hildesheim vom 10.10.2008 – 7 S 155/08; AG Wernigerode vom 27.2.2009 – 10 C 585/08; AG Hannover vom 30.7.2010 – 702 M 25725/10; AG Ludwigslust vom 17.10.2011 – 5 C 149/11; AG Alsfeld vom 19.2.2014 – 30 C 508/13 (70)).

Schulderfüllung zählt

Fatal ist der Verweis an die Zivilgerichte, wenn verkannt wird, worauf es dort ankommt: Nicht auf die Zahlung der künftigen, sondern die Erfüllung der offenen Zahlungsverbindlichkeiten, die der Grund für die Unterbrechung der Stromversorgung sind. Die Energiesperre dient als Druckmittel vorwiegend der Erfüllung dieser Verbindlichkeiten, was sich insbesondere aus § 19 Abs. 2 Satz 6 StromGVV/§ 19 Abs. 2 Satz 6 GasGVV ergibt. Aus diesem Grund muss der Betroffene im Zivilprozess darlegen und beweisen, dass hinreichende Aussicht auf Zahlung der Rückstände besteht (OLG Hamm vom 24.1.2014 – I-19 U 77/13). Weil der Bürgergeld-Bezieher aber genau dies nicht kann, hat er sich an das Jobcenter oder das Sozialgericht gewandt!

Besondere Härte?

Zu pauschal urteilt daher das LSG Berlin-Brandenburg vom 8.8.2011 – L 5 AS 1097/11 B ER: In Fällen, in denen gesundheitliche Auswirkungen einer Stromsperre behauptet werden, gehöre es zur Selbsthilfepflicht, dass sich der Leistungsberechtigte um eine Aufhebung der Sperre bemühe, notfalls auch unter Inanspruchnahme vorläufigen Rechtsschutzes beim Zivilgericht.

Nur wenn belastbare Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Stromsperre wegen Nichterfüllung unerlässlicher Voraussetzungen anfechtbar oder wegen § 19 Abs. 2 Satz 5–7 StromGVV/§ 19 Abs. 2 Satz 5–7 GasGVV bzw.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

§ 118b Abs. 2 Satz 2 EnWG unverhältnismäßig sein könnte (beispielsweise AG Oldenburg (Holstein) vom 22.4.2008 – 22 C 930/07; LG Duisburg vom 16.3.2007 – 13 T 18/07; SG Nürnberg vom 6.2.2009 – S 20 AS 95/09 ER; AG Brandenburg vom 24.6.2009 – 34 C 106/08; LG Neubrandenburg vom 20.4.2010 – 1 S 130/09; AG Köln vom 30.6.2011 – 210 C 430/10; AG Flensburg vom 31.8.2012 – 62 C 193/12) kann der Gang zum Amtsgericht mit Unterstützung des Jobcenters einer Schuldübernahme vorgehen.

Beiladung zur Vermeidung des Verweisungszirkels

Ein Lösungsweg aus dem Verweisungszirkel: Das Sozialgericht schickt zum Amtsgericht, das Amtsgericht schickt zum Sozialgericht, ist die Beiladung des Energieversorgers im sozialgerichtlichen Verfahren. Der Energieversorger kann zwar nicht verurteilt bzw. verpflichtet werden, eine Verhandlung kann aber gemeinsame Wege aus dem Dilemma zeigen (s. dazu LSG Berlin-Brandenburg vom 22.4.2021 – L 23 SO 59/21 B ER; LSG Schleswig-Holstein vom 13.1.2012 – L 3 AS 233/11 B ER mit dem allerdings unbefriedigenden Ergebnis, dass trotz hartleibiger Ablehnung der vom LSG geäußerten Bedenken durch den Energieversorger kein Eilbedürfnis für die Aufhebung einer bereits gesperrten Versorgung angenommen wurde. Denkbar, dass ein Zivilgericht den Ausführungen des LSG folgte, aber warum sollte das Zivilgericht ein Eilbedürfnis annehmen? Auf diese Weise bleibt der einstweilige Rechtsschutz ein Pingpongspiel der Gerichte.

Ermessen

Im Rahmen des Ermessens nach § 22 Abs. 8 SGB II sind u. a. die Höhe der Rückstände, deren Ursachen, die Zusammensetzung der von der Sperre bedrohten oder betroffenen Bedarfsgemeinschaft, das in der Vergangenheit von den Hilfesuchenden gezeigte Verhalten und ein erkennbarer Wille zur künftigen Abhilfe zu berücksichtigen. Die Übernahme sehr hoher Schulden kann abgelehnt werden, wenn ein Wohnungswechsel kostengünstiger ist und eine neue Wohnung konkret vorhanden und anmietbar ist (LSG NRW vom 17.7.2014 – L 9 SO 388/12). Allein die Tatsache, dass der Hilfesuchende die Entstehung der Schulden dadurch verursacht hat, dass er die vom Jobcenter für KdU-Bedarfe gewährten Leistungen zweckwidrig nicht an das Energieversorgungsunternehmen weitergeleitet hat, steht einer Darlehensgewährung nicht entgegen (LSG NRW vom 13.5.2013 – L 2 AS 313/13 B ER).

Ist ein Wille auf künftige Abhilfe nicht einmal entfernt erkennbar, weil bereits mehrere Darlehen wegen aufgelaufener weit überhöhter rückständiger Energiekosten gewährt wurden und der Energieverbrauch nicht nur nicht gedrosselt, sondern sogar erheblich gesteigert wurde, ist nach HessLSG vom 24.9.2013 – L 6 AS 597/13 B ER eine erneute darlehensweise Übernahme von Energieschulden ausgeschlossen.

Hilfe zur Selbsthilfe

Lehnt der Betroffene zumutbare Hilfe ab, wozu insbesondere der Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung mit dem Versorger zählt und bei Haushaltsenergieschulden die Zustimmung zu einer Direktzahlung an den Energieversorger, steht das einer Darlehensgewährung entgegen. Ebenfalls zumutbar ist eine an die Darlehensvergabe geknüpfte Zustimmung zur Vor-

auszahlung des Energieabschlags nach § 14 Abs. 1 StromGVV/§ 14 Abs. 1 GasGVV. Bei fortgesetzt unwirtschaftlichem Energieverbrauch kann die Zustimmung zum Einbau eines Bargeld- oder Chipkartenzählers oder eines vergleichbaren Vorkassensystems nach § 14 Abs. 3 StromGVV/§ 14 Abs. 3 GasGVV verlangt werden (LSG NRW vom 15.7.2005 – L 1 B 7/05 SO ER). Das ist allerdings mit Einbaukosten verbunden, für die der Energieversorger nicht aufkommen muss (AG Alsfeld vom 19.2.2014 – 30 C 508/13 (70)) sowie mit laufenden Kosten (Gerätemiete) für den Leistungsberechtigten.

V Verfahren

Zum Verfahren kann auf die Ausführungen in Kapitel Q. → S. 629 ff. verwiesen werden, die auch im Verfahren auf Übernahme von Energieschulden gelten.

Was den Antrag auf Schuldübernahme betrifft, ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass die Ablehnung eines Antrags auf Übernahme einer Betriebs- und Heizkostennachforderung nicht automatisch die Ablehnung eines Darlehens für Energieschulden beinhaltet (LSG NRW vom 13.5.2013 – L 2 AS 313/13 B ER); umgekehrt kann ein Antrag auf Schuldenübernahme das Anliegen (eines Antrags bedarf es nicht) auf Übernahme einer Betriebs- und Heizkostennachforderung, die der Verbraucher als Schulden wertet, zum Ausdruck bringen.

Folgt man der Auffassung des LSG Berlin-Brandenburg vom 23.9.2011 – L 14 AS 1533/11 B ER, dass ein bestands- oder rechtskräftig gewordener Ablehnungsbescheid die Entscheidung über einen Folgeantrag aus Anlass einer erneuten Mahnung des Versorgers insoweit ausschließe, als die erneute Mahnung auch die vorausgegangenen Schulden auflistet, müssen Folgeanträge darauf geprüft werden, ob ihnen wesentliche Änderungen i. S. von § 48 Abs. 1 Nr. 1 SGB X zugrunde liegen oder ob sie zugleich einen Überprüfungsantrag zum vorausgegangenen Ablehnungsbescheid beinhalten.

Beispiel 1

D. hat wegen psychischer Probleme mehrfach Ratenzahlungsvereinbarungen mit dem Stromversorger platzen lassen. Er beantragt im Februar die Übernahme von Stromschulden in Höhe von 348 €. Nach Ablehnung einer Kostenübernahme bestätigt das Sozialgericht die Entscheidung des Jobcenters mit der Begründung, D. könne die angekündigte, unverhältnismäßig harte Stromsperre mit einer einstweiligen Verfügung beim zuständigen Amtsgericht verhindern. Im Juli beantragt D. erneut eine Übernahme der inzwischen wegen Mahnkosten auf 367 € angewachsenen Schulden. Er fügt dem Antrag den ablehnenden Beschluss des Amtsgerichts bei, das den Antrag abgelehnt hat, weil D. beim Jobcenter ein Darlehen beantragen könne. Der Anschluss ist noch nicht gesperrt worden, weil D. den Zutritt zum Stromzähler verweigert hat und für den Zutritt zur Wohnung noch kein Titel vorliegt. Hier muss nach § 48 Abs. 1 Nr. 1 SGB X der Antrag auf Übernahme der Schulden auf die gesamte Summe von 367 € bezogen werden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Beispiel 2

L. beantragt nach einer Mahnung mit Hinweis auf eine beabsichtigte Versorgungsperre im März die Übernahme von Stromschulden in Höhe von 450 €. Das Jobcenter lehnt eine Kostenübernahme ab mit der Begründung, eine Wohnung ohne Strom stelle keinen der Obdachlosigkeit vergleichbaren Zustand dar. Lebensmittel könnten auf dem Balkon gekühlt werden, warmes Essen könne mit einem Campingkocher zubereitet werden. Waschen mit kaltem Wasser und Kerzenlicht seien zumutbar. Im Juli beantragt D. erneut eine Übernahme der inzwischen auf 630 € angewachsenen Schulden. Die Sperre ist mit der 4-Wochen-Frist nach § 19 StromGVV angekündigt worden, nachdem sich der Versorger einen Titel auf Durchführung der Sperre durch einen Mitarbeiter des Netzbetreibers verschafft hat. Bei verständiger Auslegung enthält der Antrag auf Schuldübernahme zugleich den Antrag auf Überprüfung der Ablehnungsentscheidung vom März. Gemessen an Art. 1 GG ist die Zumutung zu einem Leben ohne Strom rechtswidrig.

VI Eilrechtsschutz

Zur darlehensweisen Übernahme von Stromschulden im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes nach § 86b Abs. 2 SGG ist die Glaubhaftmachung eines Anordnungsanspruchs und eines Anordnungsgrundes erforderlich. In der Praxis ist die Prüfung der Eilbedürftigkeit (des Anordnungsgrundes) das Nadelöhr für die Gewährung effektiven Rechtsschutzes. Ein erster Filter ist die Auffassung des angerufenen Gerichts über die Zumutbarkeit eines Lebens ohne Strom und Gas, im zweiten Schritt bestimmen Annahmen zu vorrangigen Selbsthilfemaßnahmen den Erfolg eines Eilantrags.

Bewohnbarkeitsprüfung?

Teilt man die Auffassung, dass eine Wohnung ohne Licht und ohne Möglichkeit, zu kochen und warmes Wasser zu erzeugen, unzumutbar ist, kann die Eilbedürftigkeit nur verneint werden, wenn übergangsweise Ersatzmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden (z. B. mit Batterie oder Gas betriebene Geräte). Ist »nur« die Heizung gesperrt, fehlt es in den Monaten außerhalb der Heizperiode regelmäßig an einem Anordnungsgrund. Das gilt aber nur bei schon vollzogener Energiesperre. Selbst wenn im Hochsommer eine Sperre angekündigt wird, besteht Handlungsbedarf, weil mit gesperrtem Zähler wesentlich schwerer Hilfe zu erlangen ist und die Entsperrung zusätzliche Kosten verursacht.

Rechtsbruch als Selbsthilfe?

Liegen die Voraussetzungen für eine Energiesperre unstreitig vor, kann der Leistungsberechtigte nach hier vertretener Auffassung nicht darauf verwiesen werden, den Zugang zum Energiezähler zu verweigern, um damit Zeit zu gewinnen. Zum einen löst dieses zusätzliche Verhalten Kosten aus (der Energieversorger muss per Gericht den Anspruch auf Sperre titulieren lassen), zum anderen erschwert die Verweigerung des Zutritts zur Durchführung der Sperre, wenn klar ist, dass dazu ein Recht besteht, spätere Versuche, mit dem Versorger doch noch eine Lösung zu finden. Überdies ist umstritten, ob der Energieversorger die benötigten Titel im Wege einer einstweiligen

Verfügung erwirken kann (dazu → S. 626); kafkaesk ist der Verweis auf die Verweigerung des Zutritts, wenn das Sozialgericht gleichzeitig der Auffassung ist, für Zusatzkosten in Zusammenhang mit einer Energiesperre sei ein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II nicht zu gewähren.

Verweisungszirkel

Wie schon dargestellt, sind einem Verweis auf Zivilrechtsschutz gegen eine Sperre oder auf Entsperrung enge Grenzen gesetzt. Eine vertiefte Prüfung der Erfolgsaussicht ist dem Sozialgericht im Eilverfahren in der Regel nicht möglich. Die Zivilgerichte beurteilen die Rechtslage, insbesondere die Eilbedürftigkeit wegen des Verweises an das Sozialgericht, aber auch das Vorliegen einer Härte höchst unterschiedlich. Das abstrakte Wissen über die rechtlichen Voraussetzungen einer Energiesperre ohne Kenntnis der regionalen Entscheidungspraxis der Amtsgerichte hilft daher nicht wirklich weiter. Zu den verschärften Regelungen der § 19 StromGVV/§ 19 GasGVV und § 118b EnWG gibt es noch keine konsolidierte Rechtsprechung.

Folgenabwägung

Adäquater Maßstab für die Prüfung einer Schuldübernahme im Eilverfahren ist eine am Gebot der Gewährleistung effektiven Rechtsschutzes (BVerfG vom 12.5.2005 – 1 BvR 569/05) orientierte Folgenabwägung: Kann im Eilverfahren nicht abschließend geklärt werden, ob die Übernahme von Energieschulden zur Abwendung einer Energiesperre erforderlich ist, hat das Sozialgericht im Rahmen der gebotenen Folgenabwägung das Jobcenter zu verpflichten, zur Begleichung der aufgelaufenen Schulden Leistungen in entsprechender Höhe als Darlehen zu gewähren und den Betrag direkt an den Energieversorger zu zahlen (LSG NRW vom 30.1.2013 – L 7 AS 8/13 B ER und vom 25.6.2013 – L 7 AS 765/13 B ER; LSG Berlin-Brandenburg vom 10.1.2018 – L 18 AS 2586/17 B ER).

Ermessen

Liegt die Übernahme der Schulden im Ermessen des Jobcenters (keine Ermessensreduktion auf Null), ist nach LSG Berlin-Brandenburg vom 20.7.2015 – L 10 AS 193/15 B ER auch im Eilverfahren nur auf Neubescheidung zu verpflichten, falls die Ablehnung ermessensfehlerhaft ist.

VII Versorgungssperre durch Vermieter?

Versorgungspflicht

Ein Vermieter hat grundsätzlich dafür einzustehen, dass die vermieteten Räume über einen tauglichen Stromanschluss an das allgemeine Versorgungsnetz verfügen. Besteht ein solcher Anschluss nicht und kommt der Energielieferant seiner Versorgungspflicht gegenüber den Mietern nicht nach, hat der Vermieter aufgrund seiner mietvertraglichen Garantiehaftung dafür einzustehen, dass die Versorgung mit Strom gewährleistet ist (OLG Bremen vom 18.2.2016 – 3 U 41/12).

Im laufenden Mietverhältnis

Nach überwiegend vertretener Auffassung der Zivilgerichte ist der Vermieter daher nicht befugt, die Zahlung ausstehender Mieten oder sonstiger Forderungen aus dem Mietverhältnis über eine Versorgungssperre zu erzwin-

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

gen (LG Koblenz vom 24.5.2011 – 6 S 8/11; a. A. AG Ludwigslust vom 31.5.2013 – 5 C 324/13). In einer solchen Situation ist Zivilrechtschutz so erfolgversprechend, dass er einer Mietschuldübernahme vorgeht, sofern diese nicht unabhängig von der Versorgungssperre zur Erhaltung der Wohnung beantragt wird.

Im gekündigten Mietverhältnis

Zulässig kann eine Versorgungssperre in einem wegen erheblicher Mietschulden gekündigten Mietverhältnis sein (AG Waldshut-Tiengen vom 6.7.2009 – 7 C 131/09). Ist die Wohnung nicht erhaltenswert, kommt allein wegen der Versorgungsperre eine Mietschuldübernahme nicht in Betracht. Ein akuter Notfall (Erfrieren im Winter), der das Jobcenter zur Hilfe verpflichtete (im Beispielsfall durch Unterbringung der Betroffenen in eine Pension), kann dadurch abgewehrt werden, dass dem Vermieter solch drastische Maßnahmen verboten sind und eine Unterlassungsverfügung dies auch rasch erzwingt.

Säumiger Vermieter

Hat der Vermieter die von den Mietern geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen für Wasser, Gas, Strom und Fernwärme nicht an die entsprechenden Versorgungsunternehmen weiterleitet und droht deshalb eine Energiesperre, können die Mieter die laufenden Betriebs- und Heizkostenabschläge zurückbehalten, ein Abklemmen der Leitungen aber nicht verhindern. Dazu müssten die Mieter die anfallenden Vorschüsse gemeinschaftlich direkt an die Energieversorger zahlen, was in einem Mehrparteien-Wohnhaus kaum umzusetzen ist.

Das Jobcenter hat keine Handhabe, direkt gegen den Vermieter vorzugehen, es kann höchstens einen Insolvenzantrag stellen, wenn Anhaltspunkte für eine Zahlungsunfähigkeit des Vermieters vorliegen.

Wird die Energie- oder Wasserversorgung tatsächlich gesperrt, kann die volle Miete gemindert werden; ein Notfall (z. B. Ausfall der Heizung im Winter) begründet eine sofortige Umzugsnotwendigkeit. Das Jobcenter kann angesichts drohender Obdachlosigkeit die Wohnungsaufsicht einschalten, die im Wege der Ersatzvornahme die laufenden Zahlungen an die Energieversorger erreichen kann.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

S Auswirkungen der Energiehilfen 2022/2023 auf die Unterkunfts- und Heizkostenbedarfe

I Welche Hilfen gibt es? 639

II Entlastung von Stromkosten 640

III Entlastung von Heizkosten 642

1 Zentrale Wärmeversorgung 642
1.1 Soforthilfe 643
1.2 Preisbremse 644
2 Dezentrale Wärmeversorgung 645
2.1 Soforthilfe 645
2.2 Preisbremse 646
3 Entlastungserstreckung 646
4 Heizungen mit nicht leitungsgebundenen Energieträgern 647

IV Heizkostenzuschüsse 648

Im Verlauf des Jahres 2022 und mit weiteren Regelungen in 2023 hat der Gesetzgeber auf die zum Teil extremen Preissteigerungen für Strom und Erdgas reagiert. Über einen Härtefonds waren auf Antrag, der nur bis zum 20. Oktober 2023 gestellt werden konnte, auch für andere Energieträger für das Heizen (Heizöl, Flüssiggas, Holzpellets, Holzhackschnitzel, Kohle/Koks, Scheitholz, Holzbriketts) Entlastungen vorgesehen.
Im Folgenden werden die Auswirkungen der Energiehilfen, soweit diese für Bezieher von Bürgergeld noch relevant sind, dargestellt.

I Welche Hilfen gibt es?

- Am 19. November 2022 trat das »Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme – EWSG« in Kraft (BGBl. 2022, S. 2051 ff.).
- Im Dezember 2022 wurde mit Wirkung zum 24.12.2022 mit dem »Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse – StromPBG« eine Entlastung für Stromkosten beschlossen (BGBl. 2022, S. 2512 ff.).
- Im Dezember 2022 wurde außerdem das »Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme – EWPBG« zur Entlastung von Heizkosten mit Wirkung ab 24.12.2022 verabschiedet (BGBl. 2022, S. 2560 ff.)

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

- Private Haushalte, die mit Öl oder anderen nicht leitungsgebundenen Energieträgern heizen, konnten ab dem 2.5.2023 beginnend und bis zum 20.10.2023 Härtefallhilfen rückwirkend für das Jahr 2022 beantragen.
- Im Juni und November 2022 wurden Heizkostenzuschüsse für Empfänger von Wohngeld und für mit BAföG/BAB/Ausbildungsgeld geförderte Auszubildende ohne Anspruch auf Wohngeld geschaffen (»Gesetz zur Gewährung eines einmaligen Heizkostenzuschusses aufgrund stark gestiegener Energiekosten – HeizkZuschG« vom 29.4.2022 (BGBl. S. 698 ff.) sowie »Gesetz zur Änderung des Heizkostenzuschussgesetzes und des Elften Buches Sozialgesetzbuch« vom 9.11.2022 (BGBl. S. 2018 ff.).

II Entlastung von Stromkosten

Die Strompreisbremse betrifft Letztverbraucher, die von Elektrizitätsversorgern über eine Netzentnahmestelle mit Strom beliefert werden. Die Versorgungsunternehmen müssen den Letztverbrauchern einen monatlichen Entlastungsbetrag gewähren (§ 4 Abs. 1 S. 1 StromPBG). Der Entlastungsbetrag ist in Summe über alle Kalendermonate des Kalenderjahres 2023 begrenzt auf die tatsächlichen Stromkosten des Letztverbrauchers an der betreffenden Netzentnahmestelle für das Kalenderjahr 2023.

Geringere Abschlagszahlungen

Soweit der Elektrizitätsversorger mit den Letztverbrauchern Abschlagszahlungen oder Vorauszahlungen vertraglich vereinbart hat, muss er den monatlichen Entlastungsbetrag in den mit den Letztverbrauchern vereinbarten Abschlagszahlungen oder Vorauszahlungen berücksichtigen. Grundsätzlich beginnt die Entlastung im Januar 2023 und muss ab März 2023 umgesetzt werden, wobei dann für die Monate Januar und Februar 2023 Entlastungen vorzusehen sind. § 49 Abs. 2 StromPBG gibt dem Elektrizitätsversorgern hierfür verschiedene Umsetzungsoptionen, sofern eine Abschlags- oder Vorauszahlung vereinbart wurde. Ansonsten ist der nachträgliche Entlastungsbetrag mit der nächsten Rechnung zu gewähren (§ 49 Abs. 4 StromPBG). Sind zwischen Letztverbraucher und Elektrizitätsversorgungsunternehmen keine Abschlagszahlungen oder Vorauszahlungen vertraglich vereinbart, erfolgt die Berücksichtigung des monatlichen Entlastungsbetrags in der nächsten Rechnung.

Haushaltsstrom

Der Regelbedarf nach §§ 20, 23 SGB II umfasst als Pauschale u.a. auch Stromkosten für Haushaltsenergie. Die Strombedarfe für eine dezentrale Warmwassererzeugung sind ebenfalls als Pauschale ausgestaltet. Grundsätzlich können daher zusätzliche Bedarfe nur in Form eines Darlehens nach § 24 Abs. 1 SGB II übernommen werden, sofern kein vorrangig einzusetzendes Vermögen verfügbar ist (§ 42a SGB II).

Nachforderungen

Wegen der bereits seit Januar 2022 deutlich gestiegenen Strompreise kann es trotz der Strompreisbremse bei der Jahresendabrechnung für 2022 zu Nachforderungen in einer Höhe kommen, die Leistungsberechtigte nicht

sofort ausgleichen können. Haben sie die laufenden Abschläge regelmäßig gezahlt und hat sich der Verbrauch nicht ungewöhnlich gesteigert, **ist** (kein Ermessen) die Nachforderung als Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II zu übernehmen, wenn die Forderung weder aus dem Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 SGB II noch auf andere Weise gedeckt werden kann und wenn die Gefahr besteht (Unabweisbarkeit), dass der Energieversorger die Energieversorgung sperrt.

Neu: § 118b EnWG, § 19 StromGVV

Letzteres ist nach Novellierung der Befugnisnormen zur Sperrung der Energieversorgung erheblich erschwert worden. Bis zum Ablauf des 30.4.2024 müssen Energieversorger Haushaltskunden in und außerhalb der Grundversorgung mit umfassenden Abwendungsvereinbarungen und Ratenzahlungsangeboten vor einer Energiesperre schützen. Eine Hilfe durch das Jobcenter dürfte daher nur noch auf wenige Fälle beschränkt sein.

Guthaben

Sollte die Jahresendabrechnung für 2022 ein Guthaben ausweisen, können die Leistungsbezieher dieses ohne Anrechnung auf den Regelbedarf behalten; die Rückerstattung von Vorauszahlungen auf der Grundlage von Energielieferverträgen ist nicht als Einkommen i.S.v. § 11 SGB II zu berücksichtigen, wenn die Vorauszahlungen in Zeiten der Hilfebedürftigkeit erfolgten, d. h. von den Leistungsberechtigten aus dem Regelbedarf finanziert wurden (BSG vom 23.8.2011 – B 14 AS 185/10 R; anders für einen zugeflossenen »Sofortbonus« im Rahmen eines Stromanbieterwechsels. Der Bonus ist als Einkommen gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 SGB 2 zu berücksichtigen (BSG vom 14.10.2020 – B 4 AS 14/20 R).

Interne Verrechnung

Versorgt derselbe Energielieferant Kunden sowohl mit Haushaltsstrom als auch mit Heizenergie und berücksichtigt er im Rahmen der Jahresabrechnung die auf die Heiz- als auch auf die Stromkosten gezahlten Vorauszahlungen zusammen, führt ein Guthaben hinsichtlich der Stromkosten nicht dazu, dass die Nachforderung für Heizenergie den Heizkostenbedarf verringert. Die durch den Versorger vorgenommene interne Verrechnung hat für die Übernahme der Heizkostennachforderung außer Betracht zu bleiben (so überzeugend SG Schleswig vom 10.8.2022 – S 35 AS 635/18; Revision anhängig – B 7 AS 21/22 R).

Sonderbedarfs-Strom

Beruht eine Stromnachforderung auf einem atypischen Bedarf, z. B. wegen einer Erkrankung, die besondere Hygiene erfordert, gibt § 21 Abs. 6 SGB II einen Anspruch auf den Mehrbedarf als Zuschuss. Die Nachforderung ist in diesem Fall kein einmaliger, sondern ein im Abrechnungsjahr aufgestauter Wiederholungsbedarf (zu einem Mehrbedarf wegen eines laufend erhöhten Strombedarfs aufgrund einer Conterganschädigung s. LSG NRW vom 3.12.2020 – L 6 AS 1651/17). Die Prüfung, ob ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II ausnahmsweise nicht zumutbar oder wegen der Art des Bedarfs nicht möglich ist, ist daher nicht zulässig. Schwierig ist ohne genaue Messung die Abgrenzung des Sonderbedarf-Stroms vom regulären Haushaltsstrom, ggf. muss der Sonderbedarf geschätzt werden.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Energieschulden

Beruht eine Stromkostennachforderung darauf, dass laufende Abschläge nicht oder nur teilweise gezahlt wurden oder hat der Leistungsberechtigte eine Ratenzahlungsvereinbarung platzen lassen, richtet sich ein Antrag auf Übernahme dieser Forderung auf eine Schuldentilgung. Rechtsgrundlage dafür ist § 22 Abs. 8 SGB II. Näher dazu → S. 570 ff.

KdUH-Strom

Wie bei den Gas- und Wärmepreisbremsen ist auch bei der Strompreisbremse eine Verpflichtung von Vermietern vorgesehen, erhaltene Entlastungsbeträge in der Abrechnung für die laufende Abrechnungsperiode an die Mieter weiterzugeben (§ 12a Abs. 1 StromPBG). Das kann u. a. den Betriebsstrom einer Zentralheizungsanlage oder von Gemeinschaftsanlagen, den Einsatz von Stromheizungen und den Allgemeinstrom für die Beleuchtung des Treppenhauses reduzieren. Soweit vermietete Räume mittels einer Wärmepumpe oder Stromheizung beheizt werden, ist überdies eine Anpassung ab dem 1. Januar 2022 erstmalig vereinbarter oder mit Blick auf die gestiegenen Energiekosten erhöhter Betriebskostenvorauszahlungen vorgesehen (§ 12a Abs. 2 und 4 StromPBG).

Wesentliche Veränderung

Übernimmt das Jobcenter die Kaltmiete + Betriebskosten in vollem Umfang, sind Verringerungen der laufenden Abschläge für die Betriebskosten unverzüglich dem Jobcenter zur Anpassung des KdU-Bedarfs mitzuteilen. Sind die übernommenen Mietkosten gesenkt oder gedeckelt worden, wirkt sich eine Verringerung der Nebenkosten nur dann auf den Bedarfsbetrag aus, wenn die Summe aus Kaltmiete und Betriebskosten unter den übernommenen Bedarfsbetrag sinkt.

III Entlastung von Heizkosten

Zur Kostenentlastung bei der Belieferung mit leitungsgebundenem Erdgas und Wärme (§ 1 Abs. 1 EWPBG) sind zwei Regelungen geschaffen worden – eine einmalige Soforthilfe (Dezemberhilfe) sowie eine laufende Kostenreduzierung (Preisbremse) – die neben der Belieferung durch Erdgas und Fernwärme auch die Lieferung von Wärme durch Kontraktoren erfassen. Zur Darstellung der Auswirkungen auf das Bürgergeld ist zwischen zentraler und dezentraler Wärmeversorgung zu unterscheiden.

1 Zentrale Wärmeversorgung

Bei einer zentralen Wärmeversorgung greifen zunächst Regelungen zwischen Vermieter und Versorger, deren Folgen der Vermieter dann an die Mieter weitergeben muss.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

1.1 Soforthilfe

Die im November 2022 eingeführte Soforthilfe überbrückt als einmalige Entlastung für den Monat Dezember 2022 die Zeitspanne bis zum Einsetzen der laufenden Kostenreduzierung ab März 2023 durch Einführung der Gas- und Wärmepreisbremse.
Für Mieter, die keinen direkten Vertrag mit dem Versorger haben, sondern Gas oder Fernwärme über die vom Vermieter geforderten Abschläge bezahlen, funktioniert die Soforthilfe so, dass der dem Vermieter im Dezember 2022 gutzuschreibende Entlastungsbetrag den Mietern in der Heizkostenabrechnung in dem Jahr zugutekommt, in dessen Abrechnungsperiode der Dezember 2022 fällt; etwaige Nachforderungen verringern sich um den weiterzugebenden Entlastungsbetrag, der in der Abrechnung auszuweisen ist.

Leistungsberechtigte Mieter

Die Zahlungspflichten der Mieter bzw. die Bedarfe für die Heizkosten ändern sich im Dezember 2022 also zunächst nicht, Auswirkungen auf das Leistungsrecht ergeben sich erst mit der kommenden Abschlussrechnung, sofern dann noch Bürgergeld bezogen wird.

Abrechnungsnachforderungen

Nachforderungen, die sich trotz regelmäßiger Entrichtung der Abschläge bei adäquatem Verbrauch aus Energiepreissteigerungen ergeben, sind voll vom Jobcenter zu übernehmen. Ist der Energieverbrauch auffällig gestiegen, kann dies nach Prüfung der Ursachen Anlass zu einer Kostensenkungsaufforderung sein.

Abgesenkte Heizkosten

Personen mit im Abrechnungszeitraum abgesenktem Leistungsanspruch haben, sofern sie im Monat der Fälligkeit der Heizkostenabrechnung 2022/2023 noch Bürgergeld beziehen, nur Anspruch auf Übernahme der Heizkostennachforderung, soweit die abgesenkten Verbrauchswerte, allein bedingt durch Energiepreissteigerungen, eine Nachforderung ergeben, die mit den im Abrechnungszeitraum übernommenen Abschlägen nicht abgedeckt wurde. Diese Differenzberechnung ist ohne die Dezemberhilfe vorzunehmen. Diese kommt den Betroffenen, soweit sie Heizkosten aus dem Regelbedarf oder aus Erwerbstätigen-Freibeträgen selbst finanziert haben, ungekürzt zugute.

Abrechnungsguthaben

Sollte sich trotz der Preissteigerungen ein Abrechnungsguthaben ergeben, ist dieses gemäß § 22 Abs. 3 SGB II auf den KdUH-Bedarf anzurechnen, selbst wenn die Heizkosten im Abrechnungszeitraum noch ohne Bürgergeld-Bezug finanziert wurden. Die Dezemberhilfe ist dabei nicht als Bonus für die inzwischen im Leistungsbezug stehenden Personen herauszurechnen. Für Personen, die im Abrechnungszeitraum nur abgesenkte Heizkosten bekamen, ist die Anrechnung des Guthabens gemäß der dafür vorgesehenen Regelung in § 22 Abs. 3 SGB II entsprechend zu verringern. Die Dezemberhilfe ist nicht gesondert herauszurechnen.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

1.2 Preisbremse

Die im »Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme« geregelte Kostenentlastung funktioniert bei der zentralen Wärmeversorgung so, dass der Versorger dem Vermieter nach §§ 3, 11 EWPBG seit März 2023 einen monatliche Entlastungsbetrag gutschreiben muss. Der Vermieter ist dann nach § 26 EWPBG verpflichtet, die bei ihm anfallende Entlastung an die Mieter weiterzugeben und zu verteilen, dergestalt, dass er

- die Mieter nach Zugang der Informationen des Versorgers über die Höhe der Entlastung **unverzüglich** in Textform (§ 126b BGB) über den Ursprung, die Höhe und die Laufzeit der Entlastung und deren Berücksichtigung in der Heizkostenabrechnung unterrichtet, im Falle einer Verpflichtung zur Anpassung der Vorauszahlungen auch über die neuen Beträge;
- in Mietverhältnissen, in denen die Vorauszahlungen für Heizkosten aufgrund der steigenden Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme seit dem 1. Januar 2022 erhöht wurden oder seit dem 1. Januar 2022 Heizkostenvorauszahlungen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme erstmalig vereinbart wurden, die laufenden Vorauszahlungen nach Zugang der Informationen des Versorgers **unverzüglich** auf eine »angemessene Höhe« anpasst;
- die Entlastung in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode berücksichtigt und deren Höhe sowie den Anteil des Mieters an der Entlastung mit der Abrechnung gesondert ausweist.

Information an Jobcenter

Bezieher von Bürgergeld müssen die Veränderung der laufenden Abschläge unverzüglich dem Jobcenter melden, um Überzahlungen zu vermeiden. Soweit Leistungsberechtigte wegen einer Kostensenkung oder -deckelung einen Teil der Miete selbst tragen, geht die Verringerung der Heizkosten zu ihren Gunsten. Dennoch sollte das Jobcenter auch dann über die Veränderung informiert werden.

Ausnahmen

Eine Pflicht zur unverzüglichen Weitergabe der Entlastung besteht ausnahmsweise nicht, wenn

- der Vermieter die jährliche Heizkostenabrechnung für die vergangene Abrechnungsperiode bis zum 1.4.2023 vornimmt; die Anpassung kann dann unmittelbar mit der Abrechnung erfolgen (§ 26 Abs. 2 Satz 3 EWPBG);
- nur eine Anpassung um weniger als 10 % der bisher vereinbarten Vorauszahlungen vorzunehmen wäre; in diesem Fall kann der Vermieter die Vorauszahlungen dennoch anpassen (§ 26 Abs. 2 Satz 2 EWPBG);
- die Vertragsparteien bis 31.3.2023 eine abweichende Vereinbarung treffen (§ 26 Abs. 4 EWPBG).

Selbsthilfeoption

Leistungsberechtigte, deren Miete vom Jobcenter voll übernommen wird, müssen den Vermieter nicht um eine Anpassung bitten. Für Bezieher von Bürgergeld mit abgesenkten oder gedeckelten Kosten bietet eine Anpassung die Chance, die eigene Kostenlast etwas zu verringern.

Leistungsberechtigte, deren Miete vom Jobcenter voll übernommen wird, können nicht eigenmächtig eine Vereinbarung treffen, die das Jobcenter belastet. Sie können den Vermieter nicht von einer nach § 26 EWPBG bestehenden Verpflichtung befreien.

Abweichende Vereinbarung nach § 26 Abs. 4 EWPBG

In Mietverhältnisse, die nicht von § 26 Abs. 2 EWPBG erfasst sind, können beide Vertragsparteien bis zum 31.12.2023 eine Anpassung der Heiz- oder Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe jeweils einmalig im Lauf einer Abrechnungsperiode vornehmen, wenn gegenüber der letzten Anpassung eine Änderung der Betriebskosten um einen Betrag von mindestens 10 % eingetreten ist. Dies gibt Vermietern eine auf das Jahr 2023 befristete Möglichkeit, Betriebskostenvorauszahlungen wegen Kostensteigerungen bei anderen Kosten als den Heizkosten einseitig zu erhöhen, ohne an die Voraussetzungen nach § 560 Abs. 4 BGB gebunden zu sein. Das Jobcenter muss hierauf beruhende Erhöhungen übernehmen, sofern die Miete noch nicht gesenkt oder gedeckelt ist.

Gewillkürte Anpassung der Vorauszahlungen nach § 26 Abs. 5 EWPBG

Für Mieter in Bestandsmietverhältnissen, deren Vorauszahlungen seit dem 1.1.2022 noch nicht wegen steigender Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme erhöht wurden, hängt die Entlastung bei den Vorauszahlungen von einer Vereinbarung nach § 26 Abs. 5 EWPBG ab. Ist die Miete ungeachtet einer solchen Vereinbarung angemessen, kann das Jobcenter eine Verringerung der Heiz- und Betriebskosten nicht erzwingen.

Bestandsmietverhältnisse

2 Dezentrale Wärmeversorgung

Haben Mieter oder Nutzer von Wohneigentum selbst einen Energieliefervertrag mit einem Energieversorger geschlossen, d.h. sind sie Kunden eines Versorgers, sind sie unmittelbar Begünstige der gesetzlich vorgesehenen Entlastungen.

2.1 Soforthilfe

Im Regelfall funktioniert die Entlastung für diese Personen so, dass sie den Abschlag für Dezember 2022 nicht an den Versorger zahlen müssen; abweichende Regelungen nach § 3 EWSG sind möglich.

Ungeachtet der Art und Weise, wie die Dezemberhilfe im Vertragsverhältnis zwischen Versorger und Kunde umgesetzt wird (durch Nichtzahlung oder Abbuchung und Rückbuchung der Dezemberabschläge), verschiebt § 11 EWSG für leistungsberechtige Personen den maßgebenden Zeitpunkt für die Anpassung der KdUH-Bedarfe auf den Zeitpunkt der nächsten Rechnung nach §§ 40 bis 40c EnWG, die nach dem 1.12.2022 erstellt wird.

Sozialrechtliche Regelung

Die Nichtzahlung des Dezemberabschlags oder der Rückfluss des zunächst noch eingezogenen Abschlags in einem späteren Monat ist daher normativ

Meldepflicht/ Bedarfsänderung

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

keine wesentliche, nach § 60 SGB I mitzuteilende Änderung der sozialrechtlichen Bedarfslage. Sollte der Fall so liegen, dass z.B. ein Kind in der BG wegen des weggefallenen Abschlags im Dezember 2022 rechnerisch den eigenen Bedarf decken könnte, fällt es nicht gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II aus der BG, weil § 11 EWSG den leistungsrechtlich relevanten Zufluss der Dezemberhilfe auf den Monat der Heizkostenabrechnung verschiebt.

2.2 Preisbremse

Die Entlastung funktioniert bei der dezentralen Wärmeversorgung so, dass der Versorger den Mietern bzw. Kunden nach §§ 3, 11 EWPBG bis zum 15.2.2023, jedenfalls aber vor dem 1.3.2023 in Textform (§ 126b BGB) die vorgesehene Höhe der Abschlags- oder Vorauszahlungen mitteilt, die dann seit 1.3.2023 in einer mit dem Mieter vereinbarten Regelung die Abschlags- oder Vorauszahlungen unmittelbar verringert.
Bezüglich der Ausnahmen und der Regelungsbefugnisse der Kunden, wenn diese Bürgergeld beziehen, kann auf die entsprechenden Ausführungen zu 1.2. verwiesen werden.

3 Entlastungserstreckung

Um die Preisbremse bereits in den Wintermonaten Januar und Februar 2023 wirken zu lassen, erstreckt § 5 EWPBG die Entlastung auch auf diese Monate. Zur Umsetzung können die Versorger zwischen den in § 5 Abs. 2 EWPG genannten, gleichberechtigten Optionen wählen.

Leistungsrechtliche Auswirkungen

Welche Auswirkungen die Entlastungserstreckung für Januar und Februar 2023 auf den Bürgergeldanspruch hat, hängt davon ab, wie die Energieversorger die Entlastung gemäß § 5 Abs. 2 EWPBG vornehmen:

- Reduziert der Versorger (wenn der Leistungsberechtigte selber Kunde ist) die vertragliche Abschlagszahlung für den Monat März 2023 zusätzlich um die auf den Monat Januar oder Februar 2023 entfallenden Entlastungsbeträge, muss der Leistungsbezieher den verringerten, ggf. den entfallenen Abschlag für März dem Jobcenter mitteilen, wenn dieses den vollen Abschlag übernommen hat; soweit der Ausgleich mit einem Restüberschuss in der nächstfälligen Heizkostenabrechnung erfolgt, steht erst zu diesem Zeitpunkt fest, ob noch Nachforderungen zu erheben oder Guthaben nach § 22 Abs. 3 SGB II anzurechnen sind;
- wenn der Versorger dem Letztverbraucher (wenn dieser der Bürgergeld-Bezieher ist) eine von diesem für den Monat Januar oder Februar 2023 erbrachte Abschlagszahlung unverzüglich zurücküberweist und eine Differenz zwischen erbrachter Abschlagszahlung und Entlastungsbetrag in der nächsten Jahresabrechnung ausgleicht, stehen die zurückgeflossenen Abschläge dem Jobcenter zu, soweit sie nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen wurden. Der Zufluss muss unverzüglich gemeldet werden;

- verrechnet der Versorger die auf den Monat Januar oder Februar 2023 entfallenden Entlastungsbeträge mit bestehenden Forderungen aus seinem Vertragsverhältnis mit dem Letztverbraucher (wenn dieser der Bürgergeld-Bezieher ist), muss dieser Vorgang als wertmäßiger Zufluss unverzüglich dem Jobcenter gemeldet werden, wenn es die Abschläge für Januar und Februar 2023 übernommen hat;
- löst der Versorger einen vertraglich vorgesehenen Zahlungsvorgang für den Monat Januar oder Februar 2023 für Bürgergeld-Bezieher mit eigenem Versorgervertrag nicht aus und gleicht er, der Versorger, die Differenz zwischen ausgesetzter Abschlagszahlung und Entlastungsbetrag in der nächsten Jahresabrechnung aus, muss die Nichtzahlung der Abschläge für Januar und Februar 2023 dem Jobcenter gemeldet werden, wenn die Abschläge als Leistung nach § 22 SGB II übernommen wurden;
- eine vom Bürgergeld-Bezieher selbst veranlasste Zahlung für Januar und/oder Februar 2023 muss der Versorger im Zuge der nächsten Rechnung nach den §§ 40 bis 40c EnWG verrechnen. Hatte das Jobcenter die Zahlungen übernommen, sind Rückflüsse im Rahmen der Rechnungsstellung mitzuteilen;
- ist vertraglich keine Abschlagszahlung oder Vorauszahlung vereinbart, ist der auf den Monat Januar oder Februar 2023 entfallende Entlastungsbetrag mit der nächsten Rechnung nach den §§ 40 bis 40c des Energiewirtschaftsgesetzes auszugleichen. Besteht zu diesem Zeitpunkt Anspruch auf Bürgergeld, ist der nach Durchführung des Ausgleichs zu zahlende Rechnungsbetrag vom Jobcenter zu übernehmen.

4 Heizungen mit nicht leitungsgebundenen Energieträgern

Private Haushalte, die mit Öl oder anderen nicht leitungsgebundenen Energieträgern heizen, können ab dem 2.5.2023 beginnend, Härtefallhilfen rückwirkend für das Jahr 2022 beantragen. Die Hilfe kann über ein Online-Portal beantragt werden. Entlastet werden Eigentümer von Heizungsanlagen, aber auch Mieter, deren Mietwohnung mit nicht leitungsgebundenen Energieträgern beheizt wird.

Voraussetzung

Entlastet werden Privathaushalte, die vom 1. Januar 2022 bis 1. Dezember 2022 mindestens eine **Verdoppelung** ihrer Energiekosten hinnehmen mussten. Erstattet werden 80 Prozent der Mehrkosten über diesem verdoppelten Betrag gegenüber dem bundesweiten Referenzpreis der jeweiligen Energieträger – Heizöl, Flüssiggas, Holzpellets, Holzhackschnitzel, Kohle/Koks, Scheitholz, Holzbriketts – im Jahr 2021. Rechnung(en) mit einem Lieferdatum aus dem Zeitraum vom 1.1.2022 bis zum 01.12.2022 sowie Kontoauszüge und/oder Belege für Zahlungen sind bei der Antragstellung nachzuweisen.

Frist

Letzte Antragsmöglichkeit war **Freitag, der 20. Oktober 2023 23:59 Uhr**, falls die Fördermittel von 1,8 Mrd. Euro nicht bis dahin bereits erschöpft sind.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Leistungsbezieher

Soweit das Jobcenter die Kosten für die Heizenergie übernommen hat, liegt kein Härtefall vor. Ist die Kostenübernahme ganz oder teilweise abgelehnt worden, sind die betroffenen Leistungsbezieher antragsberechtigt, soweit sie mit eignen Mitteln einspringen mussten. Der Zufluss von Geldern aus dem Härtefonds ist dann kein auf das Bürgergeld anzurechnendes Einkommen (§ 11a Abs. 3 SGB II).

Einmal-Anspruch

Besteht Hilfebedürftigkeit nur in einem einzelnen Monat wegen Nachforderungen aus Jahresabrechnungen von nicht leitungsgebundenen Heizenergiekosten oder für die angemessene Bevorratung mit Heizmitteln, geht der Anspruch aus § 22 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 37 SGB II Leistungen aus dem Härtefonds vor.

Versäumte Antragsfrist

Wurde die Antragsfrist aus § 37 Abs. 2 Satz 3 SGB II versäumt, schließt das Hilfen aus dem Härtefonds nicht aus; auf ein Verschulden kommt es nicht an. Die Härte ergibt sich aus der Belastung mit besonders hohen Energiekosten.

IV Heizkostenzuschüsse

Nach § 1 HeizkZuschG haben Anspruch auf den **ersten Zuschuss**:

- Personen, denen Wohngeld bewilligt wurde und bei denen mindestens ein Monat des Bewilligungszeitraums in der Zeit vom 1. Oktober 2021 bis zum 31. März 2022 liegt;
- Nicht mehr bei den Eltern lebende Auszubildende ohne Anspruch auf Wohngeld, denen in der Zeit vom 1. Oktober 2021 bis zum 31. März 2022 BAföG, BAB oder Ausbildungsgeld bewilligt wurde;
- Aufstiegsfortbildungsteilnehmende ohne Anspruch auf Wohngeld, denen in der Zeit vom 1. Oktober 2021 bis zum 31. März 2022 ein Unterhaltsbeitrag nach § 10 Abs. 2 AFBG bewilligt wurde.

Nach § 1 HeizkZuschG haben Anspruch auf den **zweiten Zuschuss**:

- Personen, denen Wohngeld bewilligt wurde und bei denen mindestens ein Monat des Bewilligungszeitraums in der Zeit vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2022 liegt;
- Nicht mehr bei den Eltern lebende Auszubildende ohne Anspruch auf Wohngeld, denen in der Zeit vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2022 BAföG, BAB oder Ausbildungsgeld bewilligt wurde.

Keine Einkommensanrechnung

Ist Beziehern von Bürgergeld, die grundsätzlich von Ansprüchen nach dem WoGG ausgeschlossen sind, ein Heizkostenzuschuss erst nach Eintritt in den Bürgergeldbezug zugeflossen, ist dieser Zuschuss keine anzurechnende Nachzahlung, sondern wegen § 6 HeizkZuschG privilegiertes bzw. anrechnungsfreies Einkommen.

Doppelbegünstigung

Laufend wohngeldbeziehende Personen können nur für den Fälligkeitsmonat einer Heizkostennachzahlung oder eines Bedarfs für die Beschaffung von

Brennstoff Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II erhalten, ohne den Anspruch auf Wohngeld und damit auch den Anspruch auf den Heizkostenzuschuss zu verlieren. Wegen § 6 HeizkZuschG schließt der Anspruch auf den Heizkostenzuschuss den Anspruch auf die einmalige SGB II-Hilfe nicht aus und wird auch nicht auf den SGB II-Leistungsbetrag angerechnet.

Verzicht auf Rückforderung

Wurde ein Heizkostenzuschuss zu Unrecht gezahlt, weil Wohngeld, BAföG, der Unterhaltsbeitrag nach dem AFBG, BAB oder Ausbildungsgeld für den nach § 1 HeizkZuschG relevanten Zeitraum zurückgefordert wird, bleibt der Zuschuss dennoch erhalten (§ 4 HeizkZuschG). Daraus ist zu schließen, dass es auch in diesen Fällen bei der Anrechnungsfreiheit bzw. der Doppelbegünstigung der Zuschüsse bleibt.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Stichwortverzeichnis

A
ABC
- Abwälzungsklauseln bei Schönheitsreparaturen 224
- Instandhaltungsaufwendungen bei Wohneigentum 271
- mieterhöhender Modernisierung 29
- (nicht) zu übernehmender Renovierungskosten 246
- Städte mit einheitlichem Wohnungsmarkt 128
- übernehmbarer Betriebskosten 145

Abstandszahlung 443
Allein Erziehende 123, 140
Allgemeinstrom 145, 263
Angehörige, Mietverhältnis zwischen 338
Angemessenheit
- abstrakte 105, 115, 127, 160, 166, 281 ff.
- Betriebskosten 160 ff., 262, 515 ff., 528 ff.
- Bruttokaltmiete 162
- Gesamtangemessenheitsgrenze 170 ff.
- Heizkosten 195, 202 ff., 277, 515 ff., 528 ff., 628
- Instandhaltungs- und Reparaturkosten bei Wohneigentum 269
- konkrete 281 ff., 300, 316
- Unterkunftskosten 12, 127 ff., 131, 165, 254 f., 262, 280, 575, 595, 628
- Untermiete 325
- Vergleichsraum 127 f.
- von preisgebundenem Wohnraum 130
- Warmwasser 216 ff.
- Wohnungsgröße 105 ff., 394
- Wohnungsstandard 124

Arbeitszimmer 16, 115
Aufzug 146
Ausländer 10, 62
Auslandsaufenthalt 66, 387, 475
- der Kinder 122

Außenbeleuchtung 145, 263
Auszubildende 59 f., 351 ff., 387, 574

B
Bad 398 f.
Balkon 111, 187
Baualter 125, 161
Baukindergeld 260
Baumängel 402
Baumfällarbeiten 146
Bausubstanz 124, 161, 317, 401
Bauwagen 13
Bedarf
- Unterkunft 7 ff.
- Warmwasser 216
- *Siehe auch* Mehrbedarf

Bedarfsgemeinschaft (BG) 58 ff., 158 f., 219, 233, 293 f.
- Abgang aus BG 53, 61, 106 ff., 312, 389 f., 420, 460
- Drei-Generationen-BG 110
- Einstands-BG 51, 71, 73, 324, 344, 388
- gemischte BG (SGB II/SGB XII) 107, 168, 294, 311, 328, 460, 469, 538, 564, 574
- überlappende 110
- Wohnungsgröße 106
- Zuzug in BG 51, 63, 67, 388 f.

Behinderung, Menschen mit 26, 41, 116, 124, 127, 202, 272, 291, 308, 355, 485, 498
»Berliner Räumung« 611
Besucher 158
Betreutes Wohnen 41, 293
Betriebskosten, kalte 140 ff., 165, 190, 262 ff., 298, 328
- ABC übernehmbarer Betriebskosten 145
- Abrechnung 154, 164
- angemessene 160 ff.
- Guthaben 177, 542 ff.
- Mehrbedarf 158 f.

- Nachforderung 177, 328, 451, 503 ff.
- neue 143
- Umlegung 156 ff.
- verbrauchsabhängige 143
- Vorauszahlung 153 ff.
- Wohneigentum 262 ff.

Betriebskostenspiegel 160 f., 525
Betriebskosten, warme 183
Betriebsstrom 146, 184, 189, 190, 263
Boiler 210, 328
Brennstoff 189, 444, 529 f.
Bürgschaft 455

C

Campingwagen 13

D

Dachsanierung 271
Dachschräge 111
Darlehen
- bei Härtefall 355, 367
- Instandhaltung und Reparatur 270
- Kaution 449 f.
- Mietschulden 605 f.

Datenerhebung
- Angemessenheit von Betriebskosten 160 ff.
- Angemessenheit von Unterkunftskosten 132 f.
- Wohnungsmarkt 303

Datenschutz 325
Doppelmieten 251, 477
Durchlauferhitzer 328

E

Ehepartner 53, 73, 170, 388 ff., 616
Eigenheim
Siehe Wohneigentum, selbst genutztes
Eigentumswohnung
Siehe Wohneigentum, selbst genutztes
Eilrechtsschutz 140, 199, 320, 334, 430, 489, 539, 571, 583, 604, 609 f., 625, 636 f.
Einbauküche 22
Einfamilienhaus
Siehe Wohneigentum, selbst genutztes
Energiehilfen 639 ff.
Energiesperre 497, 619 ff., 637
Energieversorgungsvertrag 616 f.
Entrümpelung 151, 248, 477
Erlass 449, 474, 571
Erreichbarkeit
Siehe Ortsabwesenheit
Erschließungskosten 264 ff.
Erstattung
Siehe (Kosten)Erstattung
Erstausstattung für Wohnung 23, 43, 338, 384, 444

F

Fahrradstellplatz 18
Fahrstuhl 34
Fälligkeit 575
- Energiekosten(abrechnung) 192
- Nachforderung 504

Fehlende Wohnungen 281 f.
Finanzierungskosten bei Wohneigentum 255 ff., 279
- Tilgung 258 f.
- Zinsen 56, 255

Frauenhaus 48
Freigänger 48, 62

G

Garage 15, 18, 166
Gartenlaube 12, 14, 52
Gartennutzung 21
Gartenpflege 147, 224, 247, 263
Gas(etagen)heizung 182, 190, 204, 210
Genossenschaftsanteile 456 f.
Gesamtangemessenheitsgrenze 170 ff., 185
- Satzungslösung 172 f.
- Verwaltungslösung 174 ff.
- *Siehe auch* Produkttheorie

Gesundheitsgefährdung 127, 291, 401, 410 f.
Getto-Bildung 124
Gewerberaum 16, 112, 157, 187
Graffiti 148
Grundrechte der Leistungsberechtigten 8, 196, 373, 421, 427, 431
Guthaben für Unterkunfts- und Heizkosten 177, 542 ff.

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

H
Haft
Siehe Strafgefangene
Haftpflichtversicherung 43, 262
Härtefalldarlehen 355, 367
Härtefallzuschuss 60, 368 ff.
Hausbesuch 45
Hausboot 12, 14
Haushaltsenergie 190, 195, 207 f., 220, 328, 497 f., 503, 555 f., 612
Haushaltsgemeinschaft 158, 340 f., 391
Hausmeister 148, 161
Hausmeisterwohnung 116
Hausratversicherung 43
Haustierhaltung 9, 123, 308
Heizkosten 182 ff.
- angemessene 202 ff.
- Auszubildende 353 f.
- bei Leerstand 186
- Einsparen von H. 187
- Guthaben 542 ff.
- Hilfebedürftigkeit allein wegen H. 278
- Kostensenkung 316, 529 ff., 552
- Mietwohnung 182 ff.
- Nachforderung 177 f., 503 ff.
- Schüler 355 f.
- selbst zu bestückende Heizung 195 ff.
- Studierende 357
- Wohneigentum 276 f.
- Zentralheizung 188 ff.

Heizlüfter/-strahler 194
Heizspiegel 203, 217, 529
Hobbyraum 17

I
Insolventer Mieter 535 f., 560, 581
Insolventer Vermieter 559
Instandhaltungsaufwendungen
- Pauschale 41
- Rücklage 41, 274
- Wohneigentum 266 ff., 277

Internat 60
Internetzugang 27

K
Kabelanschluss 25 ff., 149
Kaltmiete 104 ff., 165, 295
Kaltwasser 149, 159
Karenzzeit 80 ff.
Kaution
- Miete 240, 297, 299, 327, 343, 446 ff., 546, 592
- Möbel 22
- Möbelwagen 483
- Schulden 592

Kellerräume 19
Kfz-Stellplatz 15, 149
Kinder 118 ff., 202, 289, 291, 304, 341, 385, 395 f.
Kinderzuschlag 322
Kleinreparaturen 243
Kopfteilprinzip 58 f., 158, 187, 219, 275, 325, 536, 539, 563, 598, 605, 629
Kostendeckelung
- bei Wohnungswechsel 329
- Unterkunftskosten 29, 179, 311, 419 ff., 429, 534, 554
- Warmwasser 218, 221

(Kosten)Erstattung 234, 281, 436, 441, 487, 501, 521, 546 ff., 555, 558, 564, 566
Kostensenkung 76, 78, 179, 260, 552 f.
- durch Untervermietung 329 f.
- Ende des Kostensenkungsverfahrens 320
- Heizung 316
- Mietwohnung 285 ff.
- rechtmäßiges Verfahren 303 f.
- Selbsthilfeangebot 314 f.
- Suchfrist 305 ff.
- Umzug 374
- unwirksame Aufforderung 292 ff.
- unwirtschaftliche 313
- unzumutbare 285 ff.
- Warmwasser 318
- Wohneigentum 315

Kostenübernahme
- Miete 428 f.
- unangemessen teures Wohnen 280 ff.
- Wohnungsbeschaffungskosten 436 ff.

Kost und Logis 340
Kündigung 374 ff.
- bei Eigenbedarf 377 f.
- durch Mieter 28, 114, 384, 499
- durch Vermieter 114, 374 ff., 449, 499
- fristlose 114, 153, 449, 493, 540, 578 ff., 593, 609
- Härtewiderspruch Wohnungsmangel 381
- Kosten für erledigte Räumungsklage 381
- ordentliche 540, 583 ff.
- Widerspruch gegen K. wegen Härte 589 ff.

KV-/PV-Zuschuss 322

L

Lagerraum 17, 169
Lärm 403, 415
Lebensmittelpunkt 127, 304
Lebenspartner, eingetragene 170, 388 f., 616
Leerstand 157
Leibrente 58, 261
Leistungsausschluss 8, 61 f., 121, 123, 345, 352, 354, 360, 362 ff., 476, 550, 574, 630

M

Maklerkosten 297, 442, 444
Mehrbedarf 158 f.
- Heizung 202, 205
- Warmwassererzeugung 220 ff.
- Wohnungsgröße 115 ff.

Mehrfamilienhaus 68, 275, 617
Messie-Wohnung 42, 248
Mieterhöhung 28 ff., 569
Miete vom JC an Vermieter 490 ff., 557
- erzwungen 493
- freiwillig 491

Mietminderung 19, 22, 28, 71, 77, 112, 405 ff., 495, 499, 568
Mietpreisbremse 49, 75 f., 381, 426, 480, 589
Mietpreis(niveau) 124, 130 ff.
Mietschulden 166, 238, 308, 314, 567 ff.
Mietspiegel 126, 127, 133 ff., 295
- Mietspiegelreformgesetz 136

Mietvertrag 69 f.
Modernisierung 27 ff., 77
Möbellagerkosten 43
möblierte Wohnung/Möblierungszuschlag 22 f., 166, 285, 337
Müllabfuhr 149
Siehe auch Entrümpelung

N

Nachforderung von Betriebs-/Heizkosten 177 f., 219 f., 328, 503 ff.
- formelle Anforderungen 516 f.
- inhaltliche Anforderungen 523
- Teil der Unterkunfts-/Heizkosten 504 ff.

Nachtspeicherofen 193, 204, 210
Nebenkosten
Siehe Betriebskosten, kalte
Nießbrauch 68, 266, 275
Nutzungsentschädigung 48, 239, 326, 410, 572

O

Obdachlosigkeit 9 f., 42, 346, 428, 593, 599
Öl(etagen)heizung 182, 199
- Heizölmenge 195

Ölradiator 194
Ofenheizung 182, 195, 197, 210, 385
Ortsabwesenheit 46, 64 f.
Siehe auch Auslandsaufenthalt

P

Pauschalierung
- Betriebskosten 164, 533
- Heizkosten 185, 205, 533
- Kosten dezentraler Warmwassererzeugung 211
- Kosten für Schönheitsreparaturen/Renovierungen 252
- Umzugskosten 484

Pflegeperson 41, 61, 291, 304, 308, 385
Prämie für Abschluss eines Mietvertrags 443 f.
Produkttheorie 165 ff., 254, 295, 531

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

R
Rauchmelder 150
Raumtemperatur 195, 318
Räumungsfrist nach § 721 ZPO 601
Räumung(sklage) 581, 592, 600 f., 610
– Kosten bei Erledigung 381
– vor Ablauf der Kündigungsfrist 381
Regelbedarf 63, 207
– 2021 211
Renovierung 243 ff.
– bei Auszug 245
– im laufenden Mietverhältnis 243
– zu Beginn des Mietverhältnisses 250
Rohrreinigung 151
Rückzahlungen 549

S
Sachverständigengutachten 132, 413
Sanktionen 389
Satzung 172 f., 185, 297
Schädlingsbekämpfung 42, 151
Scheidung
Siehe Ehepartner
Schimmel 248, 410 f.
Schlüssiges Konzept 282
– iteratives Verfahren 283
Schönheitsreparaturen 222 ff., 444
– Abgrenzung zur Instandhaltung 223
– Abwälzung auf Mieter? 224 ff.
– bei Auszug 237
– bei Mietbeginn 233
– Definition 223
– durch Fachmann? 39, 225
– im laufenden Mietverhältnis 235
– Teil der Unterkunftskosten 222, 230, 238
– Zuschlag für 39 f.
Schornsteinfegerkosten 190
Schulden
Betriebs-/Energiekosten 503, 513, 541, 612 ff.
– durch JC verursachte 577
– Kaution 592
– Miete 314, 442, 493 ff., 567 ff.
– *Siehe auch* Wohneigentum, selbst genutztes
Schüler 351 ff., 574
Schuppen 15
Schwangere 117, 291, 386
Selbsthilfegebot 74, 232, 260, 305, 404, 449, 482, 597, 629 ff.
Solaranlage 13, 274
Sozialhilfeleistungen 8, 61, 599, 630
Siehe auch Bedarfsgemeinschaft (BG): gemischte
Sperrmüll
Siehe Entrümpelung
Strafgefangene 8, 44, 47, 62
Studierende 58, 351 ff., 574
Suchfrist vor Kostendeckelung
– erneute Suchfrist 310
– sechsmonatige Suchfrist 305 f., 529

T
Tabellen
– Mehrbedarf bei dezentraler Warmwassererzeugung 211
– Nichtprüfgrenzwerte bei Warmwasserbereitung bei Sammelheizungen bzw. bei Einzelheizung 216
– Richtwerte für Wohnungsgröße 111
– Städte mit einheitlichem Wohnungsmarkt 128
Tankreinigung 189, 276
Terrasse 111, 187
Trägerstreit zwischen JC und kommunalem Träger 116
Treppenhausreinigung 151

U
U 25 62, 106 ff., 386
Übernahme von Energieschulden durch JC 612 ff.
Übernahme von Mietschulden durch JC 567 ff.
Überwachungsanlage 152
Umgangsrecht 118, 158, 391
Umzug 371 ff., 509 f., 598
– erforderlicher 154, 373 ff., 489
– Fahrkosten 445
– in stationäre Einrichtung 476
– in Untermietverhältnis 329
– Nachforderung von Betriebskosten 509 ff.

- Rechtsmittel gegen erzwungenen Umzug 319
- unzumutbarer 285 ff.
- wirtschaftlich? 374
- zur Arbeitsaufnahme 474

Umzugshelfer 484
Umzugskartons 483
Umzugskosten 371, 474 ff.
Umzugsunternehmen 485
Unbewohnbarkeit 488
Unterkunftskosten 7 ff., 104 ff.
- angemessene 12, 78, 165, 595 f.
- Auszubildende 353 f.
- Guthaben 177, 542 ff.
- Kostensenkung bei Mietminderung 529 ff.
- Kostensenkung bei Mietwohnung 179, 285 ff., 552 f.
- Kostensenkung bei Wohneigentum 315
- Kostenübernahme für unangemessen teures Wohnen 280 ff.
- Mietwohnung 104 ff.
- nur bei tatsächlicher Nutzung zum Wohnen 44 ff.
- nur rechtmäßige Kosten 75
- Schüler 355 f.
- Studierende 357 ff.
- was zählt dazu? 12 ff.
- Wohneigentum 254 ff.

Untermiete/Untervermietung 15, 21, 49, 56, 315, 323 ff., 342, 618

V

Verbrauch
- Abrechnung 143
- Erfassungssystem 277

Verfügbarkeitsprüfung 282
Vermieterpfandrecht 487
Verschönerung der Wohnung 252
Versicherungsprämien
- Haftpflichtversicherung 143, 262
- Kaskoversicherung Möbelwagen 483
- Öltankversicherung 190
- Sachversicherung 143

Vollstreckungsschutz 600 ff.

W

Wärmecontracting 188
Wärmedämmung 277, 399
Warmwassererzeugung 183, 190, 207 ff.
- angemessene 216 ff.
- dezentrale 183, 210, 328, 555
- gemischte 215
- Guthaben 219
- Kostendeckelung 218
- Kostensenkung 318
- Mehrbedarf 211 ff., 220
- Nachforderung 219 f.
- nicht Teil des Regelbedarfs 207
- Sonderbedarf 215
- zentrale 167, 208, 220

Wartungskosten 189, 191, 277
Winterdienst 152
Wohnanschrift 45
Wohneigentum, selbst genutztes 52, 254 ff., 318
- Betriebskosten 262 ff.
- Erschließungskosten 264 f.
- Heizkosten 276 ff.
- Instandhaltung 266 ff.
- Kostensenkung 315
- Reparaturen 266 ff.
- Schulden 255 ff.
- Umzug in W. 417 ff.
- Wohnkosten 262 ff.

Wohngeld 14, 18, 58, 133, 139, 322 f., 352, 394, 531, 571, 630
Wohngemeinschaft (WG) 342 f.
Wohnheim 8, 60, 345
Wohnlage 124, 125
Wohnmobil 13
Wohnrecht 68, 275, 346 ff.
- dingliches 347 ff.
- schuldrechtliches 350 f.

Wohnsitzauflage 393
Wohnumfeld 397
Wohnungsbeschaffung
- keine Aufgabe der JC 8

Wohnungsgröße 17, 19, 165, 205 ff.
- angemessene 105 ff., 394
- Mehrbedarf 115 ff.

Wohnungsmarkt 127, 281, 422
Wohnungsschnitt 397, 401

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de

Wohnungsstandard 398 f.
- angemessener 124 f.
- Ausstattung 124
- Mehrbedarf 127

Wohnwagen 12
Wuchermiete 75, 155

Z
Zeitungsinserat 442
Zentralheizung 182
- vom Mieter betriebene 190 f.
- vom Vermieter betriebene 189 f.

Zusatzräume 15 ff.
Zusicherung der Kostenübernahme
- Brennstoff 201
- Miete 428 ff.
- Wohnungsbeschaffungskosten 436 ff.

Zuständigkeit, örtliche des JC 46, 430, 438, 456, 475, 477, 508
Zwangsräumung 43
Siehe auch Vollstreckungsschutz
Zwangsverwaltung 52

Urheberrechtlich geschütztes Material. Copyright. Schulz-Kirchner Verlag, Idstein. Vervielfältigungen jeglicher Art nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlags gegen Entgelt möglich. info@schulz-kirchner.de



Fachhochschulverlag
DER VERLAG FÜR ANGEWANDTE WISSENSCHAFTEN