

Unwirksamkeit isolierter Endrenovierungsklauseln, Rechtstipp von RA Dipl.-Jur. Michael Kohberger

In seiner jüngsten Entscheidung zur Unwirksamkeit von Endrenovierungsklauseln hat der Bundesgerichtshof die Mieterrechte erneut gestärkt. In dem Urteil vom 12. September 2007 (Az.: VIII ZR 316/06) hatte der VIII Zivilsenat darüber zu entscheiden, ob eine formularvertragliche Endrenovierungspflicht des Mieters auch ohne Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen (isolierte Endrenovierungsklausel) in Wohnraummietverträgen unwirksam ist, weil sie den Mieter im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen benachteiligt.

Der zur gerichtlichen Prüfung vorliegende Mietvertrag enthielt zu Schönheitsreparaturen nur folgende Regelung:

„Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gem. Anlage zurückzugeben.“

In der Anlage zum Mietvertrag heißt es dann:

" Zustand der Mieträume: Die Wohnung wird in einem einwandfrei renovierten Zustand übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Türzargen, Fensterrahmen und Heizkörper sind weiß lackiert. Teppichboden ist fachmännisch zu reinigen."

Weil die vom Vermieter als AGB verwendete Klausel den Mieter auch zur Renovierung verpflichten will, wenn er in den Räumen nur kurze Zeit gewohnt hat oder erst kurz zuvor (freiwillig) Schönheitsreparaturen vorgenommen hat, sah das Gericht in der Klausel eine unangemessene Benachteiligung des Mieters. Offen bleibt weiter, in welchen Fällen eine Endrenovierungsklausel gültig ist. Selbst die Verwendung von Formulierungen wie die Wohnung ist bei Auszug „ nach Bedarf “ oder „ bei Erforderlichkeit “ zu renovieren, können nämlich eine unangemessene Benachteiligung des Mieters bewirken, wenn nämlich z.B. bei Vertragsbeginn eine nicht renovierte Wohnung übergeben wurde.

Urteil LSG Hessen L 6 AS 145/07 ER vom 05.09.2007

Darlehen für Mietkautionen müssen nicht getilgt werden

Wer als Empfänger von Arbeitslosengeld II in eine Wohnung angemessener Größe umzieht und für die neue Wohnung Kautionszahlungen leisten muss, erhält die Geldleistungen für eine Mietkaution in der Regel als Darlehen.

Dieses Darlehen darf nicht mit den Grundsicherungsleistungen aufgerechnet werden, d.h. es bleibt zins- und tilgungsfrei. Dies entschied in einem veröffentlichten Beschluss der 6. Senat des Hessischen Landessozialgerichts.

Im vorliegenden Fall hatte die Arbeitsförderung des Landkreises Kassel einem allein erziehenden Vater und ALG II-Empfänger ein Darlehen für eine Mietkaution gewährt und monatlich 50 € der Grundsicherungsleistungen zur Tilgung des Darlehens einbehalten. Dies sei, so urteilten die Darmstädter Richter, rechtswidrig. Das Gesetz sehe die ratenweise Tilgung von Darlehen aus den laufenden Leistungen der Grundsicherung nicht vor, denn hierdurch werde das gesetzlich abgesicherte Existenzminimum gefährdet bzw. unterschritten.

Ein Tilgungsanspruch könne nur für Einkommen oberhalb der Pfändungsgrenze geltend gemacht werden. Im aktuellen Fall lag die Pfändungsgrenze für den Vater und seinen unterhaltsberechtigten Sohn bei ca. 1300 €, das Gesamteinkommen beider blieb mit ca. 870

€ weit darunter. Insofern war der mit einer Tilgungsvereinbarung über 50 € monatlich abgeschlossene Darlehensvertrag zwischen Landkreis und Hilfeempfänger rechtswidrig. Im Übrigen entstehe dem Landkreis aus der Zins- und Tilgungsfreiheit kein Schaden, weil im Darlehensvertrag der Anspruch auf Rückzahlung der Kautions an den Leistungsträger abgetreten worden sei.

Mietkaution- Keine Tilgung des Darlehens, wenn Hilfebedürftigkeit vergrößert wird.

Urteil SG Aachen 3.4.07, S 11 AS 133/06:

zu KdU, Nebenkostennachzahlungen, Rücknahmen:

Sofern im Monat der BK-Abrechnung lediglich noch angemessene KdU übernommen werden, spielt dies hinsichtlich des Anspruchs auf Übernahme einer NK-Nachzahlung keine Rolle, wenn im entsprechenden Jahr noch die vollen KdU als Bedarf anerkannt wurden. Stellte man allein darauf ab, wann die Abrechnung erstellt wird, würde dies dazu führen, dass die volle Übernahme der Kosten allein davon abhinge, ob der Vermieter einen zu hohen oder zu niedrigen monatlichen Abschlag einfordert. Auch der genaue Zeitpunkt der Abrechnung wäre relevant. Die Übernahme der Kosten hinge damit von Zufällen ab. Zudem hätten die ASt den Anfall der über den Abschlag hinaus gehenden NK in den Monaten nach Erhalt der Kostensenkungsaufforderung nur durch einen sofortigen Umzug verhindern können. Genau dies ist jedoch nicht Sinn und Zweck der in § 22 Abs. 1 Satz 2 geregelten Frist. Die Frist soll einen angemessenen Zeitraum gewähren, innerhalb dessen eine neue Unterkunft gesucht werden kann. Während dieser Frist sollen Hilfebedürftige nicht befürchten müssen, aufgrund von Kosten der Unterkunft auf Teile der RL verzichten zu müssen. Dieses Ergebnis würde unterwandert, wenn Hilfebedürftige auf diese Frist vertrauen und selbst bei einem entsprechenden Handeln, also einem Umzug in eine andere Wohnung innerhalb der Frist, mit Kosten aus der Zeit rechnen müssten, in der sie die KdU eigentlich nicht aus der RL hätten zahlen müssen.

Jedoch ist die ARGE nur zur Übernahme der Kosten verpflichtet, die mietvertraglich geschuldet sind. Sofern im Mietvertrag ein Verweis auf § 2 der Betriebskostenverordnung fehlt, ist eine stattdessen vom Vermieter im Vertrag vorgenommene Aufzählung der vom Mieter zu tragenden Kosten abschließend.

Kosten für Frischwasser sind KdU. Die Kammer folgt insoweit nicht der entgegenstehenden Ansicht, derzufolge Kosten für Frischwasser aus der RL zu bestreiten sind. Sofern aber die Kosten für Frischwasser und damit korrelierend die Kosten für Abwasser unangemessen hoch sind, besteht nur Anspruch auf Übernahme des angemessenen Teils. Dabei kann dahinstehen, ob der hohe Wasserverbrauch auf ein Fehlverhalten der Kläger oder des Vermieters zurückzuführen ist. Denn die hierauf entfallenden Kosten sind entweder von den ASt oder von deren Vermieter zu tragen.

Zur Ermittlung des angemessenen Wasserverbrauchs wurde hier auf zuletzt veröffentlichte statistischen Angaben für den durchschnittlichen Wasserverbrauch im Kreisgebiet zurückgegriffen.

Hierbei ist keine Frist einzuräumen, innerhalb derer sie die Kosten auf ein angemessenes Maß gesenkt werden können. Zwar sind sie Teil der KdU mit der Folge, dass man der Ansicht sein könnte, dass auch diesbezüglich eine Frist gilt, innerhalb der die vollen Kosten übernommen werden müssen. Wasserkosten stellen aber insoweit eine Besonderheit dar, als sie zumindest im konkreten Fall, wo ein Haus von einer Familie bewohnt wird und keine Außenstehenden am Wasserverbrauch beteiligt sind, mit Ausnahme der eher geringen Grundgebühr allein durch das Verbrauchsverhalten des Einzelnen unmittelbar gesteuert werden können. Es kommt dabei nicht auf die jeweilige Wohnung an, die bewohnt wird.

Insoweit besteht ein Unterschied zu den Kosten der Heizung, bei denen vielfach eine Frist zur Kostensenkung gefordert wird, da die Heizkosten nicht unwesentlich von den baulichen Gegebenheiten der jeweiligen Wohnung abhängen und eine unmittelbare Steuerung daher nicht ausschließlich in der Hand des Hilfebedürftigen liegt.

Eine Änderung für die Zukunft nach § 45 Abs. 1 SGB X wird durch § 40 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 330 Abs. 2 SGB III nicht zu einer gebundenen Entscheidung, da § 330 Abs. 2 SGB III eine solche nur bei einer Rücknahme für die Vergangenheit anordnet. Mithin ist Ermessen auszuüben.

(Anmerkung: Wenn für einen weit schwerwiegenderen Eingriff - Rücknahme für die Vergangenheit - kein Ermessen ausgeübt werden muss, ist allerdings unverständlich, aus welchem Grunde ein Ermessen bei Rücknahmen für die Zukunft ausgeübt werden muss. Aus dem Sachverhalt ist leider nicht klar ersichtlich, ob eine Rücknahme auch für die Vergangenheit oder ausschließlich für die Zukunft vorgenommen wurde. Im ersteren Falle wäre es m.E. nicht nachvollziehbar, wenn eine Trennung zwischen Vergangenheit und Zukunft erfolgen müsste. Die Rücknahme für die Zukunft beinhaltet quasi auch die Rücknahme für die Zukunft, zumal erschwerend hinzu kommt, dass kein schutzwürdiges Vertrauen besteht. Dass dann, wenn trotz von Anfang an bestehender Rechtswidrigkeit nur eine Rücknahme für die Zukunft erfolgt, Ermessen ausgeübt werden muss, ergibt sich m.E. ggfs. daraus, dass i.d.R. ein Fehler der Behörde vorliegt und - zumindest für die Vergangenheit - schutzwürdiges Vertrauen bestanden hat. Eine andere Erklärung hierfür sehe ich nicht.)

Beschluss LSG Berlin-Brandenburg 30.1.07, L 18 B 141/07 AS ER:

zu Kautionen:

Sofern ein Mietvertrag, dass die Kaution bei Abschluss des Vertrages fällig ist, verstößt dies gegen die vertraglich nicht abdingbare Regelung des § 551 Abs. 2 BGB, wonach der Mieter eine Mietsicherheit in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen entrichten kann, deren erste zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist. Es fehlt daher (bei bereits bezogener Wohnung) an einem Anordnungsgrund, da ein Vermieter bei Nichtzahlung der ersten Teilleistung ein Zurückbehaltungsrecht nur vor der Übergabe der Wohnung geltend machen kann.

Rechtswirkungen aus einer deswegen ausgesprochenen fristlosen Kündigung durch den Vermieter können sich schon deshalb nicht ergeben, weil im Hinblick auf die Nichtzahlung der Kaution eine fristlose Kündigung regelmäßig ausgeschlossen ist (vgl. §§ 543 Abs. 1 Satz 2 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 5 BGB). Sofern die fristlose Kündigung vom 16. November 2006 in eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB umgedeutet werden könnte, wäre diese zudem erst zum zulässig (vgl. § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB), so dass aktuell keine Wohnungslosigkeit droht.

Eine Kaution für die zusätzliche Anmietung einer auswärtig gelegenen Unterkunft zu Ausbildungszwecken kann nicht gewährt werden, da dies nach § 22 Abs. 3 nur bei Wechsel der Unterkunft in Betracht kommt. Vielmehr sind dann gem. § 16 Abs. 1 Satz 2 die §§ 77, 79 und 82 SGB III einschlägig. Die Übernahme von Mietkautionen ist nach dieser Vorschrift nicht vorgesehen und kann mangels planwidriger Regelungslücke auch nicht im Wege einer analogen Anwendung von § 22 Abs. 3 Satz 1 erfolgen.

Gerichtsbescheid SG Aachen 9.5.07, S 8 AS 114/06:

zu Heizkosten:

Für eine pauschale Berechnung gibt es keine Rechtsgrundlage. Eine Pauschalierung ist

allenfalls nach Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 27 Nr. 1 zulässig. **Bis dahin sind Heizkosten nur dann als unangemessen anzusehen, wenn der Leistungsträger darlegen kann, dass die konkrete Höhe der Heizkosten auf ein unwirtschaftliches Verhalten des Leistungsempfängers schließen lässt.**

Urteil Hessisches LSG 12.3.07, L 9 AS 260/06:

zu Anforderungen an die Ermittlung angemessener KdU sowie an die Bestimmtheit der Aufforderung zur KdU-Senkung (in Fortführung der Rechtsprechung des BSG):

Die Höhe des KdU-Anspruchs ist 2-stufig zu ermitteln. Einerseits ist dem jeweils in Betracht kommenden örtlichen Wohnungsmarkt eine maßgebliche Mietpreisspanne zu entnehmen, welche die (abstrakte) Angemessenheitsgrenze unter Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalls abbildet. Andererseits ist zu berücksichtigen, zu welchem konkreten Mietzins der Hilfebedürftige sich eine Unterkunft auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt tatsächlich beschaffen kann.

Dabei ist die abstrakte Angemessenheitsgrenze nicht allein für die Nettomiete mit der Folge zu ermitteln, die umlagefähigen Betriebskosten stets in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, denn es besteht eine Spannweite diesbezüglich, die es angezeigt sein lässt, auch insoweit eine angemessene Kappungsgrenze vorzusehen. Außerdem begegnet man allein damit der Gefahr einer verzerrten Wiedergabe des Mietzinsniveaus, weil es den Mietparteien freisteht, die umlagefähigen Betriebskosten gesondert auszuweisen oder in die Nettomiete zu integrieren.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit ist auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen und auf dieser tatsächlichen Grundlage im Rahmen der "Produkttheorie" eine Mietpreisspanne zu ermitteln (BSG, 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R). Die berücksichtigungsfähige Wohnfläche ist anhand der Kriterien der Förderungswürdigkeit im sozialen Wohnungsbau nach den hierfür geltenden Vorschriften zu beantworten.

Maßgeblich ist vorrangig der Wohnort. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann im Regelfall nicht verlangt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich der räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der "Gemeinde" nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht orientieren muss. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Gebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Gebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann.

Hilfeempfängerin wohnt in einer Stadt von 20000 Einwohnern, die als Mittelzentrum gilt:

Auszugehen ist von dem Wohnort. Zwar ist es denkbar, in Landkreisen nicht nur ein Mittelzentrum selbst, sondern auch die umliegenden Gemeinden in den örtlichen Wohnungsmarkt einzubeziehen. Dies scheidet aber dann aus, wenn die Stadt ein abweichendes, höheres Mietniveau gegenüber den umliegenden Gemeinden aufweist. Weitere Mittelzentren des Kreises lassen sich aufgrund zu grosser Entfernung dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht zuordnen. Damit bildet ausdrücklich nur der Wohnungsmarkt für A-Stadt selbst eine Angemessenheitsgrenze ab, die es der Klägerin mit hinreichender Sicherheit ermöglicht, jedenfalls auch dort eine angemessene Unterkunft zu finden. Ob etwas anderes zu gelten hat, wenn im berücksichtigungsfähigen Einzugsgebiet sich Wohngegenden mit einem deutlich niedrigeren Mietpreisniveau befinden, kann dahingestellt bleiben, wenn die Mietpreisunterschiede zu gering sind, um auf das Mietpreisniveau ländlicher Gebiete außerhalb verweisen zu dürfen.

Die Bestimmung der abstrakten Angemessenheitsgrenze kann selbst dann nicht auf größere Wohnungen erstreckt werden, wenn für die größere Wohnung nach dem bisherigen Verbrauch keine höheren Heizkosten zu verzeichnen sind. Zwar mag es sein, dass die Heizkosten einer größeren Wohnung auch dann in voller Höhe zu übernehmen sind, wenn sie innerhalb der Angemessenheitsgrenze einer kleineren Wohnung bleiben. Das hätte zur Folge, dass ein Hilfebedürftiger insoweit auch auf eine größere Wohnung verwiesen werden könnte, ohne der Gefahr ausgesetzt zu sein, einen Teil der Heizkosten selber tragen zu müssen. Doch sprechen gleichwohl zwei Gesichtspunkte dagegen. Zum einen hängt die Höhe der Heizkosten von der konkreten Nutzung durch die jeweilige Person ab, die nicht voraussehbar ist. Zum anderen bilden unabhängig davon Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche das Mietpreisniveau für kleinere Wohnungen nur unzureichend ab, weil der Quadratmeterpreis bei größeren Wohnungen sinkt.

In erster Linie heranzuziehen sind örtliche Mietspiegel oder Mietdatenbanken. Liegen diese nicht vor, ist vorrangig auf - grundsicherungsrelevante - Mietspiegel oder -tabellen der Grundsicherungsträger zurückzugreifen. Ohne abschließende Wertung dürfen sie zwar auf einer schwächeren Datenbasis beruhen. Gleichwohl müssen sie den maßgeblichen örtlichen Wohnungsmarkt nachvollziehbar abbilden. Gefordert sind hiernach Angaben zu Wohnort, Wohnfläche, Netto- und Bruttokaltmiete. Zu entnehmen sein muss zudem der Anmietungszeitpunkt, da nicht Bestands-, sondern nur Angebotsmieten das Mietpreisniveau abbilden können, zu dem eine Wohnung zu beschaffen ist. Ebenso müssen die Datenquellen und das Erhebungsverfahren erkennbar sein, damit die Datenerhebung nachvollziehbar geprüft werden kann. Ohne abschließende Aufzählung ist insbesondere auf Mietlisten kommunaler Wohnungsunternehmen und Mietbescheinigungen der Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII abzustellen. Die Datenerhebung hat vollständig, fortlaufend und nicht nur sporadisch zu erfolgen. Unter dieser Voraussetzung können auch über Medien verbreitete Mietangebote einbezogen sein. Gerade bei diesen ist es jedoch besonders wichtig, dass sie in regelmäßigen kurzen Abständen vollständig unter Berücksichtigung aller relevanten Medien erfasst sind, um Zufallsschwankungen und Falschangaben nivellieren zu können. In Anlehnung an die Regelung zu den Mietspiegeln soll regelmäßig nach spätestens 2 Jahren beginnend mit dem letzten Erhebungsstand eine Aktualisierung erfolgen.

Bei Zeitungsannoncen ist zu beachten, dass deren Angaben zu Nettokaltmiete, Bruttokaltmiete und Wohnfläche, soweit überhaupt vorhanden, oft nicht verifiziert werden können und deshalb mit einer unbestimmten Fehlerquote behaftet sind.

Fehlt es an aussagekräftigem Datenmaterial, ist ohne weitere Erkenntnismöglichkeiten doch auf die Tabelle zu § 8 WoGG gegebenenfalls mit einem Zuschlag oder auf die zulässigen Mietgrenzen der in Ergänzung zum WoFG erlassenen landesrechtlichen Wohnraumförderbestimmungen zurückzugreifen.

Eine strenge Substantiierungslast der ARGE, die sie verpflichten soll, solange die KdU in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, bis sie verwertbare Datenbestände zur Verfügung stellt, welche eine niedrigere Angemessenheitsgrenze belegen, besteht nicht. Kommt der Grundsicherungsträger der Obliegenheit nicht nach, verwertbare Mietdaten zur Verfügung zu stellen, erfordert es die Amtsermittlungspflicht nach dem SGG, sich der vorbenannten Hilfsquellen zu bedienen.

Die Bedenken des Senats hinsichtlich der Orientierung an der Tabelle zu § 8 WoGG bestehen dabei fort. Auch hinsichtlich der weiter zur Verfügung stehenden landesrechtlichen Wohnraumförderbestimmungen zum WoFG ist zu beachten, dass sie das maßgebliche Wohnungssegment nicht zielgenau erfassen (wird ausgeführt).

Hier erfolgte sodann eine Zusammenschau der Tabelle zu § 8 WoGG und der Höchstbeträge nach der Richtlinie unter Berücksichtigung der übrigen vorliegenden Mietdaten.

Es ist grundsätzlich überlegenswert, die Tabellenwerte für Neubauten vor allem in Gebieten mit entspannter Wohnungsmarktlage nicht heranzuziehen, weil das untere Wohnungssegment durch Altbauten (bis einschließlich 1991) hinreichend abgedeckt ist. Der betreffende Kreis ist hier schon aufgrund der geringen Unterschiede der beiden untersten Mietstufen nach der Tabelle zu § 8 WoGG sowie dem Umstand, nicht zu den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf i.S.d. WoBindG zu gehören (Anlage zu § 1 VO über die Überlassung von Sozialwohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf vom 21. Oktober 1994 - Hess. GVBl I S. 623), einem solchen entspannten Wohnungsmarkt zuzuordnen.

Auf der anderen Seite ist zu bedenken, dass gerade in ländlichen Gebieten der wachsende Bedarf nach Wohnungen bis zu einer Wohnfläche von 45 m² nur unzureichend gedeckt sein kann. Das rechtfertigt es, auch im Abgleich mit den zur Verfügung stehenden Mietdaten mit erhöhten Mietpreisen für Wohnungen bis 45 m², die der allgemeinen Mietentwicklung entsprechen, auch neuere Wohnungen teilweise einzubeziehen; zumal im Gegensatz zu empirisch gestützten Daten eines Mietspiegels die Tabellenwerte der Anlage zu § 8 WoGG ein Mietpreisniveau nicht empirisch-statistisch gesichert wiedergeben, sondern auf normativer Grundlage zu einem anderen Zweck erstellt sind.

Ist für die Angemessenheitsgrenze nicht die tatsächlich bewohnte Unterkunft, sondern der maßgebliche Wohnungsmarkt ausschlaggebend, darf gleichwohl in die Einschätzung auch einbezogen sein, wenn ein ASt in einer Unterkunft bspw. des sozialen Wohnungsbaus wohnt, die gerade für untere Einkommensgruppen gebaut worden ist und trotz einer erfolgten Modernisierung nach ihrem Komfort- und Ausstattungsniveau weiterhin dem unteren Wohnungssegment zuzuordnen ist.

Unschädlich ist, wenn bei Aufforderung zur KdU-Senkung auf eine zu niedrige angemessene monatliche Bruttokaltmiete hingewiesen worden ist, ohne Art und Umfang der Kostensenkungsbemühungen im Einzelnen und erforderliche Nachweise zu benennen. Die Informationspflicht begründet nicht im einzelnen Art und Umfang der geforderten Eigenbemühungen. Die in einem andern Zusammenhang zu § 119 Abs. 5 SGB III aufgestellten Anforderungen der Rechtsprechung des BSG sind wegen der unterschiedlichen Funktion der Informationspflichten und der ungleichen rechtlichen Regelung nicht zu übertragen. Vielmehr zeigt das Verfahren nach § 22 Abs. 2 SGB II auf, dass im Rahmen der konkreten Bemühungen innerhalb des Zusicherungsverfahrens der Hilfebedürftige sich an den Grundsicherungsträger wenden soll; dabei können Einzelfragen abgeklärt werden, die im Streitfall, soweit erforderlich, im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes vorläufig zu entscheiden sind. Der fehlerhafte Hinweis könnte allenfalls streiterheblich sein, wenn tatsächliche Bemühungen nachgewiesen werden. Nur in diesem Fall hätte es unschädlich sein können, wenn sich die Bemühungen auf Unterkünfte erstreckt hätten, die der vom Senat als maßgeblich angesehenen Angemessenheitsgrenze genügen. Hier wurden ernsthafte Bemühungen eine kostengünstigere Wohnung zu finden, überhaupt nicht unternommen.

Soweit die Rechtsprechung des BSG unter Hinweis auf Entscheidungen des BVerwG zur früheren sozialhilferechtlichen Regelung fordert, der Leistungsberechtigte müsse nach der Struktur des Wohnungsmarktes am Wohnort die konkrete Möglichkeit haben, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung konkret auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können, meint das nicht, der Grundsicherungsträger habe dem Hilfebedürftigen ein konkretes Mietangebot zu unterbreiten. Eine solche Interpretation widerspricht der gesetzlich intendierten Form der Sicherstellung einer angemessenen Unterkunft. Sie ist gerade nicht im Wege der Sachleistung zu erbringen, sondern soll der aus der Menschenwürde ableitbaren Handlungsautonomie entsprechend, den Hilfebedürftigen in die Lage versetzen, mit den bereitgestellten Geldmitteln, sich eine angemessene Unterkunft auf dem Wohnungsmarkt selber zu beschaffen. Auf den Vermieterwillen kann der Grundsicherungsträger jedoch in der

Regel keinen Einfluss nehmen. Er ist auch nicht gehalten an Stelle des Hilfebedürftigen für ihn eine konkrete Unterkunft zu suchen und im Erfolgsfall anzubieten. Vielmehr ist es insoweit ausreichend, dass die abstrakt festgestellte Angemessenheitsgrenze von tatsächlich bestehenden Mietangeboten für den Wohnort getragen ist. Das ist vorliegend schon deshalb der Fall, weil der Senat die abstrakte Angemessenheitsgrenze nur im Abgleich mit konkreten Mietangeboten festgelegt hat.

Eine weitergehende konkrete Kontrolle der abstrakten Angemessenheitsgrenze, die schon angezeigt ist, weil sie nur eine ungefähre Mietpreisgrenze benennen kann, zu der jedenfalls nicht alle Hilfebedürftigen zwingend eine angemessene Unterkunft tatsächlich erhalten können, liegt daher in den Händen des Hilfebedürftigen. Er ist gehalten und allein in der Lage, substantiiert darzulegen, dass eine andere bedarfsgerechte, kostengünstigere Unterkunft im Bedarfszeitraum auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen für ihn nicht auffindbar oder eine vorhandene Unterkunft für ihn nicht zugänglich ist.

Urteil Bayerisches LSG 26.10.06, L 7 AS 99/06:

zu Renovierungskosten, Mietkaution (Zuständigkeit), Vermittlungsprovision, KdU:

Kosten für eine Auszugsrenovierung sind nicht in der RL enthalten. Stattdessen sind sie KdU. Zwar können die Kosten für die im Rahmen des täglichen Gebrauches anfallenden Kosten für den Unterhalt der Wohnung als durch die RL gedeckt angesehen werden. Dies gilt jedoch nicht für solche Kosten, die bei besonderen Anlässen anfallen.

Sofern die erste Rate einer Kaution mit Beginn des Mietverhältnisses fällig geworden ist und der Ast zu diesem Zeitpunkt noch seinen gA im Bezirk der bisherigen ARGE hatte, ist diese nach § 36 Abs. 2 mindestens für die erste Rate zuständig, sofern der Antrag vor dem Umzug gestellt wurde. Ob dies auch für die folgenden Raten gilt, kann dahinstehen, da nach § 2 Abs.3 Satz 1 SGB X bei einem Wechsel der örtlichen Zuständigkeit die bisher zuständige Behörde die Leistungen noch solange erbringen muss, bis sie von der nunmehr zuständigen Behörde fortgesetzt werden. Wenn die neue ARGE die Leistung verweigert, hat der Ast Anspruch auf Erbringung dieser Leistung durch die bisherige ARGE, die ggfs. auf einen Erstattungsanspruch gemäß § 2 Abs.3 Satz 2 und 3 SGB X zu verweisen ist.

Es ist nicht erkennbar, dass dem Ast im konkreten Fall das Auffinden einer Wohnung an einem mehrere 100 km entfernten Wohnort auch ohne Inanspruchnahme eines Maklers möglich gewesen wäre, zumal er durch die Aufforderung der ARGE, ggfs. die Wohnung zu wechseln, in Zugzwang geraten war, weshalb diese zu zahlen ist. (Anm.: Aus welchem Grunde allerdings die Anmietung dieser mehrere 100 km entfernten Wohnung notwendig gewesen sein soll, wurde scheinbar nicht geprüft. Ich vermute, dies liegt daran, weil sich die ARGE durch Bewilligung von Umzugskosten - s. u. - bereits "festgelegt" hat.)

Eine Berufung auf eine fehlende Zusicherung scheidet aus, wenn die ARGE bspw. durch Bewilligung von Umzugskosten dem Umzug insgesamt zugestimmt hat. Sofern jemand aufgefordert wurde, er solle sich um eine angemessene Wohnung kümmern, wäre es treuwidrig und würde dem Grundsatz des Vertrauensschutzes widersprechen, wenn die Übernahme notwendiger, unvermeidbarer Kosten mit dem Hinweis verweigert wird, sie habe der Übernahme nicht zugestimmt.

Ist die neue Wohnung teurer als die bislang bewohnte, ist dies unerheblich, wenn diese angemessen nach den Mietpreisverhältnissen am neuen Wohnort ist.

Die bisherige ARGE ist auch für die Übernahme der Miete für die neue Wohnung zuständig, wenn bspw. die erste Monatsmiete am 3. fällig ist und der Ast zu diesem Zeitpunkt seinen Wohnsitz noch am bisherigen Wohnort hat. Zudem ergibt sich auch hier darüberhinaus ein

Anspruch aus § 2 Abs.3 Satz 1 SGB X . Solche bei einem Umzug unvermeidbar anfallenden doppelten Mietaufwendungen sind als Wohnbeschaffungskosten anzusehen und zu übernehmen.

Urteil Bayerisches LSG 19.1.07, L 7 AS 184/06:

zu Heizkostennachzahlungen:

Der Senat vertritt die Auffassung, dass es nicht nachvollziehbar ist, wenn bis zu einem bestimmten Zeitpunkt die tatsächlichen KdU gewährt und andererseits lediglich die ihrer Meinung nach angemessenen Heizkosten berücksichtigt werden. Denn dies würde in der Konsequenz dazu führen, dass ggfs. ein Raum nicht beheizt und somit nicht genutzt werden könnte. Hierfür spricht auch die nachfolgende Überlegung:

Zwar ist eine Übernahme unangemessener Heizkosten in § 22 Abs.1 Satz 3 nicht vorgesehen. Jedoch ist insoweit zu differenzieren: Soweit die Heizkosten durch eine unangemessene, jedoch nach § 22 Abs.1 Satz 3 zu zahlende Unterkunft verursacht werden und im Verhältnis zu dieser Wohnung angemessen sind, sind sie grundsätzlich so lange zu übernehmen, wie auch die unangemessenen KdU zu übernehmen sind. Ansonsten würde die Übergangsregelung des § 22 Abs.1 Satz 3 ausgehebelt. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Energieverbrauch der Kläger nicht unangemessen hoch bzw. nicht unwirtschaftlich ist.

Die Angemessenheit der Heizkosten bestimmt sich nach einer Vielzahl von Faktoren - insbesondere die persönlichen und familiären Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten. Einen wichtigen Anhaltspunkt dürften zwar die Heizkosten, die dem wohnflächenbezogenen durchschnittlichen Verbrauch der an die jeweilige Heizungsanlage angeschlossenen Abnehmer entsprechen, darstellen. Allerdings ist zusätzlich der konkrete Heizbedarf im Einzelfall zu berücksichtigen. Arbeitslose verbringen i.d.R. überdurchschnittlich viel Zeit in ihrer Wohnung. Zu berücksichtigen war hier zudem, dass der Sohn Jahrgang 1998 ist, und es sich somit noch um ein recht junges Kind handelt.

Bei unangemessenen Heizkosten habe der Gesetzgeber keine Sanktionen vorgesehen. [ARGE](#) hat Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen

Die 23. Kammer des Sozialgerichts Düsseldorf hat die ARGE Krefeld zur Übernahme der Heizkosten eines Arbeitslosengeld II-Empfängers in tatsächlicher Höhe verurteilt.

Der 62-jährige, alleinstehende Kläger bezieht seit dem 01.01.2006 Arbeitslosengeld II ("Hartz IV"). Obwohl die Behörde alleinstehenden Personen grundsätzlich nur 45 m² große Wohnungen zugesteht, akzeptierte sie, dass der Kläger eine 55 m² große Wohnung bewohnte, da die Miete verhältnismäßig niedrig war. Nicht mehr angemessen waren nach Auffassung der Behörde aber die Heizkosten. Diese lagen zwar noch unter ihrer Grenze von 1,00 Euro/m². Die Behörde berücksichtigte aber nur die Heizkosten einer 45 m² großen Wohnung. Die Rechtsprechung beurteilte Fallgestaltungen dieser Art bisher uneinheitlich.

Das Sozialgericht Düsseldorf verurteilte die ARGE zur Übernahme der gesamten Heizkosten. Zur Begründung führte es aus, das Gesetz sehe die Übernahme der tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten vor, soweit diese angemessen seien. Maßstab für die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten seien die Größe der Wohnung und die Höhe der Miete.

Hier gelte die sog. Produkttheorie: Wenn die Wohnung zwar entweder unangemessen groß oder unangemessen teuer sei, das aus der Multiplikation der Faktoren Größe und Quadratmetermietpreis zu ermittelnde Produkt aber angemessen sei, seien die tatsächlichen

Kosten zu übernehmen. Konsequenterweise seien dann auch die Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Eine Trennung der Heiz- von den Unterkunftskosten sei nicht möglich, zumal diese oft kaum beeinflussbar seien, sondern von den Eigenschaften der Wohnung abhängen. Darüber hinaus gestatte das Gesetz den Behörden nur, Leistungsempfänger wegen unangemessener Unterkunftskosten zu einer Kostensenkung bzw. einem Umzug aufzufordern. Bei unangemessenen Heizkosten habe der Gesetzgeber keine Sanktionen vorgesehen.

(Aktenzeichen: S 23 AS 119/06- 24.07.07)

Beschaffung von Heizmaterial (z.B. Heizöl oder Holz)

Das Bundessozialgericht hat Klarheit zum Thema "Beschaffung von Heizmaterial" geschaffen: Die Kosten für Heizöl oder Holz sollen erstattet werden, wenn sie angefallen sind. Hierfür monatliche Heizkostenpauschalen zu gewähren, sei mit dem Gesetz nicht vereinbar. Damit ist tendenziell aber auch eine rückwirkende Gewährung ausgeschlossen: Allerdings können Schulden für Heizkosten übernommen werden. Mit einigen zusätzlichen juristischen Erwägen, stellt sich der Sachverhalt also so dar:

Nach § 22 Abs 1 Satz 1 [§ SGB II](#) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Insbesondere der Begriff "tatsächlich" lässt eine einmalige Übernahme zu, wenn die Kosten angefallen sind

....

Weder aus der Gesetzesbegründung (vgl BT-Drucks 15/1516 S 57 zu § 22) noch aus Sinn und Zweck der Regelung lässt sich schließen, dass die Gewährung von einmalig anfallenden Heizkosten nicht unter § 22 Abs 1 [§ SGB II](#) fallen sollte. Die Gewährung von monatlichen Heizkostenpauschalen anstelle der Erstattung der tatsächlichen Aufwendungen für die Beschaffung von Heizmaterial läuft dem Zweck des § 22 Abs 1 SGB II zuwider.

Der Bedarf für Heizmittel entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum (§ 41 SGB II) kein Brennmaterial mehr vorhanden ist. Hat der Hilfebedürftige allerdings bereits Heizmaterial gekauft und auch vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bezahlt, kann er diese Kosten nicht nach § 22 Abs 1 SGB II vom Grundsicherungsträger erstattet bekommen. Wurde vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit Heizmaterial geliefert, das während des ALG II-Bezugs noch nicht (vollständig) bezahlt wurde, so kommt eine Schuldübernahme in Betracht. Diese Möglichkeit ergab sich vor dem 1. August 2006 allein über § 5 Abs 2 Satz 2 SGB II (idF des Kommunalen Optionsgesetzes vom 30. Juli 2004, aaO) iVm § 34 [§ SGB XII](#), weil zu diesem Zeitpunkt die Vorschrift des § 22 Abs 5 SGB II lediglich die Übernahme von Mietschulden vorsah. Nunmehr können über § 22 Abs 5 SGB II (idF, die die Norm durch das Gesetz zur Fortentwicklung der Grundsicherung für Arbeitsuchende vom 20. Juli 2006 - BGBl I 1706 - erhalten hat) auch Schulden für Heizkosten übernommen werden.

(vgl. Senatsurteil vom 7. November 2006 - B 7b AS 8/06 R - RdNr 36).

(AZ: B 7b AS 40/06 R)

LSG Bayern L 7 B 59/07 AS PKH vom 30.04.2007

Zitat:

1. Instanz Sozialgericht Regensburg S 8 AS 153/06 04.12.2006
2. Instanz Bayerisches Landessozialgericht L 7 B 59/07 AS PKH 30.04.2007
3. Instanz
Sachgebiet Grundsicherung für Arbeitssuchende

Entscheidung Unter Aufhebung des Beschlusses des Sozialgerichts Regensburg vom 4. Dezember 2006 wird der Klägerin für das Klageverfahren Prozesskostenhilfe ohne Ratenzahlung bewilligt und Rechtsanwältin S. P. beigeordnet.

Gründe:

I.

Die Beklagte bewilligte der 1954 geborenen Klägerin und Beschwerdeführerin (Bf.) ab 01.01.2005 Arbeitslosengeld (Alg) II, wobei sie Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) von monatlich 305,00 EUR übernahm. Nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung vom 01.06.2005 für das Jahr 2004 beantragte die Bf. die Übernahme der Nachzahlung in Höhe von 251,28 EUR. Dies lehnte die Beklagte mit Schreiben vom 12.08.2005 mit der Begründung ab, es würden bereits die angemessenen KdU in voller Höhe gezahlt. Den Widerspruch wies sie mit Widerspruchsbescheid vom 27.02.2006 als unbegründet zurück. Unter Anwendung der in § 8 Wohngeldgesetz (WoGG) festgesetzten Höchstbeträge belaufe sich die Miete von Alleinstehenden in Gemeinden mit der Mietstufe I auf monatlich 265,00 EUR; diese Obergrenze gelte als angemessene Mietobergrenze für den gesamten Landkreis S ... Die Angemessenheit werde von der jeweiligen ARGE bestimmt. Angemessene Heizkosten lägen vor, wenn ohne Berücksichtigung der Heizungsart die Kosten einen Quadratmeterpreis von 0,80 EUR der angemessenen Wohnungsgröße nicht überschreiten. Im Falle der Klägerin könnten bei einem angemessenen Wohnflächenanteil von bis zu 50 qm nur angemessene Heizkosten in Höhe von bis zu 40,00 EUR erstattet werden. Bezüglich der Nachzahlungen aus zurückliegenden Jahren käme nur eine darlehensweise Übernahme in Betracht; die entsprechenden Voraussetzungen seien ebenfalls nicht gegeben.

Hiergegen hat die Bf. zum Sozialgericht Regensburg (SG) Klage erhoben. Den Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe (PKH) hat das SG mit Beschluss vom 04.12.2006 abgelehnt. Wie sich aus dem in den Akten befindlichen Berechnungsbogen für Oktober 2004 hinsichtlich der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz (BSHG) ergebe, seien auch beim Sozialhilfebezug lediglich KdU von 265,00 EUR (Grundmiete und kalte Nebenkosten) berücksichtigt worden. Eine Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten nach § 22 Abs.1 Satz 2 Sozialgesetzbuch (SGB) II komme deshalb nicht in Betracht, weshalb sich eine Nachzahlung der offen gebliebenen Betriebskosten verbiete. Von den Heizkosten sei der Warmwasseranteil abzuziehen. Auch bezüglich des Restbetrages bestehe kein Anspruch auf Übernahme der Nachforderung. Die von der Beklagten als angemessen anerkannte Heizungspauschale von 0,80 EUR pro Quadratmeter der zuzugestehenden Wohnfläche sei nicht zu beanstanden.

Gegen diesen Beschluss richtet sich die Beschwerde der Bf., die geltend macht, während des Sozialhilfebezuges sei keine Herabsetzung der anzuerkennenden Unterkunftskosten durch Verwaltungsakt erfolgt. Die tatsächlichen Heizkosten seien zu übernehmen. Es sei zudem fraglich, ob diesbezüglich eine Pauschalierung vorgenommen werden könne.

Das SG hat der Beschwerde nicht abgeholfen.

II.

Die zulässige Beschwerde ist auch in der Sache begründet. Die Voraussetzungen für die Bewilligung von PKH gemäß § 73a Sozialgerichtsgesetz (SGG) i.V.m. § 114 Zivilprozessordnung (ZPO) liegen vor. Nach der vorgelegten Erklärung über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse kann die Bf. die Kosten der Prozessführung nicht, auch nicht teilweise, aufbringen.

Die nach § 114 ZPO erforderliche Aussicht auf einen Erfolg der Klage kann bei der gebotenen summarischen Prüfung nicht verneint werden. Da das Verfahren über die Bewilligung von PKH den Rechtsschutz nicht bereits gewähren, sondern lediglich ermöglichen will, braucht der Erfolg der Klage nicht festzustehen, vielmehr genügt eine nicht lediglich entfernte Möglichkeit eines Erfolges. Dies ist hier zu bejahen.

Dem SG ist darin zu folgen, dass von der Nebenkostennachzahlung in jedem Fall der Warmwasseranteil abzuziehen und damit von der Beklagten nicht zu übernehmen ist, da die Kosten für die Warmwasseraufbereitung in den Regelleistungen enthalten sind. Im Übrigen steht einer Übernahme der Nachzahlung nicht entgegen, dass diese Kosten aus dem Jahr 2004 resultieren. Entscheidend ist, dass diese KdU mit der Rechnungsstellung im Jahre 2005 fällig und zu bezahlen sind, so dass es sich um tatsächliche Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs.1 Satz 1 SGB II handelt.

Gegenwärtig steht jedenfalls nicht fest, dass es sich bei der Nachzahlungsforderung insgesamt um Kosten handelt, die den Rahmen des Angemessenen im Sinne des § 22 Abs.1 Sätze 1 und 2 SGB II überschreiten. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann jedenfalls nicht bestimmt werden, ob die von der Bf. entrichtete Nettomiete von 243,78 EUR und die monatlichen "kalten" Nebenkosten von 43,69 EUR unangemessen im Sinne des § 22 Abs.1 Satz 2 SGB II sind. **Hierbei kann dahinstehen, ob die Bf. während des Sozialhilfebezuges in zutreffender Weise auf eine Unangemessenheit ihrer Wohnkosten und einer Verpflichtung zur Senkung derselben hingewiesen wurde. Denn die Festlegung der Mietobergrenzen unter Heranziehung der Höchstbeträge des § 8 WoGG ist grundsätzlich kein geeigneter Maßstab zur Bestimmung der angemessenen KdU (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R). Außerdem kann nicht für den gesamten Landkreis eine einheitliche Mietobergrenze bestimmt werden; vielmehr ist auf den jeweils örtlichen Wohnungsmarkt abzustellen, hier also auf den der Stadt S ...**

Zudem ist eine Kürzung der Heizkosten ohne Prüfung eines unwirtschaftlichen Heizverhaltens und unter Heranziehung pauschaler Richtwerte nicht zulässig (vgl. Berlitz in LPK-SGB II, 2. Auflage, Rdnr.67 zu § 22 m.w.N.).

Somit sind in jedem Fall weitere Ermittlungen erforderlich, um die Angemessenheit der KdU, von der die Übernahme der Nachzahlung abhängt, beurteilen zu können.

Da die zu beurteilenden Sach- und Rechtsfragen nicht einfach gelagert sind, ist die Beordnung eines Rechtsanwalts gemäß § 121 Abs.2 ZPO erforderlich.

Dieser Beschluss ist nicht weiter anfechtbar (§ 177 SGG).

