

Inhaltsverzeichnis

Verwaltungsrecht

Grundsteuererlass wegen strukturellem Leerstand

Wohnungseigentumsrecht

Die Versorgungssperre im Wohnungseigentums- und Mietrecht

Versicherungsrecht

Das neue Versicherungsvertragsrecht

Energierecht

Einseitige Preisanpassung von Energiepreisen nach der Rechtsprechung des BGHs

Sozialrecht

Zur Wohnkostenregelung nach § 22 SGB II

Verwaltungsrecht

Grundsteuererlass wegen strukturellem Leerstand

Mit Beschluss vom 27.04.2007 hat das Bundesverwaltungsgericht seine bisherige Rechtsprechung zum Erlass der Grundsteuer nach § 33 Grundsteuergesetz (GrStG) wegen strukturell bedingtem Leerstand aufgegeben und sich damit der Rechtsauffassung des Bundesfinanzhofes angeschlossen: Eine Ertragsminderung wegen strukturell bedingtem Leerstand kann grundsätzlich zu einem Grundsteuererlass nach § 33 GrStG führen.

Nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahr 2001 kam ein Grundsteuererlass wegen einer Ertragsminderung für Mietobjekte dann nicht in Betracht, wenn diese Ertragsminderung auf die allgemeine Wirtschaftslage, d.h., auf einen so genannten strukturellen Leerstand zurückzuführen ist.

Von einer solchen Situation seien schließlich alle Grundstückseigentümer betroffen. Deshalb komme nicht ein auf den Einzelfall bezogener Steuererlass in Betracht. Dies wurde vor allem damit begründet, dass der in der Unvermietbarkeit zum Ausdruck kommende geringere Wert des Mietobjektes bei einer Neufestsetzung des Einheitswertes berücksichtigt werden könne. Auf dieser Grundlage müsse dann ohnehin die Steuer neu festgesetzt werden.

Der Bundesfinanzhof hingegen stellte fest, dass gerade in den neuen Bundesländern eine turnusmäßige Neufestsetzung des Einheitswertes nicht erfolgt. Folglich kann derartigen Ertragsminderungen auch im Rahmen der Einheitsbewertung keine Rechnung getragen werden. Nach Auffassung des Bundesfinanzhofes ist daher ein teilweiser Grundsteuererlass nach § 33 GrStG die einzige Möglichkeit, dem Umstand einer Ertragsminderung wegen strukturellem Leerstand Rechnung zu tragen. Dem hat sich das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Beschluss vom 27.04.2007 angeschlossen.

Auf der Grundlage dieser neuen Rechtsprechung ist es anzuraten, für Objekte mit besonders hohen Leerständen einen Grundsteuererlass nach § 33 GrStG zu beantragen. Der Antrag ist spätestens bis zum 31.03. des Folgejahres für das Vorjahr zu stellen. Voraussetzung für einen solchen Teilerlass der Grundsteuer ist, dass der normale Rohertrag des Objektes um mehr als 20 % gemindert ist und der Grundstückseigentümer diese Ertragsminderung nicht zu vertreten hat.

Im Rahmen des Antragsverfahrens ist daher nachzuweisen, dass die hohe Leerstandsquote dazu führt, dass die Nettomieteinnahmen um mehr als 20 % geringer sind als bei Vollvermietung. Dazu sind

zum einen Angaben über den baulichen Zustand des Objektes, die derzeitige Lage der Vermietung und die Mietpreise zu tätigen. Die mit diesen Angaben ermittelten Erträge sind zu den hochgerechneten Ertragswerten bei Vollvermietung ins Verhältnis zu setzen, um den Umfang der Ertragsminderung zu ermitteln.

Zum anderen ist darzustellen, welche Maßnahmen zur Vermietung des Objektes – sowohl in baulicher Hinsicht als auch hinsichtlich des Marketings – getätigt wurden, um nachzuweisen, dass die Ertragsminderung nicht selbst verschuldet ist. Wann ein Grundstückseigentümer den strukturellen Leerstand allerdings zu vertreten hat und wann nicht, wird durch die Rechtsprechung in den nachfolgenden Einzelfallentscheidungen geklärt werden müssen. Von praktischer Bedeutung dürfte diese Frage vor allem bei Stadtumbauprojekten sein, bei denen der Grundstückseigentümer aufgrund behördlicher Förderentscheidungen bewusst auf Sanierungsmaßnahmen verzichtet und aus dieser Situation Ertragsminderungen hinnehmen muss.

Für die Antragstellung stehen Ihnen in unserem Servicebereich entsprechende Muster zur Verfügung.

Für den Fall, dass bereits ein ablehnender Bescheid auf einen Erlassantrag vorliegt, kann auch im Widerspruchsverfahren auf die Beschlüsse des Bundesfinanzhofes und des Bundesverwaltungsgerichts Bezug genommen werden. Dies gilt vor allem, wenn der Erlass allein mit Verweis auf die alte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts abgelehnt wurde.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die neue Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesfinanzhofes nur die grundsätzliche Möglichkeit des Grundsteuererlasses nach § 33 GrStG bei strukturellem Leerstand eröffnet; die näheren Einzelfragen müssen erst zukünftig durch die Rechtsprechung geklärt werden.

Wohnungseigentumsrecht

Die Versorgungssperre im Wohnungseigentums- und im Mietrecht

Leisten Mieter die Mieten, insbesondere Betriebskostenvorauszahlungen, nicht oder kommen Wohnungseigentümer ihren Hausgeldzahlungsverpflichtungen nicht nach, stehen den Gläubigern verschiedene rechtliche Reaktionsmöglichkeiten zur Verfügung.

Der Vermieter kann bei gegebenen Mindestvoraussetzungen den Mietvertrag kündigen. Dennoch kann sich ein Räumungsverfahren längere Zeit hinziehen, in der der Mieter kräftig Wasser und Heizenergie verbrauchen kann, ohne dass eine realistische Beitreibungschance der dafür verauslagten Kosten besteht. Der Wohngeldschuldner kann von der Eigentümergemeinschaft auf Zahlung verklagt werden. Auch hier bestehen aber nicht immer tatsächliche Beitreibungschancen in der Zwangsvollstreckung – zumal falls ein Insolvenzverfahren läuft bzw. bevorsteht.

Als Alternative bietet sich dann die Versorgungssperre, auch das Ausfrieren des Zahlungssäumigen genannt, an. Deren Zulässigkeit wird im WEG-Recht und im Mietrecht unterschiedlich behandelt:

1. Versorgungssperre in der Wohnungseigentümergeinschaft

1.1. Selbst genutzte Eigentumswohnung

Im WEG-Recht ist die Zulässigkeit der Abtrennung eines Wohnungseigentümers von einzelnen Versorgungsleistungen anerkannt, sofern

- der Zahlungsrückstand erheblich ist

- der Zahlungsrückstand unstreitig oder unzweifelhaft besteht,
- das Verhältnismäßigkeitsprinzip gewahrt ist und
- der Abtrennung eine entsprechende Beschlussfassung sowie Androhung vorausgehen.

Rechtsgrund der Versorgungssperre ist ein mehrheitlich zu fassender Beschluss auf der Grundlage des § 273 BGB (Zurückbehaltungsrecht). Der Teilhabeanspruch des Eigentümers an der Versorgung besteht nur, wenn er im Gegenzug seine Teilhabe auch bezahlt. Unterlässt er dies, können die Eigentümer die Versorgung zurückbehalten. Aus dieser Erwägung folgt, dass das Zurückbehaltungsrecht nicht für die Versorgungsleistungen besteht, die der Eigentümer nicht direkt beim Lieferanten bezieht.

Ein erheblicher Zahlungsrückstand liegt jedenfalls vor, wenn der Eigentümer mit mehr als 6 Monatsbeträgen im Rückstand ist, so BGH Urteil vom 10.06.2005, Az. V ZR 235/04; KG Berlin ZMR 2005, 905; OLG Frankfurt NZM 2006, 869. In anderer Rechtsprechung ist von einem Jahresbetrag die Rede, vgl. AG Hannover ZMR 2006, 650.

Beginnt der Säumige nach der Androhung wieder mit der Zahlung von Hausgeldern, lässt das den Unterbrechungsanspruch der Eigentümergemeinschaft nicht ohne Weiteres entfallen. Nach dem Beschluss des AG Peine vom 28.12.1999 (NZM 2001, 534) müssen mindestens 70 % der titulierten Wohngeldforderungen zunächst ausgeglichen sein. Durch bloße Teilzahlungen in Höhe der Versorgungsbeitragsleistungen kann das Zurückbehaltungsrecht der Gemeinschaft nicht beseitigt werden, KG Berlin ZMR 2005, 905.

Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ist zwar zu beachten. Das bedeutet aber nicht, dass allein die Tatsache, dass der Schuldner die Wohnung mit 7 kleinen Kindern bewohnt, eine Versorgungssperre ausschließt, OLG Dresden, Beschluss vom 12.06.2007 Az. 3 W 82/07.

Der Zahlungsrückstand darf zudem nicht streitig sein, wobei bloße Scheinschutzbehauptungen des Säumigen irrelevant sind, OLG Frankfurt NZM 2006, 869.

Der Beschlussfassung muss eine Androhung der Vornahme der Versorgungssperre folgen. Die Ankündigung muss spätestens 3 volle Werktage vor der Vornahme schriftlich erfolgt sein, AH Hannover ZMR 2006, 650.

Sodann kann der beauftragte Verwalter die Versorgung auch mit Hilfe eines Fachhandwerkers unterbrechen. Benötigt er dazu aus technischen Gründen Zugang zum Sondereigentum des Schuldners, hat der Eigentümer den Zugang gemäß § 14 WEG zu gewähren und die Arbeiten zu dulden. Kommt er dem nicht freiwillig nach, muss die Eigentümergemeinschaft jedoch zunächst auf Zutritt und Duldung klagen und ein entsprechendes Urteil dann mittels Gerichtsvollzieher vollstrecken, AG Hannover ZMR 2006, 650. Der zwangsweise eigenmächtige Zutritt zum Sondereigentum ist daher unstatthaft.

Die Versorgungssperre ist nur bis zur Erteilung des Zuschlages an den Ersterher der Eigentumswohnung in der Zwangsversteigerung bzw. bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch bei rechtsgeschäftlichem Verkauf zulässig, AG Peine NZM 2001, 534.

Ein Insolvenzverfahren gegen den Schuldner unterbricht im Übrigen das Verfahren auf Duldung der Versorgungssperre nicht, AG Kassel ZMR 2005, 743.

1.2. Vermietete Eigentumswohnung

Anders wird die Rechtslage dagegen beurteilt, wenn die Eigentumswohnung vermietet ist.

Derzeit ist noch überwiegende Auffassung, dass die Eigentümergemeinschaft kein

Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Mieter des zahlungssäumigen Eigentümers hat, weil mit diesem keine vertraglichen Beziehungen bestünden, OLG Köln NZM 2000, 1026. Diese Auffassung ist abzulehnen, da die Eigentümergemeinschaft das Zurückbehaltungsrecht nicht gegenüber dem Mieter, sondern gegenüber dem Eigentümer ausübt. Und wenn dies Auswirkungen auf den Mieter hat, liegt die Verantwortung dafür bei dem vermietenden Eigentümer.

Nach anderer Auffassung hat die Eigentümergemeinschaft zwar in einem solchen Fall ein Zurückbehaltungsrecht, kann es aber nicht zwangsweise durchsetzen, weil der Mieter nicht verpflichtet sei, den anderen Eigentümern bzw. deren Beauftragten Zutritt zum Sondereigentum zum Zwecke der Abtrennung von den Versorgungsleitungen zu gewähren. § 14 WEG sei insoweit nicht einschlägig, LG Berlin MM 2005, 370.

Nach einer noch in der Minderheit befindlichen Meinung sei es auch dann grundsätzlich statthaft, so KG Berlin NZM 2001, 761; für Kaltwasser: KG Berlin NZM 2002, 31. Der Mieter einer Wohnung könne nicht mehr Rechte haben als der vermietende Eigentümer, AG Tempelhof-Kreuzberg GE 1997, 565.

Eine höchstrichterliche Entscheidung durch den BGH steht insoweit noch aus.

Bei gewerblich vermietetem Teileigentum gelten die Ausführungen unter 2.

2. Versorgungssperre im Mietrecht

Im laufenden Mietverhältnis ist eine Versorgungssperre durch den Vermieter nach herrschender Rechtsauffassung unzulässig, OLG Saarbrücken Info M 2006, 189. Es handelt sich um verbotene Eigenmacht, die der Mieter mittels einstweiligen Rechtsschutzes abwehren kann.

Für den beendeten Gewerberaummietvertrag hat das KG Berlin (ZMR 2004, 905) eine Versorgungssperre bezüglich der

Wasserversorgung zugelassen; (a.A. OLG Saarbrücken Beschluss vom 25.09.2005, Az. 8 W 204/05). Mit der Kündigung sei ein Lieferanspruch mangels Gegenleistung entfallen.

Leistet ein Wohnraummieter, dessen Mietvertrag bereits beendet ist, weiterhin keine Zahlungen, darf der Vermieter nach noch herrschender Auffassung selbst dann keine Versorgungssperre vornehmen, Schmid IMR 2006, 1005; a.A.: AG Ludwigsburg MietRB 2006, 214; AG Bergheim ZMR 2005, 53. Die familiäre und gesundheitliche Situation der Wohnungsnutzer sei zu beachten, vgl. Herrlein NZM 2006, 527 m.w.N.. In der Literatur wird dies zum Teil jedenfalls nur mit Einschränkungen (maximale Aufrechterhaltung der Versorgung bis zu 2 – 3 Monaten, wenigstens für Wasser und Heizung etc.) gefordert.

Versicherungsrecht

Das neue Versicherungsvertragsrecht

Am 05.07.2007 hat der Bundestag eine grundlegende Reform des Versicherungsvertragsrechts verabschiedet, die zwischenzeitlich auch den Bundesrat passiert hat. Mit dieser grundlegenden Reform hat der Gesetzgeber mit mehr Verbraucherschutz und der Modernisierung der Lebensversicherung vor allem die Rechte der Kunden gestärkt. Das neue Versicherungsvertragsrecht tritt am 01.01.2008 in Kraft.

Die wichtigsten Neuregelungen im Überblick:

1. Beratung und Information der Versicherungsnehmer

Künftig sind die Versicherer verpflichtet, Versicherungsnehmer vor Abschluss eines Vertrages besser zu beraten und zu infor-

mieren, wobei die Wünsche und Bedürfnisse der Versicherungsnehmer zu berücksichtigen sind. Die Erfüllung der Beratungspflichten ist zu dokumentieren. Dies gilt auch für die selbständigen Versicherungsvermittler.

Verletzen Versicherer oder Versicherungsvermittler ihre Beratungs- und Informations- bzw. Dokumentationspflichten, sind sie bei Eintritt eines Schadens ersatzpflichtig.

Ein Verzicht auf Information und Beratung durch den Versicherungsnehmer ist allerdings möglich.

2. Modifikation der vorvertraglichen Anzeigepflichten

Nach dem neuen VVG hat der Versicherungsnehmer vor Vertragsschluss grundsätzlich nur solche Umstände anzuzeigen, nach denen der Versicherer in Textform gefragt hat. Künftig ist der Versicherer auch nur noch dann zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn der Versicherte vorsätzlich falsche Angaben tätigt.

Der Versicherer muss darüber hinaus seine Rücktrittsrechte innerhalb einer fest normierten Ausschlussfrist geltend machen. Die Ausschlussfrist beträgt von Ausnahmen abgesehen allgemein 5 Jahre bzw. bei vorsätzlichem oder arglistigem Handeln 10 Jahre.

3. Direktanspruch des Geschädigten in der Pflichtversicherung

Bisher kam nur der Geschädigte eines Verkehrsunfalls in den Genuss eines direkten Anspruchs gegen den Versicherer. Nach der Reform des VVG ist bei allen Pflichtversicherungen ein Direktanspruch gegen den Versicherer normiert, wenn über das Vermögen des Schädigers ein Insolvenzverfahren eröffnet, ein vorläufiger Insolvenzverwalter bestellt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde oder der Aufenthalt des Schädigers unbekannt ist.

4. Abkehr vom sog. „Alles-oder-Nichts-Prinzip“

Bisher hat der Versicherer keine Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag, wenn er den Versicherungsfall vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Dies gilt für die vorsätzliche Herbeiführung weiterhin. Bei fahrlässigen Verstößen des Versicherten gegen seine vertraglichen Pflichten bzw. Obliegenheiten bemessen sich die Folgen nach der Schwere des Verschuldens. Damit werden die Versicherer verpflichtet, zukünftig unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls eine Quote zu leisten.

5. Sog. „Unteilbarkeit der Prämie“ abgeschafft

Nach dem bislang geltenden Recht ist der Versicherte bei Kündigung des Versicherungsvertrages während eines (Versicherungs-)Jahres verpflichtet, die volle Jahresprämie zu zahlen (Prinzip der „Unteilbarkeit der Prämie“). Nach dem neuen Recht muss der Versicherte die Prämie nur noch anteilig bis zum Zeitpunkt der Beendigung zahlen.

6. Wegfall der Klagefrist

Die sechsmonatige Klagefrist des § 12 Abs. 3 VVG fällt ersatzlos weg. Die darin liegende Verkürzung der Verjährungsfrist zu Lasten der Versicherer ist nicht mehr zu rechtfertigen.

Weitere Informationen finden Sie im Themenpool auf unserer Website.

Energierrecht

Einseitige Preisanpassung von Energiepreisen nach der Rechtsprechung des BGH

Am 13.06.2007 hat der Bundesgerichtshof mit einer lange erwarteten Entscheidung

die grundlegenden Fragen im Zusammenhang mit der einseitigen Anpassung von Energiepreisen durch die Energieversorger geklärt.

So war in der energierechtlichen Literatur umstritten, ob eine einseitige Preisbestimmung durch den Energieversorger der gerichtlichen Billigkeitskontrolle nach § 315 III BGB unterliegt oder ob die Preiskontrolle durch speziellere Regelungen des Wettbewerbsrechts verdrängt wird. Nach Ansicht des BGH findet die gerichtliche Billigkeitskontrolle statt.

Dies soll auch dann gelten, wenn bereits der vorhergehende Preis unbillig überhöht war.

Die Billigkeitskontrolle findet jedoch nicht statt, wenn der Preis zwischen Versorger und dem Kunden ausgehandelt worden war.

Dabei ist zu beachten, dass ein vom Energieversorger einseitig erhöhter Preis zum vereinbarten Preis wird, wenn der Kunde die auf dem erhöhten Preis basierende Jahresabrechnung des Versorgers unbeanstandet hinnimmt, indem er weiterhin Energie vom Versorger bezieht, ohne die Tarifierhöhung in angemessener Zeit gemäß § 315 BGB als unbillig zu beanstanden.

Was eine angemessene Frist für den Unbilligkeitseinwand ist, ist bislang nicht geklärt.

Darüber hinaus hat der BGH auch eine auf einer vorgelagerten Lieferstufe praktizierte Bindung des Erdgaspreises an den Preis für leichtes Heizöl für unbedenklich im Rahmen der Billigkeitskontrolle angesehen. Diese Rechtsansicht kann auf andere Energielieferverträge übertragen werden.

Der Energieversorger kann im Rahmen des einseitigen Preisbestimmungsrechts gestiegene Bezugskosten vollständig weitergeben. Eine solche Weitergabe der gestiegenen Preise kann jedoch unbillig sein, wenn und soweit der Anstieg der Bezugskosten durch rückläufige Kosten in anderen Bereichen ausgeglichen wird.

Die Billigkeitskontrolle setzt demnach die Offenlegung der Änderungen in der Kostenkalkulation des Versorgers voraus. Die Gesamtkalkulation ist für die Billigkeitskontrolle hingegen nur relevant, wenn kein Preis zwischen den Parteien des Versorgungsvertrages ausgehandelt wurde. Letzteres geschieht jedoch bereits bei Abschluss eines Versorgungsvertrages zu einem bestimmten Tarif. In diesen Fällen ist der Ursprungstarif nur bei einer Monopolstellung des Energielieferanten der Billigkeitskontrolle unterworfen.

In diesem Zusammenhang hat der BGH klargestellt, dass sich Gasversorger wegen des fehlenden Anschluss- und Benutzungszwanges und der Konkurrenz auf dem Wärmemarkt mit anderen Energieträgern wie Heizöl, Elektroenergie und Fernwärme nicht als Monopolisten einstufen lassen.

Bestehen Bedenken gegen die Billigkeit einer Preiserhöhung, sollte dies umgehend gegenüber dem Versorger erklärt werden und die Darlegung der Gründe für die Preiserhöhung mit einer nachvollziehbaren Berechnung gefordert werden, soweit eine solche nicht bereits mit der Erhöhungserklärung vorgelegt wurde.

Sozialrecht

Zur Wohnkostenregelung nach § 22 SGB II

Die Wohnkosten sind seit 2005 Bestandteil der Sozialgesetzgebung des SGB II. Im Rahmen der dortigen Regelungen obliegt die Ausgestaltung der grundsätzlichen Regelungen des § 22 den Kommunen, insbesondere die Frage, was ortsüblich unter „angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung“ zu verstehen ist.

In der Festlegung der Kriterien sind die Kommunen dabei weitestgehend frei. In der Regel werden Vorgaben nach Kosten

pro m² gemacht, aber auch die Anzahl der Zimmer oder – wie in Chemnitz – nur die Kosten können der Bewertung der Wohnkosten zugrunde gelegt werden. Bei den Kosten selbst gibt es auch unterschiedliche Handhabungen, so werden entweder nur die Bruttokaltmieten betrachtet oder die Bruttokaltmieten und getrennt davon die Nebenkosten insgesamt, nach der Unterscheidung im Gesetzestext gibt es aber auch die Vorgabe nach Bruttokaltmiete + kalte Nebenkosten sowie Heizkosten extra.

Da die Unterkunftsleistungen nach SGB II günstiger gefördert werden als beim Wohngeld (Freibetragsregelungen sind nach SGB II günstiger, neben der Kaltmiete werden auch die Heizkosten erstattet) gibt es nach Beobachtungen des Deutschen Städtetages einen Trend in Richtung Leistungen nach Sozialgesetzbuch.

Werden die durch die Kommune gesetzten Kriterien durch die SGB-II-Empfänger nicht eingehalten, so werden die Bedarfsgemeinschaften zur Kostensenkung aufgefordert. Die Anzahl derer ist von Kommune zu Kommune sehr unterschiedlich, so haben nach einer entsprechenden Studie in Chemnitz 5,3 % der Antragsteller eine solche Aufforderung erhalten, in Erfurt 6 %, in Magdeburg 18,8 % und in Dresden gar 29,5 %. Das bedeutet, dass in Dresden nahezu jeder dritte Haushalt, bei dem der Lebensunterhalt aus Sozialleistungen des SGB II bestritten wird, das Problem hat, seine Wohnkosten senken zu müssen. An dieser Stelle werden sich die Mieter an ihren Vermieter wenden und mit diesem eine Lösung anstreben.

Naheliegender wäre, dass die Mieter in eine kleinere bzw. kostengünstigere Wohnung umziehen. Auf diese Weise wurde das Problem nach statistischen Angaben in Magdeburg zu 9,4 %, in Chemnitz zu 21,1 % und Erfurt zu 8,1 % gelöst. Für das Wohnungsunternehmen ist dies – wenn ihm schon der erforderliche Wohnraum zur Vermietung zur Verfügung steht, auf jeden Fall mit dem sich bei jedem Wohnungswechsel ergebenden Kostenaufwand verbunden.

Häufig treten Mieter auch mit dem Ansinnen an den Vermieter heran, die Miete für die bereits genutzte Wohnung entsprechend zu senken. Wird dem entsprochen, sollte die Minderung der Miete zumindest an den Bewilligungszeitraum für die Wohnkosten geknüpft werden. Auch diese Methode ist zum finanziellen Nachteil des Vermieters und zumindest für Wohnungsgenossenschaften unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Mitglieder problematisch.

Umgehen ließe sich dies mit der auch von einigen Wohnungsunternehmen praktizierten Methode, einzelne Räume einer Wohnung der Vermietung unzugänglich zu machen. Dies ist für den Vermieter auch mit Kosten verbunden, denn er muss einzelne Räume zunächst verschließen. Diese Fläche entzieht er damit der Vermietung und damit auch der Mieteinnahme und für den Mieter der Nutzung und dies alles nur, um die häufig allein nach der kommunalen Haushaltslage festgelegten Kostenvorgaben der jeweiligen Kommune zu erfüllen.

Bei den Sozialgerichten sind eine Vielzahl von Rechtsstreiten zur Wohnkostenproblematik des § 22 SGB II anhängig. Hierbei muss wegen Überlastung der Gerichte mit jahrelanger Verfahrensdauer gerechnet werden. Häufig wird deshalb zunächst im einstweiligen Verfahren eine vorläufige Entscheidung getroffen, wobei die gesetzliche Regelung häufig zugunsten der Leistungsempfänger und damit – wie wir oben gesehen haben – auch im Interesse des Vermieters getroffen wird.

So hat zum Beispiel

- das hessische Landessozialgericht entschieden, dass Leistungen der Unterkunft (LdU) – sofern alle Erkenntnismöglichkeiten über den Wohnungsmarkt ausgeschöpft sind (fehlender Mietspiegel etc.) auch nach der Tabelle zu § 8 WoGG (rechte Spalte) bestimmt werden können. – **Az.: S 25 AS 975/07 ER**

- das Sozialgericht Düsseldorf entschieden, dass über die KdU höhere Heizkosten zu zahlen sind, falls dem Leistungsempfänger eine größere Wohnung als vorgesehen zugestanden wird. - **Az.: S 23 AS 119/06.**

- das Sozialgericht Dresden entschieden, dass für eine vierköpfige Familie eine Vier-Zimmer-Wohnung als angemessen gilt. Dies gelte auch für Kleinkinder, lediglich Kindern im Säuglingsalter soll kein eigenes Zimmer zustehen.
- **Az. S 10 AS 1957/07 E**

- das hessische Landessozialgericht entschieden, daß LdU in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen sind, auch wenn diese den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen. Sie sind als Bedarf so lange zu berücksichtigen, wie es nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken; in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. - **Az. L 9 AS 260/06)**

- das Obergerverwaltungsgericht Bremen entschieden, dass es, wenn eine Unterkunft „mietfrei“, aber gegen Zahlung einer Nebenkostenpauschale von 100,00 € überlassen wird, es auf die Frage der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht isoliert auf die Höhe der Nebenkosten ankommt, sondern auf die Kosten für HdU und Heizung insgesamt.
- **Az. S 1 S 176/07**

- das Sozialgericht Hannover entschieden, daß durch Vorlage von acht Absagen unterschiedlicher Vermieter die Unmöglichkeit der Senkung der Kosten der Unterkunft glaubhaft gemacht werden kann.
- **Az. S 46 AS 1942/06 ER**

§ 22 Abs. 4 SGB II legt fest, dass KdU an den Vermieter direkt gezahlt werden sollen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist. So wird in der Praxis

häufig verfahren, indem der Mieter seine Ansprüche an den Vermieter abtritt. Diese Verfahrensweise ändert jedoch nichts daran, dass der Anspruchsberechtigte der SGB-II-Leistungsempfänger bleibt. Er ist deshalb auch bei Zahlungsstörungen aus dem Mietverhältnis weiter in Anspruch zu nehmen, ein eigenständiger Zahlungsanspruch des Vermieters gegenüber der ARGE wird mit § 22 Abs. 4 nicht begründet.

STRUNZ ♦ ALTER

Rechtsanwältin