

Herausgeber: Norbert Eisenschmid, RAErscheinungsdatum:
19.03.2020Erscheinungsweise:
vierzehntäglichBezugspreis:
10,- € monatlich
zzgl. MwSt.**6/2020****Inhaltsübersicht:**

- Anm. 1** **Unterlassungsanspruch gegen Mieter bei Fahrradtransport durch Treppenhaus in Wohnung?**
Anmerkung zu AG Hamburg-Altona, Urteil vom 05.07.2019, 318c C 1/19
von Norbert Eisenschmid, RA
- Anm. 2** **Unwirksame Formulklauseln zu den Kosten der Zwischenablesung nach § 9b HeizkostenV**
Anmerkung zu LG Leipzig, Urteil vom 05.09.2019, 08 O 1620/18
von Frank-Georg Pfeifer, RA
- Anm. 3** **Hunde auf Gemeinschaftsflächen: Störung der Hausfriedens und Verstoß gegen die Hausordnung als Kündigungsgrund**
Anmerkung zu BGH, Beschluss vom 02.01.2020, VIII ZR 328/19
von Dr. Dietrich Beyer, RiBGH a.D.
- Anm. 4** **Betriebskostenabrechnung: Formelle Anforderungen und materielle Begründetheit**
Anmerkung zu BGH, Urteil vom 29.01.2020, VIII ZR 244/18
von Klaus Schach, RA, Vors. RiLG a.D.
- Anm. 5** **Kostenübernahme für „Doppelmiete“ durch SGB II-Leistungsträger bei Umzug**
Anmerkung zu BSG, Urteil vom 30.10.2019, B 14 AS 2/19 R
von Claudia Theesfeld, Ass. jur.
- Anm. 6** **Vorliegen eines schlüssigen Konzeptes i.S.v. § 22 SGB II**
Anmerkung zu SG Dessau-Roßlau, Urteil vom 08.02.2019, S 3 AS 1949/15
von Claudia Theesfeld, Ass. jur.

Zitiervorschlag: Eisenschmid, jurisPR-MietR 6/2020 Anm. 1
ISSN 1860-157X

1

Unterlassungsanspruch gegen Mieter bei Fahrradtransport durch Treppenhaus in Wohnung?

Leitsätze:

1. Der Fahrradtransport durch das Treppenhaus gehört - mangels wirksamer abweichender Regelung - noch zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters, und zwar auch dann, wenn in der Vergangenheit hierdurch Schäden an den Wänden im Treppenhaus verursacht wurden.

2. Das Abstellen von Fahrrädern in der Wohnung gehört zum allgemeinen Gebrauch, jedoch nicht zum Kernbereich der Nutzung.

3. Ein Unterlassungsanspruch gegen den Mieter kann nur auf § 541 BGB gestützt werden, nicht auch auf § 1004 BGB.

Anmerkung zu AG Hamburg-Altona, Urteil vom 05.07.2019, 318c C 1/19

von **Norbert Eisenschmid**, RA

A. Problemstellung

Darf der Vermieter auf Unterlassung klagen, wenn der Mieter trotz einer Abmahnung das Fahrrad durch den Hausflur in seine Wohnung trägt und dabei die Wände des Hausflurs beschädigt?

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Dem Mietvertrag ist eine Anlage über die vereinbarte Hausordnung beigelegt. In der Hausordnung wird das Unterstellen von benzinbetriebenen Zweirädern in den Mieträumen ohne vorherige Zustimmung des Vermieters untersagt. Die beklagte Mieterin trägt regelmäßig ihr Fahrrad durch das Treppenhaus in ihre Wohnung im zweiten Obergeschoss, um es dort unterzustellen. Bei diesen Gelegenheiten hat die Beklagte durch Unvorsichtigkeit die Wand im Treppenhaus, das Treppengeländer sowie die

Eingangstür zu ihrer Wohnung deutlich sichtbar beschädigt.

Die Klägerin hat über ihren Prozessbevollmächtigten die Beklagte mit Schreiben vom 12.06.2017 aufgefordert, es zu unterlassen, das Fahrrad über das Treppenhaus in die Wohnung zu tragen. Die Beklagte ist dieser Aufforderung nicht nachgekommen.

Das AG Hamburg-Altona hat trotz Säumnis der Beklagten ein Sachurteil erlassen und die Klage mangels Schlüssigkeit abgewiesen.

Es liege kein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache vor. Soweit keine konkreten, vertraglichen Vereinbarungen getroffen werden, müsse auf die Ortsüblichkeit oder auf diejenige Betrachtungsweise abgestellt werden, die zum Zeitpunkt des zu bewertenden Gebrauchs allgemein üblich sei (Bieber in: MünchKomm BGB, 7. Aufl. 2016, § 541 Rn. 4). Die Hausordnung führe in diesem Falle nicht weiter, da Fahrräder von der Vorschrift nicht erfasst seien. Der Transport des Fahrrades durch das Treppenhaus sei daher nicht vertragswidrig. Es sei dem Mieter nicht zumutbar, das Fahrrad im Außenbereich abzustellen. Zudem sei es gerade in Großstädten üblich, dass vor allem hochwertige Fahrräder in Mehrfamilienhäuser in der Wohnung abgestellt würden.

Der insoweit vertragsgemäße Gebrauch decke zwar nicht die Beschädigungen im Treppenhaus. Diese seien aber auch nicht Gegenstand des Klageantrages gewesen.

Das Abstellen auf den Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB entfalle.

C. Kontext der Entscheidung

Das Amtsgericht hat zu Recht den Anspruch aus § 541 BGB und nicht aus § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB geprüft. § 1004 ist im Mietrecht nicht anwendbar, da die Vorschrift die Gefahr weiterer Beeinträchtigungen voraussetzt, aber keine Abmahnung verlangt. Die Abmahnung aber ist wiederum zwingende Voraussetzung des § 541 BGB, so dass sich die Anwendung beider Vorschriften im Mietrecht ausschließt. Die konkrete Ausgestaltung der Vorschrift des § 541 BGB hat mieterschützenden Charakter. Durch das Erfordernis einer vorherigen Abmahnung des Mie-

ters durch den Vermieter soll dem Mieter abschließend die Gelegenheit zu vertragstreuem Verhalten gegeben werden, bevor der Vermieter zu den scharfen Rechtsbehelfen der §§ 541 und 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Kündigung) greifen darf. Daher ist in Mietverhältnissen nur der Unterlassungsanspruch aus § 541 BGB gegeben (BGH, Beschl. v. 17.04.2007 - VIII ZB 93/06; BGH, Urt. v. 10.10.2007 - VIII ZR 260/06; so auch Emmerich, BGB, Beck-Online, § 541 Rn. 5; a.A. Mersson in: Guhling/Günter, Gewerberaummierte, 2. Aufl. § 541 BGB Rn. 27, soweit eine Abmahnung erfolgt ist).

Das Mitbringen und Abstellen von Fahrrädern im Hausflur ist regelmäßig nicht gerne gesehen und wird daher üblicherweise von den Vermietern auch nicht zugelassen. Meist ist diese Rechtsauffassung gut zu vertreten, weil Fahrräder sehr sperrig sind und damit die Nutzung des Hausflurs als Zugangsweg oder Fluchtweg erheblich beeinträchtigt wird. Regelmäßig wird daher nur das Abstellen von Kinderwagen oder Rollstühlen bzw. Rollatoren für zulässig erachtet, wobei aber auch dabei auf die berechtigten Belange des Vermieters Rücksicht genommen werden muss (Häublein in: Münch Komm BGB, § 535 Rn. 82). Wenn aber der Mieter das Fahrrad im Hausflur nicht abstellen kann, dann bleibt ihm, wenn man von der Wohnung als Abstellraum absieht, nur das Abstellen auf der Straße. Das ist ihm aber regelmäßig, jedenfalls in Großstädten, nicht zumutbar, denn die Diebstahlsrate und die Beschädigungsrate ist extrem hoch, so dass in Großstädten kaum damit gerechnet werden kann, dass ein Fahrrad ein solches Abstellen über mehrere Monate beschädigungslos übersteht. Es ist dem Mieter nicht zumutbar, die meist teuren und hochwertigen Fahrräder unter solchen Umständen auf der Straße zu parken. Da die Wohnung durch das Fahrrad keinen Schaden nimmt und mit dem Abstellen des Fahrrads in der Wohnung keine besonderen Gefahren für die Hausgemeinschaft verbunden sind, kann der Vermieter ein solches Ansinnen seines Mieters auch nicht ablehnen. Zu bedenken ist nämlich, dass bei der Beurteilung des vertragsgemäßen Gebrauchs auch ein Wandel der Nutzungsgewohnheiten und der technischen Entwicklung zu beachten ist. Veränderung der Nutzungsgewohnheiten an der Mietsache wie auch das Einbringen von neueren Einrichtungen hat der Vermieter zu dulden, wenn dies dem Verständnis einer zeitgemäßen Nut-

zung der Wohnung entspricht (Bieber in: MünchKomm BGB, § 541 Rn. 11). So liegt der Fall hier.

D. Auswirkungen für die Praxis

Vermieter werden sich in Zukunft daran gewöhnen müssen, dass die Mieter zunehmend ihre Fahrräder mit in die Wohnung nehmen. In solchen Fällen wird der Vermieter daher auch kaum mit einer Unterlassungsklage Erfolg haben. Unabhängig davon ist der Mieter selbstverständlich gehalten, Schäden im Treppenhaus oder an der Wohnungseingangstür zu vermeiden. Verstöße hiergegen sind selbstverständlich vertragswidrig und führen zum Schadensersatz, ggf. auch zur Kündigung.

2

Unwirksame Formulklauseln zu den Kosten der Zwischenablesung nach § 9b HeizkostenV

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Die Kosten einer Zwischenablesung der Erfassungsgeräte nach § 9b HeizkostenV können nicht formularmäßig auf die Wohnraummieter übertragen werden. Entsprechende Formulklauseln in einem Wohnraummietvertrag sind unwirksam.

Anmerkung zu LG Leipzig, Urteil vom 05.09.2019, 08 O 1620/18

von **Frank-Georg Pfeifer**, RA

A. Problemstellung

Das LG Leipzig hatte zu entscheiden, ob die Kosten einer Zwischenablesung formularmäßig auf die Wohnraummieter übertragen werden können.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Der Kläger, ein gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 UKlaG eingetragener Verein zur Vertretung von Verbraucherinteressen, verlangt von der Beklagten, es zu unterlassen, zwei jeweils in Wohnraummiet-

verträgen eingestellte Formulklauseln zu verwenden.

Die erste Klausel von 2014 lautet: „Endet das Mietverhältnis während einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte vorzunehmen. Hierfür anfallende Zusatzkosten trägt der Mieter“.

Die zweite Klausel von 2017 lautet: „Zu Beginn und zum Ende des Mietverhältnisses findet eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte durch das Unternehmen, das die Nebenkostenabrechnung erstellt, statt. Hierfür anfallende Kosten trägt der Mieter.“

Eine vom Kläger verlangte Unterlassungserklärung gab die Beklagte nicht ab.

Die alsdann erhobene Unterlassungsklage hatte vollumfänglich vor dem LG Leipzig Erfolg.

Der im Urteil verwendete Begriff „Verbrauchserfassungsgeräte“ impliziert, dass es um Heizkostenverteiler ging. Die Ausführungen des Landgerichts gelten wegen der sachlichen Vergleichbarkeit ebenso für Kaltwasser- sowie Wärme- und Warmwasserzähler. Außer Betracht bleiben Stromzähler, da die Stromversorgung im Regelfall nicht vom Mietvertrag umfasst ist (vgl. BGH, Urt. v. 27.11.2019 - VIII ZR 165/18 - WuM 2020, 94).

1. Betreffend die erste Klausel sieht das LG Leipzig im Fehlen eines konkreten Betrages bzw. Höchstbetrages keine Unangemessenheit i.S.d. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Eine unangemessene Benachteiligung der Mieter folge jedoch daraus, dass die Kosten der Zwischenablesung als Verwaltungskosten nicht auf den Mieter umlegbar seien. Denn diese Kosten seien auf der Mietsache ruhende Lasten, welche gemäß § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB der Vermieter zu tragen habe (Verweis auf BGH, Urt. v. 14.11.2007 - VIII ZR 19/07; AG Kassel, Urt. v. 08.05.2018 - 453 C 539/18). Dies gelte, sofern die Mietvertragsparteien keine anderslautende Vereinbarung getroffen hätten. Doch unterliegen auch solche „anderslautenden“ Regelungen der Klauselkontrolle nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Da die vorerwähnte Vertragsklausel „andere Kosten als Betriebskosten auf den Mieter“ abwälze, weiche sie zum Nach-

teil des Mieters von § 556 Abs. 1 BGB ab und sei deshalb unwirksam.

2. Die zweite Klausel von 2017 bewertet das LG Leipzig bezugnehmend auf seine Ausführungen zur ersten Klausel ebenfalls als unwirksam. Erschwerend trete hinzu, dass hier nicht nur auf das Ende, sondern auch auf den Beginn eines Mietverhältnisses abgestellt werde, so dass es zu einer Doppelbelastung des Mieters komme. Da sodann die Klausel von 2017 schlichtweg die „anfallenden Kosten“ auf den Mieter abwälze, könne sie überdies auch so verstanden werden, dass der Mieter dann z.B. auch unverhältnismäßige Anfahrtskosten zu tragen habe.

C. Kontext der Entscheidung

1. Trotz der zitierten BGH-Entscheidung vom 14.11.2007 (VIII ZR 19/07) wurde seitdem zur Zwischenablesung von den Instanzgerichten weiterhin, sozusagen nach „Ortsrecht“ entschieden (zum Streitstand vgl. Blank/Börstinghaus, *Miete*, 5. Aufl., § 556 BGB Rn. 41). Obwohl der BGH im Urteil von 2007 nur von einer „anderweitigen vertraglichen Regelung“ spricht, wurde z.B. vom AG Berlin-Hohenschönhausen (Urt. v. 31.03.2008 - 16 C 205/07) mit der Konsequenz der Unwirksamkeit hinzuinterpretiert, dass diese Vereinbarung der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB unterliege. Nur zur Frage, ob AGB oder nicht, hat sich der BGH gerade nicht geäußert.

2. Wenngleich eine im Sinne des BGH getroffene Vereinbarung streitvermeidend wirkt, so bedarf es genau besehen gar nicht einer solchen „anderweitigen“ Regelung. Zwar sind einerseits nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV Verwaltungskosten (im preisfreien Wohnraum) nicht umlegbar. Andererseits greift § 2 BetrKV als *lex specialis* ein und erlaubt sehr wohl bei preisfreiem Wohnraum die teilweise Umlage von Verwaltungskosten; nämlich in Gestalt der in § 2 BetrKV behandelten Erfassungskosten (Nr. 2, Wasserkosten; Nr. 4a, Heizkosten; Nr. 5a, Warmwasserversorgung; Nr. 6a, verbundene Warmwasserversorgung und Nr. 8, Müllmengenerfassung). Folgerichtig sind die Kosten der turnusmäßigen Ableitung z.B. von Heizkosten-Erfassungsgeräten via § 2 Nr. 4a BetrKV und § 7 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV auf den Mieter umlegbar, sie sind Betriebskosten.

3. Da nun die Zwischenablesung technisch ebenso verläuft wie die turnusmäßige Ablesung, fallen beide unter den in § 7 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV genannten Terminus der „Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung“. Andernfalls gäbe es letztlich zwei Stufen von Ablesekosten: die umlegbaren Kosten der turnusmäßigen Ablesung und demgegenüber die nicht umlegbaren Zwischenablesekosten. Für eine solche Zweistufigkeit findet sich im Gesetz aber keine Grundlage. Das Charakteristikum „Verwaltungskosten“ spricht bei den Kosten der Zwischenablesung damit eben nicht gegen die Umlegbarkeit auf den Mieter preisfreien Wohnraums. Wenn also nach der HeizkostenV bzw. der BetrKV die o.g. Erfassungskosten, ungeachtet ihrer Eigenschaft als Verwaltungskosten, umlegbar sind, dann kann eine, auch formularmäßige Vertragsklausel, welche nur die Gesetzesregelung klar widerspiegelt, nicht unwirksam sein (dazu BGH, Urt. v. 08.10.2014 - XII ZR 164/12 Rn. 12).

Die erste Klausel von 2014 ist daher nach hier vertretener Ansicht wirksam (vgl. auch AG Frankfurt, Urt. v. 29.11.2012 - 381 C 2388/12; LG Berlin, Urt. v. 08.02.2005 - 64 S 466/04 - Grundeigentum 2005, 433; siehe auch mit ähnlicher Tendenz Wall, jurisPR-MietR 8/2019 Anm. 5).

4. Soweit das LG Leipzig die zweite Klausel von 2017 als unwirksam bewertet, ist dagegen nichts zu erinnern (vgl. Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 9. Aufl., Rn. H 193).

D. Auswirkungen für die Praxis

1. Die Probleme mit der Zwischenablesung werden im Laufe der kommenden Jahre deutlich an Schärfe verlieren, da es schrittweise zur monatlichen Kostenerfassung sowie zur Fernablesbarkeit kommt.

Schon jetzt ist innerstaatlich gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 AVBFernwärmeV (z.B. i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 1 HeizkostenV) der Fernwärmeversorger verpflichtet, auf Wunsch des Kunden eine monatliche, vierteljährliche oder halbjährliche Abrechnung zu vereinbaren.

Unionsrechtlich müssen nach Art. 9c EED 2018 (Amtsblatt EU. L 328, 221 v. 21.12.2018, Energieeffizienzrichtlinie) installierte Zähler und Heizkostenverteiler nach dem 25.10.2020 fernablesbar sein.

Nach den Kautelen des Anhangs VIIA, Nr. 2 Abs. 2 (Amtsblatt EU L 328, 229) werden Endnutzern ab dem 01.01.2022 bei Fernablesbarkeit Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen... mindestens monatlich bereitgestellt. Nach Art. 9c i.V.m. Art. 9a und 9b EED 2018 müssen überdies bereits installierte, „nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler ... bis zum 01.01.2027 mit dieser Funktion“ (sprich Fernablesbarkeit) nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden; soweit das kosteneffizient ist.

2. Ungeachtet obiger Überlegungen dürfte nach wie vor das Argument zu hören sein, die Zwischenablesekosten entstünden nicht laufend i.S.d. § 556 Abs. 1 BGB bzw. des § 1 Abs. 1 BetrKV, sondern nur einmalig zum Mietende (so z.B. AG Saarbrücken, Urt. v. 07.10.2016 - 36 C 348/16 (12) - WuM 2016, 662). Ein solcher Einwand wäre jedoch unzutreffend. Denn § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV bestimmen Betriebskosten als Kosten, die „dem Eigentümer ... laufend entstehen.“ Es kommt also nicht auf die Perspektive des Mieters an, sondern die des Eigentümers, des Vermieters (vgl. Lammel, HeizkostenV, 4. Aufl., § 9b, Rn. 11). Da die durchschnittliche Mietdauer rund acht Jahre beträgt (vgl. <https://haus-und-grund-berlin.de/vermieterbefragung-lange-mietverhaeltnisse-unterdurchschnittliche-miethoeheseltene-mieterhoehungen>, zuletzt abgerufen am 09.03.2020) fallen in der Regel - jedenfalls im Geschosswohnungsbau - Zwischenablesungen nämlich nicht nur einmalig, sondern laufend an. Denn ein Turnus von sieben Jahren reicht aus, um wiederkehrende Kosten als laufend anzusehen (BGH, Urt. v. 11.11.2009 - VIII ZR 221/08 Rn. 14). Dazu passt auch die Sicht des AG Münster (Urt. v. 15.03.2019 - 48 C 361/18 - NZM 2019, 624), wonach selbst eine Zeitspanne von zehn Jahren die Umlegbarkeit nicht hindert.

E. Weitere Themenschwerpunkte der Entscheidung

Die Frage einer Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebotes aus § 556 Abs. 3 BGB lässt das LG Leipzig – aus seiner Sicht folgerichtig – wegen der schon von ihm anderweitig begründeten Unwirksamkeit beider Klauseln offen.

3

Hunde auf Gemeinschaftsflächen: Störung der Hausfriedens und Verstoß gegen die Hausordnung als Kündigungsgrund

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Ein wiederholter Verstoß gegen die Hausordnung (hier: unangeleitete Hunde des Mieters auf Gemeinschaftsflächen) und die Missachtung von Abmahnungen rechtfertigen die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses.

Anmerkung zu BGH, Beschluss vom 02.01.2020, VIII ZR 328/19

von **Dr. Dietrich Beyer**, RiBGH a.D.

A. Problemstellung

Tierhaltung in der Mietwohnung und Regulierung durch die Hausordnung sind zwei Aspekte, die in der Praxis eine erhebliche Rolle spielen können, in dieser Kombination aber zum ersten Mal zum BGH gelangt sind. Dennoch hat der VIII. Zivilsenat den Antrag der zur Räumung ihrer Wohnung verurteilten Mieter auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung u.a. mit der Begründung zurückgewiesen, die gegen das Berufungsurteil eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde biete keine Aussicht auf Erfolg, weil der Sache keine grundsätzliche Bedeutung zukomme. Die Begründung – kurz und bündig, aber sehr aufschlussreich – überzeugt.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

I. Sachverhalt

Die Mieter einer Fünf-Zimmer-Wohnung in einer Villa in Berlin hatten ihre beiden Hunde entgegen der Hausordnung und trotz mehrerer Abmahnungen wiederholt unangeleint auf den Gemeinschaftsflächen des Anwesens, zu denen auch ein Kinderspielplatz gehört, herumlaufen lassen (unstreitig). Die Vermieterin hatte deshalb das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt. Amts- und Landgericht haben die folgende Räumungsklage für begründet erachtet. Gegen den Beschluss des LG Berlin vom 18.11.2019 (64 S 78/19), mit dem das Landgericht die Berufung der Mieter gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen hat, haben die Mieter Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt und zugleich die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung beantragt.

II. Die Entscheidung: Keine Erfolgsaussicht der Nichtzulassungsbeschwerde

Der BGH hat den Antrag der Mieter, die Zwangsvollstreckung einstweilen einzustellen, abgelehnt.

Die Einstellung der Zwangsvollstreckung aus einem für vorläufig vollstreckbar erklärten Urteil kommt nur in Betracht, wenn die Vollstreckung dem Schuldner einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringt und nicht ein überwiegendes Interesse des Gläubigers entgegensteht (§ 719 Abs. 2 ZPO). Dies gilt entsprechend, wenn eine Partei – wie hier – gegen die Zurückweisung ihrer Berufung Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt hat (§§ 522 Abs. 2, 719 Abs. 2 ZPO). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

1. Schwerwiegende Verletzung mietvertraglicher Pflichten

Es fehlt bereits an der Erfolgsaussicht des Rechtsmittels – der Nichtzulassungsbeschwerde – der Mieter. Dass sie in der beschriebenen Art und Weise gegen die Hausordnung verstoßen und damit ihre mietvertraglichen Pflichten erheblich verletzt haben, haben die Mieter nicht bestritten. Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts – so der BGH weiter –, dass einer solchen (beharrlichen) Pflichtverletzung unter den von ihm festgestellten Umständen ein die fristlose Kündigung rechtfertigendes Gewicht zukommt, lässt schon einen einfachen Rechtsfehler nicht erkennen und erst recht nicht

einen solchen, der die Zulassung der Revision erforderte (Rn. 6).

2. Keine grundsätzliche Bedeutung der Sache, kein Abweichen von BGH-Rechtsprechung

Dass der vorliegende, eindeutige Sachverhalt keinen Anlass für eine grundsätzliche Klärung zu Fragen einer Hausordnung oder der Störung des Hausfriedens bietet, liegt auf der Hand und ist vom BGH deshalb auch nicht näher ausgeführt worden.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen widersprechen auch nicht dem (bekannten) Urteil des BGH vom 18.02.2015 (VIII ZR 186/14 - NJW 2015, 1239), in dem es um die angebliche Störung des Hausfriedens durch exzessives Rauchen innerhalb einer Mietwohnung ging. Insbesondere ergibt sich aus jener Entscheidung nichts für die Auffassung der Mieter, die vorliegende (beharrliche) vertragswidrige Nutzung der Gemeinschaftsflächen rechtfertigt eine Kündigung nur dann, wenn sich Mitmieter hierdurch gestört gefühlt hätten und konkrete Beeinträchtigungen (z.B. Verunreinigungen) nachgewiesen wären.

Abgesehen davon hatten sich nach den tatrichterlichen Feststellungen mehrere Mitmieter tatsächlich durch das Verhalten der Hundehalter gestört gefühlt und sich bei der Vermieterin hierüber beschwert, was schließlich der Anlass für die Abmahnungen und nach deren Erfolglosigkeit für die Kündigung des Mietverhältnisses war (Rn. 7).

C. Kontext der Entscheidung

Der Beschluss zeichnet sich durch einen kompakten Tatbestand und eine entsprechend kurze Begründung aus, die aber alle wesentlichen Punkte anspricht und keine Fragen offen lässt. Der Beschluss ist einmal mehr ein gutes Beispiel dafür, dass auch scheinbar nebensächliche Entscheidungen sehr lesenswert sein und für die Praxis wichtige „Aussagen“ enthalten können.

I. Das „Raucherurteil“ des BGH vom 18.02.2015 - VIII ZR 186/14

In dem von der Nichtzulassungsbeschwerde zitierten „Raucherurteil“ hatte der BGH die Auf-

fassung des Landgerichts gebilligt, der Mieter könne aufgrund des mietvertraglichen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 241 Abs. 2 BGB) gehalten sein, eine Geruchsbelästigung der Mitbewohner durch einfache und zumutbare Maßnahmen zu verhindern. Eine durch die Verletzung einer solchen Rücksichtnahmepflicht verursachte Geruchsbelästigung der Mitbewohner könne eine Störung des Hausfriedens darstellen, insbesondere wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und/oder gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreiche. Ob die Umstände ein solches Gewicht erreichten, dass sie eine fristlose Kündigung rechtfertigen, sei eine Frage des Einzelfalls. Dazu hatten die Vorinstanzen jedoch keinerlei Feststellungen getroffen, insbesondere auch nicht zu etwaigen Beschwerden von Mitmietern – im Gegenteil: der einzige damals zu der angeblichen Geruchsbelästigung vernommene Zeuge wohnte gar nicht in jenem Haus, sondern er hatte in seiner Eigenschaft als Vertreter der Vermieterin mehrfach das Haus aufgesucht und dabei nach seinen Angaben jeweils kalten „Rauchgestank“ im Treppenhaus festgestellt. Dieses „knappe“ Beweisergebnis sah der BGH als ungenügend an. Für die Annahme, die fristlose Kündigung sei (nur) an den fehlenden Beschwerden von Mitmietern gescheitert, lässt sich der Entscheidung auch nicht „ansatzweise“ etwas entnehmen.

In diesem Zusammenhang sollte allerdings die Bemerkung des BGH nicht unerwähnt bleiben, für das Landgericht hätte sich die Einnahme eines Augenscheins „aufgedrängt“, um sich einen persönlichen Eindruck von den örtlichen Gegebenheiten zu machen (Rn. 24; vgl. zum Beweismittel des richterlichen Augenscheins im Miet-sachen auch BGH, Urte. v. 16.01.2019 - VIII ZR 113/17 Rn. 21 - NZM 2019, 169; BGH, Urte. v. 13.02.2019 - VIII ZR 245/17 Rn. 21 - NZM 2019, 250).

II. Tierhaltung in der Mietwohnung

Die Tierhaltung zählt grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung; dies hat der VIII. Zivilsenat des BGH insbesondere in einem Beschluss vom 25.09.2012 (VIII ZR 329/11 - WuM 2013, 220) und einem Urteil vom 20.03.2013 (VIII ZR 168/12 - NJW 2013, 1526) unmissverständlich klargestellt. Diesem Grundsatz muss der Mietvertrag Rechnung tragen, wenn er in einer Formalklausel Regeln für die

Tierhaltung aufstellt, insbesondere auch für einen Erlaubnisvorbehalt des Vermieters (vgl. dazu BGH, Urt. v. 14.11.2007 - VIII ZR 340/06 Rn. 15 - NJW 2008, 218). Eine solche Klausel könnte danach etwa folgendermaßen lauten:

„§ X Tierhaltung

(1) Die Haltung von Tieren in der Mietwohnung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Ausgenommen ist die Haltung von Ziervögeln, Zierfischen, Hamstern und anderen ungefährlichen Kleintieren, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden; sie bedarf nicht der Zustimmung des Vermieters.

(2) Der Vermieter kann die Zustimmung versagen oder widerrufen, wenn von dem Tier Beschädigungen, Störungen oder Belästigungen ausgehen oder zu befürchten sind.“

Der Hausordnung sollten dagegen die auf das konkrete Mietobjekt zugeschnittenen Regeln – wie im vorliegenden Fall die Benutzung von Freiflächen und das Anleinen der Hunde – vorbehalten bleiben.

III. Tierhaltung in einer Eigentumswohnungsanlage: Rechtslage ungeklärt

Problematisch kann die Entscheidung für den Vermieter werden, wenn es sich bei der Mietwohnung um eine Eigentumswohnung handelt und die Gemeinschaftsordnung oder die Hausordnung eine Tierhaltung in den Wohnungen generell untersagt oder jedenfalls einschränkt. In diesen Fällen dürften die „übergeordneten“ Regeln, auf die der einzelne Wohnungseigentümer in der Regel keinen oder nur geringen Einfluss nehmen kann, Vorrang vor den rein mietrechtlichen Erwägungen haben. Einschlägige BGH-Entscheidungen des V. oder des VIII. Zivilsenats liegen hierzu bislang nicht vor. In einem solchen Fall dürfte es sich empfehlen, dass der Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages des Mietinteressenten auf ein etwaiges Tierhaltungsverbot in der Gemeinschaftsordnung oder der Hausordnung ausdrücklich hinweist.

D. Auswirkungen für die Praxis

I. Empfehlung: Regelung für Gemeinschaftsflächen in der Hausordnung

Soweit noch nicht geschehen, sollte der aktuelle Beschluss auf jeden Fall zum Anlass für eine Überprüfung genommen werden, ob in einschlägigen Fällen die Hausordnung eine Regelung für die Nutzung von Gemeinschaftsflächen enthält und dort insbesondere Haustiere jeglicher Art erwähnt sind; auch Katzen können u.U. durch Verunreinigungen andere Mieter belästigen.

II. Nachdrückliche Abmahnung - ggf. auch bei erstmaligem Verstoß mit Androhung der Kündigung für den Wiederholungsfall

Bereits bei dem ersten Verstoß eines Mieters gegen eine Bestimmung der Hausordnung für die Nutzung von Gemeinschaftsflächen empfiehlt es sich unbedingt, den Mieter schriftlich abzumahnern und – bei einem entsprechenden Gewicht des Verstoßes – für den Wiederholungsfall die Kündigung wegen Störung des Hausfriedens anzudrohen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hat erhebliches Gewicht, zumal dann, wenn die betreffenden Flächen, wie im entschiedenen Fall, auch von Kindern genutzt werden. Untätiges Zusehen des Vermieters provoziert geradezu den Wiederholungsfall.

4

Betriebskostenabrechnung: Formelle Anforderungen und materielle Begründetheit

Leitsatz:

Zur Abrechnung von Betriebskosten in großen Wohnanlagen.

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Formelle Mindestangaben der Abrechnung von Betriebskosten in großen Wohnanlagen sind: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs ist nur dann geboten, wenn dies zur Verständnis der Abrechnung erforderlich ist.

Anmerkung zu BGH, Urteil vom 29.01.2020, VIII ZR 244/18

von **Klaus Schach**, RA, Vors. RiLG a.D.

A. Problemstellung

Das trotz ausreichender höchstrichterlicher Rechtsprechung immer noch auftretende Problem liegt darin, dass Mietgerichte den offenbar einfacheren Weg zur Erledigung des Rechtsstreits einschlagen wollen, der darin liegt, den geltend gemachten Anspruch aus formellen Gründen abzuweisen. Dabei wird allerdings überwiegend nicht beschrieben, welche Formalien der Gesetzgeber zum geltend gemachten Anspruch vorgibt. Einfacher ist der favorisierte Weg allerdings meistens nicht, wenn die Sache zum BGH kommt, der – wie auch im vorliegenden Fall – die Sache in die Instanz zurückverweist. Dann muss das Instanzgericht sich noch einmal mit demselben Fall befassen, es sei denn, der BGH wendet § 563 Abs. 1 Satz ZPO an – dann freut sich bestimmt die Parallelkammer des Gerichts.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Der Fall: Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in Dresden, die sich in einer größeren Gesamtanlage mit Wohn- und Gewerbeeinheiten befindet. Die Betriebskostenabrechnungen sowie eine Heizkostenabrechnung wiesen im Ergebnis Nachforderungen aus.

Die auf Zahlung des Betrages gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Das Berufungsgericht begründete das damit, dass die Abrechnungen schon aus formellen Gründen unwirksam seien, weil es jeweils an ausreichenden Erläuterungen fehle, die die Abrechnung für den Mieter nachvollziehbar machen könnten. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgte die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Die Revision hatte Erfolg. Der BGH hat auf die Revision der Klägerin das Urteil des Landge-

richts aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Nach der Rechtsprechung des BGH genüge eine Betriebskostenabrechnung den an sie in formeller Hinsicht zu stellenden Anforderungen, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspreche, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalte. Soweit keine besonderen Abreden getroffen seien, seien in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Dabei sei eine Erläuterung des angewandten Umlagesmaßstabs (Umlageschlüssel) nur dann geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich sei (BGH, Urte. v. 11.08.2010 - VIII ZR 45/10 Rn. 16 - WuM 2010, 627; BGH, Urte. v. 19.11.2008 - VIII ZR 295/07 Rn. 21 - NZM 2009, 78).

Diesen Anforderungen werden die Betriebskostenabrechnungen der Klägerin gerecht. Die Klägerin habe für die einzelnen Betriebskostenarten jeweils in der ersten Spalte die Gesamtkosten (nach dem umzulegenden Betrag) benannt. Soweit die Klägerin hiervon bei der weiteren Abrechnung nicht den gesamten Betrag umgelegt habe, habe sie den damit vorgenommenen Vorwegabzug in den Abrechnungen jeweils beigefügten Anlagen erläutert, wobei an dieser Stelle dahinstehen könne, ob eine solche Erläuterung nach der neuesten Rechtsprechung des Senats überhaupt noch erforderlich gewesen wäre (BGH, Urte. v. 20.01.2016 - VIII ZR 93/15 Rn. 12 ff., 19 - NJW 2016, 866).

Der angewendeten Umlageschlüssel (Flächenmaßstab) lasse sich den Abrechnungen ohne weiteres entnehmen, weil jeweils die Gesamflächen und die Wohnfläche der Wohnung der Beklagten angegeben seien. Hieraus ergebe sich jeweils die Berechnung des Anteils der Beklagten; auch die Vorauszahlungen seien in den Abrechnungen berücksichtigt. Damit erfüllten die Abrechnungen die formellen Anforderungen.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts habe es keiner weiteren Erläuterung des Umlageschlüssels bedurft. Denn der Ver-

teilungsmaßstab „Fläche“ sei aus sich heraus verständlich (BGH, Urt. v. 11.08.2010 - VIII ZR 45/10 Rn. 16). Etwas anderes gelte auch nicht etwa deshalb, weil die Klägerin bei ihrer Abrechnung verschiedene Gesamtflächen zugrunde gelegt habe, nämlich bei einigen Positionen die Gesamtfläche der mehrere Gebäude umfassenden Gesamtanlage, während bei anderen Positionen kleinere „Abrechnungskreise“ (etwa einzelne Gebäude) gebildet und dementsprechend kleinere Gesamtflächen zugrunde gelegt worden seien. Auch insoweit genüge aber auf der formellen Ebene die jeweilige Angabe der Gesamtfläche, die der nach dem Flächenmaßstab abgerechneten Betriebskostenpositionen zugrunde gelegt worden sei.

Soweit das Berufungsgericht in den Abrechnungen Informationen dazu vermisse, aus welchen einzelnen Gebäudeteilen oder Hausnummern sich die jeweils zugrunde gelegte Wirtschaftseinheit zusammensetze, verkenne es, dass derartige Informationen nach der Rechtsprechung des Senats gerade nicht zu den Mindestanforderungen an eine Betriebskostenabrechnung gehörten, deren Verletzung die Abrechnung formell unwirksam mache (BGH, Beschl. v. 14.02.2012 - VIII ZR 207/11 Rn. 3 - WuM 2012, 405).

Ohne Erfolg mache die Revisionserwiderung geltend, die Vermieterin sei in den Abrechnungen vom vereinbarten Umlageschlüssel abgewichen bzw. sie sei nach dem Mietvertrag nicht zur Zusammenfassung der Gesamtanlage zu einer Wirtschaftseinheit berechtigt gewesen. Denn dieser Einwand betreffe allenfalls die materielle Richtigkeit der Abrechnung, nicht aber deren formelle Ordnungsgemäßheit. Davon abgesehen habe das Berufungsgericht auch keine Feststellungen dazu getroffen, dass die Parteien einen vom Flächenmaßstab abweichenden Umlagemaßstab vereinbart oder die Bildung einer Wirtschaftseinheit ausgeschlossen hätten; übergangenen Sachvortrag zeige die Revisionserwiderung insoweit ebenfalls nicht auf.

Auch die nach Auffassung des Berufungsgerichts bestehende Unklarheit, ob die Abrechnungseinheiten der W. Str. 21 bei der Berechnung der zugrunde gelegten Gesamtfläche berücksichtigt worden seien, betreffe nicht die formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung. Dasselbe gelte für den nach Auffassung des Berufungsgerichts bestehenden Widerspruch zwi-

schen den bei den Positionen Hausstrom, Aufzug und Hausreinigung angesetzten Gesamtflächen und den Erläuterungen.

Vergeblich mache die Revisionserwiderung ferner geltend, die Betriebskostenabrechnungen seien deshalb aus formellen Gründen - zumindest bezüglich einzelner Positionen - unwirksam, weil in den Erläuterungen einzelne Positionen nicht nachvollziehbar bezeichnet seien. Die Revisionserwiderung beziehe sich insoweit auf die in den Erläuterungen zu den Abrechnungen beigefügte Aufschlüsselung einzelner Betriebskosten (etwa nach Rechnungsbeträgen für einzelne Gebäude). Da eine solche Aufschlüsselung für die formelle Ordnungsgemäßheit schon nicht erforderlich sei, sei es (auf der formellen Ebene) auch unschädlich, dass einzelne in der Aufschlüsselung genannte Teilpositionen mit einer unverständlichen Ziffernfolge bezeichnet seien. Sofern dem jeweiligen Einzelbetrag keine umlegbaren Kosten zugrunde liegen sollten, handele es sich wiederum um eine Frage der materiellen Richtigkeit der Abrechnung.

Soweit sich die Revisionserwiderung darauf beruft, dass einzelne Kostenarten (Müll, Hausreinigung) in der Abrechnung jeweils doppelt genannt seien und auf unterschiedliche Gesamtflächen verteilt werden, obwohl in den Erläuterungen zu der Abrechnung insoweit nur auf eine Gesamtfläche abgestellt werde, so betreffe auch dies keinen formellen, sondern allenfalls einen materiellen Fehler der Abrechnungen. Im Übrigen lasse sich den in der Anlage zu den Abrechnungen erteilten Erläuterungen bei verständiger Würdigung entnehmen, dass die Klägerin einen Teil der Reinigungskosten der Gesamtanlage zugeordnet und dementsprechend auf die gesamte Wirtschaftseinheit umgelegt habe. Einen anderen Teil der Reinigungskosten habe sie dem Gebäude zugeordnet, in dem sich die Wohnung der Beklagten befinde und dementsprechend nur auf die in diesem Gebäude befindlichen Einheiten umgelegt. Ob diese Aufteilung zutreffend sei, betreffe wiederum allein die materielle Richtigkeit der Abrechnung. Bei der doppelt auftauchenden Position „Straßenreinigung/Müll“ handele es sich - wie aus den Erläuterungen ersichtlich - einmal um die Straßenreinigungskosten und das andere Mal um Kosten der Müllentsorgung. Hinsichtlich der Müllentsorgung sei die Klägerin - wie wiederum aus den Erläuterungen ersichtlich -

so verfahren, dass sie die besonderen (hohen) Kosten, die für einzelne Gewerbebetriebe angefallen seien, vorweg abgezogen und die verbleibenden Beträge auf die Wohnungen und die übrigen gewerblichen Einheiten (Büroeinheiten) nach dem Flächenmaßstab verteilt habe. Auch insoweit stehe die formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung nicht infrage.

Bezüglich der Heizkostenabrechnung habe das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft einen formellen Abrechnungsfehler darin gesehen, dass sie einer Plausibilitätskontrolle nicht standhalte, weil Verbrauchsabweichungen gegenüber den in früheren Abrechnungen gemessenen Verbrauchsmengen nicht erläutert worden seien. Nach der Rechtsprechung des Senats führe aber der Umstand, dass eine Abrechnung – etwa bezüglich der Flächenangabe oder bezüglich der angegebenen Verbrauchswerte – im Vergleich zu früheren Abrechnungen erheblich abweichen, gerade nicht dazu, dass aus diesem Grund höhere formelle Anforderungen an die Abrechnungen zu stellen wären, etwa in Form einer Erläuterung der Gründe für die Flächenabweichung oder den gestiegenen Verbrauch (BGH, Urt. v. 28.05.2008 - VIII ZR 261/07 Rn. 13 ff. - NJW 2008, 2260). Bei der Frage, ob in einer Abrechnung eine zu hohe Verbrauchsmenge zugrunde gelegt worden sei, handele es sich vielmehr um eine Frage der (hier von der Klägerin unter Beweis-Sachverständigengutachten gestellten) materiellen Richtigkeit der Abrechnung (BGH, Urt. v. 25.11.2009 - VIII ZR 322/08 Rn. 14 - NZM 2010, 315). Aus der von der Revisionserwiderung herangezogene Passage (Rn. 15) des letztgenannten Senatsurteils ergebe sich vorliegend nichts anderes.

C. Kontext der Entscheidung

Die Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH zu den in formeller Hinsicht zu stellenden Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung ist eindeutig und wird durch die zitierte Rechtsprechung im Detail belegt. Daraus ergibt sich, dass die frühere Instanzrechtsprechung (nach dem Motto: Über der Entscheidung der Mietberufungskammer ist „der blaue Himmel“) in den Zeiten, in denen der BGH nur über einen Rechtsentscheid mietrechtlich Stellung nehmen konnte, mit der Betonung der formellen Anforderungen ein Ende hat.

D. Auswirkungen für die Praxis

Sind die in formeller Hinsicht zu stellenden Anforderungen einer Betriebskostenabrechnung erfüllt, kommt es im Zweifel zur Beurteilung der materiellen Begründetheit des Anspruchs. Hier liegen die eigentlichen Schwierigkeiten im Vortrag der Parteien, des Vermieters zur Schlüssigkeit des geltend gemachten Anspruchs und gleichermaßen auch des Mieters mit der Behauptung, bestimmte Positionen in der Betriebskostenabrechnung seien nicht berechtigt.

5

Kostenübernahme für „Doppelmiete“ durch SGB II-Leistungsträger bei Umzug

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Ausnahmsweise kann der SGB II-Leistungsträger zur Übernahme der Aufwendungen für zwei Wohnungen in einem Umzugsmonat nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II verpflichtet sein. Entscheidend ist, ob diese vermeidbar waren. Eine Übernahme nach § 22 Abs. 6 SGB II kommt nur nach vorheriger Zusage in Betracht.

Anmerkung zu BSG, Urteil vom 30.10.2019, B 14 AS 2/19 R

von **Claudia Theesfeld**, Ass. jur.

A. Problemstellung

Umstritten ist der Anspruch der Kläger auf Übernahme sowohl der Aufwendungen für die alte wie auch für die neue Wohnung durch das Jobcenter im Monat des Umzugs.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die Klägerin zu 1) ist alleinerziehende Mutter der Kläger zu 2) und 3). Die Familie bezog Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II und lebte in einer Wohnung mit ca. 54 m². Nach Vorlage eines ärztlichen Attests stimmte das beklagte Jobcenter im September 2013 der Anmietung einer neuen Wohnung mit

ca. 82 m² zu. Da die neue Wohnung noch renoviert werden musste, verzögerte sich der Umzug. Der Mietvertrag wurde erst Ende April 2014 mit Wirkung ab 01.07.2014 abgeschlossen, zugleich kündigte die Klägerin zu 1) die alte Wohnung zum 31.07.2014. Mitte Mai 2014 beantragte sie beim Beklagten die Übernahme der doppelten Unterkunfts- und Heizungsleistungen für Juli 2014.

Mit Änderungsbescheid vom 11.07.2014 bewilligte der Beklagte den Klägern ab 01.07.2014 vorläufig höhere Leistungen unter Anerkennung der höheren Aufwendungen für die neue Wohnung als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II, nicht aber der Aufwendungen für beide Wohnungen. Am 19.07.2014 zogen die Kläger von der alten in die neue Wohnung. Das beklagte Jobcenter lehnte die Übernahme der Aufwendungen für die alte Wohnung ausdrücklich ab; eine „Doppelmiete“ könne nach § 22 Abs. 6 SGB II nur nach vorheriger Zusicherung anerkannt werden, die seitens der Kläger vor Abschluss des Mietvertrages nicht beantragt worden sei.

Das Sozialgericht hatte die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hatte das Landessozialgericht den Beklagten verurteilt, den Klägern die „Doppelmiete“ zu bewilligen. Diese sei nicht Teil der Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II, sondern gehöre zu den Aufwendungen für die Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II und sei angemessen.

Mit seiner vom Landessozialgericht zugelassenen Revision rügte der Beklagte eine Verletzung von § 22 Abs. 1 und 6 SGB II. Die „Doppelmiete“ diene nicht dem Grundbedürfnis des Wohnens, sondern sei als Folge des Umzugs nicht von § 22 Abs. 1 SGB II, sondern von § 22 Abs. 6 SGB II erfasst. Eine sog. kommunale Zusicherung sei diesbezüglich nicht beantragt worden.

Das BSG hat das Urteil aufgehoben und zur erneuten Entscheidung an das Landessozialgericht zurückverwiesen.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden gemäß § 22 Abs. 1 SGB II im Rahmen der Bewilligung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen seien. Hiervon erfasst werden nicht nur Leistungen für laufende, sondern auch für einmalige Bedarfe für Unterkunft und Heizung und jeweils grundsätzlich alle unterkunfts- und heizungs-

bezogenen Zahlungsverpflichtungen, denen die Leistungsberechtigten im jeweiligen Monat ausgesetzt seien.

Bei einer zeitlichen Überschneidung allein der vertraglichen Verpflichtungen zu Zahlungen für Unterkunft und Heizung für die alte und die neue Wohnung komme die Anerkennung der Aufwendungen für die nicht tatsächlich genutzte Unterkunft nur im Rahmen des § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II in Betracht, was insbesondere eine vorherige Zusicherung erfordere. Entscheidend sei, ob eine Unterkunft in dem Umzugsmonat, für den Leistungen begehrt werden, tatsächlich genutzt werde. Werden im Umzugsmonat beide Wohnungen tatsächlich genutzt, ohne dass dies vermeidbar sei, liege die Übernahme der Kosten für beide Wohnungen als laufender Bedarf im Rahmen des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II nahe.

Nach den Feststellungen des Landessozialgerichts habe die Klägerin zu 1) Ende April 2014 die neue Wohnung zum 01.07.2014 angemietet und die alte Wohnung zum 31.07.2014 gekündigt. Eine zeitliche Überschneidung der vertraglichen Verpflichtungen für beide Wohnungen im Juli 2014 liege damit vor. Zudem seien die Kläger nach den Feststellungen des Landessozialgerichts am 19.07.2014 von der alten in die neue Wohnung umgezogen. Die Auszugsrenovierung der alten Wohnung habe am 31.07.2014 stattgefunden. Auch eine zeitliche Überschneidung der tatsächlichen Nutzung beider Wohnungen im Umzugsmonat Juli 2014 liege damit vor.

Entscheidend sei jedoch, ob diese zeitliche Überschneidung im konkreten Einzelfall der Kläger vermeidbar gewesen sei. Insoweit bedürfe es grundsätzlich Feststellungen dazu, ob und ggf. warum eine zeitlich ohne Überschneidung aufeinander abgestimmte Anmietung der neuen und Kündigung der alten Wohnung für die Kläger nicht zumutbar möglich gewesen sei, ob und ggf. warum ein Umzug in die neue Wohnung und die Übergabe der alten Wohnung nicht früher durchgeführt werden konnten sowie ob und ggf. warum es nicht möglich gewesen sei, dem Vermieter der alten Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist einen von diesem zu akzeptierenden Nachmieter anzubieten.

Stelle sich heraus, dass die „Doppelmiete“ für die Kläger unvermeidbar gewesen sei, bestehe ein Anspruch der Kläger auf die Anerkennung

dieser Bedarfe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Andernfalls komme nur ein Anspruch nach § 22 Abs. 6 SGB II in Betracht, wobei es im konkreten Fall der Kläger an der vorherigen Einholung der Zusicherung des Leistungsträgers fehle.

C. Kontext der Entscheidung

Das BSG weicht mit seiner hier getroffenen Entscheidung von seiner bisherigen Rechtsprechung ab. Bisher hat es Doppelmieten als Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II (bzw. der inhaltsgleichen Vorgängernorm § 22 Abs. 3 SGB II) qualifiziert. § 22 Abs. 6 SGB II erfasst sämtliche Wohnungsbeschaffungskosten. Es handelt sich nach der Rechtsprechung des BSG um eine Sonderregelung zu § 22 Abs. 1 SGB II, die die Voraussetzungen für die Übernahme einzelner Unterkunftsbedarfe abweichend von § 22 Abs. 1 SGB II regelt (vgl. BSG, Urt. v. 06.10.2011 - B 14 AS 152/10 R Rn. 15; BSG, Urt. v. 06.05.2010 - B 14 AS 7/09 R Rn. 14; BSG, Urt. v. 16.12.2008 - B 4 AS 49/07 R Rn. 15). Durch § 22 Abs. 6 SGB II werden sämtliche mit dem Wohnungswechsel im Zusammenhang stehende Aufwendungen aus dem Anwendungsbereich von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II herausgenommen. Eine Übernahme umzugsbedingter Doppelmieten kann damit nach überwiegender Ansicht nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 6 SGB II erfolgen (vgl. LSG Essen, Beschl. v. 21.01.2015 - L 19 AS 2274/14 B Rn. 12; LSG Celle-Bremen, Urt. v. 31.03.2014 - L 11 AS 1445/10 Rn. 18; LSG Celle-Bremen, Beschl. v. 10.09.2013 - L 7 AS 592/11 B; Luik in: Eicher/Luik, SGB II, 4. Aufl. 2017, § 22 Rn. 38 und Rn. 223; Berlit in: LPK-SGB II, 6. Aufl. 2017, § 22 Rn. 226). Eine Übernahme von unter § 22 Abs. 6 SGB II fallende Kosten kommt daher nur nach vorheriger kommunaler Zusicherung in Betracht. Es ist kein Grund dafür ersichtlich, warum das Zusicherungserfordernis des § 22 Abs. 6 SGB II für Doppelmieten nicht gelten soll. Denn ebenso wie bei den übrigen bei einem Wohnungswechsel auftretenden Kosten stellt es sich als sinnvoll dar, dass der Leistungsträger vorab prüfen kann, ob sie nach den Umständen des Einzelfalles übernommen werden können bzw. müssen.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass nach § 22 Abs. 1 SGB II im Regelfall nur Kosten für die tatsächlich zu Wohnzwecken genutzte Unterkunft übernommen werden können (vgl. BSG,

Urt. v. 23.05.2012 - B 14 AS 133/11 R Rn. 20). Eine tatsächliche Nutzung zu Wohnzwecken in diesem Sinne liegt aber nicht vor, wenn die bereits gekündigte Wohnung – wie wohl auch vorliegend – nur noch zur Lagerung von Möbeln oder Hausrat genutzt bzw. nur noch betreten wird, um sie zu renovieren. Zudem sind Mietzahlungen im Rahmen von § 22 Abs. 1 SGB II nur für eine einzige Unterkunft zu übernehmen (vgl. BSG, Urt. v. 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R Rn. 23; Luik, a.a.O., § 22 Rn. 38 m.w.N; Berlit, a.a.O., § 22 Rn. 30 m.w.N.). In der Konsequenz dieser Rechtsprechung kommt die Übernahme der Aufwendungen für eine nicht mehr bewohnte Wohnung nur in Betracht, wenn die Kosten im Zusammenhang mit einem Wohnungswechsel erforderlich werden. Als Anspruchsgrundlage kann dann aber grundsätzlich nicht § 22 Abs. 1 SGB II, sondern nur die Sonderregelung für Wohnungsbeschaffungskosten des § 22 Abs. 6 SGB II herangezogen werden (offengelassen: BSG, Urt. v. 23.05.2012 - B 14 AS 133/11 R Rn. 20). Dem lässt sich auch nicht entgegenhalten, dass es bei einem Umzug im Laufe des Monats zu einer tatsächlichen Nutzung beider Wohnungen während eines Monats kommt. Denn in diesem Fall sind die laufenden Unterkunfts-kosten nach § 22 Abs. 1 SGB II – wie sonst auch bei einem Wohnungswechsel im Laufe des Monats – anhand der anteiligen Monatsmiete für den Zeitraum der tatsächlichen Wohnungsnutzung zu bestimmen.

D. Auswirkungen für die Praxis

Das Urteil hat insbesondere Konsequenzen für die Praxis der SGB II-Leistungsträger, aber auch für Vermieter. Die Voraussetzungen für eine Übernahme der Doppelmiete können nun zum einen nach § 22 Abs. 1 SGB II oder – wie bisher – nach § 22 Abs. 6 SGB II vorliegen, wobei Letztere nur bei einer vorherigen Zusicherung durch den Leistungsträger zu übernehmen sind. Die Leistungsträger müssen daher den Sachverhalt und die Umstände des Entstehens einer Doppelmiete sowie deren eventuelle Vermeidbarkeit erforschen. Für Vermieter der Vorwohnung dürften sich die Chancen, die Miete bis zum vertraglichen Ende des Mietverhältnisses zu erhalten, verbessern, wobei auch in diesem Zusammenhang nochmals auf die Vorteile der Direktzahlung der Miete durch den Leistungsträger an den Vermieter hingewiesen werden soll.

Vorliegen eines schlüssigen Konzeptes i.S.v. § 22 SGB II

Leitsätze:

1. Zur Schlüssigkeit des Konzepts über die Angemessenheit der Unterkunftskosten in der Stadt Dessau-Roßlau. Der Umfang der gerichtlichen Überprüfung einer Richtlinie ist auf deren Schlüssigkeit und Plausibilität beschränkt.

2. Durch den Rückgriff auf die Daten aus dem konkreten Mietspiegel wird erreicht, dass nur aktuell zu zahlende Mieten der Datenerhebung zugrunde gelegt werden (vgl. BSG, Urt. v. 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 70).

3. Die Erweiterung des Datenbestandes auf Bestandsmieten, die über einen Vier-Jahres-Zeitraum hinausreichen, ist im Hinblick auf die Methodenfreiheit im Rahmen der Datenauswertung nur dann ohne Auswirkung, wenn ein angespannter Wohnungsmarkt verneint werden kann und im Wege einer Korrekturrechnung das (abstrakte) Vorhandensein ausreichend anmietbarer Wohnungen nachgewiesen wird.

Anmerkung zu SG Dessau-Roßlau, Urteil vom 08.02.2019, S 3 AS 1949/15

von **Claudia Theesfeld**, Ass. jur.

A. Problemstellung

Das SG Dessau-Roßlau hatte im Rahmen einer Klage auf höhere Kosten der Unterkunft über das Vorliegen eines schlüssigen Konzeptes i.S.v. § 22 SGB II zu entscheiden.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Der Kläger bezieht laufend Leistungen nach dem SGB II und bewohnt eine 55,99 m² große Wohnung in Dessau-Roßlau. Die monatlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung betragen insgesamt 386,95 Euro. Dieser Betrag

setzt sich zusammen aus der Grundmiete i.H.v. 279,95 Euro – entsprechend der Mietbescheinigung vom 16.09.2011 und den Angaben auf dem Weiterbewilligungsantrag –, den Betriebskosten i.H.v. 63 Euro sowie den Heizkosten i.H.v. 44 Euro. Die Wohnung wird mit Erdgas beheizt.

Mit Bescheid vom 13.02.2015 wies das beklagte Jobcenter den Kläger erstmals auf die Unangemessenheit seiner Unterkunftskosten hin (sog. Kostensenkungsaufforderung). Darin heißt es u.a., dass die derzeit gewährten Kosten für Unterkunft und Heizung i.H.v. monatlich 373 Euro befristet für den Zeitraum von sechs Monaten ab März bis August 2015 übernommen werden würden.

Ab August 2015 bewilligte der Beklagte Kosten für Unterkunft und Heizung nur noch i.H.v. monatlich 327,50 Euro. Die monatliche Differenz zu den tatsächlichen Aufwendungen beträgt 59,45 Euro.

Die Firma „F.+B. - F. u. B. für W., I. u. U. GmbH“ (nachfolgend: F+B) hatte für die Stadt Dessau-Roßlau im Jahr 2014 zunächst einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Sodann erstellte sie im März 2014 einen „Methoden- und Ergebnisbericht zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Dessau-Roßlau auf Basis des qualifizierten Mietspiegels Dessau-Roßlau 2014“ (nachfolgend: Methodenbericht). Dieser war Grundlage für die Erarbeitung eines „schlüssigen Konzeptes“ für die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen, welches der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 29.04.2014 beschloss (nachfolgend: Richtlinie). Danach gelten seit 01.05.2014 für eine Wohnungsgröße von 50 qm² die Aufwendungen für die Unterkunft eines Ein-Personen-Haushalts eine Bruttokaltmiete i.H.v. monatlich 283,50 Euro als angemessen. Die Werte sind im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau im September 2014 veröffentlicht worden.

Der Kläger begehrte mit seiner Klage vor dem SG Dessau-Roßlau auch weiterhin die Übernahme der tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten.

Das SG Dessau-Roßlau hat die Klage abgewiesen.

Dem Kläger stehen keine höheren Leistungen nach dem SGB II zu. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen seien. Der Begriff der „Angemessenheit“ sei ein unbestimmter Rechtsbegriff, der der Auslegung bedürfe. Die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten sei in einem mehrstufigen Verfahren zu ermitteln. Zu differenzieren sei dabei zwischen dem, was im Allgemeinen angemessen (abstrakte Angemessenheit) und was im konkreten Einzelfall zumutbar (konkrete Angemessenheit) sei.

Nach der Produkttheorie des BSG sei eine Unterkunft abstrakt angemessen, solange jedenfalls das Produkt aus der Wohnfläche und dem Wohnungsstandard eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete (Referenzmiete) ergebe. Zur Ermittlung der angemessenen Wohnungsgröße sei auf § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung Sachsen-Anhalt (WoFG) zurückzugreifen. Für einen Ein-Personen-Haushalt seien danach 50 m² maßgebend (vgl. BSG, Urt. v. 25.04.2018 - B 14 AS 14/17 R). Die Wohnfläche der klägerischen Unterkunft von 55,99 m² übersteige diese Grenze. Dies führe i.S.d. Produkttheorie jedoch nicht zwingend zur Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten. Entscheidend sei, dass die Referenzmiete für einen Ein-Personen-Haushalt nicht überschritten werde.

Zur Ermittlung eines angemessenen Quadratmeterpreises bedürfe es als Ausgangspunkt eines schlüssigen Konzepts. Ein solches habe hier im streitgegenständlichen Zeitraum vorgelegen. Der Beklagte habe dem Kläger im hier streitigen Zeitraum Leistungen für Unterkunft und Heizung in angemessener Höhe i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II erbracht.

C. Kontext der Entscheidung

Zu der Frage, wie der Leistungsträger den Faktor der Referenzmiete bestimmt, hat das BSG bereits im Jahr 2009 Kriterien aufgestellt. Da die Bedingungen für die Höhe der Unterkunfts-kosten regional unterschiedlich sind, muss die Ermittlung regional und auf der Grundlage eines überprüf-baren, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und -auswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgen (u.a. BSG, Urt. v. 22.09.2009 - B 4

AS 18/09 R). Wegen der regionalen Unterschiede kann der Leistungsträger zwischen methodisch unterschiedlichen Ansätzen wählen (z.B. qualifizierter Mietspiegel, grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, schlüssiges Konzept, Bildung von Referenzgruppen, Festlegung einer Perzentile, Ermittlung einer Spannobergrenze bei Berücksichtigung des unteren Marktsegmentes). Die Erstellung des schlüssigen Konzepts, sei es durch Satzung, Richtlinie oder in anderer Form, obliegt den Kommunen als Leistungsträger, weil sie mit dem örtlichen Wohnungsmarkt und dessen Besonderheiten vertraut sind (vgl. BT-Drs. 17/3404 zu § 22a SGB II; BSG, Urt. v. 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R „München II“; LSG Halle (Saale), Beschl. v. 19.12.2014 - L 4 AS 479/14 B ER). Das Konzept muss transparent und nachvollziehbar sein. Es soll hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergegeben werden und die Begrenzung der Kosten der Unterkunft auf ein angemessenes Maß von den Gerichten hinreichend nachvollzogen werden kann (BSG, Urt. v. 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Bei der Erstellung sind mindestens folgende Kriterien einzuhalten (vgl. BSG, Urt. v. 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R „München II“; Knickrehm in: Sozialrecht, Tradition und Zukunft, Deutscher Sozialgerichtstag (Hrsg.) 2013, 79, 85):

- die Datenerhebung erfolgt ausschließlich in dem genau eingegrenzten und dem gesamten Vergleichsraum,
- die Definition des Beobachtungsgegenstandes ist nachvollziehbar,
- die Art und Weise der Datenerhebung ist festgelegt,
- die einbezogenen Daten in ihrem Umfang sind repräsentativ,
- die Datenerhebung ist valide,
- die Datenauswertung hält anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze ein und
- die gezogenen Schlüsse sind ausgeführt und begründet.

Mit dem im entschiedenen Fall maßgeblichen Mietspiegel von 2014 lag eine hinreichende Datengrundlage zur Ermittlung der Miete in

der Stadt Dessau-Roßlau für maßgeblich einfache Wohnungen durch eine repräsentative Datenerhebung zugrunde. Zunächst gewährleistet der Rückgriff auf die Daten des qualifizierten Mietspiegels, dass nicht nur Mieten bestimmter Stadtbezirke in die Auswertung einbezogen, sondern Daten über das gesamte Stadtgebiet erhoben worden sind (vgl. BSG, Urt. v. 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R; BSG, Urt. v. 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R).

Qualifizierte Mietspiegel können – wie auch einfache Mietspiegel – Grundlage der Bestimmung der Referenzmiete nach § 22 Abs. 1 SGB II sein (BSG, Urt. v. 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R Rn. 29; BSG, Urt. v. 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R Rn. 27, jeweils zitiert nach juris). Durch den Rückgriff auf die Daten aus dem Mietspiegel wird grundsätzlich erreicht, dass nur aktuell zu zahlende Mieten der Datenerhebung zugrunde gelegt werden (vgl. BSG, Urt. v. 10.09.2013 - B 4 AS 77/12).

Das Konzept muss nach der gewählten Datengrundlage jedoch eine hinreichende Gewähr dafür bieten, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben, was u.a. dann der Fall sein kann, wenn die Datenbasis auf mindestens 10% des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht (vgl. BSG, Urt. v. 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R; BSG, Urt. v. 23.08.2011 - B 14 AS 91/10 R). Abweichend hiervon sind beim Vorliegen eines Mietspiegels, der nach der Rechtsprechung des BSG (z.B. BSG, Urt. v. 18.11.2014 - B 4 AS 9/14 R) ebenfalls die Datengrundlage für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts bilden kann, deutlich kleinere Stichprobengrößen zwischen 1% bis 4% zulässig. Obwohl vorliegend beinahe zeitgleich ein qualifizierter Mietspiegel erstellt wurde, beruhte demnach das Konzept 2014 offensichtlich dennoch nicht auf einer ausreichenden Datengrundlage. Denn die Firma „F+B“ hat weitere Daten mit einbezogen, die über den Zeitraum von vier Jahren hinausreichen. Durch diese Datenerweiterung stand zum einen ein größerer Datenbestand zur Verfügung, zum anderen sind Bestandsmieten in die Berechnung zulässig eingeflossen (vgl. LSG Chemnitz, Urt. v. 14.09.2018 - L 7 AS 1167/15). Der Datenbestand entsprach somit bezogen auf die Gesamtanzahl der Mietwohnungen dem empfohlenen repräsentativen Anteil von mindestens 10% (vgl. hierzu BSG, Urt. v. 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Das

SG Dessau-Roßlau sah im vorliegenden Fall die Nichtanwendung der Vier-Jahres-Regel von der Methodenfreiheit als gedeckt an (vgl. bereits SG Dessau-Roßlau, Urt. v. 14.10.2018 - S 3 AS 1773/15; a.A. LSG Schleswig, Urt. v. 15.01.2018 - L 3 AS 10/16).

D. Auswirkungen für die Praxis

Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben. Soweit ein qualifizierter Mietspiegel i.S.d. § 558d BGB vorhanden bzw. seine Erstellung möglich ist, bietet sich vorrangig die Heranziehung des ihm zugrunde liegenden Mietspiegeldatensatzes an. Dabei kann die Nichtanwendung der Vier-Jahres-Regel von der Methodenfreiheit der Leistungsträger gedeckt sein. Die Besonderheit der hier inzident zur Überprüfung gestellten Richtlinie lag darin, dass die Datenauswertung so erfolgt ist, dass zu den festgelegten Mietobergrenzen ausreichend Wohnraum anmietbar war. Im Ergebnis stand der hier eingeschätzten Schlüssigkeit der Richtlinie der Stadt Dessau-Roßlau nicht entgegen, dass bei der Erstellung des Konzepts Daten erhoben wurden, die den Vier-Jahres-Zeitraum überschritten.

Die Frage, ob das von der Stadt Dessau-Roßlau vorgelegte Konzept zur Bestimmung der Angemessenheit von Aufwendungen für Unterkunftskosten ein im Sinne der BSG-Rechtsprechung entwickeltes schlüssiges Konzept ist, hat Bedeutung für eine Vielzahl von Leistungsempfängern, sowohl nach dem SGB II als auch nach dem SGB XII. Ob die Erweiterung des Datensatzes um Bestandsmieten, die älter als vier Jahre sind, auf der Ebene der Datenauswertung um ein Berechnungskorrektiv mit jüngeren Daten im Rahmen der Methodenfreiheit korrigiert werden kann, ist höchstrichterlich noch nicht entschieden.

Die Berufung beim LSG Halle (Saale) ist derzeit anhängig (AZ.: L 4 AS 164/19). Interessant könnte in dem Zusammenhang sein, dass auch § 558 BGB bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete seit dem 01.01.2020 nunmehr von einem Sechs-Jahres-Zeitraum ausgeht.