

Inhaltsübersicht:

- Anm. 1** **Formularklausel im Wohnraummietvertrag: Unwirksamkeit der unentgeltlichen Leihe bei Überlassung einer Einbauküche an den Mieter**
Anmerkung zu AG Besigheim, Urteil vom 22.06.2023, 7 C 442/22
von Hans-Jürgen Bieber, Vors. RiKG a.D.
- Anm. 2** **Betriebskostenabrechnung zu den Punkten: Abstellraum, Dachschräge, Kopfhahlumlage von Wasserkosten und Treppenhausreinigung durch den Mieter**
Anmerkung zu AG Hameln, Urteil vom 05.10.2022, 32 C 19/22
von Frank-Georg Pfeifer, RA
- Anm. 3** **Separater Mietvertrag über Kellerverschlag zur Quasi-Umgehung der Mietpreisbremse möglich**
Anmerkung zu BGH, Versäumnisurteil vom 05.07.2023, VIII ZR 94/21
von Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus, Weiterer aufsichtsführender RiAG a.D., Universität Bielefeld
- Anm. 4** **Auflagenerfordernis bei Gestattungsbeschluss über Installation einer elektrischen Ladestation (sog. Wallbox)**
Anmerkung zu LG Frankfurt, Urteil vom 22.12.2022, 2-09 S 31/22, 2/09 S 31/22, 2/9 S 31/22, 2-9 S 31/22
von Wolfgang Dötsch, RiOLG
- Anm. 5** **Mögliche Heilung eines formell unwirksamen Antrags auf Erlass eines Vollstreckungsbescheids**
Anmerkung zu LG Coburg, Beschluss vom 22.12.2022, 21 T 69/22
von Claudia Mummenhoff, RA'in und FA'in für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Mummenhoff Rechtsanwälte Notar
- Anm. 6** **Anspruch auf Gewährung eines Darlehens für Mietschulden auch bei unangemessenem Wohnraum**
Anmerkung zu LSG Berlin-Potsdam, Beschluss vom 19.06.2023, L 18 AS 512/23 B ER
von Claudia Theesfeld-Betten, Ass. jur.

Zitervorschlag: Bieber, jurisPR-MietR 19/2023 Anm. 1
ISSN 1860-157X

1

Formularklausel im Wohnraummietvertrag: Unwirksamkeit der unentgeltlichen Leihe bei Überlassung einer Einbauküche an den Mieter

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Zur Unwirksamkeit einer formularmäßigen Regelung im Mietvertrag, wonach die Einbauküche nicht mitvermietet, sondern leihweise überlassen wird.

Anmerkung zu AG Besigheim, Urteil vom 22.06.2023, 7 C 442/22

von **Hans-Jürgen Bieber**, Vors. RiKG a.D.

A. Problemstellung

Wohnungsvermietungen erfolgen in aller Regel auf der Grundlage von Formularmietverträgen, die heutzutage in den allermeisten Fällen keine Überraschungen mehr aufweisen. Wenn dann doch etwas Ungewöhnliches enthalten ist, wird – wie hier in dem vom AG Besigheim entschiedenen Fall – sofort die Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB bemüht.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

In dem formularmäßig abgeschlossenen Mietvertrag von 2020 heißt es unter § 1 Abs. 3 wie folgt: „Die Einbauküche ist nicht Bestandteil des Mietvertrages. Sie gehört dem Vermieter und wird dem Mieter kostenlos zum Gebrauch überlassen. Für Instandhaltungen und Reparaturen muss der Mieter aufkommen.“ Weil im Juni 2022 ein Defekt an der Dunstabzugshaube aufgetreten war, forderte die klagende Mieterin die Beklagten zur Reparatur bzw. Ersatz auf. Nachdem die Beklagten dies unter Hinweis auf den Passus im Mietvertrag abgelehnt hatten, erhob die Klägerin, die die Regelung für unwirksam hielt, Klage auf Mangelbeseitigung.

Das AG Besigheim ist dieser Auffassung gefolgt und hat der Klage stattgegeben.

Es handle sich um eine allgemeine Geschäftsbedingung, die nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam sei, weil die formularmäßige Verleihung einer Einbauküche letztlich der verdeckten Abwälzung von Instandhaltungskosten der Mietsache auf den Mieter diene. Das laufe der grundsätzlich den Vermieter treffenden Instandhaltungspflicht als einem wesentlichen Grundsatz des Mietrechts zuwider, so dass die Klausel unwirksam und deswegen bzgl. der Einbauküche Mietrecht mit der Folge anzuwenden sei, dass die Beklagten die Instandhaltungspflicht treffe und der Klage deshalb stattzugeben sei.

C. Kontext der Entscheidung

Es geht hier zunächst um die Frage, ob es sich bei der Regelung um eine allgemeine Geschäftsbedingung handelt, die den wesentlichen Inhalt der gesetzlichen Regelung ändert und damit zugleich einen gesetzesfremden Inhalt aufweist (BGH, Beschl. v. 19.03.2019 - XI ZR 9/18; BGH, Urt. v. 27.01.2016 - XII ZR 33/15). Geht man vom Vorliegen einer allgemeinen Geschäftsbedingung i.S.d. § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB aus und legt die §§ 535 ff. BGB als Prüfungsmaßstab zugrunde, ergibt sich allerdings keine Norm, aus der sich eine Verpflichtung des Vermieters zur Überlassung einer Einbauküche ergibt. Auch aus den etwa allgemein zu den §§ 535 ff. BGB anerkannten Rechtsgrundsätzen (vgl. hierzu Wurmnest in: MünchKomm BGB, 9. Aufl. § 307 Rn. 75 unter Hinweis auf die BGH-Rechtsprechung) ergibt sich insoweit nichts, im Gegenteil: Im Berliner Mietpiegel 2023 wird zum Beispiel unter Ziff. 11 (Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung) bei den wohnwertmindernden Merkmalen unter anderem keine Kochmöglichkeit oder fehlender Backofen aufgeführt, demgegenüber aber wird unter den wohnwerterhöhenden Merkmalen eine Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle genannt (so auch unter 6. 3. 2. Ziff. 3 im Hamburger Mietpiegel 2021). Das bedeutet, dass die Überlassung einer Einbauküche keineswegs allgemeinen zum Mietrecht entwickelten Rechtsgrundsätzen entspricht, so dass die Vereinbarung einer Leihe – auch formularmäßig – nicht nach § 307 Abs. 2 Ziff. 1 BGB unwirksam ist.

Ob durch die zugleich vereinbarte Verpflichtung des Mieters zur Instandhaltung und Reparatur eine unangemessene Benachteiligung i.S.d. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB anzunehmen ist, richtet sich danach, ob die leihweise Überlassung mit Erhaltungsverpflichtung bei der Mietpreisbildung berücksichtigt worden ist, ob also ein gewisser Abschlag vorgenommen worden ist. Dem mitgeteilten Sachverhalt ist insoweit leider nichts zu entnehmen. Wäre das nicht der Fall, wäre das Äquivalenzverhältnis zwischen Vermieterleistung und Mieterleistung gestört, so dass eine unangemessene Benachteiligung der Mieterin vorgelegen hätte (vgl. hierzu auch Eisenschmid in: Schmid-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl., § 535 BGB Rn. 42c). Dahinstehen könnte das aber, wenn die Klausel aus einem anderen Grund unbeachtlich wäre, nämlich dann, wenn sie als überraschend i.S.d. § 305c Abs. 1 BGB anzusehen ist. Weil es sich bei der Inhalts- und Überraschungskontrolle um eigenständige Anwendungsbereiche handelt, kann eine inhaltlich nicht zu beanstandende Klausel gleichwohl überraschend sein (Bonin in: BeckOGK BGB, § 305c Rn. 27). Insoweit kann auf den Erwartungshorizont typischer Kundengruppen abgestellt werden, mit denen Verträge der fraglichen Art regelmäßig abgeschlossen werden (Fornasier in: MünchKomm BGB, 9. Aufl., § 305c Rn. 8).

Hier wird man im Falle der Überlassung einer Einbauküche vom Blickpunkt des Mieters aus annehmen müssen, dass diese mitvermietet wird; eine Leihe ist m.E. (noch) so ungewöhnlich, dass eine entsprechende Vereinbarung als überraschend anzusehen ist. Allerdings kann dieser Überraschungseffekt durch einen individuellen Hinweis des Vermieters entfallen (Bonin in: BeckOGK BGB, § 305c Rn. 55). Hier hatten die Beklagten vorgetragen, dass die Bestimmungen bzgl. der Küche ausführlich mit der Klägerin besprochen worden seien. Diesen Vortrag hielt das Amtsgericht, das die Klausel nur im Rahmen der §§ 305, 307 BGB erörtert hatte, folgerichtig für unerheblich. Richtig wäre aber insoweit die Durchführung einer Beweisaufnahme zu der entsprechenden Behauptung der Beklagten, die insoweit die Beweislast traf, gewesen, so dass bei Bestätigung ihres Vortrags eine Klageabweisung hätte erfolgen müssen.

D. Auswirkungen für die Praxis

Auszugehen ist davon, dass eine „Einbauküchenleihklausel“ in Zukunft häufiger in vorformulierten Mietverträgen auftauchen wird. Hält man diese im Einzelfall dann für unwirksam, fragt sich, wie die hierdurch entstehende Lücke ausgefüllt werden soll. Ein Rückgriff auf gesetzliche Vorschriften scheidet aus: Es gibt keine Norm, die die Vermietung einer Wohnung mit Einbauküche vorsieht. Ob dann eine ergänzende Vertragsauslegung erfolgen könnte, erscheint zweifelhaft, weil diese Methode der Lückenschließung nur dann in Frage kommen soll, wenn der Vertrag bei ersatzlosem Fortfall der Klausel insgesamt unwirksam wäre (vgl. hierzu Fornasier in: MünchKomm BGB, 9. Aufl., § 306 Rn. 11). Das kann m.E. in Fällen der vorliegenden Art nicht der richtige Weg sein, weil er zur Folge hätte, dass kein Mietvertrag zustande gekommen wäre, was aber eindeutig einen Nachteil für den wohnungsuchenden Mieter hätte. Man sollte vom Fortbestehen der Regelung ausgehen und fragen, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie von der Unwirksamkeit der Klausel gewusst hätten. Dann wäre die Einbauküche wahrscheinlich unter dem Vertragspunkt der im Einzelnen überlassenen Gegenstände aufgeführt und insoweit eine Berücksichtigung bei der Mietpreisbildung (zugunsten des Vermieters) vorgenommen worden. Das würde dem beiderseitigen Anliegen wohl am nächsten kommen.

2

Betriebskostenabrechnung zu den Punkten: Abstellraum, Dachschräge, Kopfzahlumlage von Wasserkosten und Treppenhausreinigung durch den Mieter

Orientierungssätze zur Anmerkung:

1. Ein unbeheizter Hauswirtschaftsraum im Zwischengeschoss gehört als Abstellraum gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. b bis e Wohnflächenverordnung (WoFIV) nicht zur Wohnfläche und ist für die Ermittlung der flächenbezogenen Betriebskostenumlage nicht anzusetzen.

2. Unterlässt der Mieter trotz gerichtlicher Aufforderung die Darlegung, welche Raumeile dachschragenbedingt voll, zur Hälfte

oder gar nicht anzurechnen sind, gilt insoweit der klägerische Vortrag gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden.

3. Die Kostenumlage für Wasser und Abwasser bestimmt sich nicht nach dem tatsächlichen Verbrauch, wenn im Mietvertrag die Umlage nach Kopfzahl vereinbart ist.

4. Wenn die Umlage der Kosten für die Treppenhausreinigung vereinbart ist, wird der Mieter von diesen Kosten nicht dadurch frei, dass er die Reinigung selbst durchführt.

Anmerkung zu AG Hameln, Urteil vom 05.10.2022, 32 C 19/22

von **Frank-Georg Pfeifer**, RA

A. Problemstellung

Das AG Hameln hatte sich im Rahmen einer Betriebskostennachzahlung damit zu befassen,

- ob ein Hauswirtschaftsraum im Zwischengeschoss zur Wohnfläche gehört,
- wann Dachschrägen zu einer geringeren Wohnfläche führen,
- ob Frisch- und Abwasserkosten trotz vereinbarter Kopfzahlumlage nach Verbrauch abzurechnen sind und
- ob der Mieter von den Kosten der Treppenhausreinigung frei wird, wenn er diese Reinigung selbst vornimmt.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Das AG Hameln hat die Klage abgewiesen, da die geschuldeten Betriebskosten für 2021 mit 1.254,44 Euro (vgl. Rn. 18 des Urteils) geringer seien als die vom Mieter erbrachten Vorauszahlungen von 1.300 Euro.

Zu den vorerwähnten Punkten führte das Amtsgericht im Wesentlichen Folgendes aus:

1. Hauswirtschaftsraum

Für die nach Wohnfläche abzurechnenden Betriebskosten seien lediglich 90 m² anzusetzen. Denn die 14 m² große Fläche des unbeheizten Hauswirtschaftsraums im Zwischengeschoss, unstreitig ein Abstellraum, sei von der klägerseits mit 104 m² angesetzten Wohnfläche abzuziehen. Dies folge aus § 2 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. b bis e WoFIV.

2. Dachschrägen

Entgegen der Ansicht des Beklagten sei kein Abzug für Dachschrägenbereiche vorzunehmen. Zwar sehe § 4 Nr. 1 und 2 WoFIV einen solchen Abzug vor. Doch habe der Beklagte trotz ausdrücklicher Aufforderung des Gerichts, binnen einer Woche substantiiert darzulegen, welche Raumteile dachschrägenbedingt voll, zur Hälfte oder gar nicht anzurechnen seien (vgl. § 4 Nr. 1, Nr. 2 WoFIV), nicht Substantiiertes vorgetragen. Infolge dieses Unterlassens sei der klägerische Vortrag gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden anzusehen.

3. Kopfzahlumlage der Wasserkosten

Die Kosten für Wasser und Abwasser bestimmen sich nicht nach tatsächlichem Verbrauch, sondern, wie im Mietvertrag vereinbart, nach Kopfteilen. Dies gelte um so mehr, als nicht alle Wohnungen über Wasserzähler verfügen.

Die Umlage der Wasserkosten nach Kopfteilen sei infolge der Gartenbewässerung nicht unbillig, da dem Beklagten vertraglich die Gartennutzung zustehe, womit die Bewässerung des Gartens auch in seinem Interesse liege, so dass er sich auch an den darauf entfallenden Kosten zu beteiligen habe.

4. Selbstvornahme der Treppenhausreinigung

Die Umlage der Kosten für die Treppenhausreinigung sei ausdrücklich vereinbart. Auch soweit der Beklagte eine eigene Putzkraft eingeschaltet habe, entbinde ihn dies nicht von der Zahlungspflicht. Denn der Mieter könne durch die Eigenerledigung mittels Putzkraft nicht einseitig den Mietvertrag abändern.

Selbst wenn der Vermieter die Reinigungskosten früher pro Wohneinheiten statt nach Fläche verteilt habe, hindere dies nicht „nunmehr nach

dem vertraglich vereinbarten Schlüssel abzurechnen“.

5. Berechnung der Betriebskosten

Die Berechnung der Betriebskosten ergebe sich aus der Tabelle zu Rn. 18 des Urteils.

C. Kontext der Entscheidung

1. Zum Wirtschaftsraum als Abstellraum

Da die Nutzung des Raums im Zwischengeschoss als Abstellraum unstrittig war, brauchte das AG Hameln diesen Punkt nicht näher zu vertiefen. Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Abstellraums, der im Übrigen in der WoFIV nicht näher definiert ist, finden sich z.B. im Urteil des SG Detmold vom 27.03.2023 (S 35 AS 856/19 Rn. 5, 34), in dem es umschreibungsweise heißt, ein Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum, z.B. ausgestattet mit Regalen, diene zur Lagerung unterschiedlicher hauswirtschaftlicher Gegenstände, zum Aufstellen von einer Waschmaschine nebst Trockner oder auch eines Wäscheständers.

2. Zum unterbliebenen Sachvortrag betr. Dachschrägen

Eine schlichte Ausmessung wäre dem Mieter möglich und auch zumutbar gewesen. Denn ein einfaches Bestreiten der Wohnfläche reicht nicht. Dem Mieter ist es nämlich in der Regel möglich, die Wohnfläche selbst zu vermessen. Wenn jedoch die Berechnung etwa bei Dachgeschosswohnungen aufgrund von Schrägen und Winkeln kompliziert sein kann, reicht zum substantiierten Bestreiten durch den Mieter das Ergebnis „einer laienhaften, im Rahmen seiner Möglichkeiten liegenden Vermessung“ (BGH, Urte. v. 22.10.2014 - VIII ZR 41/14 Rn. 18, 19; BGH, Urte. v. 05.11.2014 - XII ZR 15/12 - Grundbesitz 2014, 1646 = ZMR 2015, 205).

Vom Mieter mehr zu verlangen hieße, die Sorgfaltsanforderungen zu überspannen (BGH, Urte. v. 22.09.2010 - VIII ZR 285/09 Rn. 29 - MDR 2010, 1373 = WuM 2010, 748). Und so muss der Mieter keine komplizierte Wohnflächenberechnung einer Dachgeschosswohnung vornehmen oder gar ein kostenaufwendiges Sachverständigen-gutachten einholen (ebenso: Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2011 Anm. 3 unter E.3).

Richtigerweise hat daher das Gericht ein Zugeständnis nach § 138 Abs. 3 ZPO angenommen.

3. Zur Kopfzahlumlage der Wasserkosten

Zutreffend geht das AG Hameln von der fortbestehenden Wirksamkeit der vereinbarten Kopfzahlumlage aus (vgl. auch BGH, Urte. v. 23.01.2008 - VIII ZR 82/07 - DWW 2008, 94 = MietRB 2008, 130; wo inzident die Zulässigkeit einer Kopfzahlumlage zugrunde gelegt wurde.

4. Selbstvornahme der Treppenhausreinigung

Gegen die ausdrückliche Vereinbarung der Kostenumlage ist nichts zu erinnern.

Ebenso ist eine Überhöhung der Reinigungskosten nicht ersichtlich; hier wäre der Mieter ohnehin durch das Wirtschaftlichkeitsgebot des § 556 Abs. 3 BGB geschützt. So wenn beispielsweise an die Tochter des Vermieters für die Treppenhausreinigung ein Stundenlohn von 55,38 Euro gezahlt wird (vgl. AG Berlin-Schöneberg, Urte. v. 21.02.2008 - 109 C 257/07 Rn. 41).

D. Auswirkungen für die Praxis

Die Kopfzahlumlage, wenngleich statthaft, ist nicht zu empfehlen. Auch dann, wenn messtechnisch keine Erfassung erfolgt, z.B. weil im vielfach verzweigten Rohrnetz des Altbaus kein wohnungsbezogener Wasserzähler installiert werden kann (zur Einbaupflicht bei Neubauten vgl. Wall, Betriebskostenkommentar, 5. Aufl. 2020, Rn. 3348 ff., u.a. mit Verweis auf § 41 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung). Sind keine Wasserzähler installiert, ist statt Kopfzahlumlage die Umlage nach Flächenanteilen der praktikablere Weg.

Für den Flächenmaßstab und gegen die Kopfzahlumlage spricht aber vor allem die Schwierigkeit bei deren Ermittlung. Denn weil die amtlichen Register zur Ermittlung der konkreten Kopfzahl ungeeignet sind (BGH, Urte. v. 23.01.2008 - VIII ZR 82/07 - DWW 2008, 94 = MietRB 2008, 130), muss der Vermieter auf sonstige Weise, sprich durch regelrechte Detektivarbeit ständig nachhalten, wie viele Personen (Familienangehörige, Lebenspartner usw.) sich in welchen Wohnungen wie lange aufhalten. Das setzt ihn auch dem Vorwurf der Schnüf-

felei aus. Doch genau in diesem Sinne verlangte das AG Bad Iburg (Urt. v. 21.02.1986 - 4 C 413/85 - WuM 1986, 234) vom Vermieter die genaue Angabe, in welchem Monat wie viele Personen im Hause wohnten. Und schließlich kontrollieren sich innerhalb der Mieterschaft die Bewohner gegenseitig. Das stört das „Betriebs“-Klima im Hause.

Schließlich führt eine Kopfzahlumlage zu absonderlichen Berechnungen, etwa eines „Säuglingszuschlags“ (AG Wuppertal, Urt. v. 01.12.1986 - 94 C 225/86 - DWW 1988, 282). Wobei unklar ist, wie zu verfahren wäre, wenn das Kind in einer Tages-Kinderkrippe gepflegt wird. Zur Umstellung auf einen anderen Abrechnungsmaßstab i.S.d. § 556a Abs. 2 BGB vgl. We-tekamp, Mietsachen, 5. Aufl. 2023, Rn. 153.

3

Separater Mietvertrag über Kellerverschlag zur Quasi-Umgehung der Mietpreisbremse möglich

Leitsätze:

1. Zur rechtzeitigen Bekanntmachung der Begründung zur Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28.04.2015 (im Anschluss an BGH, Urt. v. 27.05.2020 - VIII ZR 45/19 Rn. 86 ff. - BGHZ 225, 352).

2. Zur Frage der Anwendbarkeit der §§ 556d ff. BGB im Falle von zwischen denselben Parteien separat geschlossenen Verträgen über die Anmietung einer Wohnung und über die Nutzung eines Kellers.

3. Zur Berechnung der bei Mietbeginn zulässigen Miethöhe im Fall der Indexmiete gemäß § 557b Abs. 4 BGB.

Anmerkung zu BGH, Versäumnisurteil vom 05.07.2023, VIII ZR 94/21

von **Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus**, Weiterer auf-sichtsführender RiAG a.D., Universität Bielefeld

A. Problemstellung

Die Anwendung der Vorschriften über die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete setzt zum einen voraus, dass die Gemeinde, in der die Wohnung liegt, in eine gültige MietpreisbegrenzungsVO aufgenommen wurde und dass es sich um ein Wohnraummietverhältnis handelt. Anschließend ist anhand der Grund- und der vier Ausnahmetatbestände die Höhe der maximal zulässigen Miete zu ermitteln. Der BGH musste sich in der vorliegenden Entscheidung mit allen drei Punkten befassen.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

In dem Verfahren machten die Mieter einer Wohnung der beklagten Vermieterin Ansprüche wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe i.V.m. der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28.04.2015 geltend.

Die Parteien schlossen im Oktober 2015 einen Mietvertrag über eine 90,94 m² große Wohnung der Beklagten, für die der Vormieter eine Nettokaltmiete von 727,50 Euro gezahlt hatte. Sie vereinbarten eine Indexmiete; die Ausgangsmiete belief sich auf 850 Euro netto kalt. Am gleichen Tag schlossen die Parteien eine „Kellernutzungsvereinbarung“, nach der die Kläger zur Nutzung des im Mietobjekt gelegenen „Kellerverschlages Nr. 9“ gegen eine „monatliche Nutzungspauschale“ i.H.v. 79 Euro berechtigt sind. Die Nutzungspauschale sollte sich jeweils zum Beginn eines neuen Vertragsjahres um 2,5% bezogen auf den vorangegangenen Betrag erhöhen.

Mit Schreiben vom 21.04.2016 rügten die Kläger gegenüber der Beklagten gemäß § 556g Abs. 2 BGB a.F. einen Verstoß der i.H.v. insgesamt 929 Euro für Wohnung und Keller vereinbarten Miete gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB). Sie klagten auf Rückzahlung von 8.177,69 Euro.

Das Amtsgericht hatte der Klage mit Urteil vom 08.09.2020 (8 C 5126/19) stattgegeben. Das LG Berlin hat die Berufung der Beklagten mit Urteil vom 04.03.2021 (67 S 309/20 - WuM 2021, 255) zurückgewiesen.

Die zugelassene Revision der Beklagten hat teilweise Erfolg.

1. Die Wirksamkeit der MietpreisbegrenzungsVO

Die Frage der Wirksamkeit der Berliner MietpreisbegrenzungsVO vom April 2015 ist in jüngster Zeit von einer Abteilung des AG Neukölln problematisiert und im Ergebnis verneint worden. Das Urteil ist nicht rechtskräftig geworden, wird aber trotzdem immer wieder zitiert. Es entsprach nie der Rechtsprechung des LG Berlin und des BGH. Die 67. ZK des LG Berlin hatte das im Ergebnis auch so gesehen, aber eine den BGH nicht überzeugende Begründung gewählt.

Der VIII. Senat des BGH hatte sich in einer Reihe von Entscheidungen bereits eingehend mit den gegen eine wirksame Bekanntmachung der Verordnung vorgebrachten Einwänden befasst, diese aber aus den dort im Einzelnen ausgeführten Gründen für nicht durchgreifend erachtet (BGH, Urt. v. 27.05.2020 - VIII ZR 45/19 Rn. 80, 83 ff. - BGHZ 225, 352; BGH, Urt. v. 11.11.2020 - VIII ZR 369/18 Rn. 39 - NZM 2021, 220; BGH, Urt. v. 19.01.2022 - VIII ZR 123/21 Rn. 20, 24 f. - NZM 2022, 202). An dieser Rechtsprechung hält der BGH auch nach nochmaliger Prüfung fest.

Die Verordnungsbegründung war rechtzeitig vor Inkrafttreten der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung zum 01.06.2015 auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses noch im Mai 2015 veröffentlicht. Diese Würdigung unterfällt auch nicht der Dispositionsmaxime der Parteien, sondern ist vom Senat selbstständig zu beurteilen. Bei dieser von Amts wegen vorzunehmenden Prüfung ist er weder an diesbezüglich getroffene tatsächliche Feststellungen des Tatrichters gebunden noch hat er die tatsächlichen Behauptungen des Revisionsführers zugrunde zu legen.

Anschließend stellt der Senat noch einmal den Weg, den die Begründung bis zu ihrer Veröffentlichung durch die verschiedenen Ämter und das Abgeordnetenhaus gegangen ist, dar. Alle hiergegen erhobenen Einwände weist er aufgrund der vorliegenden Tatsachen zurück

2. Die selbstständige Vermietung des Kellerverschlages

Die Vorschriften der Begrenzung der Wiedervermietungsrente gelten nach Ansicht des BGH nur für den Wohnraummietvertrag, nicht jedoch auf das für die Nutzung des Kellers vereinbarte Nutzungsentgelt i.H.v. 79 Euro. Denn die Wohnung und der Keller sind gerade nicht aufgrund eines einheitlichen Mietvertrages, sondern aufgrund rechtlich selbstständiger Verträge an die Kläger vermietet worden.

Nach der Rechtsprechung des BGH spricht bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage oder Stellplatz eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage bzw. den Stellplatz nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Für einen Keller gelte im Grundsatz nichts anderes. Diese Vermutung haben die Mieter nicht zu widerlegen vermocht.

Zwar befinden sich die Wohnung und der Keller, welche die Kläger von der Beklagten gemietet haben, in demselben Gebäude. In einem solchen Fall wird bei am selben Tag geschlossenen Mietverträgen in der Regel anzunehmen sein, dass die Mietverhältnisse nach dem Willen der Parteien eine rechtliche Einheit bilden sollen. Jedoch genügt das vorliegend dem Senat nicht zur Widerlegung der für eine rechtliche Selbstständigkeit der Vereinbarungen sprechenden Vermutung. Denn die Eigenständigkeit beider Verträge ergibt sich zudem aus deren eindeutigen Wortlaut sowie aus den erheblichen Abweichungen hinsichtlich wesentlicher Vertragsbestandteile wie Vertragslaufzeit, Kündigungsmöglichkeiten und vor allem Gestaltung und Entwicklung des vereinbarten Mietentgelts. So haben die Parteien in der Kellernutzungsvereinbarung ausdrücklich die Bestimmung getroffen, dass die Vereinbarung „unabhängig von ggf. nebenher bestehenden Miet- oder Nutzungsverträgen für Wohn-/Gewerberäume oder Stellplätze“ bestehen soll. Zudem enthält die Kellernutzungsvereinbarung einen Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Dauer von zehn Jahren, der Wohnungsmietvertrag hingegen einen solchen lediglich für die Dauer von zwei Jahren. Für die anschließende Zeit ist bei der zuerst genannten Vereinbarung eine Kündigung zum

Ende eines jeden Monats mit einer vierwöchigen Kündigungsfrist zulässig, beim Wohnungsmietvertrag hingegen nur unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist. Das den Klägern für den Fall einer Beendigung des Wohnungsmietvertrags vor dem Ablauf des Kündigungsausschlusses eingeräumte Sonderkündigungsrecht erlaubt ihnen zwar eine gleichzeitige Beendigung der vertraglichen Beziehung zur Beklagten.

Für den Willen der Parteien, zwei rechtlich getrennte Verträge abschließen zu wollen, sprechen schließlich die besonderen Bedingungen über die Gestaltung und Veränderung des jeweils vereinbarten Mietentgelts. So haben die Parteien bezogen auf das Nutzungsentgelt für den Keller eine - automatische - jährliche Erhöhung um einen feststehenden Prozentsatz von 2,5% vereinbart, während der Wohnungsmietvertrag eine Erhöhung oder Verminderung der Monatsnettokaltmiete in Abhängigkeit von der Entwicklung des Verbraucherpreisindex und von einer entsprechenden Erklärung des Begünstigten vorsieht.

Vor diesem Hintergrund unterliegt im Streitfall lediglich die für die Wohnung der Kläger vereinbarte Miete den Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe gemäß den §§ 556d ff. BGB. Gemäß § 557b Abs. 4 BGB kommt es hierbei allein auf die Ausgangsmiete i.H.v. 850 Euro an. Die von den Parteien für den Keller vereinbarte (Staffel-)Miete ist hingegen nicht in die Überprüfung einzubeziehen, da es sich bei ihr nicht um einen nur gesondert ausgewiesenen Anteil oder Rechenwert bei der Zusammensetzung einer einheitlichen Miete handelt.

3. Die zulässige Wiedervermietungsmitte

Vorliegend war die (höchst-)zulässige Miethöhe für die Wohnung nicht aus dem Grundtatbestand des § 556d Abs. 1 BGB - ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10% - zu ermitteln, sondern aus dem auf die Vormiete abstellenden Sondertatbestand des § 556e Abs. 1 BGB.

§ 556e Abs. 1 BGB enthält eine Bestandsschutzregelung zugunsten des Vermieters. Die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe nach den §§ 556d ff. BGB sollen die Unterbindung unangemessener Preissprünge bei der Wiedervermietung verhindern, nicht aber den Vermieter zur Absenkung zuvor wirksam vereinbarter

Mietentgelte im nachfolgenden Mietverhältnis zwingen. Der Vermieter soll unabhängig von der nach § 556d Abs. 1 BGB allgemein zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn jedenfalls diejenige Miethöhe auch im nachfolgenden Mietverhältnis verlangen können, die er mit dem Vormieter wirksam vereinbart hatte. Nach Sinn und Zweck setzt ein solcher auf den Erhalt des gleichen Entgelts im Vor- und Nachmietverhältnis gerichteter Bestandsschutz voraus, dass dem Entgelt auch die gleiche Leistung gegenübersteht. Es muss eine Identität des betreffenden Leistungsgegenstands bestehen.

Und hiermit meint der Senat im vorliegenden Fall die Höhe der Miethöhe und nicht den Umfang der zur Gebrauchsüberlassung zur Verfügung gestellten Räume. Soweit in der Literatur auf die rechtliche und sachliche Identität zwischen Vor- und Nachmietverhältnis hingewiesen wird, meint das eigentlich immer die Mietsache selbst oder das rechtliche Dürfen. Deshalb hätte man hier erwartet, dass der Senat etwas zu der Frage sagt, ob der Keller auch im Vormietverhältnis ausgeklammert war. Das kann leider auch den veröffentlichten Entscheidungen der Vorinstanzen nicht entnommen werden.

Für den BGH bedeutet dies, dass seiner Meinung nach die im Streitfall für die Wohnung vereinbarte Ausgangsmiete i.H.v. 850 Euro und die vom Vormieter für die Wohnung zuletzt geschuldete Nettokaltmiete miteinander zu vergleichen sind. Da die Parteien vorliegend eine Indexmiete vereinbart hatten, war nur die Ausgangsmiete auf ihre Mietpreiswidrigkeit zu überprüfen, §§ 557b Abs. 4, 556e Abs. 1 Satz 1 BGB. Hier ist die Vormiete von 727,50 Euro zunächst die Obergrenze. Diese muss aber im Rückzahlungsprozess genauso wie die nach dem Mietvertrag geschuldete Indexmiete auch, entsprechend den gleichen prozentualen Steigerungen fortgeschrieben werden. Das macht der BGH dann und kommt zu einer Überzahlung von nur noch 5.488,31 Euro.

C. Kontext der Entscheidung

Was die Bewertung der Wirksamkeit der Berliner Mietpreisbegrenzungsverordnung 2015 angeht, entspricht die Entscheidung den vorangegangenen Entscheidungen des BGH hierzu wie auch - zumindest im Ergebnis - der Rechtspre-

chung aller Mietberufungskammern des LG Berlin.

Zumindest vordergründig gilt das wohl auch für die Bewertung von Vertragserklärungen, die in zwei Urkunden abgegeben werden. Ob die für Garagen entwickelte Rechtsprechung wirklich eins zu eins auf Mietverträge für Kellerverließe anzuwenden ist, erscheint zumindest hinterfragenswert. Garagen werden auch sonst gesondert vermietet. Das dürfte bei Kellerverließen zumindest bisher kaum vorkommen. Hier hätte man sich schon eine weniger dogmatische als eher praxisgerechte Bewertung gewünscht, wobei von außen nicht beurteilt werden kann, was revisionsrechtlich überprüfbar war und was hingenommen werden musste.

Die sicher näher am Geschehen in Berlin arbeitenden Instanzgerichte sahen hier wohl doch eine Nähe zum Umgehungsgeschäft oder zum Rechtsmissbrauch. Nicht übersehen werden darf dabei auch, dass nach § 2 Abs. 3 Nr. 1a Wohnflächenverordnung (WoFIV) Kellerräume Zubehörräume sind, also auch von daher anders die Garage eine rechtliche Nähe zur Wohnung besteht.

D. Auswirkungen für die Praxis

Es ist zu erwarten, dass demnächst in angespannten Wohnungsmärkten eine Vielzahl von Verträgen im Zusammenhang mit dem Wohnraummietvertrag abgeschlossen werden, z.B. neben dem Keller ggf. auch über Hobby- oder Waschkeller oder auch die Gartennutzung. Die gerichtliche Praxis wird hier in jedem Einzelfall prüfen müssen, ob die Vertragsgestaltung aus Umgehungsgründen gewählt wurde. Wie bei möblierten Wohnungen auch, wird ggf. auch der Gesetzgeber gefordert sein, um solche Gestaltung in Zukunft zu verbieten. Bis dahin hilft ggf. nur, die Identität des Vormietverhältnisses mit dem Nachmietverhältnis zu verneinen, wenn früher alles „all inklusiv“ war.

4

Auflagenerfordernis bei Gestattungsbeschluss über Installation einer elektrischen Ladestation (sog. Wallbox)

Leitsätze:

1. Die Sondereigentümer haben bei Beschlüssen über die Durchführung baulicher Veränderungen i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG ein weites Ermessen, das durch den Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung beschränkt wird.

2. Wenn der Gestattungsbeschluss die Installation einer elektrischen Ladestation mit einer Auflage lediglich an die Vorlage eines aussagefähigen Angebots eines Fachbetriebes“ knüpft, wobei die entsprechenden Unterlagen dem Verwalter vorzulegen, von diesem zu prüfen und hiernach ggf. zu genehmigen sind, begegnet dies durchgreifenden Bedenken.

Anmerkung zu LG Frankfurt, Urteil vom 22.12.2022, 2-09 S 31/22, 2/09 S 31/22, 2/9 S 31/22, 2-9 S 31/22

von **Wolfgang Dötsch**, RiOLG

A. Problemstellung

Obwohl förmlich der (e)Motor des zum 01.12.2020 in Kraft getretenen WEMoG, ist das Thema Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im WEG immer noch nicht so ganz durch die Decke gegangen und es hapert oft im Detail (vgl. etwa zuletzt etwa auch LG Stuttgart, Urt. v. 05.07.2023 - 10 S 39/21 - ZMR 2023, 821 m. Anm. Dötsch). Auch der vorliegende Fall zeigt für die Praxis drängende praktische Problemfragen auf, obwohl es nur um eine vermeintlich so einfache „Gestattung“ einer schnöden Wallbox ging, die man heutzutage schon für bescheidenes Geld im Discounter kaufen kann. Die Frage drängt sich auf: Muss denn immer alles so kompliziert sein?

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die klagende Wohnungseigentümerin und die GdWE streiten über folgenden Beschluss:

„Die Eigentümergemeinschaft gestattet dem Miteigentümer (...) die Installation einer elektrischen Ladestation (unter 11KW) an seinen Tiefgaragenstellplatz unter nachfolgenden Auflagen:

- Sämtliche Kosten für Installation, Wartung, Instandsetzung, Erneuerung sowie eines möglichen Rückbaus werden durch den beantragenden Eigentümer übernommen

- Vorlage eines aussagefähigen Angebots eines Fachbetriebs

- Anschluss der Ladestation an den privaten Stromzähler

- Ordnungsgemäße und brandschutzkonforme Verlegung der notwendigen Stromleitungen

Die entsprechenden Unterlagen sind der Verwaltung vorzulegen, von dieser zu prüfen und hiernach ggfs. zu genehmigen.“

Im Vorfeld hatte die Hausverwaltung bei der Versicherung bestätigt bekommen, dass bei Einhaltung der „rechtlichen Bestimmungen (DIN, VDI, VDE, DGUV)“ keine Gefahrerhöhung i.S.d. §§ 23 ff. VVG drohe.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Auflagen unzureichend seien; es fehle eine generelle Verpflichtung zur fachgerechten Installation, zur fachgerechten regelmäßigen Wartung (nach Herstellerangaben), zur fachgerechten Instandsetzung (im Schadensfall), zur fachgerechten Erneuerung und zum fachgerechten Rückbau (soweit erforderlich) sowie die Verpflichtung des Begünstigten, dass dieser einen nach den §§ 13, 19 NAV zertifizierten Fachbetrieb beauftragen müsse und entsprechende Nachweise zu liefern habe. Ferner werde keine Haftung für eventuelle Beschädigungen am Gebäude im Zusammenhang mit der Installation geregelt; der Brandschutz sei zu prüfen – zwingend vorab per Brandschutzgutachten – und der bestehende Versicherungsschutz der GdWE müsse ggf. modifiziert werden, was man alles nicht bedacht habe.

Das Amtsgericht hatte die Klage abgewiesen.

Zu Unrecht, meint die Kammer! Das LG Frankfurt hat auf die Berufung der Klägerin das Urteil des Amtsgerichts aufgehoben und den auf der Eigentümerversammlung gefassten Beschluss für ungültig erklärt.

Aus § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG folge, dass die Eigentümer bei Beschlüssen über die Durchführung privilegierter baulicher Veränderungen i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG ein weites Ermessen haben, das indes durch den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung beschränkt werde und daher auch zur Anfechtbarkeit führen könne. Gemäß § 18 Abs. 2 WEG müsse der Beschluss daher dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechen, was Raum für eine Einzelbetrachtung schaffe. Aufgrund des Ermessens können die Eigentümer Bedingungen und Auflagen für die Durchführung mitbeschließen, wobei das Gesetz aufgrund der Vielgestaltigkeit der denkbaren Fälle keine Vorgaben mache. Zu den möglichen Bedingungen/Auflagen werden insbesondere gezählt: Leistung eines Kostenvorschusses, Verwendung bestimmter Materialien oder Vorgabe von Techniken (z.B. Verlegung unter Putz; Typ der Ladestation), Vorgaben hinsichtlich der Örtlichkeit, Abschluss einer Versicherung, Ausführung durch qualifizierte Fachfirma. Ebenso wie die bauliche Veränderung, die gestattet werde, müssen auch diese Vorgaben hinreichend bestimmt sein. Es müsse für jeden klar sein, was wann, wo, von wem, mit welchen Mitteln und zu welchen Bedingungen errichtet/verändert/eingebaut werde.

Unter Heranziehung dieser Maßstäbe war der Beschluss für ungültig zu erklären, da die Auflagen den Anforderungen nicht genügen. Die erste Auflage sei zwar noch unbedenklich und folge § 21 WEG. Die zweite Auflage knüpfe aber etwa an ein erst künftiges Angebot eines Fachbetriebes nicht näher bestimmten Inhalts an, was durchgreifenden Bedenken begegne. Abgesehen von der Umschreibung „elektrische Ladestation (unter 11kw)“ wurde weder die Ladeeinrichtung, etwa durch Angabe von Hersteller und Typbezeichnung, noch die notwendigen Maßnahmen zur Anschlussverlegung, etwa der Ort von Kernbohrungen und Leitungsverlegungen, bezeichnet, sondern mangels Regelung scheinbar dem Bauwilligen überlassen.

Zum Prüf- und Genehmigungsvorbehalt für die Hausverwaltung seien keine Kriterien zur Überprüfung hinreichend klar vorgegeben gewesen.

Zudem wurde zwar offenkundig die Durchführung durch einen Fachbetrieb gefordert, aber nach § 13 NAV bedürfe es der Eintragung des Elektroinstallateurs in das Verzeichnis der Bundesnetzagentur. Es sei nicht dargetan noch ersichtlich, dass dies den Eigentümern bei Beschlussfassung bekannt, von diesen gewollt gewesen sei und von der Hausverwaltung als zu beachtende Maßgabe anerkannt worden sei.

Ferner sei keine Regelung zur „Wartung“ (durch einen Fachbetrieb) getroffen und in der zweiten Auflage sei dann auch keine Verpflichtung des Miteigentümers zur fachgerechten Instandsetzung, fachgerechten Erneuerung und zum Rückbau geregelt. Es sei nicht ersichtlich, dass die Eigentümer im Rahmen ihrer Ermessensentscheidung davon absehen oder die Verantwortung bei der GdWE belassen wollten, zumal jedenfalls die Wallbox im Eigentum des Bauwilligen stehe und deren regelmäßige Wartung zum Ausschluss von Gefahren notwendig erscheine. Die deklaratorische Kostenregelung (§ 21 WEG) genüge allein nicht schon als Regelung (insbesondere Häufigkeit und Nachweis der Wartung, Wartung durch welchen Betrieb).

Maßgeblich komme hinzu, dass der Beschluss sich nicht zu Fragen des Versicherungsschutzes verhält und nicht ersichtlich sei, dass die Eigentümer sich hiermit vor Beschlussfassung auseinandergesetzt und ihr Ermessen ausgeübt haben. So werde mit Blick auf die Ermessensausübung für erforderlich erachtet, dass der Ausbauwillige Gefahren und vor allem Nachteile in der Gebäudeversicherung ausschließen und etwaige (Mehr-)Kosten infolge einer Vertragsanpassung nach Anzeige einer Gefahrerhöhung tragen müsse. Zudem komme die Pflicht zum Abschluss und laufenden Nachweis einer Versicherung von Schäden an und für die Wallbox in Frage. Ob und welche Regelung bezüglich des Versicherungsschutzes getroffen werde, mag zwar – zumindest teilweise – im Ermessen der Eigentümer stehen. Die Eigentümer müssen sich zur ordnungsgemäßen Ausübung ihres Ermessens aber zumindest der insoweit relevanten Gesichtspunkte gewahr sein, da andernfalls ein Ermessensnichtgebrauch und damit ein Anfechtungsgrund gegeben sei. Vorliegend sei bis zuletzt weder vorgetragen noch

aus der Versammlungsniederschrift ersichtlich, dass die Eigentümer, auf die es insoweit ankomme, die Frage des Versicherungsschutzes bedacht und hierüber bei Beschlussfassung ihr Ermessen ausgeübt haben. Soweit die Beklagten in diesem Kontext auf die Antwort der Versicherung verweise, so sei schon weder dargetan noch ersichtlich, dass die Eigentümer überhaupt Kenntnis über deren Inhalt hatten. Es komme hinzu, dass die Versicherung nur dann keine Gefahrerhöhung annehme, wenn durch die Ladestation „die rechtlichen Bestimmungen (DIN, VDI, VDE, DUV) eingehalten werden“. Zu diesen rechtlichen Bestimmungen verhalte sich wiederum der Beschluss nicht, der lediglich undifferenziert die Vorlage eines Angebots eines Fachbetriebes und zudem als weitere Auflage die „brandschutzkonforme Verlegung der notwendigen Stromleitungen“ fordere. Insoweit sei dem bauwilligen Miteigentümer nicht – was weitergeht und auch die Wallbox mit umfassen würde – die brandschutzkonforme Installation der elektrischen Ladestation, sondern nur die brandschutzkonforme Verlegung der notwendigen Leitungen auferlegt worden. Vor diesem Hintergrund mangle es auch an einer ordnungsgemäßen Ermessensausübung hinsichtlich des Versicherungsschutzes, wobei dahinstehen könne, ob es hinsichtlich des Brandschutzes weiter gehende Anforderungen zu beachten gelte und ob es – wie dies von Klägersseite gefordert wurde – der Einholung eines Brandschutzgutachtens bedurft oder die Auflage einer brandschutzkonformen Installation der gesamten Anlage (nicht nur der Leitungen!) ausgereicht hätte. Der klägerische Vortrag, der sich auf ein thermisches Risiko beim Laden bezieht, dürfte insoweit ungenügend sein, da jedenfalls nach der gerichtsbekanntenen Einschätzung des TÜV Hessen beim Parken und Laden von Elektrofahrzeugen in Tiefgaragen keine besonderen Risiken entstehen, wenn die vorhandenen Brandschutzanforderungen erfüllt sind und die Elektroinstallation der Ladepunkte fachmännisch installiert und gewartet werden (vgl.: <https://www.tuev-hessen.de/1456/haeufig-gestellte-fragen-zum-brandschutz-bei-ladestationen-mit-batteriepufferspeichern-faq/>, zuletzt abgerufen am 25.09.2023). Ohne konkreten Vortrag, dass und warum im jeweiligen Einzelfall die gesamte Tiefgarage brandschutzrechtlich – insbesondere wenn eine Installation durch einen Fachbetrieb vorgesehen ist – betroffen sein solle, dürfte kein Brandschutzgutachten zu fordern sein, weil dies mit erheblichen

Kosten und Aufwand verbunden wäre und daher den privilegierten Anspruch nach § 20 Abs. 2 WEG vielfach faktisch aushöhlen würde.

Der Beschluss sei hinsichtlich der Auflagen nicht teilbar, da Gegenstand der Ermessensentscheidung gerade das „Auflagenbündel“ war, so dass auch keine isolierte Teilungültigkeit entsprechend § 139 BGB angenommen werden könne.

C. Kontext der Entscheidung

Die im Volltext zu empfehlende Entscheidung scheint vermeintlich „einfache“ Gestattungen in Gefahr zu bringen und wird beim nächsten „In-Thema“ – den Steckersolaranlagen/Balkonkraftwerken, dessen Aufnahme in den Katalog der privilegierten Maßnahmen das Bundeskabinett Mitte September gerade auf den Weg gebracht hat (zum Referentenentwurf eines Gesetzes „zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen“ eingehend Zschieschack/Dötsch, NZM 2023, 617) – gleichermaßen virulent. Schon dies lohnt die nähere Befassung damit.

Richtig ist sicher im Ausgangspunkt, dass die Eigentümer stets über alle wesentlichen Tatsachenfragen informiert sein müssen, um ihr Ermessen überhaupt richtig ausüben zu können. Andererseits darf man es aber auch nicht übertreiben. Der V. Zivilsenat wird in der zugelassenen Revision unter Umständen Gelegenheit zu klärenden Worten und vor allem auch zum Grad der gebotenen Strenge finden. Dass man Brandschutz und Versicherungsfragen für die GdWE bedenken muss, ist aber sicher stets richtig; das LG Frankfurt verlangt jedoch (zu Recht) aber konkreten Vortrag zu drohenden Brandschutzproblemen. Eine genauere (bestimmte) Gestattung der baulichen Gestaltung – die man sicher verlangen muss – wird diese Fragen oft auch im Ansatz viel einfacher „fokussieren“. Wenn man etwa die Leitungsdurchbrüche sauber in die Gestattung aufnimmt (wie geboten), wird auch sofort klar, wo welche Brandschutzfrage ggf. noch zu klären ist, wobei dann oft aber wohl auch schon der Fachhandwerker reicht und man nicht etwa ein teures Brandschutzgutachten für die Tiefgarage „nachschieben“ wird müssen.

Was hier eher nicht überzeugt ist, dass die Gemeinschaft die Versicherung auch von Schäden an (!) der Wallbox in den Blick nehmen müssen soll – denn das kann der Mehrheit herzlich „egal“ sein, wenn diese im Alleineigentum des Elektromobilisten steht. Versicherungsfragen stellen sich hier eher nur bei Schäden durch den Ladevorgang („aus“ der Wallbox bzw. dem Auto) und dies ist in der Tat sauber zu klären (Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2023, § 20 Rn. 249 m.w.N.). Man sorgt sich aber doch auch sonst nicht darum, ob die Parabolantenne gegen Blitzschlag/Überspannung versichert ist, wenn man deren Anbringung gestattet; casum sentit dominus. Auch dort geht es eher nur um die Klärung der Aufnahme in die Grundbesitzerhaftpflicht etc. und die Abwendung von wirklich der GdWE drohenden Schäden.

Wichtig ist zudem, dass man sieht, dass Auflagen nach § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG wohl keine originären (klagbaren) Leistungspflichten der Begünstigten begründen können, sondern unselbstständige Auflagen für die Gestattung sein dürften. Man wird sie eher als Bedingung der Gestattung ansehen, so dass die Nichterfüllung die Gestattung in Wegfall geraten lässt und dann ggf. Rückbauansprüche drohen. Eine ein-klagbare „Wartungspflicht“ (mit schadensrechtlicher Sanktion im Schadensfall?) wird man wohl allenfalls nach allgemeinen Regeln und aus der Treuepflicht heraus über bereits konkret drohende Gefahren aus der Alleineigentümerstellung des Elektromobilisten an seiner Wallbox begründen können (wie auch sonst beim Betrieb gefährlicher Technik im Bereich des Sondereigentums). Aber auch hier ist – so viel ist klar – noch vieles im Dunkeln.

D. Auswirkungen für die Praxis

Der „Stress“ mit der Gestattung mag den ein oder anderen zur schnellen Montage in Eigenleistung motivieren in der Hoffnung, dass schon keiner Rückbau verlangen werde. Dazu empfiehlt sich der Blick in die eingangs zitierte Stuttgarter Entscheidung – alles keine gute Idee!

Generell wird man in Sachen Elektromobilität ohnehin den Gemeinschaften von Einzel-Wallbox-Lösungen wie hier eher abraten müssen. Allein eine gemeinschaftliche Lösung mit einem sog. Lastmanagement unter Ausreizen der

Möglichkeiten des § 21 Abs. 2 und 5 WEG erscheint mittelfristig sinnvoll. Jedem sollte – auch wenn der ein oder andere Verkehrsmieter noch eher fiebrig in Bezug auf e-Fuels phantasiert – das eindeutige „EU-Verbrenner-Aus“ klar vor Augen stehen. Wer gut gerüstet sein will, wird seine Immobilie schon heute zukunftssicher machen. Das heißt sich übrigens auch nicht mit dem kommenden neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG), im Gegenteil, denn alle technischen Lösungen im Haus sollten idealerweise zueinander passen, so dass z.B. der Strombedarf für Wärmepumpen auch bei Planung von Elektromobilitätsmaßnahmen von Anfang an ebenso in den Blick zu nehmen ist wie eine sinnvolle Ergänzung aller Maßnahmen mit PV-Technik in möglichst großem Umfang. Denn der Autor sagt zum eigenen e-Schlitten: Sonnenenergie hat viel mehr Oktan!

5

Mögliche Heilung eines formell unwirksamen Antrags auf Erlass eines Vollstreckungsbescheids

Leitsatz:

Ist ein mangelhafter Antrag auf Erlass eines Vollstreckungsbescheids fristgerecht gestellt worden, treten die Folgen des § 701 Satz 1 ZPO jedenfalls dann nicht ein, wenn der Mangel behebbar ist, auch wenn die Behebung - wie hier - erst nach Fristablauf erfolgt. § 701 Satz 1 ZPO setzt nach seinem Wortlaut gerade nicht voraus, dass der Antrag in jeder Hinsicht wirksam ist.

Anmerkung zu LG Coburg, Beschluss vom 22.12.2022, 21 T 69/22

von **Claudia Mummenhoff**, RA'in und FA'in für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Mummenhoff Rechtsanwälte Notar

A. Problemstellung

Das LG Coburg hatte in einem sofortigen Beschwerdeverfahren darüber zu entscheiden, ob bei einem innerhalb der Sechsmonatsfrist gestellten unzureichenden Antrag auf Erlass eines Vollstreckungsbescheides der Mangel noch be-

hoben werden kann, wenn der den Mangel beseitigende Antrag erst nach Ablauf der Sechsmonatsfrist eingeht.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Das Mahngericht hatte einen Antrag auf Erlass des Vollstreckungsbescheids zurückgewiesen, weil dieser nicht den Anforderungen der §§ 702 Abs. 2, 130d ZPO entsprach. Nach Ablauf der Sechsmonatsfrist ab Zustellung des Mahnbescheides ging beim Mahngericht ein wirksamer Antrag auf Erlass des Vollstreckungsbescheides ein. Der Erlass eines Vollstreckungsbescheides gemäß § 701 Satz 1 ZPO wurde als unzulässig zurückgewiesen, da ab Zustellung des Mahnbescheides mehr als sechs Monate vergangen waren.

Das LG Coburg hat auf die sofortige Beschwerde – der das Mahngericht nicht abgeholfen hatte – die Entscheidung des Mahngericht aufgehoben und das Verfahren zur erneuten Entscheidung über den Antrag auf Erlass eines Vollstreckungsbescheides unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Landgerichts zurückverwiesen.

Das Landgericht hat klargestellt, dass das Mahngericht den Antrag auf Erlass des Vollstreckungsbescheides nicht gemäß § 701 ZPO hätte zurückweisen dürfen, da die Voraussetzung des § 701 Satz 1 ZPO nicht vorgelegen habe; der Antragsteller habe den Erlass des Vollstreckungsbescheides innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab Zustellung des Mahnbescheides beantragt.

Der zunächst eingereichte Antrag auf Erlass eines Vollstreckungsbescheides dürfte nach den Regelungen der §§ 702 Abs. 2, 130d ZPO wohl formunwirksam gewesen sein. Darauf komme es aber nicht an, da selbst wenn ein mangelhafter Antrag fristgerecht gestellt worden sei, die Folgen des § 701 Satz 1 ZPO jedenfalls dann nicht eintreten, wenn der Mangel behebbar sei. Dies gelte auch, wenn die Behebung des Mangels – wie hier – erst nach Fristablauf erfolgt sei (mit Verweis auf Schüler in: MünchKomm ZPO, 6. Aufl. 2020, § 701 Rn. 2; KG, Beschl. v. 25.07.2009 - 8 W 56/09; LG Fulda, Beschl. v. 23.09.2009 - 5 T 252/09; Musielak/Voit, ZPO Kommentar, 20. Aufl., § 701 ZPO Rn. 2). § 701 Satz 1 ZPO setze nach seinem Wortlaut gerade

nicht voraus, dass der Antrag in jeder Hinsicht wirksam sei.

C. Kontext der Entscheidung

Die Rechtsauffassung des Landgerichts ist nicht zu beanstanden; es entspricht gesicherter Instanzrechtsprechung, dass § 701 Satz 1 ZPO nach seinem Wortlaut gerade nicht voraussetzt, dass der Antrag auf Erlass des Vollstreckungsbescheids in jeder Hinsicht wirksam ist (so schon KG, Beschl. v. 25.06.2009 - 8 W 56/09 Rn. 8 m.w.N.; OLG Nürnberg, Beschl. v. 15.05.2013 - 1 U 846/13 Rn. 23; LG Halle, Urt. v. 28.12.2022 - 6 O 195/22). Entscheidend ist nur, ob der Mangel – auch nach Ablauf der Sechsmonatsfrist – behebbar ist und der Mangel nach der Frist behoben wird.

Überzeugend wies der viel zitierte Beschluss des Kammergerichts vom 25.06.2009 (8 W 56/09 Rn. 8) darauf hin, dass es widersinnig und dem Sinn und Zweck der genannten Vorschriften widerspreche, einerseits Formmängel als behebbar anzusehen und deshalb vom Mahngericht entsprechende Hinweise zu verlangen, andererseits aber die Behebung von Mängeln als verfristet zurückzuweisen.

D. Auswirkungen für die Praxis

Sollte ein Antrag auf Erlass eines Vollstreckungsbescheides aus vergleichbaren Gründen vom Mahngericht zurückgewiesen werden, sollte die Entscheidung des Beschwerdegerichts zur Überprüfung gestellt werden.

6

Anspruch auf Gewährung eines Darlehens für Mietschulden auch bei unangemessenem Wohnraum

Orientierungssätze:

1. Eine Schuldenübernahme durch den Grundsicherungsträger kommt bei unangemessenen Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II in Betracht, solange keine Pflicht zur Kostensenkung besteht.

2. Hat der Leistungsträger den Grundsicherungsberechtigten zu keiner Zeit auf die Unangemessenheit der Kosten der Unterkunft hingewiesen, so kann er dem Hilfebedürftigen nicht entgegenhalten, die Schuldenübernahme unangemessener Kosten der Unterkunft sei nicht geeignet, die Unterkunft i.S.v. § 22 Abs. 8 SGB II zu sichern.

Anmerkung zu LSG Berlin-Potsdam, Beschluss vom 19.06.2023, L 18 AS 512/23 B ER

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

A. Problemstellung

Das LSG Berlin-Brandenburg hatte sich im Rahmen eines einstweiligen Rechtsschutzverfahrens mit der Frage zu beschäftigen, ob und wann auch bei unangemessenen Unterkunfts-kosten ein Anspruch des Bürgergeldbeziehers auf eine Darlehensgewährung zur Tilgung von Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II gegen den Leistungsträger besteht.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Der Antragsteller ist Mieter einer Wohnung. Er bezieht laufend Leistungen nach dem SGB II aufstockend zu seinem Erwerbseinkommen. Der Leistungsträger hat stets die Kosten der Unterkunft in voller Höhe bei der Leistungsbeurteilung berücksichtigt, obwohl diese unangemessen waren. Eine Kostensenkung war zunächst bis 31.12.2022 aufgrund der Vorschriften des § 67 Abs. 3 SGB II a.F. („Corona-Schutzvorschriften“), später dann wegen des ab dem 01.01.2023 geltenden § 22 Abs. 1 SGB II und der darin geregelten zwölfmonatigen Karenzzeit nicht möglich. Der Leistungsanspruch des Antragstellers war nach Berücksichtigung des Erwerbseinkommens nicht hoch genug, um die vollen Kosten der Unterkunft und Heizung zu decken. Der Leistungsträger überwies daher den Anspruch in voller Höhe an den Vermieter und wies den Antragsteller darauf hin, dass er die Differenz aus seinem Erwerbseinkommen selbst decken und an den Vermieter überweisen müsse.

Dies tat der Antragsteller nicht, so dass es in 2023 zu Mietrückständen von insgesamt knapp

10.000 Euro kam. Der Vermieter sprach die fristlose Kündigung des Mietvertrages aus. Der Antragsteller wandte sich daher an den Leistungsträger und beantragte die Übernahme der Mietschulden als Zuschuss, hilfsweise als Darlehen. Der Leistungsträger lehnte den Antrag und den Hilfsantrag ab mit der Begründung, dass die Kosten der Unterkunft und Heizung unangemessen hoch seien; eine Darlehensgewährung nach § 22 Abs. 8 SGB II komme nur in Betracht, wenn die Wohnung dauerhaft erhalten werden könne.

Der Antragsteller stellte daraufhin beim SG Berlin einen Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz gegen den Leistungsträger. Das SG Berlin lehnte den Antrag ab. Der Antragsteller verfolgt sein Begehren im Wege der Beschwerde vor dem LSG weiter.

Das LSG Berlin-Brandenburg hat der Beschwerde stattgegeben.

Der Antragsteller habe einen Anspruch auf Gewährung eines Darlehens zur Tilgung der Mietschulden gemäß § 22 Abs. 8 SGB II. Eine Übernahme als Zuschuss, wie im Hauptantrag begehrt, scheidet schon deshalb aus, weil § 22 Abs. 8 Satz 4 SGB II regle, dass Geldleistungen zur Mietschuldentilgung als Darlehen erbracht werden sollen.

Es bestehe ein Anordnungsanspruch des Antragstellers, der sich aus § 22 Abs. 8 SGB II ergebe. Bei den streitgegenständlichen Verbindlichkeiten des Antragstellers handle es sich um Mietschulden. Der Antragsgegner habe Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung in zutreffender Höhe bewilligt. Die Rückstände seien allein durch die (teilweise) Nichtzahlung der dem Vermieter geschuldeten Miete und der Abschläge auf Heiz- und Nebenkosten für die von dem Antragsteller genutzte Wohnung verursacht worden. Der Antragsgegner habe bei dem Antragsteller stets die mietvertraglich monatlich geschuldete Gesamtmiete von 683,18 Euro berücksichtigt und die Leistungen ab 01.01.2023 – für die Zeit bis Juni 2023 unter Anrechnung von Einkommen des Antragstellers aus Arbeitslosengeld und ab Juli 2023 in voller Höhe – an den Vermieter ausgezahlt. Die an die Vermieterin zu leistende Nachzahlung wegen aufgelaufener Nichtzahlung des geschuldeten Mietzinses sei daher nicht durch eine Minderleistung des Antragsgegners verursacht worden. Handle es sich bei den von dem

Antragsteller verfolgten Geldleistungen somit – wie hier – nicht um Minderleistungen des Antragsgegners, sondern um Schulden, richte sich deren Übernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II.

Grundsätzlich sei für eine Übernahme der Schulden zu fordern, dass die laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung abstrakt angemessen i.S.d. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II seien. Der mit der Übernahme der Schulden bezweckte langfristige Erhalt einer Wohnung erscheine nämlich nur dann gerechtfertigt, wenn die (künftigen) laufenden Kosten dem entsprechen, was innerhalb des nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in Bezug zu nehmenden Vergleichsraumes von dem Träger der Grundsicherung zu übernehmen sei. Zwar seien die Kosten für die Wohnung des Antragstellers auch unter Heranziehung der Werte der Wohngeldtabelle zzgl. eines Sicherheitszuschlags von 10% nicht mehr als angemessen anzusehen. Zu beachten sei in diesem Einzelfall jedoch, dass der Antragsgegner den Antragsteller bisher nicht zur Senkung seiner Unterkunfts-kosten aufgefordert habe, sondern die tatsächlichen Kosten im Hinblick auf die in § 22 Abs. 1 Sätze 2 und 3 SGB II geregelte Karenzzeit bis einschließlich Dezember 2023 bewilligt habe. Der Antragsgegner habe in den zurückliegenden Bewilligungszeiträumen zu keiner Zeit auf die Unangemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung hingewiesen; ein Kostensenkungsverfahren sei nicht eingeleitet worden. Im Falle der Nichtübernahme der Schulden wäre aufgrund der fristlosen Kündigung eine Wohnungslosigkeit des Antragstellers imminent zu befürchten, ohne dass ihm im Rahmen eines – derzeit vom Antragsgegner noch gar nicht angestrebten – Kostensenkungsverfahrens die Möglichkeit bliebe, innerhalb der noch laufenden Karenzzeit und des sich (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 8 SGB II) anschließenden Sechs-Monats-Zeitraums nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II (der dann bis zum 30.06.2024 lief) Kostensenkungsmöglichkeiten, z.B. durch Untervermietung, zu realisieren bzw. aus dem Leistungsbezug wegen Aufnahme einer Erwerbstätigkeit auszuschneiden.

Der Anordnungsgrund (Eilbedürftigkeit) ergebe sich aus der drohenden Wohnungslosigkeit des Antragstellers. Im Falle drohender Wohnungslosigkeit – wie hier nach Ausspruch einer Kündigung – bestehe kein Ermessen, wenn die Übernahme der Schulden angesichts der drohenden Wohnungslosigkeit gerechtfertigt und notwen-

dig sei (§ 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II), weil der Vermieter die Forstsetzung des Mietverhältnisses von der Schuldenübernahme abhängig mache. Von Ausnahmefällen abgesehen müsse die Mietschuldengewährung erfolgen.

Im Ergebnis bestehe ein Anspruch des Antragstellers auf die Gewährung eines Darlehens in Höhe der aufgelaufenen Mietschulden, welches vom Leistungsträger direkt an den Vermieter ausbezahlt sei.

C. Kontext der Entscheidung

§ 22 Abs. 8 SGB II schützt nach seinem Wortlaut die Wohnung dann, wenn ihr Erhalt durch die Übernahme von Schulden gerechtfertigt ist. Das heißt, grundsätzlich hat der Leistungsträger ein Darlehen zur Begleichung von Miet- und Energieschulden u.a. dann zu gewähren, wenn die Wohnung angemessen ist und auf Dauer erhalten werden kann.

Dies führt dazu, dass Jobcenter ein Mietschuldendarlehen meistens dann ablehnen, wenn die Unterkunftskosten über dem maßgeblichen Angemessenheitsgrenzwert liegen. So urteilte auch bereits das BSG, dass für die Gewährung eines Mietschuldendarlehens grundsätzlich zu fordern ist, dass die laufenden Kosten für die Unterkunft abstrakt angemessen sind, wobei Ausnahmen möglich sind (BSG, Urt. v. 17.06.2010 - B 14 AS 58/09 R). Ausnahmen in diesem Sinne wurden von der Rechtsprechung bereits anerkannt für Fälle, in denen der Leistungsberechtigte den Differenzbetrag zwischen der tatsächlichen Miete und der angemessenen Miete aus seinem Erwerbseinkommen oder der Regelleistung aufbringen kann (vgl. LSG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 05.02.2009 - L 26 B 2388/08 AS ER).

Auch für Fälle, in denen der Leistungsberechtigte erst seit Kurzem Leistungen nach dem SGB II bezog und die unangemessene Miete vom Jobcenter innerhalb der sechsmonatigen Übergangsfrist des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II a.F. noch vollständig übernommen wurde, wurde eine Darlehensgewährung auch bei einer unangemessen teuren Wohnung als gerechtfertigt angesehen (LSG Celle-Bremen, Beschl. v. 26.10.2006 - L 9 AS 529/06 ER). Ähnlich liegt der Fall hier. Die Wohnung des Leistungsberechtigten war zwar unangemessen, das Jobcenter

hatte ein Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II aber bislang nicht eingeleitet – zunächst wegen der „Corona-Vorschrift“ des § 67 Abs. 3 SGB II, nach der im Zeitraum 01.03.2020 bis 31.12.2022 keine Absenkung erfolgen durfte, später dann wegen der mit dem Bürgergeld in § 22 Abs. 2 SGB II n.F. eingeführten zwölfmonatigen Karenzzeit.

Das LSG Berlin-Brandenburg betont, dass der Leistungsträger auch in den zurückliegenden Bewilligungszeiträumen zu keiner Zeit auf die Unangemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung hingewiesen hatte. Auch u.a. daraus folgt nach Ansicht des LSG Berlin-Brandenburg, dass der Leistungsträger, der für einen letztlich nicht absehbaren Zeitraum auch weiterhin Leistungen für unangemessene Kosten der Unterkunft und Heizung schuldet, dem Hilfebedürftigen nicht entgegenhalten kann, dass die Schuldenübernahme (unangemessener) Kosten der Unterkunft und Heizung nicht geeignet ist, die Unterkunft i.S.v. § 22 Abs. 8 SGB II zu sichern. Es fragt sich allerdings, ob allein ein formloser Hinweis des Leistungsträgers auf die Unangemessenheit der Unterkunftskosten ausreichend gewesen wäre, um zu einer anderen Beurteilung des Falles zu kommen. Immerhin sieht § 22 SGB II n.F. – im Gegensatz zu der Parallelvorschrift § 35 SGB XII n.F. – einen formlosen Hinweis auf die Unangemessenheit nicht vor, obwohl ein solcher Hinweis – lange bevor der Leistungsträger das förmliche Kostensenkungsverfahren einleitet – sicherlich hilfreich sein könnte, um den Leistungsempfänger auf einen möglichen zukünftig erforderlichen Wohnungswechsel einzustellen. Zu einer anderen Beurteilung des Falles dürfte ein solcher Hinweis zumindest im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes allerdings nicht führen. Denn im Falle drohender Wohnungslosigkeit – wie hier nach Ausspruch einer Kündigung – besteht kein Ermessen des Leistungsträgers, wenn die Übernahme der Schulden angesichts der drohenden Wohnungslosigkeit gerechtfertigt und notwendig ist (§ 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II), weil der Vermieter die Forstsetzung des Mietverhältnisses von der Schuldenübernahme abhängig macht. Aus der drohenden Wohnungslosigkeit ergibt sich auch der für den einstweiligen Rechtsschutz erforderliche Anordnungsgrund (Eilbedürftigkeit).

Anders könnte der Fall wiederum zu beurteilen sein, wenn der Vermieter gleichzeitig mit

der fristlosen die ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ausgesprochen hätte, die durch den Ausgleich des Rückstandes innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 BGB nicht unwirksam werden würde. Ein weiterer denkbarer atypischer Fall kann auch die gezielte und missbräuchliche Herbeiführung von Hilfebedürftigkeit verbunden mit einem Antrag auf Mietschuldenübernahme sein (vgl. zum Ganzen Krauß in: Hauck/Noftz, SGB II, § 22 Rn. 423). Hierfür bestanden im Fall des LSG Berlin-Brandenburg aber keine Anhaltspunkte.

D. Auswirkungen für die Praxis

Allein der Umstand, dass eine Wohnung nicht den (derzeitigen) Angemessenheitskriterien entspricht, berechtigt den Leistungsträger nicht automatisch zur Ablehnung eines Mietschuldendarlehens. Grundsätzlich wird für eine Übernahme der Schulden aber zu fordern sein, dass die laufenden Kosten für die Unterkunft abstrakt angemessen i.S.d. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II sind. Der mit der Übernahme der Schulden bezweckte langfristige Erhalt einer Wohnung erscheint nur dann gerechtfertigt, wenn die (künftigen) laufenden Kosten dem entsprechen, was innerhalb des nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in Bezug zu nehmenden Vergleichsraumes von dem Träger der Grundsicherung zu übernehmen ist.