

Vorwort zu 8. Auflage

Zahlreiche Änderungen im Sozial- und Mietrecht seit 2021 haben eine Überarbeitung des Handbuchs nötig gemacht.

Berücksichtigt werden in der 8. Auflage:

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

Angesichts der Verknappung von Wohnraum in großen Städten und Ballungsgebieten werden die Probleme rund um die Bestimmung angemessener Mietpreise, Kündigungen, Mietschulden, Schutz vor der Räumungsvollstreckung und das Verhältnis des Sozialrechts zur ordnungsrechtlichen Unterbringung intensiv miet- und sozialrechtlich behandelt.

Neu sind das Kapitel B zum Karenzschutz (Aussetzung der Angemessenheitsprüfung bis zu einem Jahr) und das Kapitel S zu den Auswirkungen der Energiehilfen 2022/2023 auf die Unterkunft- und Heizkostenbedarfe.. Die Rechtsprechung der Zivil- und Sozialgerichte zu den komplizierten Fragen rund um das Wohnen und Heizen einschließlich wichtiger aktueller Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts zum Schutz gegen Räumung und in der Räumungsvollstreckung ist mit Stand September 2023 eingearbeitet.

Bereits berücksichtigt ist die Diskussion um den Karenzschutz im Gesetzgebungsverfahren zum geplanten »Gesetz zur Anpassung des Zwölften und des Vierzehnten Buches Sozialgesetzbuch und weiterer Gesetze«.

Inhalt

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

A Welcher Unterkunftsbedarf wird gedeckt?

I Nur Finanzierung, nicht Beschaffung einer Unterkunft 8

II Welche Unterkunfts-kosten können übernommen werden? 12

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

I Nur Finanzierung, nicht Beschaffung einer Unterkunft

Verfassungsauftrag	Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis des Menschen. Das Sozialstaatsprinzip verlangt im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende, erwerbsfähigen Leistungsberechtigten und den mit ihnen in einer BG Lebenden eine angemessene Unterkunft zu finanzieren (s. dazu BVerfG vom 10.10.2017 – 1 BvR 617/14 und vom 5.11.2019 – 1 BvL 7/16).
Keine Wohnungsbeschaffung	Die Beschaffung einer Wohnung ist nicht Aufgabe der Jobcenter (BayLSG vom 27.6.2013 – L 7 AS 330/13 B ER). Können Menschen das Finden und Mieten einer Wohnung aufgrund psychosozialer Schwierigkeiten nicht bewältigen, sind hierfür entweder die Sozialämter nach §§ 67, 68 SGB XII (BSG vom 15.11.2012 – B 8 SO 22/10 R) oder spezielle soziale Dienste zuständig (LSG NRW vom 25.7.2007 – L 20 B 67/07 SO ER; HessLSG vom 9.11.2010 – L 7 SO 134/10 B ER und vom 2.8.2012 – L 4 SO 86/12 B ER: Hilfe nach Haftentlassung oder Ende der Sicherheitsverwahrung; VG München vom 20.5.2014 – M 22 E 14.977 und vom 21.5.2014 – M 22 E 14.1370: Hilfe bei Krankheit).
Keine Mitwirkungspflicht	Folgerichtig sind die Jobcenter auch nicht befugt, wohnungslose Leistungsbezieher über eine Eingliederungsvereinbarung zur Suche nach einer Wohnung zu verpflichten, auch wenn dies die Chancen auf Eingliederung in Arbeit verbessert (LSG Baden-Württemberg vom 8.11.2016 – L 9 AS 4164/15).
Erreichbarkeit	Bei Fehlen einer Wohn- und Postanschrift ist aber zu beachten, dass die Erreichbarkeit gewährleistet sein muss, die seit 1.7.2023 in § 7b SGB II geregelt wurde und mit der am 8.8.2023 in Kraft getretenen Erreichbarkeits-Verordnung (ErrV) näher ausgestaltet ist. Zur Rechtslage bis Juni 2023 s. LSG Hamburg vom 29.9.2022 – L 4 AS 342/20). Die Erreichbarkeit kann nach § 2 Abs. 1 ErrV auf elektronischem Weg oder über eine Weiterleitung von Mitteilungen des Jobcenters über Dritte, die nicht unbedingt offizielle Betreuungseinrichtungen sein müssen, hergestellt werden. Wohnungslose Personen sind nach § 2 Abs. 4 ErrV erreichbar, wenn sie das Jobcenter einmal pro Leistungsmonat persönlich aufsuchen und anlässlich der Vorsprache mitteilen, auf welchem Weg eine Kontaktaufnahme möglich ist.
BSG (Rechtslage bis 30.6.2023)	Leistungsberechtigte ohne festen Wohnsitz genügen den Anforderungen von § 7 Absatz 4a SGB II a.F. jedenfalls dann, wenn sie sich täglich zum Jobcenter begeben und dort nach für sie bestimmten Schriftstücken fragen. Die Möglichkeit der Einrichtung einer Postadresse bei einer Obdachloseneinrichtung ist demgegenüber nicht vorrangig (Vergleich am 20.9.2023 im Revisionsverfahren – B 4 AS 12/22 R).
Hilfe aus einer Hand	Sofern eine Wohnungsunterbringung nach §§ 67, 68 SGB XII auch Hilfen zum Lebensunterhalt in der Wohneinrichtung umfasst (z. B. Kochen, Waschen), werden diese Leistungen auch Bürgergeld-Berechtigten vom SGB XII-Träger gewährt (LSG NRW vom 19.4.2018 – L 9 SO 1/17). Der SGB XII-Leistungsausschluss nach § 5 SGB II gilt nur für Bedarfe zum Lebensunterhalt, die außerhalb der Einrichtung entstehen (LSG Ba-

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

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

Finanzielle
Notlage

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

Abwehr der
Gefahr von
Obdachlosigkeit

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

Nur für das
Wohnen

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

Freiwillige
Obdachlosigkeit?

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

Unterbringungs- unfähigkeit

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

EU-Bürger

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

Benutzungs- gebühr für Obdachlosen- unterkunft

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

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

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

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

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

Schadensersatzanspruch

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

Jugendhilfe-rechtliche Maßnahmen

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

Mängel-beseitigung

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

Renovierung

Kosten für die Grundreinigung eines vom Bewohner verschmutzten Zimmers begründen einen Schadensersatzanspruch, für den der Bewohner aufkommen muss (VG Düsseldorf vom 7.5.2014 – 23 K 8388/12).

Die Zuweisung einer Unterkunft darf nach VG Osnabrück vom 16.7.2012 – 6 B 57/12 auch bei zahlungsunwilligen Obdachlosen nicht von der Zahlung der Benutzungsgebühr abhängig gemacht werden.

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

II Welche Unterkunfts-kosten können übernommen werden?

1 Nur angemessene Kosten¹

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

Im Rahmen des Angemessenen muss das Jobcenter die Kosten übernehmen:

- für die Nutzung zum Wohnen (→ unter 2);
- auch für untrennbare Zusatzkosten (→ unter 3);
- für die tatsächliche Nutzung zum Wohnen (→ unter 4);
- für leistungsberechtigte Personen (→ unter 5);
- nur, soweit sie tatsächlich gezahlt wurden oder zu zahlen sind (→ unter 6);
- nur, soweit sie rechtmäßig gefordert werden können (→ unter 7).

2 Nur bei Nutzung zum Wohnen

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

¹ Zu Besonderheiten in der Karenzzeit s. Kapitel B.

9 SO 281/21 und vom 8.9.2022 – L 9 SO 403/20; in beiden Fällen sind Revisionen anhängig – B 8 SO 21/22 R, 18/22 R).

Den individuellen Raumbedürfnissen muss auch bei Erlass einer Satzung angemessen Rechnung getragen werden (§ 22b Abs. 3 SGB II).

Näheres zur Bestimmung der Wohnungsgröße → S. 105 ff.

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

Bauwagen

Zu einem Wohnen im Bauwagen als Maßnahme der Jugendhilfe s. VG Karlsruhe vom 23.7.2021 – 8 K 1487/21.

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

Campingwagen

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

Kleinbus

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

Wohnmobil

terkunft, ist eine Versorgung mit Strom und Wasser keine Bedingung für die Anerkennung eines KdÜ-Bedarfs (a.A. SG Braunschweig vom 26.1.2015 – S 44 AS 3530/14). Zu einem Anspruch auf Stromversorgung s. BayVGH vom 4.2.2019 – 8 CS 19.173.

Zu den Unterkunfts-kosten zählen neben einer Stellplatzmiete auch die Kraftfahrzeugsteuer und die Beiträge für die Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung, nicht aber die Kosten für eine Vollkaskoversicherung (SG Potsdam vom 7.9.2017 – S 51 AS 1151/17 ER) oder von Pauschalen für die Wartung des Wohnmobils. Kosten für Kraftstoff sind nur soweit zu übernehmen, wie dies der Beheizung dient. Werden Propangasflaschen zum Heizen genutzt, sind die Kosten für die Befüllung zu übernehmen; eine Pauschale für Kochenergie kann abgezogen werden, wenn im Wohnmobil auch gekocht wird und die dafür anfallenden Kosten abgegrenzt werden können (vgl. dazu BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R).

- Kein Wohngeld Wohngeld soll es bei Wohnen im Wohnwagen nach VG Trier vom 14.4.2011 – 2 K 1082/10.TR nicht geben; die BSG-Rechtsprechung zum SGB II sei nicht auf das WoGG übertragbar.
- Wird ein Seefrachtcontainer zum Wohnen genutzt, können die Kosten für das Abstellen des Containers auf einem Grundstück Unterkunfts-kosten i.S.v. § 22 SGB II sein (LSG NRW vom 30.9.2020 – L 12 SO 174/20 B ER).
- Mini-Haus Ein Mini-Haus ist eine Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II. Das Abstellen auf öffentlicher Straße ist nur mit einer Sondernutzungserlaubnis zulässig, die nach VG Hannover vom 7.10.2019 – 7 B 4377/19 auch dann benötigt wird, wenn das Haus einer obdachlosen Person zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit überlassen wurde.
- Gartenlaube Eine Gartenlaube ist nach LSG Berlin-Brandenburg vom 8.3.2006 – L 19 B 42/06 AS ER zwar eine Unterkunft i. S. von § 22 SGB II, das Gericht verneint aber einen Anspruch auf Kostenübernahme, weil der Mietvertrag unwirksam sei (Verstoß gegen § 3 BundeskleingartenG). Im konkreten Fall gab es überdies Hinweise, dass der vorgelegte Mietvertrag nur ein Scheingeschäft war. Mit Blick auf die BSG-Entscheidung zum Wohnmobil wird das Jobcenter Wohnkosten, die der Eigentümer oder Pächter einer Gartenlaube hat, nicht ablehnen können, wenn er die Laube mangels anderweitiger Unterkunft zum Wohnen nutzt (SG Berlin vom 28.7.2010 – S 174 AS 21449/07). Das zeitweilige Wohnen in einer Gartenlaube, z. B. in den Sommermonaten, schließt die Übernahme der Kosten für eine bestehende reguläre Wohnung nicht aus (LSG Sachsen-Anhalt vom 16.8.2016 – L 4 AS 225/16 B ER).
- Boot Auch ein Boot, das zum Wohnen genutzt wird, kann eine Unterkunft i.S.v. § 22 Abs. 1 SGB II sein. Nach LSG Niedersachsen-Bremen vom 12.3.2020 – L 15 AS 96/19 folgt daraus aber kein Anspruch auf Instandhaltungs- und Reparaturkosten nach § 22 Abs. 2 SGB II, wenn das Boot dem Nutzer gehört.

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

2.1 Zusatzräume

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

Dasselbe gilt für die Betriebs- und Heizkosten, wenn insoweit keine Eingrenzung auf die Wohnräume möglich ist.

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

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

Trennbare
Kosten

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

Untervermietung

2.1.1 Arbeitszimmer/Gewerberaum

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

Förderleistung

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

Arbeiten und Wohnen

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

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

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

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

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

Hobbyraum

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

Wohnflächenberechnung

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

Nutzung zum Wohnen

2.1.2 Lagerraum

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

Nicht für aufgegebenes Gewerbe

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

Für Hausrat

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

Als besonderer Mehrbedarf?	Nach SG Mainz vom 17.3.2016 – S 15 AS 708/14 sind Kosten für die Lagerung von Hausrat und sonstigen Dingen bei Obdachlosigkeit keine Unterkunfts-kosten, sondern ein zum Leben ohne Wohnung gehörender, atypischer Mehrbedarf nach § 21 Abs. 6 SGB II. Besteht nur eine vorübergehende Obdachlosigkeit, kann dem nicht zugestimmt werden. Lagerkosten bis zum Auffinden einer Wohnung sind dann Unterkunfts-kosten i. S. von § 22 SGB II (s. auch → S. 43 f.).
Für Entsorgung	Kosten für die Entsorgung nicht benötigter bzw. vom Jobcenter als unangemessen gewerteter Gegenstände können Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II sein (vgl. BSG vom 15.11.2012 – B 8 SO 25/11 R und vom 10.8.2016 – B 14 AS 58/15 R; LSG Niedersachsen-Bremen vom 6.10.2015 – L 6 AS 1349/13; LSG NRW vom 23.3.2017 – L 19 AS 2115/16).
Für Brennstoffe	Zu Hilfeleistungen für die Herrichtung/Instandhaltung eines Lagerraums für Brennstoffe → S. 272 f.
Wohngeld	Bei der Berechnung eines Wohngeldanspruchs bleibt ein separat angemieteter Lagerraum unberücksichtigt (VG Aachen 31.5.2017 – 6 K 1872/15).

2.1.3 Fahrradschuppen/-keller

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

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

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

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

Mietminderung

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

Fahrradständer

2.1.4 Kellerräume

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

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

Kellerraum als Wohnfläche

Zur Berücksichtigung von Kellerräumen beim Wohngeld s. OVG NRW vom 6.5.2020 – 12 A 1700/17.

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

Vertragswidriger Gebrauch

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

Bauordnungsrecht