

L 7 AS 1032/08 ER

Land

Freistaat Thüringen

Sozialgericht

Thüringer LSG

Sachgebiet

Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

7

1. Instanz

SG Meiningen (FST)

Aktenzeichen

S 28 AS 1936/08 ER

Datum

19.09.2008

2. Instanz

Thüringer LSG

Aktenzeichen

L 7 AS 1032/08 ER

Datum

02.12.2008

3. Instanz

Bundessozialgericht

Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie

Beschluss

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Sozialgerichts Meiningen vom 19. September 2008 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten haben einander keine Kosten zu erstatten.

Der Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe für das Beschwerdeverfahren vor dem Thüringer Landessozialgericht wird abgelehnt.

Gründe:

I.

Die Antragstellerin begehrt im Wege der einstweiligen Anordnung, die Antragsgegnerin zur Erteilung einer Zusicherung nach [§ 22](#) des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) zu verpflichten.

Die Antragstellerin bezieht von der Antragsgegnerin Leistungen der Grundsicherung nach den SGB II. Am 15. April 2008 teilte sie mit, dass sie wegen Schimmelbefalls in ihrer Wohnung (Straße in Bad B.) in eine neue Unterkunft (45 m² große Zwei-Zimmer-Wohnung in der M. Straße in Bad B.) umzuziehen beabsichtige. Nachdem die Antragsgegnerin am 8. Mai 2008 vergeblich versucht hatte, die Wohnung der Antragstellerin zu besichtigen (- der Zutritt wurde von der Antragstellerin verweigert), lehnte sie mit Bescheid vom 25. April 2008 die Erteilung einer Zusicherung nach [§ 22 SGB II](#) ab. Den hiergegen am 14. Mai 2008 eingelegten Widerspruch begründete die Antragstellerin im Wesentlichen mit Schimmelbefall der Wohnung sowie damit, dass seitens des Vermieters Interesse an einer Kündigung des Mietverhältnisses bestehe. Bei einem am 30. Juni 2008 von der Außenrevision durchgeführten Hausbesuch stellte die Antragsgegnerin fest, dass im Bad rund um das Fenster und teilweise auch in den Fliesenfugen Schimmelbildung vorhanden war. Die Antragstellerin erläuterte dazu, den Schimmel habe sie seit circa einem halben Jahr im Badezimmer, andere Räume seien nicht betroffen; die Schimmelbildung habe seit dem Einbau des neuen Fensters begonnen, das Fenster sei außer beim Baden den ganzen Tag gekippt. Die Antragsgegnerin wies den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 8. August 2008 (- hiergegen ist am 18. August 2008 Klage erhoben worden) zurück. Der vorgebrachte Grund der gesundheitlichen Beeinträchtigung durch Schimmelbefall könne nicht anerkannt werden. Es sei lediglich um das Badfenster und teilweise in den Fliesenfugen Schimmelbildung zu erkennen gewesen. Dieser werde durch falsches Lüften hervorgerufen. Die Antragstellerin sei im Rahmen des Grundsatzes der Selbsthilfe gefordert, den Vermieter - gegebenenfalls unter Ankündigung einer Mietminderung - zur Mängelbeseitigung anzuhalten.

Bereits am 7. August 2008 hat die Antragstellerin einen Antrag auf einstweilige Anordnung wegen Zusicherung nach [§ 22 SGB II](#) gestellt. Zur Begründung hat sie vorgetragen, von dem Schimmel gehe eine Gesundheitsgefährdung aus. Ein weiterer Verbleib in der Wohnung sei insbesondere wegen der Schwangerschaft unzumutbar. Sie sei zur Kündigung nach [§ 569](#) des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) berechtigt. Der Vermieter werde den Mangel nicht in angemessener Zeit beseitigen und habe mittlerweile selbst unter dem 31. Juli 2008 das Mietverhältnis gekündigt. Das Kündigungsschreiben vom 31. Juli 2008 hat im Wesentlichen folgenden Inhalt: "Hiermit spreche ich Ihnen gegenüber die Kündigung des bestehenden Mietverhältnisses zur Wohnung in meinem Haus, Straße, aus. Diese Kündigung macht sich notwendig, weil eine Rekonstruktion und Sanierung (Elektroanlage, Beseitigung von Stockflecken im Bad u.a.m.) ansteht und basiert auf § 573a (Mietverträge, Pachtverträge). Sie beginnt mit dem 1. August 2008 und endet spätestens am 31. Januar 2009." Mit Verfügung vom 20. August 2008 hat das Sozialgericht darauf hingewiesen, dass es die Kündigungsfrist für erläuterungsbedürftig hält. Hierzu hat die Antragstellerin durch ihren Prozessbevollmächtigten mit Schriftsatz vom 3. September 2008 unter anderem erklärt, Grund für den beabsichtigten Auszug sei der Schimmelbefall sowie die räumliche Abgrenzung zur Familie des Vermieters. Wörtlich heißt es: "Dass die Wohnung umfassend saniert werden soll, ist wie vorgetragen, unter anderem ein Grund für die Kündigung. Jedenfalls soll die Wohnung nicht

für die Antragstellerin saniert werden." Da die genannten Kündigungsgründe kein berechtigtes Interesse für eine Wohnraumkündigung durch den Vermieter darstellten, so der Prozessbevollmächtigte weiter, habe die Vermieterin die Kündigung auf [§ 573a BGB](#) gestützt. Hierbei müsse sie eine verlängerte Kündigungsfrist hinnehmen und habe daher im Kündigungsschreiben die Frist von sechs Monaten, das heißt vom 1. August 2008 bis zum 31. Januar 2009 genannt.

Das Sozialgericht Meiningen hat den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung mit Beschluss vom 19. September 2008, zugestellt am 29. September 2008, abgelehnt.

Mit der am 9. Oktober 2008 eingelegten Beschwerde verfolgt die Antragstellerin ihr Begehren weiter. Sie habe angesichts der regelmäßig von einem Schimmelbefall ausgehenden toxischen Wirkung einen wichtigen Grund im Sinne von [§ 569 BGB](#). Zwar seien grundsätzlich eine Abhilf Frist und eine Abmahnung vor der Kündigung notwendig. Das gelte jedoch nicht, wenn eine Beseitigung in angemessener Frist nicht erfolgen könne und die damit verbundenen Belastungen für den Mieter unzumutbar seien. Es sei bereits vorgetragen, dass eine umfassende Sanierung und Rekonstruktion unter anderem wegen der Stockflecken im Bad notwendig sei. Der Vermieter könne eine fachgerechte Beseitigung des Schimmels, die nach dem anliegenden Kostenvoranschlag mit einem Aufwand von 1.829,27 EUR verbunden wäre, zurzeit nicht finanzieren; hinzu kämen Kosten für Elektroinstallation. Eine schriftliche Aufforderung zur Mängelbeseitigung würde einen reinen Formalismus darstellen. Da die Wohnung in der M. Straße nicht mehr frei sei, sei jetzt ein Umzug in die Wohnung O. in Bad B. beabsichtigt.

Die Antragstellerin beantragt,

den Beschluss des Sozialgerichts Meiningen vom 19. September 2008 aufzuheben und die Antragsgegnerin zu verpflichten, ihr eine Zusicherung nach [§ 22 SGB II](#) für einen Umzug in die Wohnung O. in Bad B. zu erteilen.

Die Antragsgegnerin beantragt,

die Beschwerde zurückzuweisen.

Sie hält die Entscheidung des Sozialgerichts für richtig.

Der Senat hat die Akte aus dem Verfahren L 7 AS 914/07 ER beigezogen. In diesem Verfahren ist am 12. November 2007 ein Erörterungstermin durchgeführt worden, in dem die Vermieterin und ihr Sohn als Zeugen gehört wurden. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme sowie der Einlassungen der Antragstellerin wird auf die Niederschrift Bezug genommen. Zur Ergänzung des Sachverhalts im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der Akten der Antragsgegnerin verwiesen.

II.

Die zulässige Beschwerde ist unbegründet.

Nach [§ 86 b Abs. 2 SGG](#) kann das Gericht der Hauptsache auf Antrag, wenn - wie hier - ein Fall von [§ 86 b Abs. 1 SGG](#) (vorläufiger Rechtsschutz in Anfechtungssachen) nicht vorliegt, eine einstweilige Anordnung in Bezug auf den Streitgegenstand treffen, wenn die Gefahr besteht, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustandes die Verwirklichung eines Rechts des Antragstellers vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte (Satz 1). Einstweilige Anordnungen sind auch zur Regelung eines vorläufigen Zustandes in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis zulässig, wenn eine solche Regelung zur Abwendung wesentlicher Nachteile nötig erscheint (Satz 2). Die [§§ 920, 921, 923, 926, 928 bis 932, 938, 939 und 945](#) der Zivilprozessordnung (ZPO) gelten entsprechend (Satz 4). Das Gericht entscheidet durch Beschluss ([§ 86 b Abs. 4 SGG](#)), gegen den nach [§ 172 SGG](#) die Beschwerde zulässig ist.

Ein Anordnungsantrag ist begründet, wenn das Gericht auf Grund einer hinreichenden Tatsachenbasis durch Glaubhaftmachung ([§ 86 b Satz 4 SGG](#) i. V. m. [§ 920 Abs. 2, § 294 Abs. 1 ZPO](#)) und/oder im Wege der Amtsermittlung ([§ 103 SGG](#)) das Bestehen eines Anordnungsanspruchs, das heißt des materiellen Anspruchs, bejahen kann. Darüber hinaus muss ein Anordnungsgrund gegeben sein, das heißt die Unzumutbarkeit, bei Abwägung aller betroffenen Interessen die Entscheidung in der Hauptsache abzuwarten. Grundsätzlich dürfen Entscheidungen sowohl auf eine Folgenabwägung als auch auf eine summarische Prüfung der Erfolgsaussichten in der Hauptsache gestützt werden. Drohen ohne die Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes schwere und unzumutbare, anders nicht abwendbare Beeinträchtigungen, die durch das Hauptsacheverfahren nicht mehr zu beseitigen wären, ist die Sach- und Rechtslage nicht nur summarisch, sondern abschließend zu prüfen (BVerfG Beschluss vom 12. Mai 2005 - Az.: [1 BvR 569/05](#)).

Die Antragstellerin hat einen Anordnungsgrund nicht glaubhaft gemacht.

Nach [§ 32 Abs. 2 S. 2 SGB II](#) ist der kommunale Träger zur Zusicherung nur verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Dass der Umzug erforderlich ist, ist nicht glaubhaft gemacht.

Die Antragstellerin kann sich nicht darauf berufen, dass sie wegen einer Kündigung des Vermieters ausziehen muss. Die auf [§ 573a BGB](#) gestützte Kündigung der Vermieterin ist unwirksam. Nach [§ 573a Abs. 1 S. 1 BGB](#) kann ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen auch gekündigt werden, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf. Das von der Vermieterin bewohnte Haus besteht nach den Einlassungen von Antragstellerin und Vermieterin in dem im Verfahren L 7 AS 914/07 ER am 12. November 2007 durchgeführten Erörterungstermin aus drei Wohnungen. Dass es für eine Kündigung nach [§ 573 BGB](#) an einem berechtigten Interesse fehlt, hat der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin selbst vorgetragen.

Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung nach [§ 569 BGB](#) ist ebenfalls nicht glaubhaft gemacht worden. Anlässlich des Besuchs der Außenrevision am 30. Juni 2008 erklärte die Antragstellerin, der Schimmel sei seit etwa einem halben Jahr vorhanden. Damit entstehen schon erste Zweifel hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit des Vorbringens zum aktuellen Kündigungsgrund. Denn am 12. November 2007 war nach den Einlassungen von Antragstellerin und Vermieterin in dem im Verfahren L 7 AS 914/07 ER durchgeführten

Erörterungstermin der Schimmelbefall - er dürfte damals schon vorhanden gewesen sein - offenbar noch kein Kündigungsgrund. Soweit die Antragstellerin nunmehr geltend macht, ihre Vermieterin sei aus wirtschaftlichen Gründen nicht zur Behebung des Mangels in der Lage, vermag dem der Senat unter Berücksichtigung des gesamten Sachvortrags nicht zu folgen. Im Schriftsatz vom 3. September 2008 werden zur Erläuterung der Kündigung seitens der Vermieterin zunächst die Beweggründe für das Umzugsbegehren der Antragstellerin geschildert und dann heißt es wörtlich: "Jedenfalls soll die Wohnung nicht für die Antragstellerin saniert werden." Das bedeutet, die Vermieterin "will" allenfalls nicht für die Antragstellerin die erforderlichen Maßnahmen ergreifen. Auch hieran hat der Senat allerdings seine Zweifel. Im Erörterungstermin am 12. November 2007 hat die Vermieterin erklärt, sie würde im Interesse des Enkels das Mietverhältnis auch dann nicht kündigen, wenn die Antragstellerin keine Miete zahlen würde. Der Widerspruchsbegründung vom 14. Mai 2008 zufolge soll sich die Vermieterin dann schon wenig später mit der Kündigungsabsicht getragen haben. Nachvollziehbare Gründe für diesen Sinneswandel vermag der Senat nicht zu erkennen. Auch die Erläuterung zur Kündigungsfrist klingt nicht sehr überzeugend. Die Antragstellerin wird sich daher, wovon auch die Antragsgegnerin zu Recht ausgeht, selbst darum kümmern, dass die Vermieterin ihre Pflichten aus dem Mietvertrag nachkommt.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#).

III.

Der Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe war aus den Gründen des Beschlusses wegen fehlender Erfolgsaussicht abzulehnen.

Der Beschluss ist unanfechtbar ([§ 177 SGG](#)).

Rechtskraft

Aus

Login

FST

Saved

2009-07-17