

## S 28 AS 202/06 ER

Land  
Nordrhein-Westfalen  
Sozialgericht  
SG Düsseldorf (NRW)  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung  
28  
1. Instanz  
SG Düsseldorf (NRW)

Aktenzeichen  
S 28 AS 202/06 ER  
Datum  
23.08.2006

2. Instanz  
LSG Nordrhein-Westfalen  
Aktenzeichen

-  
Datum

-  
3. Instanz  
Bundessozialgericht  
Aktenzeichen

-  
Datum

-  
Kategorie  
Beschluss

Der Antrag auf Gewährung von Prozesskostenhilfe unter Beiordnung des Rechtsanwaltes L1, N wird abgelehnt. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung wird abgelehnt. Kosten sind nicht zu erstatten.

Gründe:

I. Der Anspruchsteller begehrt die Gewährung von Kosten für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe.

Der 1960 geborene Antragsteller bewohnt zusammen mit seiner 1957 geborenen Ehefrau und seinen Kindern U1 (geb. 1990) und L2 (geb. 1994) eine 4-Raum Wohnung in N1. Ausweislich des Mietvertrages vom 30.10.2001 beträgt die Wohnfläche ca. 110 qm. Der aktuelle monatliche Mietzins beläuft sich seit dem 01.08.2006 auf 852,24 Euro (644,00 Euro Kaltmiete zzgl. 208,24 Euro Betriebskosten). Der Mietvertrag ist als "qualifizierter Zeitmietvertrag" für die Mietzeit vom 01.01.2002 bis zum 31.12.2007 geschlossen worden. Hinsichtlich der Verwendungsabsicht des Vermieters nach Ablauf der Mietdauer ist im Vertrag vermerkt: "Die Wohnung wird in eine Eigentumswohnung umgewandelt. Der Mieter bekommt das Vorkaufsrecht." Die Ehefrau des Antragstellers bezieht eine monatliche Rente wegen voller Erwerbsminderung. Der Antragsteller bezog bzw. bezieht fortlaufend für sich und seine Familie (Bedarfsgemeinschaft) seit dem 01.01.2005 von der Antragsgegnerin Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch –Grundsicherung für Arbeitsuchende- (SGB II). Die Antragsgegnerin hatte zunächst Kosten für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe von 850,56 Euro anerkannt. Mit Schreiben vom 29.09.2005 hatte die Antragsgegnerin den Antragsteller darauf hingewiesen, dass die genutzte Unterkunft hinsichtlich Größe und Preis nicht angemessen sei und ihn aufgefordert, die Unterkunftskosten bis zum 31.03.2006 auf eine angemessene Höhe zu senken, wobei von einer angemessenen Wohnungsgröße von 90 qm für 4 Personen und einem Mietrichtwert einschließlich Zu- oder Abschläge in Höhe von 5,11 Euro pro qm auszugehen sei. Mit Bescheid vom 07.04.2005 hatte die Antragsgegnerin für den Antragsteller Leistungen zur Sicherstellung des Lebensunterhalts nach dem SGB II für die Zeit 01.05.2006 bis 31.10.2006 bewilligt und hierbei Kosten für Unterkunft und Heizung lediglich in Höhe von 641, 22 Euro anerkannt. Hiergegen hatte der Kläger sich mit Widerspruch und Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz (S 00 AS 00/00 ER SG Düsseldorf) gewandt und u.a. geltend gemacht, das Aufforderungsschreiben zur Senkung der Unterkunftskosten vom 29.09.2005 seinerzeit nicht erhalten zu haben. Die Beteiligten beendeten das Antragsverfahren im Vergleichswege, wobei die Antragsgegnerin sich bereit erklärt, die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung ab dem 01.05.2006 für maximal vier Monate (längstens bis zum 31.08.2006) anzuerkennen. Der Antragsteller verpflichtete sich, monatlich mindestens sechs Eigenbemühungen zu unternehmen, um die Kosten der Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß zu senken und diese gegenüber der Antragsgegnerin zu dokumentieren (außergerichtlicher Vergleich vom 09.06.2006).

Mit Änderungsbescheid vom 20.06.2006 stellte die Antragsgegnerin für den Antragsteller unter Abänderung des Bescheides vom 07.04.2006 Leistungen zur Sicherstellung des Lebensunterhalts nach dem SGB II für die Zeit vom 01.05.2006 bis zum 31.10.2006 fest und erkannte für die Monate Mai 2006 bis August 2006 Kosten der Unterkunft in Höhe von 850,56 Euro bzw. 870, 56 Euro und ab dem 01.09.2006 in Höhe von 685,53 Euro an. Der Antragsteller legte am 11.07.2006 der Antragsgegnerin Nachweise über Eigenbemühungen vor (Bl. 159, 160 der Verwaltungsakten). Mit Schreiben vom 12.07.2006 informierte die Antragsgegnerin den Antragsteller hinsichtlich der vorgelegten Nachweise, dass die Wohnungen fast alle zu groß und zu teuer gewesen seien. Die Eigenbemühungen seien zu intensivieren und hinreichend zu dokumentieren.

Die Antragsgegnerin bat das Amt für Wohnungswesen der Stadt Mönchengladbach dem Antragsteller bei der Suche nach einer angemessenen Unterkunft behilflich zu sein. Nach Auskunft des Amtes für Wohnungswesen sprach der Antragsteller dort erstmalig am 30.06.2006 vor und bat um Vermittlung einer zumindest 90 qm großen Wohnung in unmittelbarer Nähe zum jetzigen Wohnort. Unter dem 12.07.2006 teilte das Amt für Wohnungswesen auf Nachfrage der Antragsgegnerin mit, auf das Stadtgebiet Mönchengladbach bezogen

habe es im Zeitraum vom 03.03.2006 bis dato vier leer stehende, öffentlich geförderte 4-Zimmer, 90 qm große Wohnungen in den Stadtteilen Odenkirchen, Holt und Westend gegeben. Da der Antragsteller nur Wohnungsangebote in C (zwischen I und W) akzeptiere, hätten ihm keine Angebote gemacht werden können. Unter dem 14.07.2006 teilte das Wohnungsamt mit, dem Antragsteller sei ein WBS für eine Wohnung in der Größe 4-Zimmer/ 90 qm erteilt worden. Die Wohnungssuche des Antragstellers erstreckte sich auf die Stadtteile I, W und X1.

Der Antragsteller erhob am 18.07.2006 Widerspruch gegen die Absenkung der Unterkunftskosten ab dem 01.09.2006. Es sei ihm trotz intensiver Eigenbemühungen und Zuhilfenahme des Amtes für Wohnungswesen nicht gelungen, die Unterkunftskosten zu reduzieren.

Am 19.07.2006 hat der Antragsteller die Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes beantragt. Er macht geltend, die Kürzung der Unterkunftskosten sei nicht gerechtfertigt. Seine Eigenbemühungen seien erfolglos geblieben und auch das Amt für Wohnungswesen habe keine Lösung präsentieren können. Der dort zuständige Mitarbeiter habe mitgeteilt, dass zur Zeit keine adäquaten Wohnungen zur Verfügung stünden. Die Kürzung der Unterkunftskosten und die daraus entstehenden finanziellen Nöte könnten ihm nicht zugemutet werden. Hierdurch würde möglicherweise seine wirtschaftliche Existenz gefährdet. Die Sache sei daher äußerst eilbedürftig.

Der Antragsteller beantragt,

die Antragsgegnerin zu verpflichten, die gesamten Unterkunftskosten für die Wohnung U2-N2-Straße 00, N1 zu übernehmen und an den Antragsteller zu überweisen.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Die Kosten für die Unterkunft des Antragstellers seien in Bezug auf vergleichbare Wohnungen in Mönchengladbach unangemessen hoch. Die Wohnfläche von 110 qm überschreite die angemessene Wohnungsgröße für einen 4-Personenhaushalt von 90 qm erheblich. Aufgrund der Gegebenheiten des Wohnungsmarktes in Mönchengladbach seien Aufwendungen für eine Unterkunft mit bis zu 5,11 Euro pro qm als angemessen anzuerkennen. Bei einer Wohnungsgröße von 90 qm betrage die anzuerkennende Kaltmiete 460,00 Euro. Die Nebenkosten könnten ebenfalls nur in angemessener Höhe von 180,21 Euro übernommen werden. Für Heizkosten seien 18,32 Euro einzurechnen, so dass sich ein Gesamtanspruch in Höhe von 658,53 Euro ergebe.

Ogleich dem Antragsteller seit dem 3.3.2006 (Übergabe des Aufforderungsschreibens vom 29.09.2005) die Unangemessenheit seiner Unterkunft bekannt sei, habe er bislang keine hinreichenden, ernsthaften Bemühungen zur Senkung der Kosten unternommen. Bei den am 11.07.2006 vorgelegten sechs Zeitungsanzeigen aus dem EXTRA-TIPP vom 02.07.2006 habe es sich fast ausschließlich um zu große und zu teurere Wohnungen gehandelt. Lediglich eine Wohnung (Mönchengladbach, Mstraße) sei nach Preis und Größe angemessen gewesen. Die dokumentierten Eigenbemühungen seien in keiner Weise ausreichend. Das Amt für Wohnungswesen habe dem Antragsteller aufgrund der von ihm gemachten Einschränkungen auf bestimmte Stadtteile keine Wohnung anbieten können. Grundsätzlich sei aber die Wohnungssuche auf das gesamte Stadtgebiet zu erstrecken. Soweit der Antragsteller vorträgt, er sei an den Mietvertrag bis Ende 2007 gebunden, weil es sich um einen Zeitmietvertrag handele, verweise sie darauf, dass der Mietvertrag gemäß den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kündbar sei.

Der Antragsteller hat mit Schreiben vom 31.07.2006 ergänzend vorgetragen, die Antragsgegnerin gehe unzutreffend davon aus, dass die Größe der jetzigen Wohnung unangemessen sei. Seine erwerbsunfähige Ehefrau habe aufgrund ihrer schweren Erkrankung einen erhöhten Wohnraumbedarf. Er verweise insoweit auf das ärztliche Attest von X2/Frau U3, Ärzte für Allgemeinmedizin aus N1 vom 25.07.2006. Aus der der Antragsgegnerin vorgelegten, aktuellen Mietbescheinigung des Vermieters ergebe sich zudem, dass die Wohnung nicht 110 qm, sondern 104 qm groß sein. Auch habe er sich hinreichend um preisgünstigeren Wohnraum bemüht. Wenn die Antragsgegnerin meint, die vorgelegten Angebote für Wohnungen in Rheindahlen, Windberg und Mönchengladbach II mit 90, 91, 92 qm seien nicht angemessen, stelle sich die Frage, wie die Antragsgegnerin das ihr vom Gesetzgeber eingeräumte Ermessen ausgeübt habe. Ausschlaggebend sei offensichtlich einzig die Tatsache der qm-Zahl gewesen. Insofern sei von einem Ermessensnichtgebrauch der Antragsgegnerin auszugehen. Die Einschränkung auf bestimmte Wohngebiete bei der Wohnungssuche sei gerechtfertigt. Zum einen müsse sichergestellt werden, dass die beiden minderjährigen Kinder ihre bisherigen Schulen weiterhin besuchen könnten. Des Weiteren könne auf diesem Wege die erwerbsunfähige Ehefrau die Ärzte ihres Vertrauens weiterhin aufsuchen, bei denen sie schon lange Jahre in Behandlung sei. Hinzu kämen weiterhin seine vertraglichen Bindung durch den Zeitmietvertrag.

Der Antragsteller hat eine Kopie des ärztlichen Attestes von X2/Frau U3 vom 25.07.2006 zu den Gerichtsakten gereicht.

Wegen weiterer Einzelheiten des Sachverhaltes wird auf die Gerichtsakten und die Verwaltungsakten Bezug genommen.

II. 1. Der Antrag auf Gewährung von Prozesskostenhilfe hat keinen Erfolg.

Prozesskostenhilfe ist nach § 73 a Sozialgerichtsgesetz (SGG) in Verbindung mit §§ 114 f Zivilprozessordnung (ZPO) auf Antrag zu gewähren, soweit der Antragsteller nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen die Kosten der Prozessführung nicht aufbringen kann, die beabsichtigte Rechtsverfolgung hinreichende Aussicht auf Erfolg bietet und nicht mutwillig erscheint.

Die Gewährung von Prozesskostenhilfe scheidet aus, da der Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz ohne hinreichende Aussicht auf Erfolg ist. Zur Begründung wird auf die Ausführungen unter 2. verwiesen.

2. Der Antrag auf Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes bleibt ohne Erfolg.

Das Begehren des Antragstellers ist darauf gerichtet, auch im Zeitraum vom 01.09.2006 bis zum 31.10.2006 die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung in ungekürzter Höhe von 870,56 Euro von der Antragsgegnerin zu erhalten. Bei der behördlichen Entscheidung vom

07.04.2006 handelte es sich um eine erstmalige Bewilligung von Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 01.05.2006 bis zum 31.10.2006 und mit der Festsetzung der Unterkunftskosten in (abgesenkter) Höhe von 641,22 Euro ab dem 01.05.2006 wurde infolgedessen von Seiten der Antragsgegnerin nicht in eine bereits bestehende Rechtsposition des Antragstellers eingegriffen. Gleiches gilt für die Änderungsentscheidung vom 20.6.2006, mit dem die Antragsgegnerin in Abänderung des Bescheides vom 07.04.2006 die Unterkunftskosten zugunsten des Antragstellers in der Zeit vom 01.05.2006 bis zum 31.08.2006 auf 850,56 bzw. 870,56 Euro und für die Zeit vom 01.09.2006 bis 31.10.2006 auf 658,53 Euro erhöht hat. Der Antragsteller begehrt vorliegend weitergehende Leistungen ab dem 01.09.2006, die ihm mit dem angefochtenen Bescheid vom 07.04.2006 unter Einbeziehung des Änderungsbescheides vom 20.6.2006 nicht bewilligt worden sind. Sein Begehren auf höhere Unterkunftskosten kann er in der Hauptsache nur im Rahmen einer kombinierten Anfechtungs- und Verpflichtungsklage durchsetzen und der Antrag auf Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes ist daher verfahrensrechtlich als Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung nach [§ 86 Abs. 2 Satz 2](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) ("Regelungsanordnung") auszulegen ([§ 123 SGG](#)).

Der so verstandene Antrag ist unbegründet.

Nach [§ 86 b Abs. 2 Satz 2 SGG](#) kann das Gericht in der Hauptsache auf Antrag eine einstweilige Anordnung zur Regelung eines vorläufigen Zustandes in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis treffen, wenn eine solche Regelung zur Abwendung wesentlicher Nachteile nötig erscheint. Der Erlass einer einstweiligen Anordnung setzt das Bestehen eines Anordnungsanspruchs, d.h. des materiellen Anspruchs, für den vorläufiger Rechtsschutz begehrt wird, sowie das Vorliegen eines Anordnungsgrundes, d.h. die Unzumutbarkeit bei Abwägung aller betroffenen Interessen die Entscheidung in der Hauptsache abzuwarten, voraus. Der geltend gemachte Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II (Anordnungsanspruch) und die besonderen Gründe für die Notwendigkeit der Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes, die Eilbedürftigkeit (Anordnungsgrund) sind glaubhaft zu machen ([§ 86 b Abs. 2 Satz 4 SGG](#) in Verbindung mit [§ 920 Abs. 2](#) Zivilprozessordnung (ZPO)). Die Glaubhaftmachung bezieht sich auf die eingeschränkte gerichtliche Prüfungsdichte und die nur eine überwiegende Wahrscheinlichkeit erfordernde Überzeugungsgewißheit für die tatsächlichen Voraussetzungen des Anordnungsanspruchs und des Anordnungsgrundes im einstweiligen Verfahren (LSG NRW Beschluss vom 14.06.2005 - [L 1 B 2/05 AS ER](#)-). Die Entscheidung des Gerichtes im einstweiligen Rechtsschutz darf grundsätzlich keine Vorwegnahme der Hauptsache enthalten (vgl. Meyer-Ladewig/Leitherer/Keller, Sozialgerichtsgesetz, 8. Auflage 2005, § 86 b Rdn. 31).

Im vorliegenden fehlt es bereits an einem hinreichend glaubhaft gemachten Anordnungsgrund. Das Gericht kann nicht erkennen, dass dem Antragsteller wesentliche Nachteile drohen würden bzw. es unzumutbar ist, wenn er bis zur Entscheidung in der Hauptsache warten müsste. Die Gefahr, dass das beanspruchte Recht -hier höhere Leistungen nach dem SGB II- rechtlich oder tatsächlich vereitelt würde, ist nicht ersichtlich, da der Anspruch im Rahmen des gültigen Rechts geltend gemacht und die leistungsverpflichtete öffentliche Hand nicht konkursfähig ist. Es verbleibt für die Annahme der Eilbedürftigkeit zur Abwendung wesentlicher Nachteile nur das Auftreten einer akuten, existenziellen Not des Antragstellers, die es rechtfertigen könnte, ausnahmsweise die Hauptsache vorweg zu nehmen und die Antragsgegnerin vorläufig zur Zahlung der begehrten Leistungen zu verpflichten (LSG NRW Beschluss vom 09.06.2005 - [L 9 B 25/05 AS ER](#)-). Eine akute, existenzielle Notlage, die ein sofortiges Einschreiten des Gerichtes erforderlich macht, ist von dem Antragsteller nicht hinreichend glaubhaft gemacht worden. Der Antragsteller und seine Familie verfügen im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung über eine ungekündigte Unterkunft und sind derzeit nicht von Obdachlosigkeit bedroht. Mietrückstände liegen offensichtlich nicht vor und dürften auch nicht vorliegen, weil die Antragsgegnerin für die Zeit bis zum 31.08.2006 die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung vollumfänglich übernommen hat. Auch vor dem Hintergrund, dass der Antragsteller ggf. ab September 2006 den geschuldeten Mietzins nicht mehr in voller Höhe an den Vermieter zahlen kann, ergibt keine andere Beurteilung. Allein die Möglichkeit zukünftiger Mietrückstände (Schulden) rechtfertigt jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt keine einstweilige Anordnung gegen die Antragsgegnerin und eine damit verbundene Vorwegnahme der Hauptsache. Insoweit berücksichtigt das Gericht, dass eine fristlose Kündigung des Wohnraumes durch den Vermieter in unmittelbarer Zukunft nicht zu befürchten ist. Der Antragsteller erhält ab dem 01.09.2006 von der Antragsgegnerin für Miete und Betriebskosten den Betrag in Höhe von 640, 21 Euro. Damit liegt ein ungedeckter Mietbedarf in Höhe von 212,03 Euro monatlich vor, die der Antragsteller entweder vorläufig aus eigenen Mitteln decken oder ggf. dem Vermieter vorerst schuldig bleiben muss. Ausgehend von der monatlichen ungedeckten Mietdifferenz und damit einem ggf. monatlichen Mietrückstand in Höhe von 212,03 Euro stünde dem Vermieter das Recht zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages aus wichtigem Grund (hier: Zahlungsverzug nach [§ 543 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BGB](#)) erst nach ca. 8 Monaten, d.h. ab ca. Mai 2007 zu, denn eine solche Kündigung erfordert Zahlungsrückstände in Höhe von zwei vollen Monatsmieten (Kaltmiete inklusive Nebenkosten, vgl. Palandt, BGB, 65. Auflage 2006, § 543 Rdn. 23) (852,24 Euro x 2 Monate = 1704,48 Euro: 212,03 Euro (Zahlungsrückstand) = 8,03 Monate). Auch kann vorliegend nicht ausgeschlossen werden, dass der Antragsteller ggf. selbst vorläufig die Mietdifferenz tragen kann. Er hat weder substantiiert vorgetragen noch glaubhaft gemacht worden, dass er bzw. die Bedarfsgemeinschaft derzeit über keinerlei bereite Mittel verfügen, die sie vorläufig zur Zahlung der offenen Mietdifferenz einsetzen könnte. Den Verwaltungsakten kann entnommen werden, dass der Antragsteller und seine Ehefrau Ende 2004 auf ihren Girokonten über Gelder in Höhe von 3870,32 Euro verfügten (Angaben des Antragstellers im Leistungsantrag vom 02.09.2004). In den Folgeanträgen auf Fortzahlung von Leistungen nach dem SGB II (04.04.2005, 26.09.2005, 27.03.2006) ist von dem Antragsteller regelmäßig mitgeteilt worden, es seien keine Änderungen in den Vermögensverhältnissen eingetreten. Das Gericht kann daher im Ergebnis nicht auszuschließen, dass die Bedarfsgemeinschaft über bereite Mittel verfügt, die sie vorläufig zur Deckung der monatlichen Mietdifferenz von 212,03 Euro einsetzen kann. Der sinngemäße Vortrag des Antragstellers, durch die Kürzung der Unterkunftskosten entstünden unzumutbare finanzielle Nöte bzw. seine wirtschaftliche Existenz wäre möglicherweise gefährdet, ist für die Glaubhaftmachung einer akuten, existenziellen Not unzureichend. Die Frage, ob der Antragsteller berechtigterweise die Übernahme der tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung von der Antragsgegnerin begehrt, ist daher allein im Hauptsacheverfahren (Widerspruchsverfahren bzw. Klageverfahren) abschließend zu klären bzw. zu entscheiden. Das Gericht weist an dieser Stelle darauf hin, dass eine einstweilige Anordnung grundsätzlich nicht dafür gedacht ist, dem Betroffenen schneller, als dies in einem regulären Hauptsache- bzw. Klageverfahren möglich ist, zu seinem (vermeintlichen) Recht zu verhelfen. Anders nur, wenn eine besondere Dringlichkeit der Angelegenheit besteht, die es unzumutbar erscheinen lässt, den Ausgang des Hauptsacheverfahrens abzuwarten und die es daher ausnahmsweise rechtfertigt, die Hauptsache im einstweiligen Rechtsschutz vorwegzunehmen. Diese Voraussetzungen liegen im Falle des Antragstellers derzeit nicht vor.

Darüber hinaus spricht nach summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage auch mehr dagegen als dafür, dass der Antragsteller die Übernahme seiner tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von 870,56 Euro über den 31.08.2006 hinaus von der Antragsgegnerin beanspruchen kann.

Nach [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft denen der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des alleinstehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem alleinstehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate ([§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II](#)). Die Angemessenheit der Unterkunftskosten wird durch eine Vielzahl von Faktoren bestimmt, die in der Zusammenschau zu berücksichtigen sind. Die angemessene Höhe der Unterkunftskosten ist vorrangig als Produkt aus der abhängig von der Personenzahl angemessenen Wohnungsgröße in qm und dem nach den örtlichen Verhältnissen im unteren Bereich liegenden Mietzins pro qm zu ermitteln (sog. Produkttheorie). Daneben sind Besonderheiten des Einzelfalls in die Prüfung der Angemessenheit einzubeziehen und zu gewichten. Anhaltspunkte für den Mietpreis im unteren (nicht untersten) Preissegment im örtlichen Wohnungsmarkt können sich aus dem örtlichen Mietspiegel oder anderen nachvollziehbaren dokumentierten Erfahrungswerten vor Ort ergeben. Für die Bestimmung der angemessenen Wohnraumgröße kann auf die Durchführungsverordnungen der Länder zum Wohnungsbindungsgesetz zurückgegriffen werden. Danach ergibt sich für einen Vier-Personenhaushalt ein Raumbedarf von 85 qm bis 90 qm (vgl. zum Ganzen: Eicher/Spellbrink, SGB II, 2005, § 22 Rdn. 42, 43). Hiervon ausgehend erweist sich die Unterkunft des Antragstellers in der Größe als unangemessen, unabhängig davon, ob man von einer Wohnungsgröße von 104 qm bzw. 110 qm ausgeht. Des weiteren entspricht die Kaltmiete in Höhe von 6,19 Euro pro qm bzw. 5,85 Euro pro qm nicht den Angemessenheitskriterien der Antragsgegnerin, die einen Betrag von 5,11 Euro pro qm zugrunde legt. Das Gericht hat keinen Anlass den von der Antragsgegnerin für Mönchengladbach zugrunde gelegten Mietpreis von 5,11 Euro pro qm zu beanstanden, auch der Antragsteller hat insoweit keine Einwände erhoben. Nach dem vom Sozialgericht Düsseldorf im Verfahren S 00 AS 000/00 eingeholten Gutachten über den Wohnungsmarkt in Mönchengladbach des Sachverständigen J vom 31.05.2006 beträgt die Mietspanne für Wohnungen von 75 qm bis 90 qm in Mönchengladbach 3,95 Euro bis 5,82 Euro pro qm. Damit dürfte der von der Antragsgegnerin zugrunde gelegte Mietpreis von 5,11 Euro pro qm realistischen Erwägungen folgen.

Einen den angemessenen Bedarf übersteigenden besonderen Bedarf hat der Antragsteller nicht hinreichend glaubhaft gemacht. Dies gilt für den geltend gemachten erhöhten Wohnraumbedarf für seine erwerbsunfähige Ehefrau wegen "schwerer Erkrankung". Zwar können individuelle Besonderheiten wie der Gesundheitszustand des Leistungsberechtigten oder eines Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft zur Anerkennung eines erhöhten Wohnraumbedarfs führen. Dies setzt jedoch voraus, dass von dem Antragsteller für das Gericht nachvollziehbar begründet und durch ärztliches Attest glaubhaft gemacht wird, aufgrund welcher konkreten Erkrankung unter Berücksichtigung welcher medizinischen bzw. pflegerischen Erwägungen/Erforderlichkeiten ein erhöhter Wohnraumbedarf zu befürworten ist. Diesen Anforderungen entspricht weder der Vortrag des Antragstellers noch das von ihm vorgelegte Attest von X2/Frau U3 vom 25.7.2006. In dem ärztlichen Attest wird von den Ärzten lediglich die Auffassung vertreten, es sei aufgrund der gesundheitlichen Verfassung der Ehefrau ein erhöhter Wohnraumbedarf angezeigt. An einer für das Gericht nachvollziehbare bzw. überprüfbare Begründung für diese ärztliche Auffassung fehlt es. Dem Gericht ist weder von den Ärzten noch vom Antragsteller selbst die Art der Erkrankung der Ehefrau mitgeteilt worden. Allein der Vortrag des Antragstellers, die Ehefrau sei "schwer erkrankt" ist insoweit unsubstantiiert und liefert keine hinreichenden Anhaltspunkte für einen aus gesundheitlichen Gründen erforderlichen erhöhten Wohnraumbedarf.

Auch dürfte schwerlich zu vertreten sein, dass es dem Antragsteller unmöglich bzw. unzumutbar war bzw. ist, durch einen Wohnungswechsel seine überhöhten Aufwendungen zu senken. Nach der sich bietenden Sachlage können hinreichende Eigenbemühungen des Antragstellers zur Anmietung einer preisgünstigen Unterkunft nicht festgestellt werden. Zwar hat er Anfang Juli 2006 der Antragsgegnerin sechs Wohnungsangebote aus der Wochenzeitschrift EXTRA TIPP vom 02.07.2006 vorgelegt. Hiervon scheiden bereits zwei Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 98 qm und 105 qm als eindeutig zu groß aus. Die Wohnung in S mit einer Größe von 91 qm und einer Kaltmiete von 473,00 Euro entspricht - bei Vernachlässigung der leichten Überschreitung hinsichtlich der angemessenen Wohnungsgröße - der angemessenen Kaltmiete von höchstens 460,00 Euro nicht. In Bezug auf die Kaltmiete gilt gleiches für die 90 qm große Wohnung in X1 mit einer Kaltmiete von 520,00 Euro. Die Wohnungen in Mönchengladbach Zentrum (92 qm für 440,00 Euro kalt) und in Mönchengladbach, Mstraße (81 qm für 429,00 Euro kalt) dürften als angemessener Wohnraum in Betracht kommen. Jedoch fehlt es an einer hinreichenden Glaubhaftmachung ernsthafter Bemühungen um diese Wohnungen, denn den Aufzeichnungen des Antragstellers ist nicht zu entnehmen, wen er wann wegen der Angebote kontaktiert bzw. gesprochen haben will. Soweit er hinsichtlich der Wohnung in der Mstraße eine e-mail vom 11.07.06 erwähnt, liegt diese ebenfalls nicht vor. Diese Angaben bzw. Unterlagen sind jedoch erforderlich, damit die Behörde bzw. das Gericht die Möglichkeit hat, die Angaben des Antragstellers auf ihren Wahrheitsgehalt hin zu überprüfen. Darüber hinaus fällt auf, dass der Antragsteller lediglich Angebote für Wohnungen in Mönchengladbach Zentrum, X1, I und S vorgelegt hat. Dies korrespondiert mit der Mitteilung des Amtes für Wohnungswesen, dass der Antragsteller seine Wohnungssuche nur auf bestimmte Stadtteile in Mönchengladbach beschränkt. Eine Suche nach einer preisgünstigen Unterkunft in nur wenigen Stadtteilen Mönchengladbach steht aber der Annahme ernsthafter und hinreichender Bemühungen zur Erlangung einer angemessenen Unterkunft entgegen. Der Antragsteller ist gehalten, im gesamten Stadtgebiet Mönchengladbach nach einer angemessenen Wohnung zu suchen. Soweit der Antragsteller seine auf bestimmte Stadtviertel beschränkte Wohnungssuche damit begründet, dass seinen minderjährigen Kindern ein Schulwechsel und seiner kranken Ehefrau ein Arztwechsel nicht zumutbar seien, schließt sich das Gericht dieser Sichtweise nicht an. Das Gericht kann keinen sachlichen Grund erkennen, weshalb den Kindern des Antragstellers ein Schulwechsel unzumutbar sein sollte. Im Falle eines weiter entfernten Umzuges der Familie stellt ein Schulwechsel der Kinder in allen Bevölkerungsschichten eine übliche Angelegenheit dar. Der Antragsteller und seine Kinder haben grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass sie auf Kosten der öffentlichen Hand in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben können, ein Bestandschutz besteht insoweit nicht. Im wesentlichen Gleiches gilt im Hinblick auf das Begehren der Ehefrau in der Nähe ihrer Ärzte des Vertrauens wohnen zu bleiben. Darüber hinaus dürfte für die Ehefrau auch nach einem Umzug innerhalb von N1 die Möglichkeit bestehen, von einem anderen Stadtteil aus ihre Ärzte in zumutbarer Zeit zu erreichen. Der Antragsteller verfügt über ein Auto, so dass die Ehefrau, ggf. mit Hilfe des Antragstellers als Fahrer, ihre Ärzte mit dem PKW aufsuchen kann. Des weiteren ist zu berücksichtigen, dass dem Antragsteller im streitgegenständlichen Zeitraum offensichtlich bedarfsgerechter und kostengünstiger Wohnraum konkret zugänglich gewesen ist. Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Mönchengladbach hat insoweit unter dem 14.07.2006 mitgeteilt, dass in der Zeit ab März 2006 im Stadtgebiet Mönchengladbach vier öffentlich geförderte, angemessene 4 Raum- Wohnungen zur Vermietung standen. Soweit für den Antragsteller diese Wohnungen wegen ihrer Lage in anderen Stadtteilen als die von ihm bevorzugten nicht in Betracht kamen, hat dies unbeachtlich zu bleiben, da der Antragsteller -wie oben ausgeführt- seine Wohnungssuche nicht auf bestimmte Stadtteile beschränken kann.

Schließlich kann nicht ohne weiteres angenommen werden, dass der vom Antragsteller mit seinem Vermieter geschlossene Zeitmietvertrag über die jetzige Unterkunft einem Wechsel in eine angemessene Unterkunft grundsätzlich entgegensteht. Der Antragsteller hat nichts

dahingehend vorgetragen und es ist daher unklar, ob der Vermieter der jetzigen Unterkunft ggf. einer vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages zustimmen würde. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass vieles dafür spricht, dass ein wirtschaftlich denkender Vermieter einer vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses im gegenseitigen Einvernehmen zustimmen dürfte, wenn der Mieter ihm darlegt, dass aufgrund geänderter wirtschaftlicher Verhältnisse er zukünftig den geschuldeten Mietzins nicht mehr bzw. nur noch teilweise erbringen kann. Der Vermieter hat in der Regel ein erhebliches Interesse daran, Mietrückstände zu verhindern, insbesondere wenn ihm klar sein muss, dass er seine Ansprüche gegen einen (arbeitslosen) Mieter nur schwerlich bzw. gar nicht realisieren kann, weil das Einkommen des/der Mieter durch die Pfändungsfreigrenzen vor einer Pfändung geschützt ist. Dem Antragsteller dürfte eine entsprechende Vorsprache bei seinem Vermieter abzuverlangen sein, dies insbesondere unter dem Grundsatz, dass der erwerbsfähige Hilfebedürftige alle Möglichkeiten zur Beendigung oder Verringerung ihrer Hilfebedürftigkeit ausschöpfen müssen ([§ 2 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#)).

Selbst wenn feststünde, dass der Vermieter auf die Einhaltung des Zeitmietvertrages bis zum 31.12.2007 besteht, wäre weiter zu diskutieren, ob dem Antragsteller im Hinblick auf den am 31.10.2001 geschlossenen Mietvertrag das Recht zur ordentlichen Kündigung nach [§ 542 Abs. 1](#) in Verbindung mit [§ 549 Abs. 1 BGB](#) mit der allgemeinen Kündigungsfrist von drei Monaten gemäß [§ 573 c BGB](#) zusteht. Dafür spricht, dass der Zeitmietvertrag vom 31.10.2001 in seiner Befristung mangels Befristungsgrund im Sinne des [§ 575 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3](#) BGB unwirksam sein dürfte und der Mietvertrag daher nach der gesetzlichen Fiktion des [§ 575 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt. Die Regelung des [§ 575 BGB](#) (in Kraft seit dem 1.9.2001) lässt einen Zeitmietvertrag nur bei bestimmten Befristungsgründen wegen schutzwürdigen Verwendungsabsichten des Vermieters zu (Palandt, aaO, § 575 Rdn. 1). Die Befristungsgründe des § 575 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 (Eigennutzung -Nr. 1-; Baumaßnahmen -Nr. 2- und Betriebsbedarf -Nr. 3-) sind in ihrer Aufzählung abschließend (Palandt, aaO, § 575 Rdn. 5). Der im vorliegenden Zeitmietvertrag vom 31.10.2001 als Befristungsgrund angegebene Sachverhalt, nämlich die Absicht die Mietwohnung nach Ablauf der Mietzeit in eine Eigentumswohnung umzuwandeln und zu verkaufen, wobei der Mieter das Vorkaufsrecht erhält, dürfte keinem der abschließenden Katalogfälle unterfallen, so dass von einem Mietvertrag auf unbestimmte Dauer und der Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Antragsteller auszugehen wäre. Allenfalls soweit der Vermieter eine ordentliche Kündigung des Antragstellers nachweislich nicht akzeptieren sollte, wäre zu gegebener Zeit zu fragen, ob der Antragsteller zumutbar auf die Durchführung eines zivilgerichtlichen Rechtsstreits verwiesen werden kann. Diese Fragen sind aber im vorliegenden Antragsverfahren ohne Entscheidungsbedeutung, weil noch nicht einmal feststeht, dass zwischen den Mietparteien kein Konsens über eine vorzeitige Auflösung des Mietvertrages hergestellt werden kann.

Die Kostenentscheidung folgt aus [§ 193 Abs. 1 SGG](#) analog.

Rechtskraft

Aus

Login

NRW

Saved

2006-09-07