

SCHWARZ RECHTSANWALT • Brockhauser Weg 37 • 58507 Lüdenscheid

Bitte nicht nachsenden! Mit neuer Adresse zurück!

BRUNO Q. SCHWARZ

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Werkvertragsrecht • Privates Baurecht

Brockhauser Weg 37
58507 Lüdenscheid
Tel. 02351 67 63 09 - 0
Fax 02351 67 63 09 - 20
E-Mail: info@rechtsanwalt-schwarz.de
Internet: www.rechtsanwalt-schwarz.de

Übernahme von mietrechtlichen Überschneidungskosten im Rahmen der Sozialhilfe

Urteil des Sozialgerichts Aachen vom 24.02.2015 – Az. S 20 SO 132/14

Immer mehr Ältere müssen sich leider aus ihren eigenen 4-Wänden verabschieden, weil während oder nach einem Krankenhausaufenthalt festgestellt wird, dass sie aufgrund einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustandes einer vollstationären Pflege bedürfen.

In dieser Situation muss nicht nur schnell ein Heimplatz gefunden werden. Es stellt sich auch die Frage, wie komme ich schnell aus dem Mietvertrag und wer übernimmt die Kosten für Miete und Umzug, wenn der Pflegebedürftige diese nicht selbst aufbringen kann.

Dazu hat das Sozialgericht Sozialgerichts Aachen in seinem Urteil vom 24.02.2015 – Az. S 20 SO 132/14 Aussagen getroffen.

Der Fall:

Der an Demenz leidende, schwerbehinderte Kläger (Grad der Behinderung (GdB) von 70) musste seine Wohnung aufgeben, nachdem der Medizinische Dienst der Krankenversicherung (MDK) aufgrund einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustandes und eines stationären Aufenthaltes die Erforderlichkeit vollstationärer Pflege feststellte.

Die gerichtlich bestellte Betreuerin beantragte sofort bei dem Sozialhilfeträger die Übernahme der durch das Einkommen, Vermögen und Pflegekassenleistungen des Klägers nicht gedeckten Heimkosten. Gleichzeitig wies sie den Sozialhilfeträger darauf hin, dass die Wohnung nur mit richterlicher Genehmigung gekündigt werden könne und beantragte diese ebenfalls sofort beim zuständigen Amtsgericht.

Nachdem das Amtsgericht die richterliche Genehmigung erteilte, kündigte die Betreuerin die Wohnung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten (§ 573c BGB).

In der Folge holte die Betreuerin verschiedene Angebote von Räumungsunternehmen ein, deren günstigste sie dem Sozialhilfeträger übersandte.

Der Sozialhilfeträger übernahm die Kosten der Heimunterbringung unter Berücksichtigung nur 1 Miete innerhalb der Kündigungsfrist und vertrat die Auffassung, dass eine Heimaufnahme einen wichtigen Grund zur

Fremdgeld

Volksbank in Südwestfalen eG
IBAN: DE38 4476 1534 0086 7085 01
BIC: GENODEM1NRD

Geschäftskonto

Volksbank in Südwestfalen eG
IBAN: DE65 4476 1534 0086 7085 00
BIC: GENODEM1NRD

Geschäftskonto

Sparkasse Lüdenscheid
IBAN: DE74 4585 0005 0000 3254 56
BIC: WELADED1LSD

Hinweis gemäß DS-GVO:

Ihre Daten werden elektronisch verarbeitet und gespeichert.

vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses darstelle. Zudem habe der Vermieter aufgrund der frühzeitigen Ankündigung der Kündigung einen Nachmieter suchen können.

Außerdem bestehe kein Anspruch auf Übernahme der Räumungskosten, da deren Übernahme erst nach Anfall der Kosten beantragt worden seien und zum Zeitpunkt des Bekanntwerdens bereits beseitigt worden sei.

Dieser Rechtsauffassung widersprach das Sozialgericht und stellte fest:

„Der Anspruch auf Übernahme ungedeckter Heimkosten ergibt sich zum einen aus §§ 61 ff. SGB XII (Hilfe zur Pflege), § 27b Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 SGB XII (weiterer notwendiger Lebensunterhalt in Einrichtungen) sowie § 27b Abs. 1 Satz 2 i.V.m. §§ 41, 42 Nr. 4, 35 Abs. 1 SGB XII (Leistungen der Grundsicherung im Alter in Einrichtungen). Im Rahmen der Leistungen der Grundsicherung hatte der Kläger gem. §§ 41, 42 Satz 1 Nr. 4 SGB XII Anspruch auf die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechend § 35 SGB XII. Als Unterkunfts-kosten in diesem Sinne sind ausnahmsweise auch doppelte Mietaufwendungen als sozialhilferechtlicher Bedarf zu übernehmen, wenn der Auszug aus der bisherigen Wohnung notwendig war und deswegen die Mietzeiträume wegen der Kündigungsfrist nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden konnten (sog. **Überschneidungskosten**). Die Unterkunfts-kosten für die alte Wohnung sind neben den Kosten für die neue Unterkunft dann zu übernehmen, wenn es notwendig gewesen ist, dass der Hilfeempfänger die neue Wohnung zu diesem Zeitpunkt gemietet und bezogen hat. Zudem muss der Hilfeempfänger alles ihm mögliche und zumutbare getan haben, die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten (LSG NRW, Urteil vom 18.02.2010 - L 9 SO 6/08; LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.12.2010 - L 2 SO 2078/10; LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.03.2011 - L 15 SO 23/09). Bei dem Wechsel von einer Mietwohnung in ein Pflegeheim handelt es sich um eine anerkennenswerte aktuelle Notlage. Der Kläger konnte aufgrund gesundheitlicher Verschlechterung und nach einem stationären Krankenhausaufenthalt nicht wieder in seine bisherige Privatwohnung zurück. Der MDK hatte die Erforderlichkeit vollstationärer Pflege festgestellt. Dies führte dazu, dass der Kläger am 24.07.2013 in ein Alten- und Pflegeheim wechselte. Zur Kündigung und Auflösung der bisherigen Wohnung war es allerdings erforderlich, dass die bestellte Betreuerin des Klägers eine entsprechende Genehmigung des Betreuungsgerichts erhielt. Bereits das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat für den Fall von Mietzinsverpflichtungen, die dadurch entstanden sind, dass die Kündigung der bisherigen Wohnung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung bedurfte und das Genehmigungsverfahren nicht früher abgeschlossen werden konnte, entschieden, dass dem Sozialhilferecht kein Strukturprinzip zu entnehmen ist, das es rechtfertigen könnte, das wirtschaftliche Risiko für die aus dieser staatlichen Inschutznahme resultierenden Mietbelastungen auf den Vermieter abzuwälzen (LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.12.2010 - L 2 SO 2078/10 - unter Hinweis auf BVerwG, Beschluss vom 30.12.1997 - 5 B 21/97). Zu Unrecht beruft sich der Beklagte darauf, der Kläger bzw. seine Betreuerin habe nach Erhalt der amtsgerichtlichen Genehmigung den Mietvertrag aufgrund eines Sonderkündigungsrechts fristlos kündigen können. Das OLG Düsseldorf hat durch Urteil vom 06.06.2000 (24 U 186/99) und Beschluss vom 25.07.2008 (I-24 W 53/08) entschieden, dass eine schwere Erkrankung des Mieters diesen nicht zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietvertrages berechtigt. Es hat dies damit begründet, dass der Mieter das persönliche Verwendungsrisiko für Mietsache trägt, und zwar gleichgültig, aus welchem Grund er für langfristig angemietete Räume keine Verwendung mehr hat; zu diesem Risiko - so das OLG Düsseldorf - gehöre auch der Erhalt seiner Gesundheit. Diese Grundsätze sind auf den Fall des gesundheitsbedingt notwendigen Umzugs des Mieters in Pflegeheim, weil er sich in der eigenen Privatwohnung

nicht mehr selbst versorgen kann, übertragbar. Die Betreuerin des Klägers hat alles ihr zumutbare getan, um die Kosten so gering wie möglich zu halten. Sie hat, wie sie auch dem Beklagten am 16.08.2013 mitgeteilt hat, schon damals dem Vermieter vorsorglich die anstehende Kündigung angezeigt. Wenn dieser aber - aus welchen Gründen auch immer - nicht bereit ist, den Mieter vorzeitig vor Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist aus dem Mietvertrag zu entlassen, sind die bis zum Ablauf der Kündigungsfrist anfallenden Mietkosten, hier also auch die Mieten für Dezember 2013 und Januar 2014, sozialhilferechtlich als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.

Dasselbe gilt für die Kosten der Auflösung der Wohnung. Der Beklagte wusste bereits bei der Antragstellung im Juli 2013, dass die bestehende Wohnung infolge des Umzugs des Klägers in das Pflegeheim zu kündigen und aufzulösen war; ihm waren auch die finanziellen Verhältnisse des Klägers bekannt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Beklagte bereits im Zusammenhang mit dem Sozialhilfeantrag vom 18.07.2013 Kenntnis von der (künftigen) Notlage, die durch eine Wohnungsauflösung und damit verbundenen Kosten entsteht, hatte. Der Umfang des Bedarfs ist durch die Rechnung des Räumungsunternehmens vom 10.12.2013 in Höhe von 892,50 EUR konkretisiert worden. Auch insofern hat die Betreuerin des Klägers alles ihr zumutbare getan, um die Kosten so niedrig wie möglich zu halten. Sie hat - für die Kammer glaubhaft und nachvollziehbar - dargelegt, bereits im November 2013 noch vor der Auflösung der Wohnung Angebote verschiedener Anbieter eingeholt und die beiden kostengünstigsten dem Beklagten vorgelegt zu haben. Dass der Beklagte diese nicht erhalten hat, lässt sich nur dadurch erklären, dass sie auf dem Postwege verloren gegangen sind. Die Betreuerin durfte unter diesen Umständen aber davon ausgehen, dass sie die Auflösung der Wohnung durch den günstigsten Anbieter durchführen lassen durfte. Auch diese Kosten sind daher im Rahmen des sozialhilferechtlichen Bedarfs für Kosten der Unterkunft anzuerkennen.“

Haben Sie weitere Fragen zu diesem Thema, rufen Sie mich an und vereinbaren einen Termin zur Besprechung.

Bruno Schwarz

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht