

► Mietzahlung

So schnell liegt kein „Scheinmietvertrag“ vor ...

| Nur weil eine hilfsbedürftige Person ihre Miete über längere Zeit kaum selbst aufbringen kann, liegt kein Scheinmietvertrag vor. Das gilt auch, wenn die Vertragsparteien miteinander verwandt sind, sagt das LSG Chemnitz (14.12.23, L 7 AS 869/18, Abruf-Nr. 240292). Ohne Ungereimheiten oder besondere Indizien stehen Mietern dann Leistungen nach dem SGB II zu. |

Die Beklagte (Jobcenter) trug vor, der Kläger hätte die für neun Monate teils ungedeckten Kosten kaum aus den Regelleistungen bestreiten und zusätzlich den Lebensunterhalt sicherstellen können. Auf die eigene Leistungsfähigkeit komme es aber gar nicht an, so das LSG. Im Gegenteil: Der Betroffene stelle den Antrag, da er hilfsbedürftig ist und sein Existenzminimum, also auch die Miete, nicht selbst sicherstellen könne (BSG 3.3.09, B 4 AS 37/08 R). Nicht selbst zahlen zu können, ist regelmäßig Teil der Hilfsbedürftigkeit. Die Gedankenfolge: „Die Behörde zahlt nicht, dann kann auch der hilfsbedürftige Kläger die Miete nicht zahlen, dann ist es ein Scheingeschäft und dann zahlt die Behörde nicht“, sei ein Zirkelschluss (so auch BayLSG 19.5.11, L 7 AS 221/09). Das Mietverhältnis wurde jahrelang tatsächlich gelebt und vollzogen. Aufgrund der wegen enger familiärer Bindung möglichen „Gefahr kollusiven Zusammenwirkens zum Nachteil Dritter“ gelten für Nachweise grundsätzlich gleiche Anforderungen wie zwischen nicht verbundenen Beteiligten.

► Mietrecht

Welcher Streitwert gilt bei unzulässiger Höhe der Miete?

| Klagt eine Partei, festzustellen, dass die gemäß § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete überschritten ist, geht es nicht um eine Mieterhöhung oder Mietminderung, sondern um einen Antrag, der auf eine andersartige Herabsetzung der vereinbarten Miete abzielt. Daher gilt als Streitwert auch nicht der Jahresbetrag in § 41 Abs. 5 GKG. Vielmehr zählt der Überschreitungsbeitrag für dreieinhalb Jahre (KG 6.11.23, 8 W 53/23, Abruf-Nr. 239045). |

Es ging um die zulässige Miete zu Mietbeginn (Mietpreisbremse). Das KG legte den gesetzlichen Wert zugrunde (§ 48 Abs. 1 S. 1 GKG, § 9 S. 1 ZPO: 3,5-facher Wert des einjährigen Bezugs = 42 Monate). Dann addierte es fünf weitere Monate hinzu (für Überzahlungen für zwei weitere Monatsmieten und drei Nettokaltmieten für die Kautions). Hieraus resultierte der Streitwert: 489,28 EUR (Überschreitungsbeitrag) × 47 Monate, davon 10 Prozent = 2.299,62 EUR. Die Vorinstanz hatte den Streitwert korrekt auf (nur) 10 Prozent des Werts einer Klage begrenzt. Der Wert bemisst sich i. d. R. mit 1/10 bis 1/4 des Leistungsanspruchs bzw. umso höher, je geringer der Anspruchsteller die Umstände kennt, die den Leistungsanspruch begründen (BGH 19.4.18, IX ZB 62/17). Das LG hatte hier den untersten Rahmen gewählt, weil keine Belehrung gemäß § 556g Abs. 1a S. 1 BGB erfolgt war und daher Ausnahmetatbestände, zu denen die Klägerin Auskunft begehrt hatte, erst nach Ablauf der Frist des § 556g Abs. 1a S. 3 BGB erheblich werden konnten. Die Rechtsfrage der (analogen) Anwendbarkeit des § 41 Abs. 5 GKG ist derzeit – auch innerhalb des KG – umstritten. Beim BGH sind hierzu bereits Verfahren anhängig.

(mitgeteilt von Christian Noe B. A., Göttingen)



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 240292

**Zirkelschluss der
Beklagten**



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 239045

**Wert abhängig von
Kenntnis = 1/10 bis
1/4 des Leistungs-
anspruchs**