

Inhaltverzeichnis

| | |
|-----------------------------|-------|
| Vorwort | V |
| Bearbeiterverzeichnis | VII |
| Literaturverzeichnis | XXXV |
| Abkürzungsverzeichnis | XLIII |

| | |
|---|----------|
| Kapitel 1 Einführung in die relevanten Rechtsgebiete | 1 |
| A. Vergaberecht | 1 |
| B. Öffentliches Baurecht | 2 |
| C. Soziale Wohnraumförderung | 2 |
| D. Mietrecht | 3 |
| E. Betriebskostenrecht | 3 |
| F. Wohngeld und Kosten der Unterkunft | 3 |

| | |
|---|----------|
| Kapitel 2 Vergabe- und Baurecht | 5 |
| A. Vergaberechtliche Fragen | 9 |
| I. Grundsätzliches | 9 |
| 1. Sinn und Zweck des Vergaberechts | 9 |
| 2. Anzuwendende Vorschriften | 11 |
| II. Anwendungsbereich der VOB/A | 13 |
| 1. Der öffentlicher Auftraggeber im nationalen Vergaberecht | 13 |
| 2. Der öffentliche Auftraggeber im europäischen Vergaberecht | 13 |
| a) Gebietskörperschaften und deren Sondervermögen (\$ 99 Nr. 1 GWB) | 13 |
| b) Andere juristische Personen (\$ 99 Nr. 2 GWB) | 13 |
| c) Verbände, deren Mitglieder unter Nr. 1 oder 2 fallen (\$ 99 Nr. 3 GWB) | 14 |
| d) Kommunale Wohnungsbauunternehmen als öffentliche Auftraggeber | 14 |
| aa) Öffentlicher Auftraggeber nach § 99 Nr. 1 GWB | 14 |
| bb) Öffentlicher Auftraggeber nach § 99 Nr. 2 GWB | 14 |
| 3. Bauleistung | 19 |
| a) Bauleistung im Rahmen der nationalen Vergabe | 19 |
| aa) Bauliche Anlage | 19 |
| bb) Definition der Bauleistung | 19 |
| cc) Nationale Vergabe: Abgrenzung zur Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen | 20 |
| dd) Nationale Vergabe: Abgrenzung zur Vergabe von freiberuflichen Tätigkeiten | 20 |
| b) Bauleistung im Rahmen der europaweiten Vergabe | 21 |

Inhaltverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| aa) | Europaweite Vergabe: Abgrenzung zur Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen. | 21 |
| bb) | Europaweite Vergabe: Besondere Vorschriften für die Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen. | 22 |
| cc) | Bauleistung im Rahmen der europaweiten Vergabe: Abgrenzung zu Baukonzessionen | 22 |
| dd) | Keine Anwendung des Vergaberechts im Rahmen der europaweiten Vergabe | 22 |
| ee) | Europaweite Vergabe: Voraussetzungen des Bauauftrags | 24 |
| ff) | Verträge über eine Grundstücksveräußerung. | 28 |
| III. | Wahl der Verfahren | 30 |
| 1. | Vergabeverfahren nationale Vergabe | 30 |
| a) | Öffentliche Ausschreibung. | 31 |
| b) | Beschränkte Ausschreibung | 32 |
| c) | Beschränkte Ausschreibung nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb | 33 |
| d) | Freihändige Vergabe | 33 |
| 2. | Vergabeverfahren europaweite Vergabe | 36 |
| a) | Offenes Verfahren | 36 |
| b) | Nicht offenes Verfahren | 36 |
| c) | Verhandlungsverfahren | 37 |
| aa) | Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb. | 37 |
| bb) | Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb | 37 |
| d) | Wettbewerblicher Dialog | 39 |
| e) | Innovationspartnerschaft | 40 |
| IV. | Ablauf des Vergabeverfahrens | 40 |
| 1. | Erstellung der Vergabeunterlagen | 41 |
| a) | Vergabeunterlagen: Anschreiben (Aufforderung zur Angebotsabgabe) | 41 |
| b) | Vertragsunterlagen. | 41 |
| aa) | Zwingende Vertragsbedingungen | 42 |
| bb) | Vertragsunterlagen: Nicht notwendige Vertragsbedingungen. | 42 |
| c) | Leistungsbeschreibung. | 43 |
| aa) | Funktionen der Leistungsbeschreibung. | 43 |
| bb) | Grundregeln für eine ordnungsgemäße Beschreibung der Leistung | 44 |
| cc) | Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis (§ 7b VOB/A) | 47 |
| dd) | Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (§ 7c VOB/A) | 47 |
| 2. | Bekanntmachung und Versand der Vergabeunterlagen | 48 |
| a) | Bekanntmachung der Vergabeunterlagen. | 48 |
| b) | Versand der Vergabeunterlagen (§ 12a VOB/A). | 49 |

| | | |
|-----|--|----|
| 3. | Abgabe der Angebote | 50 |
| a) | Nationale Vergabe | 50 |
| aa) | Angebotsfrist (formeller Aspekt) | 50 |
| bb) | Inhaltliche Anforderungen (materieller Aspekt) | 50 |
| b) | Europaweite Vergabe | 52 |
| aa) | Angebotsfrist bei offenen Verfahren | 52 |
| bb) | Angebotsfrist bei nicht offenen Verfahren | 52 |
| cc) | Angebotsfrist bei Verhandlungsverfahren | 53 |
| 4. | Öffnung der Angebote | 54 |
| a) | Allgemeines | 54 |
| b) | Vorgänge vor und im Öffnungstermin | 54 |
| aa) | Vorgänge vor dem Öffnungstermin | 54 |
| bb) | Ablauf des Öffnungstermins | 55 |
| c) | Einsicht in die Niederschrift | 57 |
| d) | Aufbewahrung und Geheimhaltung der Angebote | 57 |
| 5. | Prüfung und Wertung der Angebote und Aufklärung des Angebotsinhaltes. | 57 |
| a) | Nationale Vergabe | 57 |
| aa) | Wertungsstufe 1 (§ 16 VOB/A) | 58 |
| bb) | Aufklärung des Angebotsinhalts (§ 15 VOB/A) | 59 |
| cc) | Wertungsstufe 2 (§ 16 Abs. 1 VOB/A) | 59 |
| dd) | Wertungsstufe 3 (§ 16c Abs. 1 VOB/A) | 63 |
| ee) | Wertungsstufe 4 (§ 16d Abs. 1 VOB/A) | 64 |
| b) | Europaweite Vergabe | 67 |
| aa) | Teilnehmer am Wettbewerb (§ 6b VOB/A-EU) | 67 |
| bb) | Mittel der Nachweisführung (§ 6b VOB/A-EU) | 67 |
| cc) | Kapazitäten anderer Unternehmen (§ 6d VOB/A-EU) | 68 |
| dd) | Ausschlussgründe (§ 6e VOB/A-EU) | 68 |
| ee) | Selbstreinigung (§ 6f VOB/A-EU) | 69 |
| ff) | Nebenangebote | 69 |
| gg) | Wertungskriterien | 69 |
| 6. | Zuschlagserteilung | 70 |
| a) | Allgemeines | 70 |
| b) | Vertragsschluss mit Zugang der Mitteilung über den Zuschlag | 70 |
| c) | Bindefrist | 71 |
| aa) | Dauer | 71 |
| bb) | Fristende | 72 |
| 7. | Vorinformation an nicht berücksichtigte Bieter (§ 134 GWB) | 73 |
| 8. | Aufhebung der Ausschreibung | 74 |
| a) | Grundsätze | 74 |
| b) | Voraussetzungen der Aufhebung | 74 |
| aa) | Kein ordnungsgemäßes Angebot | 74 |

Inhaltverzeichnis

| | |
|--|-----|
| bb) Nachträgliche Notwendigkeit grundlegender Änderung der Vergabeunterlagen. | 75 |
| cc) Andere schwerwiegende Gründe. | 75 |
| c) Benachrichtigung der Bieter | 76 |
| 9. Nicht berücksichtigte Bewerbungen und Angebote (§ 19 VOB/A-EU) bei europaweiten Vergaben | 76 |
| 10. Exkurs: Ausschreibungspflicht von Vertragsänderungen während der Vertragslaufzeit. | 76 |
| a) Nationale Vergabe | 77 |
| b) Europaweite Vergabe | 77 |
| aa) Wesentliche Vertragsänderungen. | 79 |
| bb) Keine Ausschreibungspflicht wesentlicher Vertragsänderungen aufgrund besonderer Umstände | 81 |
| cc) De-Minimis-Regelung | 84 |
| V. Rechtsschutz bei Verstößen gegen das Bauvergaberecht. | 84 |
| 1. Rechtsschutz unterhalb der Schwellenwerte | 84 |
| 2. Rechtsschutz oberhalb der Schwellenwerte | 85 |
| a) Schadensersatzansprüche des Bieters (§ 181 GWB) | 86 |
| b) Schadensersatz nach § 181 Satz 1 GWB – Ersatz des Vertrauensschadens | 86 |
| c) Schadensersatzansprüche nach dem bekannten Gedanken der <i>cic</i> (§ 181 Satz 2 GWB) | 86 |
| B. Die Schaffung von (sozialem) Wohnraum im Lichte des öffentlichen Baurechts | 87 |
| I. Einleitung. | 87 |
| II. Zur Rolle des öffentlichen Baurechts. | 88 |
| III. Die Schaffung von (sozialem) Wohnraum durch Bauleitplanung | 88 |
| IV. Verbindliche Regelungen im Rahmen von Bebauungsplänen | 89 |
| V. Zu den Besonderheiten des Vorhaben- und Erschließungsplans | 91 |
| VI. Städtebauliche Festsetzungsmöglichkeiten zum Wohnungsbau | 93 |
| VII. Verfahrensfragen | 98 |
| 1. Vorbemerkungen zur Funktion des Verfahrensrechts | 98 |
| 2. Das klassische Verfahren der Bauleitplanung. | 98 |
| 3. Verfahrenserleichterungen (§ 13 BauGB) | 99 |
| 4. Bebauungspläne der Innenentwicklung (§§ 13a, 13b BauGB) | 100 |
| VIII. Schaffung von (sozialem) Wohnraum im unbeplanten Innenbereich durch Nachverdichtung und Schließung von Baulücken (§ 34 BauGB) | 101 |
| IX. Schaffung von (sozialem) Wohnraum im planungsrechtlichen Außenbereich u.a. durch Umnutzung aufgegebenener landwirtschaftlicher Hofstellen (§ 35 BauGB) | 105 |
| X. Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge | 107 |

| | | |
|--|--|------------|
| XI. | Städtebauliche Verträge als Instrument der Planverwirklichung bzw. Zielbindung | 110 |
| 1. | Allgemeine Anmerkungen | 110 |
| 2. | Städtebauliche Verträge im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung | 112 |
| XII. | Weitere (begleitende und ergänzende) städtebauliche Instrumentarien | 114 |
| 1. | Die Vorkaufsrechte | 114 |
| 2. | Die Umlegung | 115 |
| 3. | Die Erhaltungssatzung | 116 |
| 4. | Die Entwicklungssatzung | 117 |
| 5. | Das Baugebot | 118 |
| XIII. | Bauordnungsrechtliche Fragestellungen | 120 |
| 1. | Vorbemerkung | 120 |
| 2. | Materielle Fragen | 121 |
| a) | Wärme- und Schallschutz | 123 |
| b) | Stellplätze | 123 |
| c) | Barrierefreiheit | 124 |
| 3. | Formelle Fragen | 126 |
| XIV. | Wohnnutzungen im Spannungsfeld zwischen Bauplanungsrecht und Umweltrecht | 129 |
| XV. | Nachbarschaftliche Konflikte aus der Nachverdichtung | 133 |
| Kapitel 3 Soziale Wohnraumförderung | | 137 |
| I. | Einleitung | 138 |
| II. | Staatliche Regulierung des Wohnungsmarktes | 138 |
| 1. | Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik | 138 |
| 2. | Die Bedeutung von Objekt- und Subjektförderung | 139 |
| III. | Wohnungspolitik im historischen Kontext | 141 |
| 1. | Wohnungsbauförderung vor 1945 | 141 |
| 2. | Zielrichtung der Wohnungsbauförderung nach 1945 | 142 |
| 3. | Ausgestaltung der Wohnungsbauförderung | 143 |
| 4. | Umfang der Wohnungsbauförderung (im früheren Bundesgebiet) | 144 |
| 5. | Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsmarkt | 145 |
| IV. | Von der Wohnungsbauförderung zur Wohnraumförderung | 145 |
| 1. | Ausgestaltung und Zielgruppe | 145 |
| 2. | Übergang der Gesetzgebungskompetenz auf die Länder | 146 |
| 3. | Wohnraumförderung ab 2020 | 148 |
| V. | Wohnraumförderungsgesetz | 149 |
| 1. | Zuständigkeit | 149 |
| 2. | Zweck und Maßnahmen der Förderung | 150 |
| 3. | Fördergegenstände | 150 |
| 4. | Allgemeine Fördergrundsätze | 151 |

Inhaltverzeichnis

| | | |
|------------------|--|------------|
| 5. | Förderung des Mietwohnungsbaus | 152 |
| 6. | Einkommensgrenzen und Durchmischung. | 152 |
| 7. | Wesentliche Förderinstrumente | 153 |
| 8. | Bindungen von Mietwohnungen | 154 |
| | a) Bindungen bei der Vergabe von Mietwohnungen (Belegungsbindungen). | 154 |
| | b) Bindungen bei der Mietpreisbildung (Mietpreisbindung) | 154 |
| | c) Dauer der Bindungen | 155 |
| | d) Übertragung von Bindungen auf andere Wohnungen (mittelbare Bindung). | 155 |
| 9. | Kooperationen | 156 |
| 10. | Empfehlungen für Förderkonditionen | 157 |
| | a) Angespannte Wohnungsmärkte. | 157 |
| | b) Stabile und schrumpfende Wohnungsmärkte | 157 |
| VI. | Wirtschaftlichkeitsanalyse. | 157 |
| | 1. Nachweis der Wirtschaftlichkeit | 157 |
| | a) Rechenmodell | 157 |
| | b) Aufbau eines vollständigen Finanzplans. | 159 |
| | c) Detailplanungszeitraum | 160 |
| | d) Bestimmung des Restwerts | 160 |
| | e) Bestimmung der Investitionskosten. | 161 |
| | f) Festlegung der Miethöhe. | 161 |
| | g) Festlegung der Steigerungsrate für die Kostenpositionen | 161 |
| | 2. Eigenkapitalverzinsung. | 161 |
| VII. | Wohnraumförderung aus Sicht des europäischen Beihilferechts | 162 |
| | 1. Allgemeine Anforderungen. | 162 |
| | 2. Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse. | 162 |
| | 3. Kriterien des Altmark-Trans-Urteils | 163 |
| | 4. Freistellungsbeschluss. | 164 |
| VIII. | Resümee | 166 |
| | | |
| Kapitel 4 | Mietrecht | 168 |
| A. | Auskunft über den jeweiligen Vertragspartner als Startschuss | 172 |
| B. | Der Mietvertrag als Dauerschuldverhältnis | 173 |
| C. | Die Mieterschutzvorschriften im Wohnraummietrecht | 174 |
| | I. Die Mietpreisbremse. | 175 |
| | II. Mieterhöhung. | 177 |
| III. | Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum | 177 |
| IV. | Ausschluss der Kernbestimmungen des sozialen Mietrechts. | 178 |
| | 1. Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch | 179 |

| | | |
|------|--|-----|
| 2. | Mietverhältnisse über möblierten Wohnraum in der Vermietung | 180 |
| 3. | Mietverhältnisse mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder mit anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege (Abs. 2 Nr. 3) | 182 |
| 4. | Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim bzw. Personen in Ausbildung | 184 |
| V. | Zur Wahrung des sozialen Mietrechts – keine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters | 186 |
| D. | Abschluss des Mietvertrages | 186 |
| I. | Allgemeine Grenzen der Vertragsfreiheit | 187 |
| II. | Grenzen bei Einsatz von Fördermitteln | 187 |
| 1. | Höchstzulässige Miete | 187 |
| 2. | Belegungsbindung | 188 |
| E. | Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) | 190 |
| I. | Anwendbarkeit | 190 |
| II. | Vorrang der Individualabrede | 192 |
| III. | Die Einbeziehung der AGB in den Vertrag | 192 |
| IV. | Überraschende Klauseln | 193 |
| V. | Die Unklarheitsregel in § 305c Abs. 2 BGB | 194 |
| VI. | Unwirksame Klauseln | 195 |
| VII. | Beispielsfälle, die das Mietrecht betreffen | 195 |
| 1. | Vereinbarung über Mietpreis | 195 |
| 2. | Eintrittsrecht eines »anderen Vermieters« | 196 |
| 3. | Wechsel des Mieters | 197 |
| 4. | Mietdauer | 197 |
| 5. | Kündungsverzicht | 198 |
| 6. | Schönheitsreparaturen | 199 |
| 7. | Schriftformklausel | 203 |
| F. | Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) | 204 |
| G. | Die Mietpreisbremse | 208 |
| I. | Zulässige Miethöhe (§ 556d Abs. 1 BGB) | 209 |
| 1. | Begrenzung der Miethöhe – gesetzlicher Normalfall | 209 |
| 2. | Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten (Abs. 2) | 210 |
| a) | Die Indikatoren | 212 |
| aa) | Überdurchschnittlicher Mietanstieg (Nr. 1) | 212 |
| bb) | Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich (Nr. 2) | 213 |
| cc) | Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit soweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird (Nr. 3) | 213 |
| dd) | Geringer Leerstand bei großer Nachfrage (Nr. 4) | 213 |
| ee) | Kopplung mit Maßnahmen zur Beseitigung des Wohnungsmangels | 213 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| ff) Inkrafttreten/Zeitmarke | 214 |
| II. Ausnahmen: Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung (§ 556e BGB) | 214 |
| 1. Berücksichtigung der Vormiete | 214 |
| 2. Berücksichtigung einer durchgeführten Modernisierung (Abs. 2) | 215 |
| III. Keine Anwendung der Mietpreisbremse gem. § 556f BGB | 217 |
| 1. Erstmals genutzt und vermietet (§ 556f Satz 1 BGB) | 217 |
| 2. Umfassende Modernisierung | 218 |
| IV. Rechtsfolgen, Auskunft über die Miete (§ 556g BGB) | 218 |
| 1. Unwirksamkeit und Rückforderungsanspruch | 218 |
| 2. Die Rüge | 219 |
| 3. Der Auskunftsanspruch | 220 |
| 4. Form | 222 |
| V. Staffelmiete (§ 557a Abs. 4 BGB) | 222 |
| VI. Indexmiete (§ 557b Abs. 1 BGB) | 223 |
| H. Die Mieterhöhung | 223 |
| I. Mieterhöhung nach Vereinbarung oder Gesetz (§ 557 BGB) | 224 |
| II. Staffelmiete (§ 557a BGB) | 226 |
| III. Indexmiete (§ 557b BGB) | 227 |
| IV. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) | 228 |
| 1. Die Zustimmung | 228 |
| 2. Fristen | 229 |
| a) 15 Monate unverändert (Wartefrist) | 229 |
| b) Speerfrist von einem Jahr | 229 |
| c) Die Überlegungsfrist des Mieters in § 558b BGB | 229 |
| 3. Ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) | 231 |
| a) Übliche Entgelte in der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden, die in den letzten vier Jahren vereinbart wurden | 232 |
| b) Wohnraum vergleichbarer Art | 232 |
| c) Die Wohnwertmerkmale | 232 |
| aa) Wohnungsgröße | 232 |
| bb) Ausstattung | 233 |
| cc) Beschaffenheit | 233 |
| dd) Lage | 234 |
| d) Die Kappungsgrenze | 234 |
| aa) Begrenzung um höchstens 20 % zu 15 % (§ 558 Abs. 3 BGB) | 234 |
| bb) Ausnahmen von der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 4) | 235 |
| cc) Abzug von öffentlichen Fördermitteln (§ 558 Abs. 5 BGB) .. | 236 |
| dd) Abweichungsverbot (§ 558 Abs. 6 BGB) | 237 |
| e) Form und Begründung des Erhöhungsverlangens (§ 558a BGB) | 237 |
| aa) Der qualifizierte Mietspiegel (§ 558d BGB) | 239 |
| bb) Der einfache Mietspiegel (§ 558c BGB) | 241 |

| | | |
|------|---|-----|
| | cc) Mietdatenbank (§ 558e BGB) | 241 |
| | dd) Sachverständigengutachten gem. § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB . . | 242 |
| | ee) Vergleichswohnungen gem. § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB | 242 |
| I. | Die Kündigung. | 242 |
| I. | Die außerordentliche fristlose Kündigung. | 243 |
| | 1. Die allgemeine Vorschrift nach § 543 BGB | 243 |
| | 2. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund nach § 569 BGB | 247 |
| | 3. Die Zahlung der Miete nach Kündigung (Schonfrist). | 247 |
| II. | Die ordentliche Kündigung des Vermieters. | 249 |
| | 1. Schuldhaftige nicht unerhebliche Verletzung einer vertraglichen Pflicht (§ 573 Abs. 2 Nr. 1) | 249 |
| | 2. Die Eigenbedarfskündigung | 250 |
| | 3. Verwertungskündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 3 | 251 |
| | 4. Widerspruch – Suche von Ersatzwohnraum | 252 |
| III. | Beispiele | 253 |
| | 1. Die unpünktliche Mietzahlung. | 253 |
| | 2. Verspätete Mietzahlung durch öffentliche Stellen | 255 |
| | 3. Kündigung mangels Duldung. | 256 |
| | 4. Kündigung aufgrund Störung des Hausfriedens oder vergleichbarer Gründe | 256 |
| | 5. Rückstand mit Betriebskosten. | 257 |
| | 6. Gewalttätiger Angriff auf Mitmieter | 258 |
| | 7. Eigenbedarf – die Tochter, die »vielleicht« zurückkommt | 258 |
| IV. | Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung (§ 577a BGB) | 258 |
| J. | Die Mietminderung (§ 536 BGB) | 259 |
| I. | Sachmangel. | 260 |
| | 1. Schwere des Mangels | 261 |
| | 2. Rechtliche Verhältnisse | 262 |
| | 3. Tatsächliche Verhältnisse. | 263 |
| | 4. Darlegungslast | 263 |
| | 5. Weitere Beispiele | 263 |
| | a) Lärm | 263 |
| | b) Gefährliche oder ekelerregende Gegenstände | 265 |
| | c) Feuchtigkeitsschäden | 265 |
| | d) Energieausweis. | 265 |
| | 6. Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse. | 266 |
| II. | Schadens- und Aufwandsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels | 266 |
| III. | Ausschluss der Mietminderung bei Kenntnis des Mangels bei Vertragsschluss oder Annahme | 267 |
| IV. | Mängelanzeige durch den Mieter (§ 536c BGB) | 267 |
| V. | Minderung bei Zahlung durch Jobcenter | 268 |

Inhaltverzeichnis

| | | |
|-------|--|-----|
| VI. | Einschränkung bei energetischer Modernisierung | 268 |
| K. | Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen | 269 |
| I. | Begriffe und Abgrenzung | 269 |
| 1. | Erhaltungsmaßnahmen | 269 |
| 2. | Modernisierungsmaßnahmen | 270 |
| a) | Einsparung von Endenergie (Nr. 1) | 270 |
| b) | Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie oder Maßnahme zum Klimaschutz (Nr. 2) | 271 |
| c) | Maßnahmen zur Einsparung des Wasserverbrauchs (Nr. 3) | 273 |
| d) | Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung (§ 555b Nr. 4 BGB) | 273 |
| e) | Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (§ 555b Nr. 5 BGB) | 274 |
| f) | Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen (§ 555b Nr. 6 BGB) | 274 |
| g) | Schaffung neuen Wohnraums (Nr. 7) | 274 |
| II. | Ankündigungspflichten | 275 |
| 1. | Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen | 275 |
| 2. | Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen | 275 |
| III. | Duldungspflicht des Mieters | 276 |
| 1. | Duldung von Erhaltungsmaßnahmen | 276 |
| 2. | Duldung von Modernisierungsmaßnahmen | 277 |
| IV. | Härtefall | 278 |
| 1. | Betroffene Personen | 279 |
| 2. | Vorzunehmende Arbeiten | 280 |
| 3. | Vorherige Aufwendungen | 280 |
| 4. | Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes | 281 |
| V. | Mitteilungspflicht Härtefall | 281 |
| VI. | Hinweispflicht | 282 |
| VII. | Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen | 283 |
| VIII. | Vereinbarung über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen | 283 |
| IX. | Behindertengerechter Umbau und Barrierefreiheit | 284 |
| L. | Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen (§§ 559 ff. BGB) | 285 |
| I. | Preisfreier Wohnraum | 285 |
| 1. | Allgemeine Voraussetzungen | 285 |
| 2. | Ausschluss der Mieterhöhung | 285 |
| 3. | Geplante Gesetzesänderung – ein Ausblick | 287 |
| II. | Preisgebundener Wohnraum | 289 |
| 1. | Baden-Württemberg: LWoFG BW | 290 |
| 2. | Bayern: BayWoBindG | 290 |
| 3. | Bremen: BremWoBindG | 290 |

| | |
|--|------------|
| 4. Hamburg: HmbWoBindG | 290 |
| 5. Hessen: HWoFG | 290 |
| 6. Niedersachsen: NWoFG | 291 |
| 7. Nordrhein-Westfalen: WFNG NRW | 291 |
| 8. Rheinland-Pfalz: LWoFG | 291 |
| 9. Schleswig Holstein: SHWoFG | 291 |
| 10. Thüringen: ThürWoFG | 292 |
| M. Anspruchsdurchsetzung und Zwangsvollstreckung | 292 |
| I. Anspruch auf Räumung (§ 546 Abs. 1 BGB) | 292 |
| II. Beschleunigungsgrundsatz (§ 272 Abs. 4 ZPO) | 292 |
| III. Räumungsfrist und Vollstreckungsschutz (§§ 721, 765a ZPO) | 292 |
| IV. Sog. Berliner Räumung (§ 885a ZPO) | 294 |
| V. Herausgabe der Wohnung (§ 885 ZPO) | 294 |
| VI. Einstweilige Verfügung (§ 940a Abs. 2 ZPO) | 295 |
| VII. Durchsetzung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen | 296 |
| N. Die Kautions | 297 |
| O. Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte | 298 |
| P. Wechsel der Vertragsparteien. | 300 |
| I. Wechsel des Vermieters – Kauf bricht nicht Miete | 300 |
| II. Eintrittsrecht bei Tod des Mieters | 300 |
| Kapitel 5 Betriebskostenrecht | 302 |
| I. Der Begriff der Betriebskosten | 306 |
| 1. Legaldefinitionen | 306 |
| 2. Abgrenzung der Betriebskosten von den übrigen Bewirtschaftungskosten | 308 |
| a) Verwaltungskosten. | 308 |
| b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. | 308 |
| c) Abschreibung und Mietausfallwagnis. | 309 |
| 3. Abgrenzung der Betriebskosten von den Kapitalkosten. | 310 |
| 4. Abgrenzung der Betriebskosten von den Nebenkosten | 310 |
| 5. Die positiven Tatbestandsmerkmale des Betriebskostenbegriffs | 310 |
| a) Kosten durch das Eigentum. | 310 |
| b) Kosten durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch | 311 |
| c) Laufende Kosten | 311 |
| d) Tatsächlich feststehende Kosten. | 313 |
| II. Die Umlage von Betriebskosten | 314 |
| 1. Notwendigkeit einer Umlagevereinbarung | 314 |
| a) Allgemeines | 314 |
| b) Inklusivmiete. | 315 |
| aa) Grundsatz. | 315 |
| bb) Einschränkungen | 316 |
| c) Möglichkeiten zur Umlage der Betriebskosten. | 318 |

Inhaltverzeichnis

| | |
|---|-----|
| aa) Preisfreier Wohnraum | 318 |
| bb) Preisgebundener Wohnraum | 320 |
| 2. Form der Umlagevereinbarung | 321 |
| 3. Auslegung der Umlagevereinbarung bei Uneindeutigkeiten | 321 |
| a) Einbeziehung des Katalogs der Betriebskostenarten in § 2 BetrKV | 321 |
| aa) Preisfreier Wohnraum | 321 |
| bb) Preisgebundener Wohnraum | 324 |
| b) Umlagevereinbarung durch schlüssiges Handeln | 325 |
| aa) Preisfreier Wohnraum | 325 |
| bb) Preisgebundener Wohnraum | 327 |
| 4. Veränderung der Betriebskosten während des Mietverhältnisses | 327 |
| a) Besonderheiten bei Betriebskostenpauschalen | 327 |
| b) Entstehen neuer Betriebskosten als Folge von Modernisierungsmaßnahmen | 328 |
| c) Sonstiges Entstehen neuer Betriebskosten | 329 |
| aa) Preisfreier Wohnraum | 329 |
| bb) Preisgebundener Wohnraum | 330 |
| d) Wegfall von Betriebskosten | 331 |
| 5. Einseitige Umstellung auf Wärmelieferung | 332 |
| a) Sinn der Vorschrift des § 556c BGB | 332 |
| b) Umstellungsankündigung | 333 |
| c) Voraussetzungen | 334 |
| aa) Effizienzverbesserung | 334 |
| bb) Kostenneutralität | 335 |
| 6. Umlage- und Abrechnungsmaßstab | 335 |
| a) Grundsatz | 335 |
| aa) Preisfreier Wohnraum | 335 |
| bb) Preisgebundener Wohnraum | 337 |
| b) Änderungen des Abrechnungsmaßstabs | 337 |
| aa) Änderungen des Abrechnungsmaßstabs zu Beginn des Mietverhältnisses | 337 |
| bb) Änderungen des Abrechnungsmaßstabs während des laufenden Mietverhältnisses | 337 |
| c) Grenzen für Änderungen des Abrechnungsmaßstabs | 341 |
| 7. Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale | 342 |
| a) Allgemeines | 342 |
| b) Höhe der Pauschale | 343 |
| c) Erhöhung der Pauschale | 343 |
| d) Ermäßigung der Pauschale | 346 |
| e) Grenzen für die Vereinbarung einer Pauschale | 347 |
| 8. Vereinbarung von Betriebskostenvorauszahlungen | 348 |
| a) Allgemeines | 348 |
| b) Höhe der Vorauszahlungen zu Vertragsbeginn | 348 |

| | | |
|------|--|-----|
| c) | Erhöhung der Vorauszahlungen | 350 |
| aa) | Preisfreier Wohnraum | 350 |
| bb) | Preisgebundener Wohnraum | 352 |
| d) | Reduzierung der Vorauszahlungen | 354 |
| e) | Abrechnungszeitraum | 354 |
| 9. | Weitere Rechtsfolgen bei der Umlegung von Betriebskosten | 355 |
| III. | Das Wirtschaftlichkeitsgebot | 356 |
| 1. | Definition | 356 |
| a) | Preisgebundener Wohnraum | 356 |
| b) | Preisfreier Wohnraum | 357 |
| 2. | Vertragliche Nebenpflicht | 358 |
| 3. | Fallgruppenbildung | 359 |
| 4. | Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot | 361 |
| a) | Darlegungs- und Beweislast des Mieters | 361 |
| b) | Entlastung des Vermieters | 364 |
| 5. | Kriterien der Unwirtschaftlichkeit | 365 |
| IV. | Die Betriebskostenabrechnung | 368 |
| 1. | Abrechnungspflicht | 368 |
| 2. | Rechtsnatur der Abrechnung | 369 |
| 3. | Inhalte der Abrechnung | 370 |
| 4. | Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Abrechnung | 371 |
| a) | Rechtsgrundlage | 371 |
| b) | Verletzung der Abrechnungspflicht | 372 |
| c) | Abrechnungspflicht bei beendetem Mietverhältnis | 373 |
| 5. | Teilabrechnungen und getrennte Abrechnungen | 373 |
| a) | Teilabrechnungen | 373 |
| b) | Getrennte Abrechnungen | 374 |
| 6. | Form der Abrechnung | 374 |
| a) | Preisfreier Wohnraum | 374 |
| b) | Preisgebundener Wohnraum | 375 |
| 7. | Abrechnungszeitraum | 376 |
| a) | Jahreszeitraum | 376 |
| b) | Abfluss- oder Leistungsprinzip | 377 |
| aa) | Wahlrecht des Vermieters | 377 |
| bb) | Grenzen des Wahlrechts | 378 |
| 8. | Abrechnungseinheit | 379 |
| a) | Preisfreier Wohnraum | 379 |
| aa) | Grundsätze der Bildung einer Abrechnungseinheit | 379 |
| bb) | Grenzen des Ermessens des Vermieters | 380 |
| b) | Preisgebundener Wohnraum | 381 |
| 9. | Formelle und materielle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung | 382 |
| a) | Formelle Anforderungen | 382 |
| b) | Formelle Fehler | 382 |

Inhaltverzeichnis

| | | |
|-----|---|-----|
| aa) | Allgemeines | 382 |
| bb) | Formelle Wirksamkeit der Abrechnung | 383 |
| cc) | Formelle Unwirksamkeit der Abrechnung | 384 |
| dd) | Besonderheiten der Heizkostenabrechnung | 385 |
| ee) | Rechtsfolgen | 386 |
| c) | Materielle Fehler | 387 |
| aa) | Allgemeines | 387 |
| bb) | Rechtsfolgen | 388 |
| 10. | Abrechnungsfrist | 389 |
| 11. | Fristversäumnis des Vermieters | 390 |
| a) | Allgemeines | 390 |
| b) | Ausschlussfrist | 392 |
| c) | Vertretenmüssen des Vermieters | 392 |
| d) | Zahlung des Mieters trotz Fristversäumnis des Vermieters | 394 |
| e) | Fallgruppen | 394 |
| 12. | Verwirkung | 398 |
| 13. | Einwände des Mieters gegen die Abrechnung | 398 |
| 14. | Fristversäumnis des Mieters | 400 |
| a) | Preisfreier Wohnraum | 400 |
| b) | Preisgebundener Wohnraum | 402 |
| 15. | Folgen und Grenzen des Einwendungsausschlusses | 402 |
| 16. | Verbraucherschutzrechtliche Aspekte bei Betriebskostenabrechnungen | 403 |
| a) | Wohnraummietverträge als Verbraucherverträge | 403 |
| b) | Entgeltliche Leistung des Vermieters | 404 |
| c) | Fernabsatzgeschäft | 405 |
| d) | Widerrufsrecht | 405 |
| V. | Das Einsichtsrecht des Mieters | 406 |
| 1. | Allgemeines | 406 |
| 2. | Einschbare Dokumente | 407 |
| a) | Originalakten | 407 |
| aa) | Preisgebundener Wohnraum | 408 |
| bb) | Preisfreier Wohnraum | 408 |
| b) | Einzelfragen | 409 |
| 3. | Datenschutzrechtliche Aspekte der Einsicht | 412 |
| 4. | Ort der Einsicht | 414 |
| 5. | Kosten der Einsicht | 416 |
| 6. | Verweigerung der Einsicht | 417 |
| VI. | Der Saldo der Betriebskostenabrechnung | 419 |
| 1. | Allgemeines | 419 |
| a) | Betriebskostennachforderung des Vermieters | 420 |
| b) | Erstattungsanspruch des Mieters | 421 |
| 2. | Fälligkeit | 422 |

| | |
|--|-----|
| a) Preisfreier Wohnraum | 422 |
| b) Preisgebundener Wohnraum | 423 |
| 3. Zurückbehaltungsrecht des Mieters | 424 |
| 4. Verjährung | 425 |
| 5. Wechsel der Vertragsparteien | 426 |
| a) Vermieterwechsel | 426 |
| b) Mieterwechsel | 428 |
| VII. Der Katalog der Betriebskostenarten in § 2 BetrKV | 429 |
| 1. Allgemeines | 429 |
| 2. Nummer 1 | 429 |
| 3. Nummer 2 | 431 |
| 4. Nummer 3 | 433 |
| 5. Nummer 4 | 435 |
| a) Nummer 4a | 435 |
| b) Nummer 4b | 439 |
| c) Nummer 4c | 439 |
| d) Nummer 4d | 440 |
| 6. Nummer 5 | 440 |
| a) Nummer 5a | 440 |
| b) Nummer 5b | 442 |
| c) Nummer 5c | 442 |
| 7. Nummer 6 | 442 |
| 8. Nummer 7 | 442 |
| 9. Nummer 8 | 444 |
| a) Kosten der Straßenreinigung | 444 |
| b) Kosten der Müllbeseitigung | 446 |
| 10. Nummer 9 | 449 |
| a) Kosten der Gebäudereinigung | 449 |
| b) Kosten der Ungezieferbekämpfung | 451 |
| 11. Nummer 10 | 452 |
| 12. Nummer 11 | 456 |
| 13. Nummer 12 | 457 |
| 14. Nummer 13 | 458 |
| 15. Nummer 14 | 460 |
| 16. Nummer 15 | 463 |
| a) Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage | 463 |
| b) Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage | 464 |
| 17. Nummer 16 | 465 |
| 18. Nummer 17 | 467 |
| a) Allgemeines | 467 |
| b) Beispiele | 468 |

Inhaltverzeichnis

| | |
|---|------------|
| VIII. Das Umlageausfallwagnis nach § 25a NMV | 472 |
| IX. Die Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) | 473 |
| 1. Entstehungsgeschichte | 473 |
| 2. Anwendungsbereich | 474 |
| a) Preisfreier Wohnraum | 474 |
| b) Preisgebundener Wohnraum | 474 |
| c) Wohnungseigentum | 475 |
| 3. Vorrangsregelung der HeizkostenV | 475 |
| 4. Pflicht zur Verbrauchserfassung | 476 |
| 5. Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung | 478 |
| a) Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme | 478 |
| b) Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser | 480 |
| c) Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen | 482 |
| d) Ausnahmen von der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung ... | 482 |
| e) Kürzungsrecht des Nutzers | 483 |
| aa) Allgemeines | 483 |
| bb) Anwendungsfälle | 485 |
| cc) Grenzen der Anwendung des Kürzungsrechts | 486 |
| | |
| Kapitel 6 Wohngeld und Kosten der Unterkunft und Heizung | 489 |
| A. Einleitung | 498 |
| B. Wohngeld | 499 |
| I. Rechtliche Grundlagen | 499 |
| II. Voraussetzungen und Berechnungsgrößen des Wohngelds im Überblick | 501 |
| III. Wohngeldantrag | 501 |
| 1. Überblick | 501 |
| 2. Wohngeldberechtigte Person | 502 |
| 3. Zuständige Wohngeldbehörde | 503 |
| 4. Form des Antrags | 503 |
| IV. Wohnraum | 504 |
| 1. Überblick | 504 |
| 2. Zweckbestimmung | 504 |
| 3. Eignung | 505 |
| 4. Belegenheit in der Bundesrepublik Deutschland | 506 |
| V. Wohngeldberechtigung | 507 |
| 1. Überblick | 507 |
| 2. Mietzuschuss | 507 |
| a) Natürliche Person | 507 |
| b) Mietnutzung | 508 |
| aa) Miete | 508 |
| bb) Untermiete | 509 |

| | | |
|-----|---|-----|
| c) | Mietähnliche Nutzungen | 510 |
| aa) | Mietähnliches Nutzungsverhältnis | 510 |
| bb) | Beendetes Mietverhältnis | 511 |
| cc) | Betreutes Wohnen. | 512 |
| d) | Wohnen im eigenen Mehrfamilienhaus | 513 |
| e) | Wohnen im Heim | 513 |
| 3. | Lastenzuschuss | 514 |
| a) | Natürliche Person | 514 |
| b) | Selbstgenutztes Wohneigentum | 514 |
| aa) | Formen des selbstgenutzten Wohneigentums | 514 |
| bb) | Beschränkung auf Gebäude mit maximal zwei Wohnungen | 515 |
| c) | Erbbaurecht. | 516 |
| d) | Eigentumsähnliches Dauerwohnrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch | 517 |
| e) | Anspruch auf Bestellung oder Übertragung des Eigentums, eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts, Wohnungsrechts oder Nießbrauchs | 517 |
| 4. | Wohngeldberechtigung bei Mehrpersonenhaushalten | 518 |
| a) | Mehrere wohngeldberechtigte Haushaltsmitglieder | 518 |
| b) | Wohngeldberechtigung bei Ausschluss vom Wohngeld | 518 |
| 5. | Wohngeldberechtigung ausländischer Personen | 519 |
| a) | Grundsatz | 519 |
| b) | Ausschluss wegen Befreiung von der Anwendung deutscher Vorschriften auf dem Gebiet der sozialen Sicherheit | 519 |
| c) | Tatsächlicher Aufenthalt und Aufenthaltsberechtigung als zusätzliche Voraussetzungen einer Wohngeldberechtigung. | 519 |
| aa) | Tatsächlicher Aufenthalt | 519 |
| bb) | Aufenthaltsberechtigung. | 520 |
| VI. | Nichtbestehen des Wohngeldanspruchs | 523 |
| 1. | Überblick | 523 |
| 2. | Nichtbestehen wegen Leistungen für freiwilligen Wehrdienst leistende Personen und Angehörige. | 523 |
| a) | Überblick | 523 |
| b) | Leistungen für freiwilligen Wehrdienst leistende Personen | 523 |
| c) | Erstreckung auf Angehörige. | 524 |
| 3. | Nichtbestehen wegen Leistungen der Ausbildungsförderung. | 525 |
| a) | Wohngeldrelevante Situationen | 525 |
| b) | Nicht wohngeldrelevante Situationen | 525 |
| 4. | Nichtbestehen wegen Geringfügigkeit | 527 |
| 5. | Nichtbestehen wegen Ausschlusses aller Haushaltsmitglieder nach den §§ 7 und 8 Abs. 1 WoGG | 527 |
| 6. | Nichtbestehen wegen Wohngeldmissbrauchs | 527 |
| a) | Grundsätze | 527 |
| b) | Fingierte Nutzungsverhältnisse | 529 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|-----|
| c) | Unterlassene Einkommenserhöhung | 529 |
| aa) | Unterbliebene Arbeitsaufnahme | 529 |
| bb) | Verzicht auf bestehende Leistungsansprüche | 531 |
| d) | Erhebliches Vermögen | 532 |
| aa) | Vermögensbegriff | 532 |
| bb) | Zum Vermögen zählende Güter | 533 |
| cc) | Nicht zum Vermögen zählende Güter | 533 |
| dd) | Erheblichkeit des Vermögens | 534 |
| VII. | Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder | 536 |
| 1. | Überblick | 536 |
| 2. | Haushaltsmitglieder | 536 |
| a) | Wohngeldberechtigte Person | 536 |
| b) | Weitere Haushaltsmitglieder | 537 |
| aa) | Personenkreis | 537 |
| bb) | Gemeinsames Bewohnen | 542 |
| 3. | Berücksichtigung eines verstorbenen Haushaltsmitglieds | 543 |
| 4. | Ausschluss vom Wohngeld nach den §§ 7 und 8 WoGG | 544 |
| a) | Überblick | 544 |
| b) | Ausschluss von Transferleistungsbeziehern | 546 |
| aa) | Überblick | 546 |
| bb) | Ausschluss wegen Arbeitslosengeld II und Sozialgeld | 546 |
| cc) | Ausschluss wegen Übergangs- oder Verletztengeld | 548 |
| dd) | Ausschluss wegen Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung | 548 |
| ee) | Ausschluss wegen Hilfe zum Lebensunterhalt | 548 |
| ff) | Ausschluss wegen Leistungen nach BVG, AsylbLG oder der Kinder- und Jugendhilfe nach dem SGB VIII | 549 |
| c) | Ausschluss weiterer Haushaltsmitglieder | 549 |
| aa) | Überblick | 549 |
| bb) | Personenkreis nach dem SGB II | 550 |
| cc) | Personenkreis nach dem SGB XII | 551 |
| dd) | Personenkreis nach dem BVG und dem AsylbLG | 552 |
| d) | Ausnahmen vom Wohngeldausschluss | 553 |
| aa) | Leistungen als Darlehen | 553 |
| bb) | Wohngeld zur Vermeidung oder Beseitigung einer Hilfebedürftigkeit | 553 |
| e) | Ausschluss wegen Sanktionen | 555 |
| f) | Dauer des Ausschlusses | 556 |
| VIII. | Zu berücksichtigende Miete oder Belastung | 558 |
| 1. | Überblick | 558 |
| 2. | Miete | 559 |
| a) | Begriff der Miete | 559 |
| b) | Vereinbartes Entgelt für die Gebrauchsüberlassung | 559 |

| | |
|---|-----|
| aa) Grundsatz | 559 |
| bb) Vorauszahlungen und Baukostendarlehen | 560 |
| cc) Unzulässige Miethöhe | 560 |
| dd) Mieterhöhungen | 560 |
| ee) Mietreduzierungen | 561 |
| c) Umlagen | 562 |
| d) Zuschläge | 564 |
| e) Vergütungen | 564 |
| f) Miete bei eigenem Mehrfamilienhaus | 565 |
| g) Mietzuschuss bei Heimbewohnern | 566 |
| 3. Belastung | 566 |
| a) Begriff der Belastung und Wohngeld-Lastenberechnung | 566 |
| b) Kosten für den Kapitaldienst | 567 |
| aa) Überblick | 567 |
| bb) Fremdmittel | 568 |
| cc) Finanzierungszwecke | 569 |
| dd) Zu berücksichtigende Kosten | 571 |
| c) Kosten für die Bewirtschaftung | 573 |
| aa) Überblick | 573 |
| bb) Instandhaltungskosten und Betriebskosten | 573 |
| cc) Verwaltungskosten | 575 |
| d) Nutzungsentgelt | 575 |
| 4. Abzüge für nicht auf die Wohnnutzung des Haushalts entfallende Anteile der Miete oder Belastung | 576 |
| a) Überblick | 576 |
| b) Abzug für die ausschließlich gewerbliche oder berufliche Nutzung | 576 |
| c) Abzug für die Nutzung durch Dritte | 577 |
| d) Abzug für die Nutzung durch Mitbewohner | 577 |
| e) Abzug für Leistungen aus öffentlichen Haushalten und Zweckvermögen | 578 |
| f) Abzug für Leistungen einer nach § 68 Abs. 1 AufenthG verpflichteten Person | 578 |
| g) Abzug für ein vom Wohngeld ausgeschlossenes Haushaltsmitglied | 579 |
| 5. Gesetzliche Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung | 579 |
| a) Überblick | 579 |
| b) Parameter der Höchstbetragsermittlung | 580 |
| c) Systematik der Höchstbeträge | 581 |
| IX. Gesamteinkommen | 581 |
| 1. Überblick | 581 |
| 2. Summe der Jahreseinkommen | 582 |

Inhaltverzeichnis

| | |
|--|-----|
| a) Überblick | 582 |
| b) Grundsätze der Einkommensermittlung | 583 |
| aa) Grundsätze des § 15 WoGG | 583 |
| bb) Plausibilitätsprüfung | 584 |
| c) Positive Einkünfte nach § 2 Abs. 1 und 2 EStG | 585 |
| aa) Überblick | 585 |
| bb) Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb und selbstständiger Arbeit | 585 |
| cc) Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung und sonstige Einkünfte nach § 22 EStG | 587 |
| d) Abzüge für Aufwendungen nach § 14 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 WoGG | 591 |
| e) Abzug für Kinderbetreuungskosten | 591 |
| f) Weitere Einnahmen nach § 14 Abs. 2 WoGG | 592 |
| aa) Zum Jahreseinkommen zählende weitere Einnahmen | 592 |
| bb) Nicht zum Jahreseinkommen zählende Einnahmen | 595 |
| g) Abzugsbeträge für Steuern und Sozialversicherungsbeiträge | 597 |
| aa) Überblick | 597 |
| bb) Steuern vom Einkommen | 598 |
| cc) Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung oder Rentenversicherung | 599 |
| dd) Freiwillige laufende Beiträge zu Zwecken der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung oder Rentenversicherung .. | 600 |
| 3. Freibeträge | 602 |
| a) Überblick | 602 |
| b) Freibetrag für ein Haushaltsmitglied mit Schwerbehinderung | 602 |
| c) Freibetrag für ein Opfer nationalsozialistischer Verfolgung oder eine ihm gleichgestellte Person | 604 |
| d) Freibetrag für ein alleinerziehendes Haushaltsmitglied | 605 |
| e) Freibetrag wegen eigener Einnahmen eines Kinds unter 25 Jahren aus Erwerbstätigkeit | 605 |
| 4. Abzugsbeträge für Unterhaltsleistungen | 606 |
| a) Überblick | 606 |
| b) Zu erwartende Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen | 607 |
| aa) Gesetzliche Unterhaltsverpflichtungen | 607 |
| bb) Zu erwartende Aufwendungen | 607 |
| c) Abzug für Aufwendungen bei auswärtigem Wohnen wegen Berufsausbildung | 608 |
| d) Abzug für Aufwendungen für ein Kind, das Haushaltsmitglied nach § 5 Abs. 4 WoGG ist | 609 |
| e) Abzug für Aufwendungen für einen früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehe- oder Lebenspartner | 610 |

| | | |
|-----|--|-----|
| | f) Abzug für Aufwendungen für eine sonstige Person, die nicht Haushaltsmitglied ist | 610 |
| X. | Höhe des Wohngelds | 610 |
| XI. | Bewilligung, Zahlung des Wohngelds und Änderungen im Bewilligungszeitraum | 611 |
| | 1. Sachverhaltsaufklärung | 611 |
| | a) Amtsermittlung und Mitwirkung der wohngeldberechtigten Person | 611 |
| | b) Versagung des Wohngelds | 612 |
| | c) Ablehnung nach materieller Beweislast | 613 |
| | 2. Prognoseentscheidung | 613 |
| | 3. Bewilligungszeitraum | 614 |
| | a) Dauer des Bewilligungszeitraums | 614 |
| | b) Beginn des Bewilligungszeitraums | 615 |
| | 4. Zahlung des Wohngelds | 617 |
| | a) Empfangsberechtigte Person | 617 |
| | b) Zahlungsweise | 618 |
| | c) Pfändung, Abtretung, Verpfändung des Wohngelds | 619 |
| | 5. Änderungen im Bewilligungszeitraum | 619 |
| | a) Überblick | 619 |
| | b) Erhöhung des Wohngelds | 620 |
| | c) Wegfall oder Verringerung des Wohngelds | 621 |
| | d) Unwirksamkeit des Bewilligungsbescheids und Wegfall des Wohngeldanspruchs | 623 |
| | aa) Unwirksamkeit des Bewilligungsbescheids bei Nutzungsaufgabe | 623 |
| | bb) Wegfall des Wohngeldanspruchs wegen zweckwidriger Verwendung | 623 |
| | cc) Unwirksamkeit des Bewilligungsbescheids wegen Ausschlusses vom Wohngeld nach den §§ 7 und 8 Abs. 1 WoGG | 624 |
| C. | Kosten der Unterkunft und Heizung | 626 |
| I. | Rechtliche Grundlagen | 626 |
| II. | Leistungsvoraussetzungen nach dem SGB II und dem SGB XII | 626 |
| | 1. Überblick | 626 |
| | 2. Leistungsvoraussetzungen nach dem SGB II | 627 |
| | a) Leistungsberechtigung | 627 |
| | aa) Erwerbsfähige Leistungsberechtigte | 627 |
| | bb) Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft | 628 |
| | cc) Hilfebedürftigkeit | 628 |
| | b) Antrag | 631 |
| | c) Zuständiger Leistungsträger | 631 |
| | aa) Sachliche Zuständigkeit | 631 |

Inhaltverzeichnis

| | |
|--|-----|
| bb) Örtliche Zuständigkeit | 632 |
| cc) Folgen eines Antrags bei einer unzuständigen Stelle | 633 |
| 3. Leistungsvoraussetzungen nach dem SGB XII | 633 |
| a) Überblick | 633 |
| b) Leistungsberechtigung | 634 |
| aa) Hilfe zum Lebensunterhalt | 634 |
| bb) Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung | 635 |
| c) Antrag/Einsetzen der Sozialhilfe | 636 |
| aa) Hilfe zum Lebensunterhalt | 636 |
| bb) Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung | 636 |
| d) Zuständiger Leistungsträger | 637 |
| aa) Hilfe zum Lebensunterhalt | 637 |
| bb) Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung | 637 |
| cc) Folgen eines Antrags/einer Kenntnis bei einer unzuständigen Stelle | 637 |
| III. Kosten der Unterkunft | 638 |
| 1. Überblick | 638 |
| 2. Begriff der Unterkunft | 638 |
| 3. Berücksichtigungsfähige Aufwendungen | 639 |
| a) Miete | 639 |
| aa) Nettokaltmiete und Betriebskosten | 639 |
| bb) Kosten für Schönheitsreparaturen und Einzugsrenovierung | 640 |
| cc) Zusammenhangskosten | 641 |
| dd) Doppelte Mietkosten | 641 |
| b) Selbstgenutztes Wohneigentum | 642 |
| aa) Aufwendungen für laufende Unterhaltung | 642 |
| bb) Finanzierungsaufwendungen | 643 |
| cc) Aufwendungen für Instandhaltungen und Reparaturen | 644 |
| 4. Tatsächliche Aufwendungen | 647 |
| a) Überblick | 647 |
| b) Tatsächlicher Bedarf | 648 |
| c) Zeitliche Zuordnung der Aufwendungen | 649 |
| d) Aufteilung bei mehreren Personen | 650 |
| aa) Überblick | 650 |
| bb) Haushaltsgemeinschaft | 650 |
| cc) Wohngemeinschaft | 652 |
| e) Berücksichtigung von unterkunftsbezogenen Rückzahlungen und Guthaben nach § 22 Abs. 3 SGB II | 653 |
| aa) Überblick | 653 |
| bb) Begriff der unterkunftsbezogenen Rückzahlungen und Guthaben | 653 |
| cc) Berücksichtigung unterkunftsbezogener Rückzahlungen und Guthaben | 654 |

| | | |
|-----|---|-----|
| 5. | Angemessenheit der Aufwendungen bei der Miete | 655 |
| a) | Grundsätze | 655 |
| b) | Produkttheorie | 656 |
| c) | Angemessenheit der Nettokaltmiete. | 657 |
| aa) | Überblick | 657 |
| bb) | Wohnungsgröße | 657 |
| cc) | Vergleichsraum | 659 |
| dd) | Ermittlung der angemessenen Nettokaltmiete pro m ² | 660 |
| d) | Angemessenheit der Betriebskosten (ohne Kosten der Heizung) . . | 667 |
| 6. | Angemessenheit der Aufwendungen bei selbstgenutztem Wohneigentum. | 668 |
| a) | Grundsatz | 668 |
| b) | Laufende Aufwendungen. | 668 |
| c) | Aufwendungen für Instandhaltungen und Reparaturen | 669 |
| IV. | Kosten der Heizung | 670 |
| 1. | Überblick | 670 |
| 2. | Begriff der Heizung | 670 |
| 3. | Berücksichtigungsfähige Aufwendungen. | 671 |
| 4. | Tatsächliche Aufwendungen | 671 |
| 5. | Angemessenheit der Aufwendungen | 673 |
| V. | Unangemessene Kosten und Kostensenkung | 674 |
| 1. | Grundsätze | 674 |
| 2. | Kostensenkungsaufforderung | 675 |
| a) | Überblick | 675 |
| b) | Notwendigkeit der Kostensenkungsaufforderung. | 676 |
| c) | Inhalt der Kostensenkungsaufforderung. | 677 |
| aa) | Regelinhalt | 677 |
| bb) | Inhalt bei Zweifeln an der rechtlichen Wirksamkeit der Verpflichtung | 678 |
| 3. | Unmöglichkeit der Kostensenkung. | 679 |
| a) | Überblick | 679 |
| b) | Wohnungswechsel | 679 |
| c) | Vermietung | 680 |
| d) | Kostensenkung auf andere Weise | 681 |
| 4. | Unzumutbarkeit der Kostensenkung. | 682 |
| 5. | Übergangsfrist | 683 |
| 6. | Unwirtschaftlichkeit der Kostensenkung. | 684 |
| VI. | Kosten der Unterkunft und Heizung nach Umzug | 685 |
| 1. | Überblick | 685 |
| 2. | Zusicherung zu Leistungen für die neue Unterkunft. | 686 |
| a) | Überblick | 686 |
| b) | Anwendungsbereich | 686 |
| aa) | Sachlicher Anwendungsbereich. | 686 |

Inhaltverzeichnis

| | |
|--|-----|
| bb) Persönlicher Anwendungsbereich | 687 |
| c) Antrag und örtlich zuständiger Leistungsträger | 687 |
| aa) Antrag | 687 |
| bb) Örtlich zuständiger Leistungsträger. | 688 |
| d) Erteilung der Zusicherung. | 688 |
| 3. Angemessenheitsgrenze nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II bei nicht erforderlichem Umzug. | 689 |
| a) Überblick | 689 |
| b) Anwendungsbereich | 690 |
| c) Nichterforderlichkeit des Umzugs | 690 |
| d) Beschränkung auf die bisherigen angemessenen Kosten. | 692 |
| 4. Sonderregeln nach § 22 Abs. 5 SGB II für leistungsberechtigte Personen unter 25 Jahren | 693 |
| a) Überblick | 693 |
| b) Zusicherung zu Leistungen für die eigene Unterkunft | 693 |
| aa) Überblick | 693 |
| bb) Anwendungsbereich | 694 |
| cc) Notwendigkeit der Zusicherung | 695 |
| dd) Antrag und örtlich zuständiger Leistungsträger | 696 |
| ee) Erteilung der Zusicherung | 697 |
| c) Leistungsausschluss bei absichtlicher Herbeiführung der Leistungsvoraussetzungen | 700 |
| VII. Kosten der Wohnungsbeschaffung bei Umzug | 700 |
| 1. Überblick | 700 |
| 2. Zusicherung des Leistungsträgers | 701 |
| a) Überblick | 701 |
| b) Antrag und örtlich zuständiger Leistungsträger | 701 |
| aa) Antrag | 701 |
| bb) Örtlich zuständiger Leistungsträger. | 702 |
| c) Erteilung der Zusicherung. | 702 |
| aa) Notwendiger Umzug | 702 |
| bb) Sonstiger Umzug | 703 |
| 3. Kosten der Wohnungsbeschaffung im Einzelnen. | 704 |
| a) Wohnungsbeschaffungskosten | 704 |
| b) Umzugskosten. | 704 |
| c) Mietkaution | 705 |
| d) Genossenschaftsanteile. | 707 |
| VIII. Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte. | 707 |
| 1. Überblick | 707 |
| 2. Direktzahlung auf Antrag der leistungsberechtigten Person. | 707 |
| 3. Direktzahlung auf Veranlassung des Leistungsträgers | 708 |
| IX. Schuldenübernahme | 710 |
| 1. Überblick | 710 |

| | |
|--|---------|
| 2. Anwendungsbereich | 710 |
| 3. Begriff der Schulden | 711 |
| 4. Ziele der Schuldenübernahme | 712 |
| a) Sicherung der Unterkunft | 712 |
| b) Behebung einer vergleichbaren Notlage | 714 |
| 5. Übernahme der Schulden | 715 |
| a) Rechtfertigung der Schuldenübernahme | 715 |
| aa) Kriterien der Rechtfertigung | 715 |
| bb) Ermessensausübung | 717 |
| b) Schuldenübernahme bei drohender Wohnungslosigkeit | 718 |
| aa) Überblick | 718 |
| bb) Drohender Wohnungsverlust | 719 |
| cc) Fehlender Ersatzwohnraum | 720 |
| dd) Ermessenausübung | 721 |
| X. Mitteilungspflichten des Gerichts | 721 |
| Stichwortverzeichnis | 723 |