

Sanela Schwarzfischer  
Bieler Str. 81  
58638 Iserlohn

Jobcenter Märkischer Kreis  
58636 Iserlohn  
Friedrichstraße 59/61  
Fax 02371 905-799  
Fax 02371 905-848

2022-07-29

Rückmeldung zum Telefongespräch vom heutigen Tag

Sehr geehrte Frau Krämer,

beiliegend übersende ich Ihnen die angeforderte Räumungsklage.

Der Termin für das Güteverfahren ist auf den 16.08.2022 festgesetzt und nach Auskunft der Schuldnerberatung ist es dringend geboten die Zahlung innerhalb eines Monats auszukehren, weil damit dem Kündigungsgrund der Boden entzogen wird.

Außerdem hat das Bundessozialgericht in aktueller Rechtsprechung vom 13.07.2022 in dem Verfahren B 7 14 AS 52/21 die Rechte der Mieter gestärkt und die Jobcenter zur schnellen Darlehensgewährung ermutigt.

Die Entscheidung des BSG R ist noch nicht im Volltext veröffentlicht, aber der Terminbericht verpflichtet die Jobcenter deutlich.

„Die Übernahme von Schulden bei Dritten setzt voraus, dass zum Zeitpunkt der Aufnahme des Darlehens Mietschulden vom Jobcenter zu übernehmen gewesen wären. Gemäß § 22 8 Satz 1 steht die Übernahme der Schulden im Ermessen des Grundsicherungsträgers. Dieses Ermessen ist nach Satz 2 eingeschränkt, wenn die Übernahme der Schulden gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. In diesem Fall sollen die Schulden übernommen werden Wohnungslosigkeit droht einzutreten, wenn bei Verlust der bewohnten, kosten-angemessenen Wohnung keine konkrete Möglichkeit besteht, ebenfalls angemessenen Ersatzwohnraum zu erhalten.“

Ihre Frage nach der Unterhaltszahlung für Februar 2021 bin ich ebenfalls nachgegangen. Ein Zugang des Zahlungseingangs konnte nicht gefunden werden. Möglicherweise hat Frau Faust vom Jugendamt Iserlohn Informationen zu Aussetzern von Unterhaltszahlung. Leider hatte ich dort heute niemanden erreichen können.





-44- Amtsgericht Iserlohn, Friedrichstr. 108-110, 58636 Iserlohn

27.06.2022

Seite 1 von 1

Stadt Iserlohn  
Abteilung für Flüchtlings- und Notunterbringung  
Schillerplatz 7  
58636 Iserlohn

Aktenzeichen  
44 C 76/22  
bei Antwort bitte angeben

Bearbeiter  
Frau Ossenberg-Engels  
Durchwahl  
02371 - 661-208  
erreichbar  
Mo., Do.-Fr. bis 11:30Uhr  
Di. + Mi. 12:00 - 16:00 Uhr  
(Teilzeitkraft)

**Mitteilung an**

- die Sozialhilfe nach § 36 Abs. 2 SGB XII
- den kommunalen für die Kosten der Unterkunft mit Heizung zuständigen Träger der Grundsicherung oder die von ihm beauftragte Stelle nach § 22 Abs. 9 SGB II

Hier ist eine Klage auf Räumung von Wohnraum eingegangen, die  ausschließlich  unter anderem auf Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nummer 3 i. V. m. § 569 Abs. 3 BGB gestützt wird.

**Bezeichnung der Parteien**

Kläger/in, Anschrift:

ZBI Fondsmanagement GmbH, Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Beklagte/r, Anschrift:

Sanela Schwarzfischer, Bieler Straße 81, 58638 Iserlohn

Nach der Klageschrift beträgt die Monatsmiete: 577,88 EUR

werden folgende Mietzinsrückstände/Entschädigungen geltend gemacht: 3.359,49 EUR

Eingegangen ist die Klageschrift am: 24.06.2022

Zugestellt wurde die Klageschrift am:

Termin zur mündlichen Verhandlung ist bestimmt auf:

Anschrift  
Friedrichstr. 108-110  
58636 Iserlohn  
Sprechzeiten  
mo - fr 8.30 h - 12.30 h, di 14.00 h - 15.00 h  
Telefon  
02371-6610  
Telefax:  
02371661110

- Die Klageschrift ist mit gleicher Post zur Zustellung an die Beklagtenpartei aufgegeben worden.

Sofern Sie die Forderung der Klagepartei befriedigen oder sich dazu verpflichten werden, bitte ich um umgehende schriftliche Mitteilung an den Vermieter und hierher (dreifach).

Mit freundlichen Grüßen

Ossenberg-Engels

Justizbeschäftigte

- automatisiert erstellt, ohne Unterschrift gültig -

Nachbriefkasten: Friedrichstr.  
108-110, 58636 Iserlohn  
Konten der Zahlstelle Iserlohn:  
Postbank IBAN  
DE84440100460000027469  
Schalterstunden: mo - fr 8.30 h - 12.30 h

Amtsgericht Iserlohn  
24.06.2022 10:47  
EGVP-Versand

## Prüfvermerk vom 24.06.2022, 10:53:58

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

### Angaben zur Nachricht:

#### Sicherer Übermittlungsweg aus einem besonderen Anwaltspostfach.

Eingangszeitpunkt: 24.06.2022, 10:47:04  
Absender: Michael Ehm  
Nutzer-ID des Absenders: DE.BRAK.93f550ee-5787-4100-b2b3-1ffe2f4548a6.9c48  
Aktenzeichen des Absenders: 1136/22

Empfänger: Amtsgericht Iserlohn  
Aktenzeichen des Empfängers: Neu

Betreff der Nachricht: Rechtsstreit ZBI Fondsmanagement GmbH ./ Schwarzfischer  
Text der Nachricht:  
Nachrichtenkennzeichen: EGVP\_GP116560604183773707137513010684760

### Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Anlage_1_Kostenmarke_RNR11 E8G1D9D7L4.pdf	pdf	nein				
Anlage_2_Prozessvollmacht_Schwarzfischer.pdf	pdf	ja	Heinz-Michael Ehm (6099921283112769330)		24.06.2022, 10:47:43	<input checked="" type="checkbox"/> Gültigkeit <input checked="" type="checkbox"/> Integrität
Anlage_3_Mietvertrag_Schwarzfischer.pdf	pdf	nein				
Anlage_4_BK_Abrechnung_2020_Schwarzfischer.pdf	pdf	nein				
SS_Schwarzfischer.pdf	pdf	ja	Heinz-Michael Ehm (6099921283112769330)		24.06.2022, 10:47:33	<input checked="" type="checkbox"/> Gültigkeit <input checked="" type="checkbox"/> Integrität
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

# Ehm | Aust | Mehlaue

Rechtsanwälte | Fachanwalt | Notar

RAe Ehm | Aust | Mehlaue, Postfach 10 05 23, 45605 Recklinghausen

Amtsgericht Iserlohn  
Friedrichstr. 108 - 110  
58636 Iserlohn

Per beA

Rechtsanwälte in Bürogemeinschaft

**Michael Ehm**  
Rechtsanwalt

Reitzensteinstraße 42  
D-45657 Recklinghausen  
Tel. 0 23 61/2 41 31 u. 2 33 18  
Fax: 0 23 61/2 96 55  
raehm@ehm.annonet.de

**André Aust**  
Rechtsanwalt & Notar  
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Martina Michalski**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

**Jürgen Mehlaue**  
Rechtsanwalt

Hertener Straße 28  
D-45657 Recklinghausen

Bitte stets angeben:

E / Sc - 01136/22 -

ZBI Fondsmanagement GmbH  
./ Schwarzfischer

Recklinghausen, den 24.06.2022

## KLAGE

der ZBI Fondsmanagement GmbH, vertr. durch den Geschäftsführer Herrn Michael Krzyzanek und den Prokuristen Herrn Gerry Dietel, Henkestr. 10, 91054 Erlangen  
(Vertrags-Nr. L15V.V0000116)

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Michael Ehm, Reitzensteinstr. 42, 45657 Recklinghausen

gegen

Frau Sanela Schwarzfischer, Bieler Str. 81, 58638 Iserlohn

- Beklagte -

wegen: Räumungs- und Zahlungsklage von Wohnraum

(Elektronische Kostenmarke als Anlage beigefügt.)

Kontoverbindungen Rechtsanwalt Ehm:

Commerzbank AG Recklinghausen

IBAN: DE43 4268 0081 0651 6841 00

BIC: DRESDEFF426

Sparkasse Vest Recklinghausen

IBAN: DE11 4265 0150 0000 5001 81

BIC: WELADED1REK

Postbank Dortmund

IBAN: DE93 4401 0046 0063 6994 65

BIC: PBNKDEFF



Mitglieder im Anwaltsverein

Klage

signiert durch Heinz-Michael Ehm (gültig)

USt-IdNr. DE233937974

Steuernummer: 340/5072/2079

<u>Streitwert Räumung</u> (€ 377,88 KM x 12):	4.534,56 €
<u>Streitwert Zahlung</u>	
a) <b>Rückstand</b>	<b>3.359,49 €</b>
b) zukünftige Zahlungen (€ 682,88 x 12)	8.194,56 €
<u>Streitwert insgesamt:</u>	<u>16.088,61 €</u>

Namens und kraft versicherter Vollmacht der Klägerin erheben wir Klage gegen die Beklagte.

Wir werden folgende **Anträge** verlesen:

Die Beklagte wird verurteilt,

1. die von ihr im Haus „Bieler Str. 81, 58638 Iserlohn“ im 6. Obergeschoss links innegehaltene Wohnung, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC und Kellerraum zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;
2. an die Klägerin € 3.359,49 nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit der Klage zu zahlen;
3. an die Klägerin für die Zeit ab dem 01.07.2022 bis zur vollständigen Räumung und Herausgabe der in Ziffer 1.) bezeichneten Wohnung einen monatlichen, jeweils bis zum dritten Bankarbeitstag eines Monats fälligen Betrag in Höhe von € 682,88 zu zahlen.

Für den Fall eines schriftlichen Vorverfahrens, das wir auch im Kosteninteresse der Beklagten nachdrücklich anregen, **beantragen** wir vorsorglich,

im Fall nicht rechtzeitiger Anzeige der Verteidigungsabsicht die Beklagte durch Versäumnisurteil gem. § 331 III ZPO zu verurteilen.

### **Gründe:**

Die Klägerin ist als Alleineigentümerin Vermieterin des Hauses „Bieler Str. 81, 58638 Iserlohn“, in dem die Beklagte die im Klageantrag zu 1.) näher bezeichnete Wohnung angemietet hat.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin zum einen die Räumung und Herausgabe des Mietobjekts **aufgrund fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs**, die in dieser Klage

/..



## Verhandlung B 7/14 AS 52/21 R

### Grundsicherung für Arbeitsuchende - Darlehensgewährung - Mietschulden

**Verhandlungstermin** 13.07.2022 10:00 Uhr

#### Terminvorschau

M. G. ./ Jobcenter Bremen

Im Streit steht die Gewährung eines Darlehens wegen Mietschulden.

Die alleinstehende Klägerin erhielt bis Januar 2015 Alg II. Die Miete wurde vom beklagten Jobcenter direkt an den Vermieter der von der Klägerin bewohnten Wohnung überwiesen. Für die Zeit ab Februar 2015 beantragte die Klägerin zunächst keine Leistungen. Auf einen Antrag aus Juni 2015 bewilligte der Beklagte der Klägerin am 22.9.2015 rückwirkend Alg II ab Juni 2015 und nahm anschließend die Direktüberweisung der Miete an den Vermieter (rückwirkend ab Juni 2015) wieder auf. Schon zuvor - am 19.8.2015 - hatte der Vermieter schriftlich mit der Kündigung der Wohnung gedroht und die Klägerin hatte zeitgleich gegenüber dem Beklagten Mietschulden und eine drohende Wohnungslosigkeit angezeigt. Die ebenfalls von ihr beantragte Zahlung von Alg II ab Februar 2015 lehnte der Beklagte ab.

Ende September 2015 beantragte die Klägerin ausdrücklich ein Darlehen für die in der Zeit von Februar bis Mai 2015 zu zahlenden Kosten der Unterkunft und Heizung. Auf Nachfrage des Beklagten legte die Klägerin am 9.10.2015 die fristlose Kündigung ihres Vermieters vom 5.10.2015 vor, die wegen Mietrückständen von Januar bis Oktober 2015 ausgesprochen worden war. Nachdem der Beklagte Zahlungen für die Zeit ab Juni 2015 erbracht und die Klägerin weitere 1055 Euro an den Vermieter geleistet hatte, sah der Vermieter von der Kündigung ab. Die Klägerin gab an, ein Darlehen über vier Monatsmieten bei Frau T aufgenommen zu haben, um die verbliebenen Mietschulden tilgen zu können. Sie halte daher ihren Darlehensantrag beim Beklagten aufrecht.

Der Beklagte beschied die Klägerin insoweit negativ. Der Vermieter habe die Kündigung zurückgenommen. Damit sei kein Bedarf mehr zu decken. Die möglichen Schulden der Klägerin gegenüber Dritten seien insoweit unerheblich.

Das SG hat die hiergegen gerichtete Klage abgewiesen und das LSG hat die Berufung zurückgewiesen. Einen Anspruch auf das begehrte Darlehen hat es ebenfalls mit Hinweis auf die nicht mehr drohende Wohnungslosigkeit verneint. Die Aufnahme eines Darlehens bei Frau T führt nach Ansicht des LSG nicht zu einer anderen Bewertung der Sach- und Rechtslage. Es könne nicht festgestellt werden, dass die darlehensweise Beschaffung des Geldes wegen einer Untätigkeit des Beklagten erfolgt sei. Der Beklagte sei mehrfach durch Mitwirkungsaufforderungen tätig geworden. Denen sei die Klägerin zum Teil nicht nachgekommen. Die zeitliche Verzögerung in der Bearbeitung des Darlehensantrags könne daher nicht dem Beklagten zugerechnet werden.

Die Klägerin rügt mit der vom Senat zugelassenen Revision die Verletzung von § 22 Abs 8 SGB II.

Vorinstanzen:

Sozialgericht Bremen - S 22 AS 1156/16, 21.08.2017

Landessozialgericht Niedersachsen Bremen - L 15 AS 220/17, 10.09.2020

Sämtliche Vorschauen zu den Verhandlungsterminen des Senats an diesem Sitzungstag finden Sie auch in der [Terminvorschau 27/22](#).

#### Terminbericht

Der Senat konnte nicht abschließend darüber befinden, ob die Klägerin mit ihrem Begehren auf darlehensweise Übernahme von Schulden - im Ausgangspunkt Mietschulden - durch den Beklagten durchdringen kann.

Ob Schulden iS des § 22 Abs 8 SGB II oder Aufwendungen für Unterkunft und Heizung iS des § 22 Abs 1 SGB II vorliegen, richtet sich - unabhängig von deren zivilrechtlicher Einordnung - im Grundsatz danach, ob eine den Bedarfen für Unterkunft und Heizung zuzuordnende Forderung einem während der Hilfebedürftigkeit des SGB II-Leistungsberechtigten eingetretenen und bisher noch nicht gedeckten Bedarf zuzuordnen ist. Welcher Teil der in der Kündigung des Vermieters der Klägerin mitgeteilten Zahlungsrückstände sich auf Aufwendungen iS des § 22 Abs 1 SGB II bezieht und welcher Teil Schulden iS des § 22 Abs 8 SGB II sein kann, ist anhand der bisherigen Feststellungen des LSG nicht zu beurteilen.

Soweit sich ein Zahlungsverzug für Februar bis Mai 2015 feststellen lässt, handelt es sich bei den gegenüber dem Vermieter bestehenden Verbindlichkeiten der Klägerin um Mietschulden iS des § 22 Abs 8 SGB II. Den Bedarf zur Deckung dieser hat sie rechtzeitig nach der Androhung der Kündigung am 19.8.2015 noch im August 2015 gegenüber dem Beklagten geltend gemacht.

Eines gesonderten Antrags iS von § 37 Abs 1 SGB II bedarf es für das Begehren auf Übernahme von Mietschulden iS des § 22 Abs 8 SGB II nicht.

Die Übernahme von Schulden bei Dritten setzt voraus, dass zum Zeitpunkt der Aufnahme des Darlehens Mietschulden vom Jobcenter zu übernehmen gewesen wären. Gemäß § 22 Abs 8 Satz 1 SGB II steht die Übernahme der Schulden im Ermessen des Grundsicherungsträgers. Dieses Ermessen ist nach Satz 2 eingeschränkt, wenn die Übernahme der Schulden gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. In diesem Fall sollen die Schulden übernommen werden. Wohnungslosigkeit droht einzutreten, wenn bei Verlust der bewohnten, kostengemessenen Wohnung keine konkrete Möglichkeit besteht, ebenfalls angemessenen Ersatzwohnraum zu erhalten. Zur Beurteilung dessen fehlt es an Feststellungen des LSG.

Sollte das LSG in dem wiedereröffneten Berufungsverfahren zu dem Schluss gelangen, dass die Voraussetzungen des § 22 Abs 8 Satz 2 SGB II nicht vorliegen, ist die Verpflichtung des Beklagten zur Entscheidung über den Darlehensantrag im Ermessensweg (§ 22 Abs 8 Satz 1 SGB II) zu prüfen.

Der Übernahme der Schulden steht grundsätzlich nicht entgegen, wenn ein Leistungsberechtigter nach der Anzeige seines Bedarfs gegenüber dem Jobcenter mit Hilfe eines anderweitig beschafften Darlehens die Unterkunft durch Begleichung der Mietschulden an den Vermieter gesichert hat. Auch Schulden gegenüber Dritten, die Leistungsberechtigte nach dieser "Bedarfsanzeige" beim Jobcenter eingegangen sind, um drohende Wohnungslosigkeit abzuwenden, können Schulden iS des § 22 Abs 8 SGB II sein. Entgegen der Auffassung des LSG kommt es für die Übernahme von Schulden Leistungsberechtigter bei Dritten im Rahmen des § 22 Abs 8 SGB II im Ausgangspunkt nicht darauf an, ob das Jobcenter oder der Leistungsberechtigte den Zeitablauf zwischen der Geltendmachung des Darlehensbedarfs und dem Erlass des Ablehnungsbescheids zu vertreten hat. Maßgeblich ist im Falle der Mietschuldenübernahme nach § 22 Abs 8 SGB II, ob das Jobcenter bis zur Selbsthilfe des Leistungsberechtigten durch Aufnahme eines Privatdarlehens die Gelegenheit zur Entscheidung gehabt hätte. Erst bei der Übernahme der Schulden als Zuschuss im atypischen Fall kommt es darauf an, ob die Schulden auf Umstände aus der Sphäre des Leistungsberechtigten oder des Jobcenters zurückzuführen sind und wie das zu bewerten ist.

In welcher Höhe ggf Mietschulden im konkreten Fall als Darlehen vom Beklagten zu übernehmen sind richtet sich zum einen danach, ob die Klägerin bei Frau T überhaupt ein Darlehen aufgenommen hat, in welcher Höhe dieses ggf zur Tilgung der Mietschulden verwendet worden ist und inwieweit die Klägerin auf die Selbsthilfeobliegenheit iS des § 22 Abs 8 Satz 3 SGB II verwiesen werden kann. Auch hierzu wird das LSG ggf Feststellungen zu treffen haben.

Sämtliche Berichte zu den Verhandlungsterminen des Senats an diesem Sitzungstag finden Sie auch in dem [Terminbericht 27/22](#).

 Vorlesen

Anhängige Rechtsfragen
<b>Verhandlungstermine</b>
Geschäftsverteilung
Ablauf des Verfahrens
Prozesskosten
Aktenzeichen

