Mietschuldenübernahme durch das Jobcenter – das Spannungsverhältnis von § 22 Abs. 8 SGB II und § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB in Zeiten der Wohnungsknappheit

Claudia Theesfeld-Betten, Ass. jur., Aurich

Einleitung

Die Mietschuldenübernahme durch das Jobcenter ist ein zentrales Thema im Bereich des Bürgergeldes nach dem SGB II. Sie kann das Zünglein an der Waage sein für das Fortbestehen eines gefährdeten Mietverhältnisses und hat daher auch erhebliche zivilrechtliche Relevanz. Dabei steht die sozialrechtlich entscheidende Norm des § 22 Abs. 8 SGB II vor dem Hintergrund im Spannungsverhältnis zu § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB, dass sich die Fiktionswirkung einer durch das Jobcenter darlehensweise ermöglichten Schonfristzahlung nach der vom BGH in ständiger Rechtsprechung bestätigten aktuellen Gesetzeslage nur auf die außerordentliche, nicht aber auf die ordentliche Kündigung auswirkt. Beide Regelungen sollen aber grundsätzlich sicherstellen, dass Menschen, die aufgrund kurzfristiger finanzieller Schwierigkeiten ihre Miete nicht zahlen können bzw. Mietschulden angehäuft haben, ihre Wohnung nicht verlieren. Durch die sich zuspitzende Lage auf dem Wohnungsmarkt und die stark ansteigenden Mietpreise kann ein Erhalt der aktuell bewohnten Wohnung existenziell sein, weshalb einerseits § 22 Abs. 8 SGB II eine erhebliche Bedeutung zukommt, gleichzeitig aber auch die mögliche Ausweitung der Anwendung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung in der aktuellen politischen Diskussion steht. Dieser Beitrag untersucht zunächst den aktuellen Anwendungsbereich der beiden gesetzlichen Bestimmungen sowie den in bestimmten Fallkonstellationen bestehenden Wertungswiderspruch und das Spannungsverhältnis zwischen ihnen. Es wird erläutert, ob und wann der Sozialleistungsträger beim Bestehen von Mietschulden berechtigt, aber auch verpflichtet ist, entsprechende Hilfe zu leisten. Denn grundsätzlich werden im Rahmen von Leistungen nach dem SGB II – ebenso wie im Sozialhilferecht nach dem SGB XII – keine Schulden übernommen. Von diesem Grundsatz sieht § 22 Abs. 8 SGB II bei Mietschulden in bestimmten Fallkonstellationen jedoch Ausnahmen vor.

Die möglichen sozialrechtlichen Auswirkungen der zukünftig geplanten Ausweitung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung und ihr eventueller Einfluss auf die Entscheidung der Leistungsträger, ein entsprechendes Darlehen zu gewähren, werden in den Blick genommen. Abschließend werden Überlegungen angestellt, ob und inwieweit eine alternative oder gleichzeitige Modifizierung des § 22 Abs. 8 SGB II durch den Gesetzgeber zur Vermeidung eines Wohnungsverlusts beitragen könnte.

Gliederung

I. Grundprinzipien der Mietschuldenübernahme durch das Jobcenter

1. Sinn und Zweck von § 22 Abs. 8 SGB II
2. Leistungen als Darlehen
3. Ernsthafte Forderung und tatsächliches Mietverhältnis

II. Tatbestandvoraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II

1. Definition des Begriffs „Schulden“ i.S.d. Vorschrift
   a) Abgrenzung zu laufenden Unterkunftsbedarfen
   b) Einbeziehung von Schulden bei Dritten
   c) Schulden aufgrund von Unangemessenheit der tatsächlichen Miete
2. Gesonderte Bedarfsanzeige durch den Leistungsberechtigten
3. Ermessen des Leistungsträgers
4. Rechtfertigung der Schuldenübernahme

III. Mietschuldenübernahme im Spannungsfeld von Sozialrecht und Zivilrecht

1. Rechtliche Möglichkeit des Erhalts der Wohnung
2. Zivilrechtliche Rechtsfolgen des Schuldenausgleichs
3. Auswirkungen der Schonfristzahlung auf die fristlose Kündigung
4. Die Rechtsprechung des BGH zur Auswirkung der Schonfristzahlung
5. Pläne des Gesetzgebers
6. Mögliche sozialrechtliche Auswirkungen der Ausweitung der Schonfristzahlung

IV. Präventive Maßnahmen zur Vermeidung eines Wohnungsverlusts

V. Kostenrechtliche Fragestellungen

1. Sozialrechtliche Einordnung
2. Verfahrenskosten bei Mietschulden wegen zu Unrecht nicht gewährter Unterkunftskosten
3. Verfahrenskosten wegen rechtswidriger Ablehnung eines Mietschuldendarlehens
4. Verfahrenskosten bei Darlehensgewährung nach anhängiger Räumungsklage

VI. Fazit und Überlegungen zur Notwendigkeit einer Reform des § 22 Abs. 8 SGB II

I. Grundprinzipien der Mietschuldenübernahme durch das Jobcenter

1. Sinn und Zweck von § 22 Abs. 8 SGB II

Sinn und Zweck der Übernahme von Mietschulden durch den Leistungsträger gem. § 22 Abs. 8 SGB II ist nicht die finanzielle Entlastung des Leistungsberechtigten oder das monetäre Interessen des Vermieters, sondern ausschließlich die Vermeidung des ansonsten drohenden Verlustes der Wohnung des Leistungsberechtigten[1]. Die Vorschrift verfolgt das Ziel, einem in finanzielle Schwierigkeiten geratenen Bürgergeldempfänger aus einer Notlage herauszuhelfen, die zum Verlust der Unterkunft oder vergleichbaren, das Grundbedürfnis „Wohnen" betreffenden Einschränkungen führen kann. Wie jede staatliche Transferleistung hat eine Gewährung von Mietschulden durch den Leistungsträger den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit zu genügen. Sie ist nicht gerechtfertigt, wenn ihr Zweck, nämlich die Sicherung der Wohnung, nicht erreicht werden kann. Die Mietschuldenübernahme darf keinesfalls dazu dienen, die leistungsberechtigte Person aus steuerfinanzierten Mitteln von zivilrechtlichen Erstattungsansprüchen eines Vermieters freizustellen[2]. Die Regelung des § 22 Abs. 8 SGB II beruht auf dem Gedanken, dass die Sicherung der aktuell bewohnten angemessenen Wohnung aus der Sicht des Leistungsträgers oftmals günstiger ist als die Beseitigung eintretender Wohnungslosigkeit, die zusätzlich ein Hindernis für weitergehende Hilfestellungen (z.B. Arbeitsaufnahme) darstellt. Die Folgekosten von Obdachlosigkeit sowie die negativen Auswirkungen im Hinblick auf eine baldige Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt bedeuten aber nicht, dass Mietschulden in jedem Fall und ohne Prüfung des Einzelfalls übernommen werden. Die Frage, ob eine behördliche Entscheidung rechtmäßig ist oder nicht, hängt davon ab, ob die Tatbestandsvoraussetzungen der Norm gegeben sind und nicht davon, ob der Bescheid sich für die Staatskasse als wirtschaftlich sinnvoll erweist. Die Schuldenübernahme muss insbesondere zur langfristigen Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt und notwendig sein. Hinderungsgründe für eine Darlehensgewährung können daher etwa das Vorliegen von weiteren Kündigungsgründen gem. § 573 BGB oder ein bereits erwirkter Räumungstitel sein[3].

Wegen der hohen Anforderungen, die § 22 Abs. 8 SGB II an die darlehensweise Übernahme von Mietschulden stellt, ist zunächst zu klären, was unter „Mietschulden" i.S. der Vorschrift überhaupt zu verstehen ist. Das BSG grenzt Schulden im Sinne von § 22 Abs. 8 SGB II dadurch von noch ausstehenden Unterkunftsbedarfen nach § 22 Abs. 1 SGB II ab, dass es sich bei Letzteren um nach dem Bürgergeldantrag eingetretene und bisher noch nicht vom Leistungsträger gedeckte Bedarfe handelt. Auf die mietrechtliche Einordnung oder die vom Vermieter bzw. vom Leistungsberechtigten gewählte Bezeichnung kommt es dabei nicht an[4].

Bei der Übernahme von Schulden zur Sicherung der Wohnung oder Behebung einer vergleichbaren Notlage (z.B. drohende Sperrung der Energie-, Wasser- oder Gaszufuhr) handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, die den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung zu tragen hat. Sie kann nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II grundsätzlich nur erfolgen, wenn bereits Leistungen für Wohnung und Heizung erbracht werden. Dies ist dann der Fall, wenn der Antragstellende bereits im Bürgergeldbezug steht und Kosten der Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu seinen bisherigen Bedarfen gehören. Der Tatbestand gilt aber auch als erfüllt, wenn die betroffene Person ggf. einen (bisher nicht geltend gemachten) Anspruch auf Bürgergeld hat. Das Jobcenter muss im Fall einer Darlehensbeantragung einer bisher nicht im Leistungsbezug stehenden Person zunächst ein reguläres

---

[1] Mit der Verwendung des generischen Maskulinums sind zur sprachlichen Vereinfachung und besseren Lesbarkeit stets Personen oder Personengruppen aller Geschlechter (männlich, weiblich und divers) gemeint. Trotz der Parallelität der Regelungen des § 22 Abs. 8 SGB II im Bereich des Bürgergeldes und § 36 SGB XII in der Sozialhilfe findet die rechtliche Auseinandersetzung fast ausschließlich im Bereich des SGB II statt, so dass sich dieser Beitrag auf die Regelung des § 22 Abs. 8 SGB II beschränken soll.

[2] Vgl. LSG NRW, Beschl. v. 31.8.2010 – L 19 AS 1106/10 B ER; LSG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 23.2.2010 – L 5 AS 2/10 B ER –, beide zit. nach juris.

[3] Vgl. LSG NRW, Beschl. v. 31.8.2010 – L 19 AS 1106/10 B ER –, juris; LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 22.01.2025 – L 2 SO 2471/24 – www.sozialgerichtsbarkeit.de /node/177476 (letzter Abruf 19.8.2025).

[4] stRspr; vgl. u.a. BSG, Urt. v. 22.3.2010 – B 4 AS 62/09 R –, juris; vgl. auch LSG Bayern, Beschl. v. 23.9.2010 – L 7 AS 651/10 B ER –, juris.

Antragsverfahren einleiten und zumindest überschlägig prüfen, ob ein genereller Bürgergeldanspruch besteht und laufende Unterkunftskosten gewährt werden können; letzteres kann insbesondere dann zweifelhaft sein, wenn der Verdacht auf Vorliegen eines Scheinmietverhältnisses besteht.

2. Leistungen als Darlehen

Gem. § 22 Abs. 8 Satz 4 SGB II sollen die Leistungen als Darlehen erbracht werden[5]. Das Darlehen wird nach § 42a Abs. 2 Satz 1 SGB II ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung mit dem laufenden Bürgergeld in Höhe von 5% des maßgebenden Regelbedarfs getilgt[6]. Mit Einführung des Bürgergeldes wurde die Höhe der monatliche Tilgungsrate zum 1.7.2023 von 10% auf 5% abgesenkt[7]. Nach der Rechtsprechung des BSG ist nur die durch Mietvertrag zivilrechtlich verpflichtete Person als Darlehensnehmer anzusehen. Am Mietvertrag nicht beteiligte Personen der Bedarfsgemeinschaft, insbesondere minderjährige Kinder, sind im Rahmen der Rückzahlungsverpflichtung des Darlehens von der Gesamtschuldnerschafft ausgenommen[8].

> Beispielsfall:
>
> Die Bedarfsgemeinschaft besteht aus den Eltern A und B sowie den volljährigen Kindern C und D und dem 16jährigen E. Mietvertragspartei ist nur der A. Im Mai 2025 gewährt das Jobcenter ein Darlehen in Höhe von 2.000 Euro zur Begleichung von Mietschulden.
>
> Die Bedarfsgemeinschaft erhält monatlich insgesamt 2.385 Euro nur an Regelbedarfen (A und B jeweils 506 Euro, C und D jeweils 451 Euro und E 471 Euro). Nur der A als Mietvertragspartei ist jedoch als Darlehensnehmer anzusehen. Nur von seiner Regelleistung (506 Euro) darf das Jobcenter monatlich 5% des Regelbedarfs also 25,30 Euro, zur Darlehenstilgung, einbehalten. Das bedeutet, dass das Darlehen erst in ca. 6,5 Jahren getilgt sein wird.

Kommentiert [SS1]: Bitte alle Beispielsfälle in einen grau unterlegten Rahmen setzen

§ 42a Abs. 2 Satz 1 SGB II erlaubt bei mehreren Darlehen nicht die Tilgung durch Aufrechnung gegenüber dem Leistungsberechtigten in Höhe von 5% des maßgebenden Regelbedarfs je Darlehen. Die Tilgung für mehrere Darlehen ist insgesamt auf 5% begrenzt[9].

3. Ernsthafte Forderung und tatsächliches Mietverhältnis

Ein notwendiger Bedarf und damit ein Anspruch auf die Gewährung von laufenden Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II besteht, wenn die leistungsberechtigte Person die Unterkunft tatsächlich nutzt und einem rechtlich wirksamen und ernsthaften Zahlungsverlangen des Vermieters ausgesetzt ist. Bezugspunkt kann nur die die konkret zu Wohnzwecken tatsächlich selbst bewohnte Unterkunft sein. Grundsätzlich ohne Bedeutung ist die Person des Vermieters. Auch unter engen Verwandten können rechtlich wirksame Mietverträge geschlossen und damit entsprechende vertragliche Verpflichtungen begründet werden. Die mietvertraglichen Vereinbarungen müssen dafür nicht in jeder Hinsicht einem sogenannten "Fremdvergleich" standhalten, d. h. einer zwischen Fremden üblichen mietvertraglichen Vereinbarungen entsprechen. Die Maßstäbe für die Anerkennung von Unterkunftskosten bei Personen,

---

[5] Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II werden i.d.R. als Darlehen erbracht; § 36 SGB XII räumt dem Sozialhilfeträger Ermessen ein, ob die Leistungen als Beihilfe oder Darlehen erbracht werden (sog. Auswalermessen).

[6] Bei vorzeitiger Beendigung des Leistungsbezugs ist der bis dahin noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort zur Rückzahlung an den Leistungsträger fällig, vgl. § 42a Abs. 4 Satz 1 SGB II.

[7] Vgl. BGBl. I S. 2328. Auch für bereits laufende Aufrechnungsfälle ist die ab 1.7.2023 geltende, auf 5% reduzierte Tilgungshöhe zu beachten.

[8] Vgl. zur von der Rspr. statuierte Ausnahmen vom Kopfteilprinzip BSG, Urt. v. 18.11.2014 – B 4 AS 3/14 R –, juris.

[9] Vgl. dazu nach alter Rechtslage (10%): SG Berlin, Urt. v. 17.3.2015 – S 173 AS 23394/14 –, juris.

die ein Mietverhältnis mit Verwandten behaupten, sind in der Rechtsprechung des BSG geklärt[10]. Entscheidend ist, dass der Mieter einer ernsthaften und nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung des Vermieters ausgesetzt ist[11]. Sind dafür keine Anhaltspunkte vorhanden, sondern liegt die Annahme eines Scheinmietverhältnisses gem. § 117 BGB nahe, so besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Unterkunftsleistungen und damit auch nicht auf Gewährung eines Darlehen für vermeintliche Mietschulden durch den Leistungsträger[12]. Vielmehr fehlt es dann bereits an der ernsthaften Zahlungsverpflichtung, die einen solchen Anspruch überhaupt erst begründen könnte. Auch wenn begründete Zweifel an der tatsächlichen Nutzung der Unterkunft bestehen, sind die Aufwendungen für die Unterkunft und in der Folge auch ein Darlehen vom Leistungsträger nicht zu gewähren.

> Beispielsfall:
>
> Der 25jährige K wohnte jahrelang mietfrei im OG des Hauses seiner Eltern. Zum 1.4.2025 beantragt er Bürgergeld. Am 20.6.2025 legte er einen auf den 1.1.2025 rückdatierten Mietvertrag mit seinen Eltern über die bisher genutzten zwei Räume im Obergeschoss sowie Mitbenutzung von Bad, Flur und Küche zu 400 Euro monatlicher Miete vor. Das Jobcenter erkannte die Miete wegen des Verdachts auf Vorliegen eines Scheinmietverhältnisses (§ 117 BGB) nicht als Bedarf an und gewährte weiterhin Leistungen ohne die Berücksichtigung von Unterkunftskosten gem. § 22 Abs. 1 SGB II. K hat an seine Eltern nie die vermeintlich geforderte Miete gezahlt. Mahnungen oder eine Kündigung des vermeintlichen Mietverhältnisses wurden von den Eltern nicht ausgesprochen.
>
> Am 18.7.2025 beantragt K ein Darlehen wegen Mietschulden in Höhe von 2.800 Euro (7 Monatsmieten).
>
> Im Fall des K wären nur die bis 31.3.2025 aufgelaufenen Rückstände als Schulden i.S.d. § 22 Abs. 8 SGB II zu qualifizieren; die ab Leistungsbeginn (1.4.2025) aufgelaufenen Forderungen zählen gem. § 22 Abs. 1 SGB II zum bisher ungedeckten laufenden Bedarf.
>
> Das Jobcenter wird in diesem Fall die Gewährung eines Darlehens ablehnen. K hat offensichtlich keinen Bedarf an Gewährung von Unterkunftskosten zur Sicherung seiner Unterkunft, da die Eltern keine Maßnahmen, wie sie unter Dritten üblich wären (Mahnung, Kündigung) getroffen haben. Ein Darlehen zur Sicherung der Unterkunft ist im Fall des K nicht erforderlich, da diese offenbar nicht gefährdet ist. Fraglich ist bereits, ob es sich überhaupt um ein ernsthaftes Mietverhältnis handelt. Es kommt für die Beurteilung eines solchen Falles (insbesondere bei Mietverhältnissen unter Verwandten) jedoch auf die Umstände des jeweiligen Einzelfalls an.

II. Tatbestandsvoraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II

1. Definition des Begriffs „Schulden“ i. S. d. Vorschrift

Im SGB II oder SGB XII gibt es weder eine Definition von Schulden noch eine Regelung zur Behandlung von Schulden durch den jeweiligen Leistungsträger. Beide Sozialgesetzbücher knüpfen vielmehr an das Vorhandensein bestimmter Schulden an[13]. Allgemein gilt, dass Schulden grundsätzlich Sache des Leistungsberechtigten sind und dieser gegenüber Dritten so gestellt ist wie Personen, die kein Bürgergeld beziehen. Mit anderen Worten: Schulden des Leistungsberechtigten wirken sich nicht auf die Höhe seines Leistungsanspruchs aus und sind für den Leistungsträger im Normalfall unbeachtlich. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn sie gesetzlich vorgesehen ist. Für Unterkunftsbedarfe ist mit § 22 Abs. 8 SGB II eine solche Regelung getroffen.

---

[10] Vgl. BSG, Urt. v. 3.3.2009 – B 4 AS 37/08 R; Urt. v. 7.5.2009 – B 14 AS 31/07 R; vgl. zur Notwendigkeit wirksamer Zahlungsverpflichtungen auch BSG, Urt. v. 30.6.2021 – B 4 AS 76/20 R –; alle zit. nach juris.

[11] Vgl. u.a. BSG, Urt. v. 3.3.2009 – B 4 AS 37/08 R; LSG Nieders.- Bremen, Beschl. v. 25.5.2020 – L 11 AS 228/20 B ER –, beide zit. n. juris.

[12] Vgl. LSG NRW, Beschl. v. 21.1.2022 – L 21 AS 590/21; LSG Nieders.-Bremen, Beschl. v. 23.6.2009 – L 7 AS 456/09 B ER –, beide zit. nach juris.

[13] Vgl. zum Schuldenbegriff ausführlich *Blüggel/Wagner*: Schulden im SGB II, NZS 2018, 677 ff.

a) Abgrenzung zu laufenden Unterkunftsbedarfen

Ob Schulden i. S. d. § 22 Abs. 8 SGB II oder laufende Aufwendungen für Unterkunft und Heizung i. S. d. § 22 Abs. 1 SGB II vorliegen, richtet sich – unabhängig von deren zivilrechtlichen Einordnung und der von den Mietvertragsparteien gewählten Bezeichnung – im Grundsatz danach, ob die Forderung einem während der Hilfebedürftigkeit eingetretenen und bisher noch nicht gedeckten Bedarf zuzuordnen ist. Letztere sind vom Jobcenter laufend zu übernehmende tatsächliche Aufwendungen nach § 22 Abs. 1 SGB II[14]. Unterkunftsbezogene Verbindlichkeiten sind z.B. dann als Schulden i. S. d. § 22 Abs. 8 SGB II anzusehen, wenn sie sich auf fällige Verpflichtungen aus einem Mietverhältnis in Zeiträumen beziehen, in denen keine Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II bezogen worden sind. Sind Mietschulden also in Zeiträumen ohne Leistungsbezug des Mieters entstanden, unterfallen diese nicht § 22 Abs. 1 SGB II, da sie keinem laufenden Bewilligungszeitraum zugeordnet werden können[15]. Schulden aus Monaten, die dem Monat der erstmaligen Antragstellung vorangegangen sind, können in der Folgezeit somit grundsätzlich nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden. Die Abgrenzung kann im Einzelfall schwierig sein. Dies gilt insbesondere für den Umstand, dass es zur Beseitigung einer fristlosen Kündigung nicht ausreicht, die zum Anlass der Kündigung genommenen und im Kündigungsschreiben bezeichneten Rückstände auszugleichen. Eine wirksame Schonfristzahlung liegt vielmehr nur dann vor, wenn alle offenen Mietforderungen des Vermieters getilgt werden, einschließlich solcher, die schon im Zeitpunkt der Kündigung offen waren[16].

Der in der Praxis am häufigsten vorkommenden Fall ist der, dass der Leistungsberechtigte die Leistungen für die Unterkunft vom Jobcenter monatlich ausbezahlt bekommt, die Zahlungen aber nicht oder nicht in voller Höhe an seinen Vermieter weiterleitet. Die zweckwidrige Verwendung der vom Leistungsträger bewilligten Mittel durch den Leistungsempfänger lässt einen erneuten Anspruch nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II nicht entstehen. Sind insoweit Schulden entstanden, kann nur unter den eingeschränkten Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II ein Anspruch auf die darlehensweise Übernahme dieser Schulden bestehen.

> Beispiel wie oben. Das Jobcenter war im Fall des K nach nochmaliger Prüfung am 15.7.2025 schließlich zum Ergebnis gekommen, dass zwischen K und seinen Eltern ein ernsthaftes Mietverhältnis besteht und gewährt die Unterkunftskosten vom Leistungsbeginn an ab April bis Juli 2025 gem. § 22 Abs. 1 SGB II nach. Die Zahlung erfolgt auf das Konto des K, der diese jedoch nicht an seine Eltern weiterleitet. Ab 1.8.2025 zahlt K laufend Miete an seine Eltern. Mahnungen oder eine Kündigung des Mietverhältnisses durch die Eltern wegen des Rückstandes erfolgten nicht. Am 5.9.2025 beantragt K ein Darlehen in Höhe von 2.800 Euro wegen Mietrückständen in Höhe von sieben Monatsmieten. Auf Nachfrage des Jobcenters bestätigen die Eltern, dass sie ihren Sohn nicht „auf die Straße setzen“ werden.
>
> Auch in diesem Fall wird das Jobcenter eine Darlehensgewährung ablehnen, da ein solches zur Sicherung der Unterkunft mangels drohendem Verlust der Wohnung nicht erforderlich ist i.S.v. § 22 Abs. 8 SGB II. Würde der Verlust der Wohnung ernsthaft drohen, wären das Darlehen u.U. zu gewähren. Da es nach der Rechtsprechung des BSG auf Verschuldensgesichtspunkte im Rahmen des Ermessens nicht ankommt, wären auch ggf. die bereits ab April bis Juli 2025 im Rahmen von § 22 Abs. 1 SGB II nachgewährten und von K nicht weitergeleiteten Unterkunftskosten in die Berechnung der Darlehenssumme mit einzubeziehen. Etwas anderes gilt nur in Missbrauchsfällen.

---

[14] stRspr, vgl. u.a. BSG, Urt. v. 22.3.2010 – B 4 AS 62/09 R; BSG, Urt. v. 24.11.2011 – B 14 AS 121/10 R –, beide zit. n. juris.
[15] BSG, Urt. v. 13.7.2022 – B 7/14 AS 52/21 R –, NZS 2023, 510 = NJW 2023, 2741.
[16] vgl. BGH, Urt. v. 27.9.2017 – VIII ZR 193/16 –, WuM 2017, 644 ff.

b) Einbeziehung von Schulden bei Dritten

Die Zahlung eines Darlehens durch das Jobcenter kommt also in Betracht, soweit es sich bei dem Zahlungsrückstand dem Vermieter gegenüber um Mietschulden im Sinne von § 22 Abs. 8 SGB II handelt. Soweit zeitlich nachfolgend aufgrund einer „Umschuldung“ keine Mietschulden beim Vermieter mehr bestehen, sondern Schulden bei Dritten z. B. aus einem Privatdarlehen zur Tilgung dieser Mietschulden offen sind, ermöglicht § 22 Abs. 8 SGB II auch deren Übernahme. Dies setzt allerdings voraus, dass das Jobcenter über einen zuvor gestellten Darlehensantrag nicht, nicht rechtzeitig oder in nicht rechtmäßiger Weise negativ entschieden hat, obwohl die Voraussetzungen für die Gewährung eines Darlehens objektiv vorlagen. Hat das Jobcenter Gelegenheit zur Entscheidung gehabt und wären die Mietschulden bei ermessensfehlerfreier Entscheidung zu übernehmen gewesen, ist auch die „hilfsweise“ vorübergehende Beschaffung der benötigten Summe zur Tilgung der unterkunftsbezogenen Schulden bei einem Dritten von § 22 Abs. 8 SGB II erfasst. Der Höhe nach ist eine solche Darlehensgewährung begrenzt auf den Betrag, den der Leistungsberechtigte als Privatdarlehen erlangt und zum Ausgleich der Mietschulden verwendet hat[17]. Handelt es sich um ein Darlehen unter Freunden oder Verwandten, bedarf es einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls, um diesen Vorgang von einer Schenkung oder Unterhaltszahlung abzugrenzen. Ein strenger Fremdvergleich hat allerdings zu unterbleiben, vielmehr genügt, dass zuvor (vergeblich) ein Darlehensantrag beim Jobcenter gestellt wurde sowie die substanziierte Darlegung des Leistungsberechtigten, wann er mit wem und über welchen Betrag ein Darlehensvertrag geschlossen hat und welche Rückzahlungsmodalitäten vereinbart wurden[18].

c) Schulden aufgrund von Unangemessenheit der tatsächlichen Miete

Hatte das Jobcenter nur die nach seiner Auffassung angemessene Miethöhe als Unterkunftskosten gewährt und sind deshalb Mietschulden des Leistungsberechtigten beim Vermieter entstanden, besteht, wenn die Kürzung auf die Angemessenheitswerte sich in einem späteren Verfahren vor dem Sozialgericht als rechtswidrig erweist, Anspruch auf Nachzahlung der bisher nicht gewährten Unterkunftsbedarfe nach § 22 Abs. 1 SGB II gegen den Leistungsträger. Gleiches gilt für Mieterhöhungen, die das Jobcenter wegen vermeintlicher Unangemessenheit der (neuen) Miete in rechtswidriger Weise nicht anerkannt hat. Kommt es dadurch zu Mietschulden beim Vermieter, sind diese zivilrechtlichen Schulden sozialrechtlich als noch nicht erfüllter Rechtsanspruch nach § 22 Abs. 1 SGB II anzusehen. Ein zuvor ggf. gewährtes Darlehen zur vorläufigen Beseitigung der Mietschulden wäre dann in eine reguläre Leistungsgewährung umzuwandeln. Hat der Leistungsträger die Unterkunftskosten jedoch in rechtmäßiger Weise bestandskräftig auf die Angemessenheitswerte begrenzt, kann dem Grunde nach allenfalls nur eine Gewährung von Schulden als Darlehen über § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht kommen, da ein Anspruch nach § 22 Abs. 1 SGB II dann nicht besteht. Eine Darlehensgewährung scheitert dann allerdings regelmäßig an dem Umstand, dass eine als unangemessen anzusehende Wohnung nicht auf Dauer erhalten werden kann, was jedoch zwingende Voraussetzung für eine darlehensweise Übernahme der Mietschulden ist[19].

---

[17] Vgl. BSG, Urt. v. 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R –, BSGE 106, 190; BSG, Urt. v. 13.7.2022 – B 7/14 AS 52/21 –, juris, Rn. 13, 22.

[18] Vgl. BSG, Urt. v. 17.6.2010 – B 14 AS 46/09 R –, juris.

[19] Eine darlehensweise Gewährung von Mietschulden für eine unangemessene Wohnung kommt ausnahmsweise in Betracht, wenn dem Leistungsberechtigten die Senkung unangemessener Unterkunftskosten zumindest mittelfristig nicht zumutbar ist, z.B. wegen schwerer Erkrankung, vgl. LSG Brandenburg, Beschl. v. 6.8.2008 – L 28 B 1019/08 AS ER –, juris.

2. Gesonderte Bedarfsanzeige durch den Leistungsberechtigten

Ein Antrag auf laufende Bürgergeldleistungen umfasst nicht gleichzeitig automatisch einen Antrag auf ein Darlehen. Es muss vielmehr die weitergehende Notwendigkeit von zusätzlichen Geldleistungen zur Sicherung der Unterkunft gem. § 22 Abs. 8 SGB II zum Ausdruck gebracht werden, um eine entsprechende Darlehensgewährung auszulösen. Ein förmlicher Darlehensantrag i. S. d. § 37 Abs. 1 SGB II ist jedoch nicht erforderlich. Es genügt die gesonderte Anzeige eines notwendigen Bedarfs, damit das Jobcenter in die Lage versetzt wird, die Prüfung der Übernahme von Mietschulden in Gang zu setzen[20]. Eine Kenntnisnahme des Jobcenters kann bspw. auch durch die Mitteilung des Amtsgerichts gem. § 22 Abs. 9 SGB II bewirkt werden. Sie ersetzt zwar nicht die Antragstellung bzw. Anzeige durch den Leistungsberechtigten, jedoch soll der Leistungsträger nach Eingang einer entsprechenden Mitteilung auf eine solche hinwirken[21].

Die Voraussetzung, dass laufende Bürgergeldleistungen für Unterkunftskosten „erbracht“ werden, ist erfüllt, wenn dem Grunde nach ein Anspruch darauf besteht. Die Leistungen müssen noch nicht ausgezahlt worden sein[22]; es genügt, wenn die Voraussetzungen für einen Leistungsbezug gem. §§ 7 ff. SGB II vorliegen.

> Beispielsfall:
>
> M wohnt seit 1.1.2022 zur Miete im OG des Hauses seiner Tante. Er arbeitet und zahlt regelmäßig die vertraglich vereinbarte Warmmiete in Höhe von (angemessenen) 550 Euro monatlich. M wird zum 31.12.2023 arbeitslos und erhält für das Jahr 2024 laufend Arbeitslosengeld I nach dem SGB III. Von September bis Dezember 2024 zahlt er keine Miete an seine Tante, da er wegen einer größeren Autoreparatur kein Geld hat. Ab 1.1.2025 beantrag er Bürgergeld. Im Rahmen der Antragstellung schildert er dem Jobcenter die Situation und legt eine Mahnung sowie eine fristlose Kündigung der Tante vor.
>
> Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II ist eine Darlehensgewährung des Jobcenters grundsätzlich möglich. Durch die Schilderung der Umstände und Vorlage der Mahnung bzw. der fristlosten Kündigung hat das Jobcenter Kenntnis von den Mietschulden sowie der drohenden Wohnungslosigkeit und kann die entsprechende Prüfung für eine Darlehensgewährung einleiten. Das Jobcenter wird erst ab 1.1.2025 die laufenden Unterkunftskosten gewähren. Die Mietschulden resultieren aus Zeiten vor Beginn des Leistungsbezugs und unterfallen nicht § 22 Abs. 1 SGB II; diese wären ggf. als Darlehen gem. § 22 Abs. 8 SGB II zu gewähren.

3. Ermessen des Leistungsträgers

Die Entscheidung über eine Darlehensgewährung nach § 22 Abs. 8 SGB II steht grundsätzlich im Ermessen des Leistungsträgers. Nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II *können* Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft *gerechtfertigt* ist. Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „gerechtfertigt“ durch das Jobcenter ist gerichtlich voll überprüfbar. Das Ermessen ist gem. Satz 2 der Vorschrift gebunden, wenn die Übernahme von Mietschulden *gerechtfertigt und notwendig* ist und *sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht*; Schulden *sollen* nach dem Wortlaut des Satzes 2 dann übernommen werden. Nur in Fällen des Satzes 2 liegt somit ein gebundenes Ermessen, also eine Ermessensreduzierung „auf Null“, vor. Notwendig ist eine

---

[20] Vgl. BSG, Urt. v. 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R -, BSGE 106, 190; BSG, Urt. v. 13.7.2022 – B 7/14 AS 52/21 R –, juris, Rn. 17 ff.

[21] Im Rechtskreis des SGB XII gilt im Gegensatz zum SGB II der Kenntnisgrundsatz gem. § 18 Abs. 1 SGB XII, so dass hier die Kenntnis des Leistungsträgers ausreicht und eine gesonderte Geltendmachung nicht notwendig ist.

[22] Vgl. LSG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 22.3.2007 – L 28 AS 269/07 B ER; LSG Mecklenburg-Vorpommern, Beschl. v. 22.7.2025 – L 10 AS 77/25 B ER –, beide zit. n. juris.

Darlehensgewährung nach § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II, wenn durch sie die drohende Wohnungslosigkeit verhindert werden kann. Drohende Wohnungslosigkeit bedeutet den ernsthaft drohenden Verlust der bewohnten, kostenangemessenen Wohnung bei fehlender Möglichkeit, angemessenen Ersatzwohnraum anzumieten[23]. Wohnungslosigkeit i.S.d. Vorschrift droht regelmäßig bereits dann, wenn der Vermieter berechtigt ist, die Wohnung wegen Mietrückständen außerordentlich zu kündigen. Für einen entsprechenden Darlehensanspruch ist nicht erforderlich, dass die fristlose Kündigung bereits ausgesprochen bzw. die Räumungsklage bereits anhängig ist[24].

Durch den Wortlaut und den Sinn und Zweck der Vorschrift wird deutlich, dass zunächst das in beiden Sätzen der Regelung enthaltene Tatbestandsmerkmal der "Rechtfertigung" erfüllt sein muss.

Für eine sachgerechte Auslegung des § 22 Abs. 8 SGB II ist vom Leistungsträger daher zunächst grundsätzlich darauf abzustellen, ob.

- die Schuldenübernahme zur dauerhaften Sicherung der Unterkunft objektiv geeignet ist[25] und
- zumutbare Selbsthilfemöglichkeiten (z.B. der Einsatz von vorhandenem Schonvermögen nach § 12 SGB II, Ratenzahlungsvereinbarung mit dem Vermieter, Umzug in eine andere kostenangemessene Wohnung) ausgeschöpft wurden.

Bei dem Tatbestandsmerkmal "gerechtfertigt" handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, dessen Auslegung der vollen gerichtlichen Überprüfung unterliegt. Dabei ist in erster Linie maßgeblich, ob die Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft geeignet ist. Die Übernahme von Mietschulden hat den Zweck, die bisherige Wohnung möglichst dauerhaft zu erhalten. Dieser Zweck kann insbesondere nicht (mehr) erreicht werden, wenn die entsprechende Unterkunft bereits geräumt worden ist oder wenn auch bei Zahlung der Rückstände ein Räumungsschutz nicht gewährt würde bzw. die Wohnung ohnehin alsbald geräumt werden müsste. Nicht erforderlich ist, dass der Vermieter die Kündigung bereits ausgesprochen oder eine Räumungsklage erhoben hat. Der Verlust der bewohnten Wohnung droht grundsätzlich dann, wenn die Kündigungslage nach § 543 Abs. 2 BGB vorliegt und die Möglichkeit, eine andere kostenangemessene Wohnung anzumieten, fehlt. Im Rahmen der Ermessensausübung gem. § 22 Abs. 8 SGB II ist zu berücksichtigen, welche negativen Folgen finanzieller, sozialer, gesundheitlicher oder sonstiger Art ein Verlust gerade der konkreten Wohnung für die Betroffenen hätte. Abzuwägen sind laut BSG persönliche Umstände, wie der gesundheitliche Zustand der Wohnungsnutzenden und ihr Alter, aber auch die Zumutbarkeit eines Umzugs in Anbetracht der bisherigen Nutzungsdauer der Unterkunft. Außerdem kann Einfluss auf die Ermessensausübung haben, warum die Schulden entstanden sind und ob eine allgemeine Zahlungsbereitschaft des Leistungsberechtigten, etwa durch die Anweisung an das Jobcenter, die Miete unmittelbar an den Vermieter zu zahlen, bereits dokumentiert ist. Berücksichtigt werden können finanzielle Erwägungen, etwa die anfallenden Anwaltskosten oder diejenigen einer Räumungsklage, die Differenz zwischen den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der derzeit bewohnten Wohnung und den in einer anderen Unterkunft maximal zu übernehmenden Aufwendungen sowie der Umfang der vom Jobcenter zu übernehmenden Umzugskosten[26]. Entgegen der Praxis einiger Leistungsträger gibt es im Rahmen des auszuübenden Ermessens keinen gesetzlichen „Schuldenhöchstbetrag“. Ein entsprechendes Darlehen für die Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II ist betragsmäßig nicht begrenzt[27]. Weiter kommt es bei der Prüfung dieses Tatbestandsmerkmals darauf an, ob der Leistungsberechtigte alle Möglichkeiten der Selbsthilfe auch unter Berücksichtigung ihrer wirtschaftlichen Situation und ihrer Vermögensverhältnisse ausgeschöpft hat. Dies ergibt sich aus § 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II, wonach der

[23] Vgl. BSG, Urt. v. 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R –, juris.
[24] Vgl. BSG, Urt. v. 13.7.2022 – B 7/14 AS 52/21 R –, juris.
[25] Vgl. BVerfG, Beschl. v. 1.8.2017 – 1 BvR 1910/12; LSG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 17.1.2008 – L 32 B 2312/07 AS ER; LSG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 23.2.2010 – L 5 AS 2/10 B ER; LSG Nieders.-Bremen, Beschl. v. 4.9.2009 – L 13 AS 252/09 B; SG Magdeburg, Beschl. v. 26.7.2018 – S 25 SO 9118 ER (zu § 36 SGB XII) –; alle zit. n. juris.
[26] Vgl. BSG, Urt. v. 13.7.2022 – B 7/14 AS 52/21 R –, NZS 2023, 510.
[27] Vgl. LSG NRW, Beschl. v. 17.9.2013 – L 19 AS 1501/13 B –, juris.

Einsatz auch des sonst freigestellten Schonvermögens gem. § 12 SGB II zur Sicherung der Unterkunft und damit zum Ausgleich der Rückstände verlangt wird.

Führt die Schuldenlage zu drohender Wohnungslosigkeit i.S.v. § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II verbleibt einem Leistungsträger i. d. R. für die Ausübung seines Ermessens regelmäßig kein Spielraum[28]. Das Drohen von Wohnungslosigkeit kann grundsätzlich zugleich auch die Schuldenübernahme rechtfertigen und notwendig machen. Bei der Ermessenausübung – insbesondere bei Anwendung von Satz 2 der Vorschrift – kann es jedoch darauf ankommen, ob der Leistungsberechtigte ein missbräuchliches Verhalten an den Tag gelegt hat. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Mieten bewusst im Vertrauen darauf nicht gezahlt wurden, dass diese später vom Leistungsträger darlehensweise übernommen werden; eine gezielte Herbeiführung der Notlage zulasten des Leistungsträgers kann nicht hingenommen werden. Es kommt jedoch auf den Einzelfall an. Wirtschaftlich unvernünftiges Handeln, das die drohende Wohnungslosigkeit mitverursacht hat, kann regelmäßig zurücktreten[29]. Ebenso kann die Tatsache, dass die Mietschulden durch ein Fehlverhalten des Leistungsberechtigten entstanden sind, unbeachtlich sein. Nur in atypischen Ausnahmefällen kann die Übernahme der Schulden abgelehnt werden. Ein solcher Ausnahmefall kann in Missbrauchsfällen oder bei wiederholten Mietrückständen ohne erkennbaren Selbsthilfewillen angenommen werden[30]. Ob ein solcher atypischer Ausnahmefall vorliegt, ist immer eine Einzelfallentscheidung. Hat der Leistungsberechtigte nach Anhängigkeit einer Räumungsklage bzw. nach Erlass eines Räumungstitels trotz ausreichender Mittel weitere Mietrückstände entstehen lassen und erst angesichts einer drohenden Zwangsräumung eigene Bemühungen unternommen, den Zahlungsrückstand durch eine Teilzahlung zu verringern, muss nicht zwingend ein solcher atypischer Ausnahmefall vorliegen. Auch z.B. fehlende Eigenbemühungen, mit dem Vermieter trotz bestehender Mittel eine vertretbare Ratenzahlung bei einem erstmaligen Mietrückstand zu vereinbaren, lassen nicht zwingend auf ein gezieltes Handeln zu Lasten des Leistungsträgers schließen[31]. Das SGB II kennt auch an anderen Stellen keine Leistungsausschlüsse wegen „allgemeiner Lebensführungsschuld“. Ist das Verhalten des Leistungsberechtigten im Zusammenhang mit der Entstehung der Mietschulden jedoch insgesamt nicht verständlich, weil die eingetretene Situation aus wirtschaftlichen Aspekten durchaus hätte vermieden werden können, kann die zukünftige Prognose zum Wohlverhalten hinsichtlich einer zukünftigen Vermeidung von Mietschulden allerdings auch gegen den Leistungsberechtigten ausgefallen[32]. Der Leistungsträger hat im Rahmen seiner Ermessensentscheidung daher sämtliche relevanten Aspekte des Einzelfalls zu würdigen, einschließlich der individuellen Lebensumstände, dem bisherigen Zahlungsverhalten, eventueller persönlicher oder gesundheitlicher Härten sowie der realistischen Möglichkeit, künftig die Mietzahlungen sicherzustellen.

4. Rechtfertigung der Schuldenübernahme

Eine Mietschuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II ist nur dann gerechtfertigt, wenn die vom Leistungsberechtigten aktuell bewohnte Wohnung mit Hilfe des Darlehens dauerhaft erhalten werden kann[33]. Eine Übernahme von Schulden hinsichtlich einer bereits aufgegebenen Wohnung kommt daher in der Regel nie in Betracht, da ansonsten der Sinn und Zweck der Vorschrift verfehlt würde[34]. Eine

[28] Vgl. BSG, Urt. v. 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R –, BSGE 106, 190; LSG Mecklenburg-Vorpommern, Beschl. v. 22.7.2025 – L 10 AS 77/25 B ER –, juris.
[29] Vgl. LSG Nieders.- Bremen, Beschl. v. 21.3.2023 – L 6 AS 90/23 B ER –, NZS 2023, 670 Anm. Becker; LSG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 2.2.2023 – L 2 AS 12/23 B ER –, BeckRS 2023, 5174.
[30] Vgl. Berlit in LPK-SGB II, § 22 Rn. 190 m.w.N.; LSG Hessen, Beschl. v. 17.5.2013 – L 9 AS 247/13 B ER –, NZS 2013, 794.
[31] Vgl. LSG Bayern, Beschl. v. 21.12.2012 – L 11 AS 850/12 B ER –, NZS 2013, 393.
[32] Vgl. LSG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 23.8.2023 – L 31 AS 627/23 B ER; LSG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 9.7.2024 – L 4 AS 167/24 B ER –, beide zit. nach juris.
[33] Vgl. LSG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 29.7.2010 – L 25 AS 1343/10 B ER; LSG Nieders.-Bremen, Beschl. v. 29.9.2020 – L 11 AS 508/20 B ER –, beide zit. n. juris.
[34] Vgl. BT-Drs. 16/688, S. 14.

Ausnahme gilt allenfalls im Einzelfall, etwa wenn der Vermieter des aktuellen Mietverhältnisses mit dem des beendeten Mietverhältnisses identisch ist (z.B. Wohnungsbaugesellschaft)[35].

Für einen dauerhaften oder zumindest langfristigen Erhalt der Wohnung ist erforderlich, dass die dafür anfallenden laufenden Kosten angemessen sind, was sich aus der Formulierung „wenn dies zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt ist“ in § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II ergibt[36]. Nicht gerechtfertigt ist grundsätzlich die Schuldenübernahme zur Sicherung einer kostenunangemessenen Unterkunft[37]. Die generelle Übernahme der laufenden Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung ist in § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II wie folgt geregelt: „Bedarfe für die Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind[38].“ Der Begriff der "Angemessenheit" in § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle. Die sachgerechte Bestimmung der im Einzelfall zu prüfenden Angemessenheit zum Bedarfszeitpunkt hat die reale Lage auf dem maßgeblichen örtlichen Wohnungsmarkt ebenso zu berücksichtigen wie Größe und Zusammensetzung der die Unterkunft nutzenden Bedarfsgemeinschaft[39]. Die Angemessenheit wird weiter u.a. bestimmt durch den Wohnstandard, der Leistungsberechtigten zuzubilligen ist[40]. Die Angemessenheit von Wohnraum für Leistungsempfänger nach dem SGB II oder SGB XII ist durch den jeweiligen Leistungsträger über eine sog. „Referenzmiete" anhand eines schlüssigen Konzepts gemäß den Vorgaben des BSG festzustellen[41]. Diese lokale Ermittlung der Angemessenheitswerte für die Unterkunft und Heizung muss „die soziale Wirklichkeit zeit- und realitätsgerecht in Hinblick auf die Gewährleistung des menschenwürdigen Existenzminimums (…) erfassen und er fordert ein transparentes und sachgerechtes Verfahren, um den tatsächlichen Bedarf realitätsgerecht zu bemessen“[42]. Es ist insbesondere nicht gerechtfertigt, Mietschulden zu übernehmen, die dadurch entstanden sind, dass der Leistungsberechtigte trotz der Belehrung durch den Leistungsträger in einer Unterkunft geblieben ist, für die unangemessen hohe Mietaufwendungen zu erbringen sind und die darauf zurückzuführen sind, dass der Bedürftige in der Vergangenheit die Differenz zwischen den tatsächlichen und den angemessenen Kosten nicht aus eigenen Mitteln aufbringen konnte. Bewohnt der Leistungsberechtigte also eine unangemessene Wohnung und übernimmt das Jobcenter auf Dauer nur die angemessenen Unterkunftskosten, kann die Wohnung in der Regel auf Dauer nicht erhalten werden, sofern der

---

[35] Vgl. dazu BSG, Urt. v. 25.6.2015 – B 14 AS 40/14 R.

[36] Vgl. LSG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 17.1.2008 – L 32 B 2312/07 AS ER; LSG NRW, Beschl. v. 16.4.2019 – L 2 AS 473/19 B ER und L 2 AS 474/19 B –, alle zit. nach juris.

[37] Vgl. LSG Nieders.-Bremen, Beschl. v. 21.2.2017 – L 7 AS 22/07 ER–-, juris; anders LSG Nieders.-Bremen, Beschl. v. 26.10.2006 – L 9 AS 529/06 ER –, juris (in dem Fall hatte der Leistungsberechtigte unmittelbar vor Beginn des Leistungsbezugs gearbeitet und war bisher nicht auf eine mögliche Unangemessenheit seiner Unterkunftskosten hingewiesen worden); LSG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 19.6.2023 – L 18 AS 512/23 B ER –, juris (zur Darlehensgewährung innerhalb der laufenden Karenzzeit bei Unangemessenheit der Unterkunftskosten).

[38] Diese Regelungsstruktur „Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen“ verbunden mit einer Ausnahme bei „Unangemessenheit“ entspricht den Vorschriften zum früheren Bundessozialhilfegesetz (BSHG) und dem heutigen§ 35 SGB XII. Trotz der Parallelität der Regelungen im SGB II und SGB XII findet die rechtliche Auseinandersetzung fast ausschließlich im Bereich des SGB II statt.

[39] Die Übernahme von Unterkunftskosten steht nicht im Belieben des Gesetzgebers, sondern folgt aus dem Grundrecht auf Gewährung eines menschenwürdigen Existenzminimums aus Art. 1 Abs. 1 GG i.V.m. dem Sozialstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 1 GG, das auch die Kosten der Unterkunft und Heizung umfasst, vgl. BVerfG, Urt. v. 9.2.2010 – 1 BvL 1/09, 1 BvL 2/09, 1 BvL 4/09 –, BVerfGE 125, 175 = NJW 2010, 505, Rn. 135, 148.

[40] Nach der Rechtsprechung des BVerfG ist § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden; es besteht keine Verpflichtung, „jedwede Unterkunft im Falle einer Bedürftigkeit staatlich zu finanzieren und insoweit Mietkosten unbegrenzt zu erstatten“, vgl. BVerfG, Urt. v. 10.10.2017 – 1 BvR 617/14 –, NZM 2018, 116 = NJW 2017, 3770.

[41] StRspr; vgl. u.a. BSG, Urt. v. 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R –, BSGE 97, 231; BSG, Urt. v. 18.11.2014 – B 4 AS 9/14 R –, BSGE 117, 250; BSG, Urt. v. 30.1. 2019 – B 14 AS 24/18 R –, NJW 2019, 2796 m.w.N.; BSG, Urt. v. 17.9.2020 – B 4 AS 22/20 R –, BSGE 131, 22; BSG, Urt. v. 5.8.2021 – B 4 AS 82/20 R –, NJW 2022, 803.

[42] Vgl. BVerfG, Urt. v. 9.2.2010 –, 1 BvL 1/09, 1 BvL 2/09, 1 BvL 4/09 –, BVerfGE 125, 175 = NJW 2010, 505 Rn. 138, 139.

Leistungsberechtigte den Differenzbetrag zumindest nicht dauerhaft selbst, etwa aus dem Regelbedarf, finanzieren kann. Etwas anderes kann daher in sog. „Aufstockerfällen“ gelten, in denen der Leistungsberechtigte zusätzlich zu einem (nicht bedarfsdeckenden) Erwerbseinkommen lediglich ergänzend, also „aufstockend“, Bürgergeld bezieht. In derartigen Fällen kann der Leistungsberechtige die Differenz zu den tatsächlichen Unterkunftskosten ggf. durch die auf das Erwerbseinkommen gewährten Freibeträge (§ 11 b SGB II) ausgleichen und die Wohnung so dauerhaft erhalten. Hierbei kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an, bei denen in die Ermessensentscheidung des Jobcenters Erwägungen wie z.B. zur Höhe des Erwerbseinkommens und der daraus resultierenden Freibeträge und die Höhe der zu zahlenden Angemessenheitsdifferenz mit einzubeziehen sind. Auch die Frage, ob das Arbeitsverhältnis befristet oder unbefristet geschlossen wurde oder ob der Leistungsberechtigte dadurch langfristig Aussicht auf ein Ausscheiden aus dem Leistungsbezug hat, kann hierbei eine entscheidende Rolle spielen. Die Übernahme von Mietschulden als Darlehen kann also grundsätzlich auch bei unangemessenen Unterkunftskosten in Betracht kommen, wenn der Leistungsberechtigte die Differenz mit den Freibeträgen aus Erwerbstätigkeit decken können und eine Prognose ergibt, dass die Freibeträge in Zukunft auch tatsächlich zu diesem Zweck verwendet werden[43]. Wurde der Leistungsberechtigte bisher noch nicht auf die Unangemessenheit seiner Unterkunftskosten und die Notwendigkeit der Kostensenkung hingewiesen, etwa weil die Karenzzeit des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II noch nicht abgelaufen ist, kann ihm andererseits die Unangemessenheit als Grund für eine Darlehensablehnung grundsätzlich nicht entgegengehalten werden[44].

III. Mietschuldenübernahme im Spannungsfeld von Sozialrecht und Zivilrecht

Je aussichtsreicher die dauerhafte Wohnraumsicherung erscheint, desto mehr spricht also für eine Schuldenübernahme durch den Leistungsträger. Erst wenn aufgrund aller Umstände des betreffenden Einzelfalls davon auszugehen ist, dass mit der Übernahme der Mietschulden die Unterkunft auf Dauer erhalten bleiben kann und – soweit absehbar – keine Wiederholung der Zahlungsprobleme droht, ist die Bewilligung eines entsprechenden Darlehens nach § 22 Abs. 8 SGB II gerechtfertigt. Die Entscheidung des Jobcenters ist dabei stets einzelfallbezogen und muss erkennen lassen, dass alle maßgeblichen Aspekte im Rahmen des Ermessens abgewogen wurden. Ist eine darlehensweise Übernahme der Mietschulden gerechtfertigt und notwendig, um einen drohenden Verlust der angemessenen Wohnung abzuwenden, so *sollen* gem. § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II die Schulden durch den Sozialleistungsträger übernommen werden, d. h. wegen der erheblichen Folgen eines drohenden Wohnungsverlustes ist das gesetzlich eingeräumte Ermessen des Leistungsträgers in diesen Fällen regelmäßig auf Null reduziert[45]. Dabei ist allerdings entscheidend, dass der dauerhafte Verbleib in der Wohnung nur dann realistisch ist, wenn sowohl die wirtschaftlichen als auch die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Entscheidend ist, dass die Mietschuldenübernahme tatsächlich geeignet ist, den Wohnraum zu sichern.

1. Rechtliche Möglichkeit des Erhalts der Wohnung

Neben der Angemessenheit muss der Erhalt der Wohnung zugleich auch rechtlich noch möglich sein, damit eine Darlehensgewährung „gerechtfertigt“ i.S.d. § 22 Abs. 8 SGB II ist. Der Vermieter muss bereit sein, das Mietverhältnis fortzuführen. In vielen Fällen wird der Vermieter ggf. seine diesbezügliche Bereitschaft unter dem Vorbehalt des Ausgleichs der Schulden erklären, anstatt ein Räumungsverfahren zu betreiben, an dessen Ende in der Regel keine besseren Aussichten auf Zahlung der Mietrückstände sowie der eventuell bisher angefallenen Kosten für ihn bestehen. Entscheidend ist im Ergebnis, dass

---

[43] Vgl. LSG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 23.8.2023 – L 31 AS 627/23 B ER; LSG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 9.7.2024 – L 4 AS 167/24 B ER – beide zit. n. juris.

[44] Vgl. LSG Mecklenburg-Vorpommern, Beschl. v. 22.7.2025 – L 10 AS 77/25 B ER; LSG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 19.6.2023 - L 18 AS 512/23 B ER; LSG Celle-Bremen, Beschl. v. 26.10.2006 - L 9 AS 529/06 ER (fehlende Kostensenkungsaufforderung bei erst kurzem Leistungsbezug); –, alle zit, n. juris.

[45] Vgl. BSG, Urt. v. 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R –, juris, Rn. 31.

das Darlehen im Sinne von § 22 Abs. 8 SGB II zur Sicherung des Wohnraums noch beitragen kann. Dies ist grundsätzlich dann nicht mehr der Fall, wenn bereits ein Räumungstitel vorliegt. Insbesondere die (nur vorläufige) Aussetzung der Räumungsvollstreckung erfüllt nicht den Zweck einer langfristigen Sicherung der Unterkunft[46]. Auch hier kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an. Ist der Vermieter bereit, trotz Vorliegen eines Räumungstitels bei Ausgleich der Schulden ein neues Mietverhältnis mit dem Leistungsberechtigten einzugehen, kann im Einzelfall die Schuldenübernahme gerechtfertigt sein[47]. Insoweit ist ggf. ein etwaiger Wille des Vermieters zu ermitteln. Je nach Einzelfall kann es geboten sein, seitens des Jobcenters oder des Gerichts eine konkrete Erklärung des Vermieters anzufordern, ob und ggf. unter welchen Bedingungen er bereit ist, mit dem Leistungsberechtigten eine neuen Mietvertrag abzuschließen. Die Rechtfertigung der Übernahme der Mietrückstände kann bereits deshalb entfallen, weil damit die andernfalls drohende Wohnungslosigkeit nicht (mehr) verhindert werden kann. Fehlt es etwa an einer *verbindlichen* Zusage des jeweiligen Vermieters, von einer Durchführung der Räumung auch bei Ausgleich der Rückstände absehen zu wollen, kommt eine Darlehensgewährung nicht in Betracht[48]. Die Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II kann im Übrigen von der künftigen Direktüberweisung gem. § 22 Abs. 7 SGB II abhängig gemacht werden[49]. Allerdings kann der Vermieter keine Erklärung des Leistungsträgers verlangen, nach der dieser sich ihm gegenüber „verpflichtet, dass künftige Mietzahlungen einschließlich der geschuldeten Betriebskostenvorauszahlungen vollumfänglich übernommen werden und durch eine Abtretungserklärung die direkte Zahlung an ihn (den Vermieter) sichergestellt werde“[50]. Da nach Maßgabe des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II auf Dauer nur angemessene Unterkunftskosten übernommen werden, kann die Behörde eine solche in die Zukunft gerichtete Erklärung nicht abgegeben, da die damit verbundene Verpflichtung, alle Mietforderungen vollumfänglich zu übernehmen, sie im Fall einer später eintretenden Unangemessenheit (z. B. durch eine Mieterhöhung oder hohe Betriebskostennachzahlungen) zu einem gesetzeswidrigen Verhalten verpflichten würde. Eine Direktüberweisung der dem Leistungsberechtigten zu gewährenden (angemessenen) Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II ist jedoch bei Vorliegen von Schulden stets geboten. Eine Zahlung von Teilen des Regelbedarfs an den Vermieter zum Ausgleich einer etwaigen Differenz zwischen den angemessenen zu den tatsächlichen Kosten unterfallen jedoch nicht § 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II[51].

2. Auswirkungen der Schonfristzahlung auf die fristlose Kündigung

Insbesondere § 543 Abs. 2 Satz 2 sowie § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB sehen bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs Regelungen zum Schutz von Mietern vor, die dazu führen, dass das Kündigungsrecht des Vermieters vor Wirksamwerden der Kündigung untergeht oder eine bereits ausgesprochene Kündigung unwirksam wird. Die verschiedenen Fallgestaltungen haben gemeinsam, dass der Vermieter wegen der Forderung, mit der der Mieter in

[46] Vgl. LSG NRW, Beschl. v. 31.8.2010 – L 19 AS 1106/10 B ER; LSG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 23.2.2010 – L 5 AS 2/10 B ER –, beide zit. n. juris.
[47] Vgl. LSG NRW, Beschl. v. 17.9.2013 – L 19 AS 1501/13 B; LSG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 23.2.2010 – L 5 AS 2/10 B ER –, beide zit. n. juris.
[48] Vgl. dazu LSG Niedersachsen-Bremen, Beschl. v. 4.9.2009 – L 13 AS 252/09 B ER –, juris: der Vermieter hatte lediglich seine Zuversicht ausgedrückt, dass ggf. das Mietverhältnis fortgesetzt werden könnte.
[49] Die Direktzahlung an Dritte führt nicht dazu, dass diese (wie z.B. bei einer Abtretung) Anspruchsinhaber des Leistungsanspruchs werden (BT-Drs. 17/3404, 98). Begründet wird lediglich eine Empfangsberechtigung. Der eigentliche Charakter der Leistung wird nicht verändert. Das Jobcenter wird auch nicht zum Erfüllungsgehilfen des Leistungsberechtigten.
[50] Vgl. LSG Baden-Württemberg, Beschl. v. 30.10.2007 – L 8 AS 4481/07 ER-B; LSG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 23.2.2010 B ER –, beide zit. n. juris.
[51] Allenfalls bei ausdrücklicher Zustimmung Leistungsberechtigten i.S.v. § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II darf aus dem Regelbedarf eine Zahlung an den Vermieter erfolgen.

Verzug ist, innerhalb eines bestimmten Zeitraums nachträglich befriedigt wird[52]. So ist eine außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB ausgeschlossen, wenn der Vermieter durch eine „vorprozessuale" Schonfristzahlung noch vor dem Ausspruch der Kündigung befriedigt wird, vgl. § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB[53]. Nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB wird eine außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs (sog. Schonfrist) hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Absatz 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet[54]. Genau gesagt beseitigt die sog. Schonfristzahlung rückwirkend die Gestaltungswirkung der außerordentlichen Kündigung im Wege der gesetzlichen Fiktion[55]. Diese Möglichkeit ist gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB ausgeschlossen, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist. Zweck der Regelung ist die Vermeidung von Obdachlosigkeit[56].

Mietschuldendarlehen des Leistungsträgers nach § 22 Abs. 8 SGB II sollen Bürgergeldempfängern die Schonfristzahlung ermöglichen, um Obdachlosigkeit zu vermeiden. Das Kriterium des dauerhaften Erhalts der Wohnung hat, wie bereits dargestellt, maßgeblichen Einfluss auf die Ermessensentscheidung der Jobcenter über das Für und Wider einer entsprechenden Darlehensgewährung aus steuerfinanzierten Mitteln. Gewährt das Jobcenter dem Leistungsberechtigten zur Vornahme der sog. Schonfristzahlung ein Darlehen gem. § 22 Abs. 8 SGB II, entfällt die Wirkung der fristlosen Kündigung und das Mietverhältnis kann fortgesetzt werden[57].

Wie verhält es sich in solchen Fällen aber hinsichtlich einer gegebenenfalls zeitgleich mit der fristlosen Kündigung ausgesprochenen ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses?

3. Die Rechtsprechung des BGH zur Auswirkung der Schonfristzahlung

In der mietrechtlichen Praxis wird von Vermietern neben der außerordentlichen fristlosen Kündigung regelmäßig hilfsweise eine ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB aufgrund desselben Zahlungsrückstands ausgesprochen. Die Herbeiführung eines nicht unerheblichen Zahlungsrückstands gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB erfüllt regelmäßig die von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB geforderte nicht unerhebliche Pflichtverletzung. Der Vermieter bringt bei der gebotenen Auslegung seiner Erklärung damit zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung in allen Fällen Wirkung entfalten soll, in denen die zunächst angestrebte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund einer Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung fehlgeschlagen ist[58]. Die ordentliche Kündigung wird also erst nachrangig geprüft[59]. Anstelle der fristlosen führt dann regelmäßig die ordentliche Kündigung zum Wohnungsverlust für den Mieter. Der BGH hat bereits mehrfach klargestellt, dass sich die

---

[52] Eine wirksame Schonfristzahlung liegt nur dann vor, wenn alle offenen Mietforderungen des Vermieters getilgt werden, einschließlich solcher, die schon im Zeitpunkt der Kündigung bestanden, aber im Kündigungsschreiben nicht erwähnt werden, vgl. LG Berlin, Beschl. v. 14.3.2022 – 64 S 209/21–, GE 2022, 695.

[53] Ferner wird eine solche Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien kann und die Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung erklärt.

[54] Die Verpflichtungserklärung ist, auch wenn sie von der öffentlichen Hand abgegeben wird, zivilrechtlicher Natur. Es handelt sich i. d. R. um eine Schuldmitübernahme (Schuldbeitritt). Die Erklärung muss gegenüber dem Vermieter oder einem Vertreter, z. B. seinem Prozessbevollmächtigten, abgegeben werden und diesem innerhalb der Schonfrist zugehen (vgl. dazu Schmidt-Futterer/Streyl, 16. Aufl. 2024, § 569 Rn. 87 ff.). Da die Verpflichtungserklärung nicht im SGB II geregelt ist, soll darauf in diesem Beitrag nicht weiter eingegangen werden.

[55] Vgl. BGH, Urt. v. 19.8.2018 – VIII ZR 231/17 –, BGHZ 220, 1; WuM 2016, 710 = NZM 2018, 941.

[56] BT-Drs. 14/4553, S.

[57] Vgl. u.a. LSG Baden-Württemberg, Beschl. v. 27.2.2020 – L 3 AS 520/20 ER-B –, juris.

[58] Maßgeblich ist „der Wille (des Vermieters), den Vertrag auf jeden Fall zu beenden", vgl. BGH, Urt. v. 12.1.1981 – VIII ZR 332/79 –, NJW 1981, 977; Urt. v. 22.6.2005 – VIII ZR 326/04 –, juris.

[59] stRspr. BGH, vgl. u.a. Urt. v. 19.9.2018 – VIII ZR 231/17 –, ZMR 2019, 13.

Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB nur auf die fristlose und nicht auf die ordentliche Kündigung auswirkt[60]. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB könne auf die ordentliche Kündigung weder direkt noch analog angewendet werden. Mit der Schonfristzahlung habe der Gesetzgeber die gesetzliche Fiktion geschaffen, dass im Falle einer rechtzeitigen Zahlung oder Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle die durch eine wirksam erklärte fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB bewirkte Beendigung des Mietverhältnisses rückwirkend als nicht eingetreten gilt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB würden damit nicht nur für die Zukunft die durch die fristlose Kündigung ausgelösten Räumungs- und Herausgabeansprüche entfallen, sondern das Mietverhältnis sei als ununterbrochen fortstehend zu behandeln. Ein Vermieter, der eine fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB hilfsweise oder vorsorglich mit einer ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 1 , Abs. 2 Nr. 1 BGB verknüpfe, bringe bei der gebotenen Auslegung seiner Erklärungen zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung in allen Fällen Wirkung entfalten solle, in denen die zunächst angestrebte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund einer - entweder schon bei Zugang des Kündigungsschreibens gegebenen oder gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (Schonfristzahlung oder behördliche Verpflichtung) rückwirkend eingetretenen Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung fehlgeschlagen sei. Auch im Fall einer innerhalb der Schonfrist erfolgten Nachzahlung oder Abgabe einer Schuldübernahmeerklärung durch eine öffentliche Stelle bleibt die aus dem gleichen Grund hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wirksam. Insbesondere in seinen Entscheidungen aus Februar 2005 und September 2018 hat der BGH mit überzeugender Begründung dargelegt, dass die Schonfristzahlung lediglich rückwirkend (ex tunc) die Gestaltungswirkung der außerordentlichen Kündigung im Wege der gesetzlichen Fiktion beseitigt. Diese führe gerade nicht dazu, dass ein Grund für die fristlose Kündigung von vornherein nicht bestand; daher bestehe hinsichtlich einer gleichzeitig ausgesprochenen ordentlichen Kündigung auch kein Widerspruchsrecht des Mieters nach § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB. Mit lehrbuchartiger Begründung hat er nach den klassischen Auslegungskriterien des Wortlauts der Bestimmungen der §§ 543, 569 und 573 BGB, der Entstehungsgeschichte des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (historische Auslegung), der systematischen Stellung dieser Vorschrift im Gesetz und nach dem Sinn und Zweck der Regelung die Frage einer „weiten“ Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf die ordentliche Kündigung zu Recht verneint[61]. Vertiefend weist der BGH in seiner Entscheidung aus September 2018 darauf hin, dass der Gesetzgeber die Auslegung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB, die der achte Senat seit vielen Jahren vornehme, nicht nur hingenommen, sondern diverse Gesetzgebungsvorhaben eingeleitet habe, die allerdings jeweils keine Mehrheit gefunden hätten. Trotz des Wissens um die Situation habe der Gesetzgeber die Regelung letztendlich nicht angepasst[62]. Diese Umstände sprechen im Ergebnis nach Ansicht des BGH eindeutig dafür, dass der Gesetzgeber das aufgezeigte Normverständnis als weiterhin geltende Rechtspraxis ansehe. Der BGH hat deshalb auch bereits mehrfach in diversen Entscheidungen klargestellt, dass die Rechtsprechung an diese mehrfach zum Ausdruck gebrachte gesetzgeberische Entscheidung gebunden ist[63]. Insbesondere in seinem Urteil aus Oktober 2021 hat der BGH seinen Standpunkt noch einmal anhand einer nahezu wissenschaftlich ausgearbeiteten und überzeugenden Begründung verdeutlicht. Dabei nimmt er nochmals Bezug auf den Wortlaut und die

[60] Vgl. BGH Urt. v. 13.10.2021 – VIII ZR 91/20 –, NZM 2022, 49; BGH Urt. v. 19.9.2008 – VIII ZR 231/17 –, NZM 2018, 941; BGH Urt. v. 10.10.2012 – VIII ZR 107/12 –, NZM 2013, 20; BGH Urt. v. 16.2.2005 – ZR 6/04 –, NZM 2005, 334; BGH Urt. v. 11.1.2006 – VIII ZR 364/04 –, NZM 2006, 338; BGH Urt. .v. 25.10.2006 – VIII ZR 10206 –, NZM 2007, 35; BGH Urt. v. 28.11.2007 –, NZM 2008, 121; BGH Urt. v. 1.7.2015 – VIII ZR 278/13 NZM 2015, 658; BGH Urt. v. 1.7.2020 – VIII ZR 232/18 –, NZM 2020, 834; BGH Urt. v. 23.10.2024 – VIII ZR 106/23 –, NZM 2025, 14; BGH, Urt. v. 9.4.2025 – VIII ZR 145/24 –, juris.

[61] Vgl. BGH, Urt. v. 16.2.2005 – VIII ZR 6/04 –, WuM 2005, 250 = NZM 2005, 334 = ZMR 2005, 356

[62] Vgl. dazu auch BGH, Beschl. v. 12.10.2021 – VIII ZR 91/20 –, NZM 2022, 49.

[63] Vgl. dazu u.a. BGH, Urt. v. 19.8.2018 – VIII ZR 231/17 und Urt. v. 1.7.2020 – VIII ZR 232/18, beide zit. nach juris.

Systematik der Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB sowie auf den Sinn und Zweck der Schonfristregelung und die entsprechende Gesetzesbegründung[64].

4. Spannungsverhältnis zwischen § 22 Abs. 8 SGB II und § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB

Gegen die Sichtweise des BGH wird insbesondere in der Literatur, aber auch in der Rechtsprechung der Instanzgerichte eingewandt, dass die Schonfristzahlung in der bisherigen Ausgestaltung faktisch nie oder nur in Ausnahmefällen zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses führen könne[65]. Diese „Unstimmigkeiten" zwischen der außerordentlichen fristlosen und der ordentlichen Kündigung werden schon seit Jahren als Missstand beklagt, und es wird gefordert, die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auch auf die ordentliche Kündigung zu erstrecken[66]. Während die herrschende Auffassung mit der ständigen Rechtsprechung des BGH eine analoge Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ablehnt, haben einige Instanzgericht bereits mit unterschiedlichen Begründungen in ihren Entscheidungen versucht, von der Linie des BGH abzuweichen. Neben insbesondere der 66. Zivilkammer des LG Berlin[67], die kategorisch die Auffassung vertritt, dass Schonfristzahlungen auch die Wirkung einer ordentlichen Kündigung beseitigen, hat kürzlich auch das LG Hamburg eine im Ergebnis ähnliche Entscheidung getroffen[68]. Gegen die Linie des BGH wird in diesen Entscheidungen insbesondere kritisch eingewandt, dass die beschränkte Wirkung der Schonfristzahlung zu Wertungswidersprüchen sowohl im Verhältnis der ordentlichen zur fristlosen Kündigung führe als auch im Verhältnis zwischen den zivilrechtlichen Beendigungsmöglichkeiten eines Mietvertrags und der gesetzlichen Möglichkeit der Sozialbehörden zu einer entsprechenden Darlehensgewährung nach § 22 Abs. 8 SGB II. Die Schonfristregelung könne nach aktueller Rechtslage nur in den Fällen Anwendung finden, in denen der Vermieter bewusst darauf verzichtet, neben der fristlosen eine fristgemäße Kündigung zu erklären oder in denen er sich verbindlich bereit erklärt, das Mietverhältnis fortzusetzen und an der ordentlichen Kündigung nicht festzuhalten. Erkläre sich der Vermieter dazu jedoch nicht bereit, werden die Leistungsträger regelmäßig mangels Vorliegens der Voraussetzungen eines gebundenen Ermessens auch kein Darlehen gem. § 22 Abs. 8 Satz 2 oder Satz 1 SGB II gewähren, so dass insbesondere bei einkommensschwachen Mietern in der Folge die außerordentliche Kündigung nicht mehr durch eine Schonfristzahlung beseitigt werden könne. Besonders vor dem Hintergrund eines derzeit stark angespannten Wohnungsmarktes, auf dem kurzfristig kein Alternativwohnraum gefunden werden könne, sei in vielen Fällen eine Obdachlosigkeit daher unvermeidbar. Kaum oder wenig beachtet wird bei dieser Diskussion der Umstand, dass sich auch das BVerfG – und zwar im Rahmen einer sozialrechtlichen Entscheidung – bereits zur Frage der Wirkung der Schonfristzahlung eindeutig positioniert und klargestellt hat, dass sich diese nur auf die fristlose, nicht aber auf die ordentliche Kündigung auswirkt[69]. Auch lässt die Diskussion außer Acht, dass ein Darlehen des Leistungsträgers nur dann in Betracht kommt, wenn die Wohnung auch angemessen ist. D. h., die Ausweitung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung würde bei

[64] Vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 64.
[65] Vgl. Häublein/Lehmann-Richter, JZ 2023, 92 m.w.N.; Harke, NZM 2016, 449, 455.
[66] Vgl. dazu BT-Drs. 20/14673.
[67] Vgl. u.a. LG Berlin, Urt. v. 31.3.2023 – 66 S 149/22 – NZM 2023, 554; LG Berlin, Urt. v. 10.5.2023 – 66 S 258/22; LG Berlin, Urt. v. 1.7.2022 – 66 S 200/21 –, NZM 2022, 617; **a.A.** LG Berlin, Urt. v. 15.3.2023 – 64 S 180/21 –, NZM 2023, 416.
[68] Vgl. LG HH, Urt. v. 13.12.2024 – 307 S 40/24, WuM 2025, 163; durch die kurzfristig erfolgte Schonfristzahlung habe der Mieter nach Ansicht des LG HH zu erkennen gegeben, dass er grundsätzlich bereit sei, sich vertragsgemäß zu verhalten, weswegen von einer Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung auszugehen sei, das Mietverhältnis also fortbestehe
[69] Vgl. BVerfG, Urt. v. 1.8.2017 – 1 BvR 1910/12 –, NJW 2017, 3142, 3144; Schwerpunkt der Entscheidung war die Feststellung des BVerfG, dass es für einen sozialrechtlichen Eilrechtsschutz auf Gewährung eines Darlehens durch den Leistungsträger nicht darauf ankommt, dass der Vermieter bereits Räumungsklage gegen den leistungsberechtigten Mieter erhoben hat.

Transferleistungsempfängern nur in den Fällen den gewünschten Effekt haben, in denen auch das Tatbestandsmerkmal der Angemessenheit der Wohnung erfüllt ist.

Der BGH hat u.a. in seiner Entscheidung aus Oktober 2021 ausgeführt, dass eine „enge Verzahnung" der mietrechtlichen Bestimmungen des BGB mit den Vorschriften über das Eintreten der Sozialbehörden bei Mietschulden eine erweiterte Auslegung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nicht rechtfertige[70]. Die zivilrechtlichen und sozialrechtlichen Regelungen verfolgten jeweils einen ganz unterschiedlichen Zweck. Aus der Existenz der sozialrechtlichen Bestimmungen lasse sich deshalb eine Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB nicht herleiten, die über dessen Regelungszweck, wie er sich aus dem Wortlaut, der Systematik und den Gesetzesmaterialien ergebe, hinausgeht. Der sozialrechtliche Mieterschutz rechtfertige daher keine erweiterte Anwendung der Schonfristregelung. Dies ergibt sich auch aus dem Sinn und Zweck der Schonfristregelung, die in erster Linie die Vermeidung von Obdachlosigkeit ist. Bei der ordentlichen Kündigung drohe wegen der dreimonatigen Kündigungsfrist eine Obdachlosigkeit in geringerem Maße als bei der fristlosen Beendigung des Mietverhältnisses. Sinn und Zweck des § 22 Abs. 8 SGB II ist hingegen der dauerhafte Erhalt der Wohnung und eben nicht die nur vorübergehende Abwendung der fristlosen Kündigung. Dieser Auffassung des BGH ist zuzustimmen. Mit der Schonfristzahlung hat der Gesetzgeber gerade nicht den dauerhaften Verbleib in der Wohnung auch im Fall einer ordentlichen Kündigung sicherstellen wollen[71]. Oder anders ausgedrückt: während durch § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB die fristlose Kündigung wegen kurzfristiger finanzieller Schwierigkeiten abwendbar sein soll, soll dies über § 22 Abs. 8 SGB II im Rahmen der Existenzsicherung nur für solche Fällen möglich sein, in denen eine angemessene Unterkunft dauerhaft gesichert werden kann. Es geht in § 22 Abs. 8 SGB II – wie in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auch – eben nicht darum, in jedem Fall und „um jeden Preis" eine Obdachlosigkeit bzw. den Verlust der aktuell bewohnten Wohnung zu verhindern. Somit kommt es bezüglich der zivilrechtlichen und der sozialrechtlichen Betrachtung des Problems auch nur in Teilen zu Wertungswidersprüchen. Ein Vermieter ist nicht gehalten, bei nachträglicher Tilgung von Mietrückständen das Mietverhältnis mit dem betreffenden Mieter trotz der bereits erklärten fristgemäßen Kündigung fortzusetzen. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass Vermieter gegenüber Mietern, die im Bürgergeldbezug stehen, aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt weitergehend verpflichtet sind als anderen Mietern.

Angeführt werden kann in diesem Zusammenhang ergänzend auch die Grundsatzentscheidung des BGH, nach der eine Kündigung bzw. Räumungsklage wegen Zahlungsrückständen auch dann bestätigt wird, wenn der Leistungsträger die Mietzahlungen im Wege der Direktzahlung (§ 22 Abs. 7 SGB II) vornimmt und deren Zahlung nicht oder verspätet beim Vermieter eingeht[72]. Der Leistungsträger ist zwar nicht Erfüllungsgehilfe (§ 278 BGB) des Mieters, dennoch kann ein wichtiger Grund auch unabhängig von einem Verschulden des Mieters allein in den unpünktliche oder unvollständigen Zahlungen liegen; ein Verschulden ist dann nach § 280 BGB grundsätzlich zu vermuten und muss im Prozess vom Mieter widerlegt werden, wobei allein der Umstand, dass der Mieter auf Transferleistungen angewiesen ist, nicht ausreicht. Vielmehr muss der Mieter darlegen und beweisen, dass er alles für die pünktliche Leistungserbringung getan hat (rechtzeitige Antragsstellung, Vorlage vollständiger Unterlagen und bei etwaigen Zahlungssäumnissen der Behörde das Hinwirken auf eine pünktliche Mietzahlung, insbesondere dann, wenn bereits eine Abmahnung durch den Vermieter erfolgt ist). Gelingt dies nicht, kann eine ordentliche Kündigung des Mietvertrages rechtmäßig sein, obwohl die Rückstände ggf. auf das Verhalten des Leistungsträgers zurückzuführen ist. Auch in solchen Fällen ist durch eine Schonfristzahlung die Beseitigung der Folgen einer ordentlichen Kündigung nicht mehr möglich.

Die Folge der restriktiven Auslegung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ist, dass Mieter häufig trotz erfolgreicher Schonfristzahlung dennoch mit dem Verlust der Wohnung rechnen müssen, sofern der Vermieter an der ordentlichen Kündigung festhält. Das gilt für Transferleistungsbezieher gleichermaßen. Aber gerade für sozial benachteiligte Haushalte, die auf Unterstützung durch Jobcenter angewiesen

---

[70] Vgl. BGH, Urt. v. 13.10.2021 – VIII ZR 91/20 –juris; Urt. v. 23.10.2024 – VIII ZR 106/23 –, NZM 2025, 41.
[71] Vgl. BGH, Urt. v. 16.2.2005 – VIII ZR 6/04 –, WuM 2005, 250 = ZMR 2005, 356 = NZM 2005, 334; BGH, Urt. v. 13.10.2021 – VIII ZR 91/20 –, NJW-RR 2022, 80 (gegen LG Berlin, Urt. v. 30.3.2020 – 66 S 293/19 –, juris).
[72] Vgl. BGH, Urt. v. 29.6.2016 – VIII ZR 173/15 –, NZM 2016, 635.

sind und Schwierigkeiten haben, auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigt zu werden, kann es extrem belastend sein, wenn trotz einer finanziellen Hilfe durch die öffentliche Hand das Mietverhältnis nicht gesichert werden kann. Die Diskussion um die Reichweite der Schonfristzahlung zeigt somit durchaus ein Spannungsfeld zwischen dem zivilrechtlichen Kündigungsschutz und den sozialrechtlichen Instrumenten zur Sicherung des Wohnraums auf. Während einige Gerichte versuchen, durch eine großzügigere Auslegung die sozialen Folgen abzumildern, bleibt die höchstrichterliche Rechtsprechung zu Recht bei ihrer strikten Linie. Die praktischen Auswirkungen der aktuellen Rechtslage können insbesondere in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt gravierend sein: Der Schutz vor Obdachlosigkeit kann faktisch ausgehöhlt werden, weil die Wirkung der ordentlichen Kündigung nicht ebenfalls durch eine Schonfristzahlung beseitigt werden kann.

Hinsichtlich des für § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erforderlichen Verschuldens des Mieters hatte der BGH bereits 2005 entschieden, dass „eine nachträgliche Zahlung des Mieters zu seinen Gunsten berücksichtigt werden könne, weil sie ein etwaiges Fehlverhalten in einem milderen Licht erscheinen lasse“[73]. In Fällen, in denen der Mieter einen zur Kündigung berechtigenden Mietrückstand also kurzfristig ausgleicht, kann es vermieterseitig je nach den Umständen des Einzelfalls nicht (mehr) gerechtfertigt sein, an der ordentlichen Kündigung festzuhalten, da eine Räumungsklage ggf. keinen Erfolg verspricht. Unter diesen Umständen hätte somit auch der Leistungsträger im Rahmen des Ermessens das für den Forderungsausgleich erforderliche Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II grundsätzlich zu gewähren, so dass in diesen Fällen auch sozial schwachen Mietern die Möglichkeit eröffnet ist, in diesem „milderen Licht“ gesehen zu werden. Dieser Auffassung ist allerdings entgegenzuhalten, dass es für die Frage des Verschuldens ausschließlich auf die subjektive Vorwerfbarkeit der Pflichtwidrigkeit in der konkreten Verletzungssituation ankommt. Nachträgliches Verhalten kann an dieser Bewertung nichts mehr ändern. In seinen Entscheidungen aus Oktober 2021 und Oktober 2024 geht der BGH auf dieses Argument auch nicht mehr ein[74]. Ausnahmen können jedoch dennoch gelten, etwa wenn die Mietrückstände aus krankheitsbedingten Gründen oder eindeutig aufgrund eines Fehlers des Jobcenters entstanden sind.

Der Gesetzgeber hatte zum Zweck der Vermeidung von Obdachlosigkeit auch § 22 Abs. 9 SGB II (§ 26 Abs. 2. Satz 1 SGB XII) eingeführt, nach welchem im Fall einer Räumungsklage die Leistungsträger von den Gerichten umgehend über den Eingang einer solchen Klage informiert werden und eine mögliche Darlehensgewährung zur Abwendung einer Räumung prüfen können. Dies soll gerade dazu dienen, auch bei bisheriger Unkenntnis der Leistungsträger von etwaigen Mietschulden eine Darlehensgewährung gem. § 22 Abs. 8 SGB II im Rahmen der Schonfrist zu prüfen und so einen Wohnungsverlust des Leistungsberechtigten nach Möglichkeit noch zu vermeiden[75]. Hält der Vermieter an einer gleichzeitig ausgesprochenen ordentlichen Kündigung fest, liegen die Voraussetzungen für eine Darlehensgewährung nach § 22 Abs. 8 SGB II nicht vor[76]. Die Mitteilungspflicht der Amtsgerichte ist bereits nach dem Wortlaut der Vorschrift nur an eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2, Satz 1 Nr. 3 BGB in Verbindung mit § 569 Abs. 3 BGB gebunden. Sie gilt also nur für Räumungsklagen, die auf einer fristlosen Kündigung beruhen. Der Gesetzgeber hat durch diese Einschränkung der Mitteilungspflichten zum Ausdruck gebracht, dass diese nur dann erfolgen sollen, wenn die Sozialbehörden überhaupt noch die Möglichkeit haben, durch die erhaltenen Informationen den drohenden Wohnungsverlust noch abzuwenden.

---

[73] Vgl. BGH, Urt. v. 16.2.2005 – VIII ZR 6/04 –, WuM 2005, 250 = ZMR 2005, 356 = NZM 2005, 334.

[74] Vgl. Fn. 62.

[75] Der Gesetzgeber hat damit bezweckt, dass der Leistungsträger rechtzeitig Kenntnis von Räumungsklagen wegen Zahlungsrückständen erhält (BT-Drs. 16/688, 14 f.), um ggf. zur Vermeidung drohender Obdachlosigkeit tätig werden zu können. Die Mitteilung des Amtsgerichts ersetzt im SGB II nicht den Antrag des Leistungsberechtigten (§ 37 Abs. 1 SGB II; BSG, Urt. v. 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R). Das Jobcenter soll aber nach Kenntniserlangung darauf hinwirken, dass unverzüglich sachdienliche Anträge gestellt werden (§ 16 Abs. 3 SGB I), wenn eine Darlehensgewährung in Frage kommt und die Schonfristzahlung die Kündigung noch beseitigen kann.

[76] Vgl. dazu u.a. LSG Baden-Württemberg, Beschl. v. 2.2.2020 – L 3 AS 520/20 ER-B –, juris.

In der sozialrechtlichen Praxis führt der Umstand, dass zeitgleich mit der fristlosen auch eine ordentliche Kündigung ausgesprochen wird, in der Regel dazu, dass die Voraussetzungen für eine positive Ermessensentscheidung der Jobcenter nach § 22 Abs. 8 Satz 2 und auch nach Satz 1 SGB II nicht erfüllt sind, wenn der Vermieter an der ordentlichen Kündigung festhält. Die für beide Varianten erforderliche tatbestandliche Voraussetzung der „Rechtfertigung" einer Darlehensgewährung liegt dann schlichtweg nicht vor, da die Zahlung innerhalb der Schonfrist das Räumungsverfahren dann in der Regel nicht beendet und damit unsicher ist, ob der Mieter durch Zahlung den Verlust der Wohnung noch abwenden kann. Ob ein Gericht nach einer Schonfristzahlung die ordentliche Kündigung für wirksam erklärt oder den Mieter in dem vom BGH genannten „milderen Licht" sieht, ist zweifelhaft und kann sich erst nach mehreren Instanzen entscheiden. Anders könnte ein entsprechender Fall dann nur noch zu beurteilen sein, wenn der Vermieter ausdrücklich erklärt, an einem Räumungsbegehren nicht weiter festzuhalten bzw. von einem möglicherweise vorliegenden Räumungstitel keinen Gebrauch zu machen, was aber wegen der damit verbundenen Unsicherheiten zumindest keine Ermessensreduzierung des betreffenden Jobcenters „auf Null" auslösen dürfte. Die nach der Kündigung erfolgte Darlehensgewährung zur Tilgung der Schulden durch das Jobcenter genügt insbesondere allein nicht, um die Pflichtverletzung des Mieters als weniger schwerwiegend und auch eine Kündigung gemäß § 573 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BGB als nicht mehr rechtfertigend bewerten zu können[77]. In derart gelagerten Fällen kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an.

Insoweit kommt es in derartigen Fallkonstellationen naturgemäß zu gewissen Wertungswidersprüchen. Insbesondere anhand der hier dargestellten Problematik wird deutlich, dass Sozial- und Zivilrecht eben nicht immer nahtlos ineinandergreifen oder einander in jedem Fall lückenlos ergänzen. Zwar macht auch der BGH zu diesen Wertungswidersprüche in seinen Entscheidungen entsprechende Ausführungen; er stellt aber ausdrücklich – und richtigerweise – klar, dass es allein Sache des Gesetzgebers ist, bestehende Wertungswidersprüche zwischen der ordentlichen und der außerordentlichen fristlosen Kündigung sowie zwischen den zivilrechtlichen Beendigungsmöglichkeiten eines Mietvertrages und den „Einschreitungsbefugnissen" einer Sozialbehörde im Sinne einer einheitlichen Rechtsordnung zu beseitigen[78].

5. Pläne des Gesetzgebers

Die Diskussion um den Anwendungsbereich und die sozialrechtlichen Implikationen der Schonfristzahlung wird aktuell nicht nur auf juristischer, sondern auch auf politischer Ebene geführt. Insbesondere vor dem Hintergrund steigender Mieten und zunehmender Wohnungsknappheit steht die aktuell geltende Schonfristregelung auf dem Prüfstand. Während einige Stimmen für eine konsequente Beibehaltung der bisherigen restriktiven Anwendung plädieren, fordern andere einen Paradigmenwechsel hin zu mehr sozialer Verantwortung, um den drohenden Wohnungsverlust effektiv und nachhaltig zu verhindern.

Aktuell wird politisch erwogen, die Regelungen der Schonfristzahlung für die außerordentliche fristlose Kündigung auch auf die aus dem gleichen Grund (hilfsweise) gleichzeitig ausgesprochene ordentliche Kündigung zu übertragen. In ihrem am 9.4.2025 vorgestellten Koalitionsvertrag haben Union und SPD niedergelegt, die Regeln zur Schonfristzahlung zumindest einmalig begrenzt auch auf die ordentliche Kündigung auszuweiten. Wörtlich heißt es im Koalitionsvertrag hierzu: "Um Obdachlosigkeit zu verhindern, soll die Schonfristzahlung einmalig eine ordentliche Kündigung abwenden können (Härtefallregelung)[79]." Ein entsprechender aktueller Gesetzesentwurf, der die Schonfristzahlung bei Mietrückständen betrifft, ist derzeit nicht bekannt. In der Vergangenheit gab es bereits

[77] Vgl. LG Berlin, Beschl. v. 30.5.2018 – 65 S 66/18, BeckRS 2018 –, 17157.
[78] Vgl. u.a. BGH, Urt. v. 13.10.2021 – VIII ZR 91/20 –, juris, Rn. 87.
[79] https://www.cdu.de/app/uploads/2025/04/Koalitionsvertrag-%E2%80%93-barrierefreie-Version.pdf, Rn. 792 (letzter Abruf: 24.8.2025).

Gesetzesinitiativen mit diesem Ziel[80]. Vorgeschlagen war, den § 573 BGB um folgenden Absatz 4 zu erweitern:

> *„§ 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 sowie § 569 Absatz 3 Nummer 2 und 3 gelten entsprechend. Im Fall des § 569 Absatz 2a Satz 1 sind § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 entsprechend anzuwenden."*

Zur Sicherstellung eines Gleichlaufs beider Kündigungsarten sollten die Vorschriften der „vorprozessualen Schonfrist" gemäß § 543 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BGB sowie die Kündigungssperrfrist nach § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB ebenfalls auf die ordentliche Kündigung angewendet werden.

6. Mögliche sozialrechtliche Auswirkungen der Ausweitung der Schonfristzahlung

Durch die einmalige Erstreckung der Regelungen zur Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung wäre zumindest insoweit ein dauerhafter Erhalt der Wohnung auch bei Vorliegen einer ordentlichen fristgemäßen Kündigung einmalig gesichert und insoweit das wesentliche Tatbestandsmerkmal der „Rechtfertigung" gem. § 22 Abs. 8 SGB II erfüllt. Eine Darlehensgewährung käme dann somit auch dann in Betracht, wenn der Vermieter erstmalig zeitgleich mit der fristlosen (hilfsweise) eine ordentliche Kündigung ausgesprochen hätte. Das Ermessen des Jobcenters wäre dann auch in diesen Fällen gebunden. Dies gilt aber nur dann, wenn die zu sichernde Wohnung zugleich auch angemessen ist, denn sonst könnte sie aus den bereits genannten Gründen wiederum nicht dauerhaft erhalten werden. Eine entsprechende Gesetzesänderung könnte zumindest in diesen Fällen dazu führen, dass es in der sozialrechtlichen Praxis vermehrt zu Darlehensgewährungen im Rahmen des § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II kommt. Zu bedenken ist, dass dies die Sozialkassen zusätzlich belasten wird; andererseits werden aber ansonsten notwendige Umzugskosten oder Kosten für eine alternativ erforderliche Not- oder Obdachlosenunterkunft vermieden. Für die betroffenen Leistungsberechtigten bestünde die realistische Möglichkeit, trotz kurzfristiger finanzieller Engpässe auf dem ohnehin stark angespannten Wohnungsmarkt auch im Falle einer zeitgleich mit der fristlosen ausgesprochenen ordentlichen Kündigung ihre (angemessene) Wohnung behalten zu können, sofern es bei der einmaligen ordentliche Kündigung bleibt. Positive Effekte wie z. B. der Anreiz, durch Arbeitsaufnahme langfristig aus dem Leistungsbezug auszuscheiden, könnten damit einhergehen.

Für den Fall einer entsprechenden Gesetzesänderung könnten davon insbesondere Leistungsberechtigte, aber auch einkommensschwache Mieter mit einem bisher ggf. nicht realisierten Anspruch auf Bürgergeld („Aufstocker") profitieren, denen bislang bei parallel ausgesprochener ordentlicher Kündigung der Zugang zu Unterstützungsmöglichkeiten nach § 22 Abs. 8 SGB II faktisch verwehrt bleibt. Allerdings ist unbedingt zu bedenken, dass auch bei einer entsprechenden Reform die Möglichkeit zur Abwendung des Wohnungsverlusts eng an die jeweilige Ermessensausübung der Jobcenters und insbesondere an die Angemessenheit der Unterkunft gebunden ist. Die Frage der Darlehensgewährung ist und bleibt immer eine Einzelfallentscheidung, die auch verlangt, zwischen einer sinnvollen Hilfeleistung und einer verantwortungsvollen Verwendung steuerfinanzierter Mittel abzuwägen. Sozialpolitisch wäre daher sicherzustellen, dass eine gesetzliche Anpassung nicht ins Leere läuft und die angestrebte Regelung tatsächlich geeignet ist, Wohnraum nachhaltig zu sichern und Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Zu berücksichtigen wären für den Fall einer Gesetzesänderung jedoch auch deren Auswirkungen auf die Vermieter. Während eine Ausweitung der Schonfristzahlung den sozialen Schutz der Mieter stärken könnte, besteht aufseiten der Vermieter die berechtigte Sorge, dass sich durch die Inanspruchnahme der Schonfrist auch bei der (erstmaligen) ordentlichen Kündigung ein Kreislauf von Zahlungsrückständen, erneuter Kündigungen und Räumungsklagen etablieren könnte, was letztlich die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Mietverhältnisses gefährdet. Insbesondere wenn es sich auf Vermieterseite um private Kleinvermieter handelt, die zur Finanzierung der vermieteten Immobilie auf

[80] Vgl. etwa BT-Drs. 20/14673, S. 11, 12.

eine vertragsgemäße Mietzahlung angewiesen sind, kann die Ausweitung der Regelung zur Schonfristzahlung eine Verschiebung zulasten der Vermieter bis hin zur Existenzbedrohung bedeuten. Eine einmalige Nichtleistung kann u. U. regelmäßig auch einen weiteren Ausfall in der Zukunft befürchten lassen. Die Ausweitung der Schonfristzahlung bedarf daher klarer gesetzlicher Leitlinien, die sowohl die berechtigten wirtschaftlichen Interessen der Vermieter, den Schutz der Mieter vor Wohnungsverlust und die Interessen des Steuerzahlers in Einklang bringen. Gleichzeitig müsste ein Missbrauch der geplanten erweiterten Regelungen verhindert und sichergestellt werden, dass entsprechende Hilfsmaßnahmen tatsächlich auf echte existenzielle Notlagen abzielen und daher die Ausnahme bleiben.

IV. Präventive Maßnahmen zur Vermeidung eines Wohnungsverlusts

Für den Fall einer entsprechenden Gesetzesänderung bleibt abzuwarten, wie praxistauglich eine Erweiterung der Schonfristzahlung in der konkreten Ausgestaltung wäre und ob sie den gewünschten Effekt erzeugt. In der Praxis wären dafür flankierende Maßnahmen – etwa ein engerer Informationsaustausch zwischen Zivil- und Sozialgerichten, Vermietern und Sozialbehörden – erforderlich, sofern ein solcher aus datenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Festzuhalten bleibt, dass nach derzeitiger Rechtslage eine Wohnungslosigkeit nur in einem frühen Stadium eines auf Beendigung des Mietverhältnisses gerichteten Vermietervorgehens noch sicher abgewendet werden kann. Der von § 22 Abs. 8 SGB II avisierte Schutz kann derzeit nur erreicht werden, wenn die Schuldenübernahme in einen Zeitraum vorverlagert wird, in dem der Erhalt des Mietverhältnisses noch sicher möglich ist. Liegt kein Fall des gebundenen Ermessens nach § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II vor, ist vom Leistungsträger auf den „Auffangtatbestand“ des § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II zurückzugreifen. Er muss dann eine fehlerfreie Ermessensentscheidung treffen. Satz 1 der Vorschrift ermöglicht eine Darlehensgewährung zur Schuldenübernahme grundsätzlich auch dann, wenn der Verlust der angemessenen Wohnung nicht unmittelbar droht. Erforderlich ist aber auch dafür, dass eine Darlehensgewährung gerechtfertigt ist, also eine angemessene Wohnung möglichst dauerhaft erhalten werden kann.

Solange eine entsprechende Gesetzesänderung nicht vorliegt, ist es insbesondere für sozial schwache Mieter unerlässlich, beim Entstehen von Zahlungsschwierigkeiten unverzüglich tätig zu werden, bevor es überhaupt zum Ausspruch einer Wohnungskündigung oder einer Energiesperre kommt. Mieter im Transferleistungsbezug sollten beim ersten Entstehen von Mietschulden oder Energiekostenrückständen unverzüglich Kontakt mit dem Leistungsträger aufnehmen, um möglichst eine präventive Darlehensgewährung zur Deckung der Schulden zu erreichen und einer Mietvertragskündigung vorzubeugen. Eine zukünftige Direktzahlung der Miete nach § 22 Abs. 7 SGB II sollte unverzüglich veranlasst werden. Betroffene Mieter sollten dem Jobcenter ihr Einverständnis erklären, den Vermieter einzubinden und zu informieren. Bei Ablehnung einer entsprechenden Darlehensgewährung durch den Leistungsträger ist dringend die unverzügliche Einleitung eines einstweiligen Rechtsschutzverfahrens vor dem Sozialgericht in Erwägung zu ziehen. Ebenso könnten gezielte Informationen durch die Mietervereine und Sozialverbände dazu beitragen, Mieter über ihre Rechte und Handlungsspielräume im Fall von Miet- oder Energieschulden aufzuklären und sie bei der Beantragung unterstützen. Letztlich sind es diese rechtzeitigen präventiven Maßnahmen, die helfen können, Wohnungslosigkeit – insbesondere in Zeiten von Wohnungsknappheit – effektiv zu verhindern und daraus entstehende Folgekosten für den Mieter, aber auch für Vermieter sowie die steuerfinanzierten Sozialkassen zu vermeiden, Wohnungsverlusten vorzubeugen und die mit einem unfreiwilligen Umzug verbundenen, oft gravierenden sozialen und wirtschaftlichen Folgen, zu verringern.

V. Kostenrechtliche Fragestellungen

Die Kosten eines Räumungsprozesses – etwa Gerichts-, Anwalts- und Vollstreckungskosten – können erheblich sein. Wird eine Räumungsklage nach einer Schuldenübernahme durch das Jobcenter vom Vermieter zurückgenommen, hat dieser in der Regel gem. § 269 Abs. 3 ZPO die Kosten zu tragen[81]. Nur ausnahmsweise bestimmt sich die Kostentragungspflicht unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen i.S.d. § 269 Abs. 3 S. 3 ZPO, etwa wenn der Anlass zur Einreichung der Klage vor Rechtshängigkeit weggefallen ist und die Klage daraufhin zurückgenommen wird. Es sollte daher die Möglichkeit geprüft werden, ob das Jobcenter diese Ausgaben als Zuschuss oder Darlehen übernimmt, damit die Bereitschaft des Vermieters zu einer Klagerücknahme nicht an diesem Umstand scheitert. Dabei sind verschiedene Fallgruppen zu unterscheiden.

1. Sozialrechtliche Einordnung

Grundsätzlich handelt es sich bei Gerichts- und Anwaltskosten, die in einem Zivilprozess zwischen dem Leistungsberechtigten und seinem Vermieter entstanden sind, nicht um Kosten der Unterkunft im Sinne des Grundsicherungsrechts. Eine Erstattung solcher Kosten ist im System des SGB II/SGB XII in der Regel nicht vorgesehen. Nur ausnahmsweise kann deren Übernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II (bzw. § 35 SGB XII) in Betracht kommen, wenn dem Leistungsempfänger Unterkunftskosten in rechtswidriger Weise durch das Jobcenter vorenthalten wurden. Die Pflichtverletzung der Behörde muss dabei in direktem Zusammenhang mit dem Leistungsanspruch auf Gewährung von Aufwendungen für Unterkunft und Heizung stehen.

2. Verfahrenskosten wegen zu Unrecht nicht gewährter Unterkunftskosten

Das BSG hat bereits entschieden, dass es für die Gewährung von Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II nicht zwingend darauf ankommt, dass diese durch mietvertraglich vereinbarte Aufwendungen begründet werden. Es sind vielmehr auch einmalige Leistungen im Rahmen der Unterkunftskosten zu gewähren, soweit diese Aufwendungen konkret und abstrakt dem Grunde und der Höhe nach angemessen sind und nicht durch andere Leistungen oder andere Mittel gedeckt werden können[82].

Soweit Folgekosten anfallen, die daraus entstehen, dass der Leistungsträger zu Unrecht Kosten der Unterkunft nicht erbracht hat und der Leistungsberechtigte deshalb nicht in der Lage war, fällige Zahlungen an seinen Vermieter zu leisten, handelt es sich zweifelsohne um Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Ziel der Vorschrift ist bereits nach ihrem Wortlaut, die existentiell notwendigen Bedarfe für Unterkunft und Heizung sicherzustellen. Dies erfasst im Grundsatz alle Kosten, die für eine zu Wohnzwecken tatsächlich genutzte Unterkunft anfallen. Eine Unterkunft verursacht aber nicht nur Mietkosten im eigentlichen Sinne. Auch Nutzungsentschädigungen oder sonstige die Unterkunft sichernde Zahlungen können Unterkunftskosten im Sinne der Norm sein. Die Zielsetzung des § 22 Abs. 1 SGB II ist gegenüber diesen unterschiedlichen Formen von Unterkunftskosten neutral. Das ergibt sich schon aus dem Wortlaut des § 22 SGB II, der nicht von (Miet-)Wohnung, sondern offen gefasst ist und von „Unterkunft“ spricht[83]. Der Begriff der Aufwendungen umfasst somit nicht ausschließlich die zu zahlende Miete. Nach dem Sinn und Zweck des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II wird dem Leistungsberechtigten vielmehr ein Anspruch auf die Kosten eingeräumt, die er aufbringen muss, um sich im Besitz der Unterkunft zu halten, auch wenn diese Kosten nicht auf mietvertraglicher

[81] Vgl. u.a. LG München I, Beschl. v. 6.2.2017 – 14 T 20725/16 –, BeckRS 2017, 107147; LG Wiesbaden, Urt. v. 16.1.2012 – 3 T 12/11.
[82] Vgl. BSG, Urt. v. 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R –, juris; BSG, Urt. v. 24.11.2011 – B 14 AS 15/11 R (die vom BSG – aus Ermangelung an einer gesetzlichen Anspruchsgrundlage – entwickelten Grundsätze, nach denen Kosten eines Zivilprozesses ggf. als Annex zu Leistungen gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II übernommen werden können, liegen im Falle einer Räumungsklage nicht vor; in dem Fall handelt es sich um originäre Unterkunftskosten).
[83] Vgl. vgl. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 60.

Grundlage basieren[84]. Mehrere Landessozialgerichte haben daher bereits entschieden, dass auch die Kosten einer Räumungsklage zu den Unterkunftskosten zählen, wenn sie als Folgekosten deshalb entstanden sind, weil der Leistungsträger Unterkunftskosten zu Unrecht zunächst nicht bzw. nicht in voller Höhe gewährt hat und deshalb Mietschulden entstanden sind, die Anlass für eine Kündigung und anschließenden Räumungsklage waren[85]. Auch diese zählen dann gem. § 22 Abs. 1 SGB II grundsätzlich zu den Unterkunftsbedarfen[86].

Auf diese Weise verursachte Gerichts- und Anwaltskosten sind folglich als Unterkunftskosten zu gewähren[87]. Sind die Entscheidungen des Jobcenters jedoch in rechtmäßiger Weise erfolgt, z.B. weil die betreffende Wohnung auch nach den Feststellungen des Sozialgerichts unangemessen ist, stellen die betreffenden Folgekosten auch keinen Bedarf nach § 22 SGB II dar.

3. Verfahrenskosten bei rechtswidriger Ablehnung eines Mietschuldendarlehens

Konsequenterweise muss eine Kostenübernahme durch das Jobcenter auch dann stattfinden, wenn dem Leistungsberechtigten Gerichts- und/oder Anwaltskosten nicht unmittelbar aus der ursprünglich verweigerten Übernahme der Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II entstehen, sondern aus einer ermessensfehlerhaften Ablehnung eines Antrags auf ein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II. Kommt es deshalb zur Räumungsklage und wird das Darlehen vom Jobcenter dann – etwa aufgrund einer entsprechenden Eilentscheidung des Sozialgerichts – doch noch übernommen, müssten bei einer Klagerücknahme des Vermieters auch in dieser Konstellation die Kosten als Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen werden. Entsteht der Schaden allein deshalb, weil dem Leistungsberechtigten die Unterstützung zu Unrecht zunächst verweigert wurde und dadurch erst das Räumungsverfahren eingeleitet werden musste, spricht vieles dafür, auch diese Folgekosten als Teil des Unterkunftsbedarfs nach § 22 Abs. 1 SGB II – also als Zuschuss, nicht als Darlehen – anzuerkennen.

Diese Betrachtung verdeutlicht, wie wichtig eine ermessensfehlerfreie Entscheidung der Leistungsträger im Rahmen von § 22 Abs. 8 SGB II ist, auch um unnötige (Folge-)Kosten für sich anschließende gerichtliche Auseinandersetzungen aufgrund von rechtwidrigen Sachentscheidungen zu vermeiden. Dies betrifft einerseits das zivilrechtliche Räumungsverfahren, andererseits aber auch ein eventuell parallel geführtes sozialgerichtliches Verfahren des Leistungsberechtigten gegen den Leistungsträger wegen der zu Unrecht erfolgten Ablehnung eines beantragten Darlehens nach § 22 Abs. 8 SGB II.

Der Blick auf diese kostenrechtlichen Erwägungen zeigt, dass die zivilrechtlichen und sozialrechtlichen Fragen im Zusammenhang mit der Schonfristregelung auch in dieser Hinsicht eng miteinander verwoben sind und eine differenzierte Betrachtung des Einzelfalls, insbesondere bei der jeweiligen Sachentscheidung der Jobcenter über eine Darlehensgewährung gem. § 22 Abs. 8 SGB II, erfordern. Häufig bereitet die Verzahnung der beiden Rechtsgebiete sowohl in der sozialrechtlichen als auch in der zivilrechtlichen Praxis Schwierigkeiten. Insbesondere die Schnittstelle zwischen mietrechtlichen Kündigungsvoraussetzungen und den sozialrechtlichen Möglichkeiten, einen Wohnungsverlust abzuwenden, ist in der Praxis oft von Unsicherheiten und Interpretationsspielräumen geprägt. Die Beteiligten stehen dabei vor der Herausforderung, nicht nur mit mietrechtlichen Fragen und solchen

---

[84] Vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 04.05.2020 – L 1 AS 2007/19; LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 26.2.2025 – L 3 AS 3680/21 –, beide zit. n. juris.

[85] Vgl. LSG Bayern, Urt. v. 30.1.2014 – L 7 AS 676/13; LSG Nieders.-Bremen, Urt. v. 24.6.2021 – L 8 SO 50/18; LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 27.6.2017 – L 9 AS 1742/14 unter Bezugnahme auf BSG, Urt. v. 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R –, LSG HH, Urt. v. 30.6.2023 – L 4 AS 132/22 D (Kosten als Annex zu KdU), alle zit. nach juris; zustimmend insoweit auch Piepenstock/Senger in: Schlegel/Voelzke, jurisPK-SGB II, 5. Aufl. 2024, § 22 SGB II, Rn. 70; L 4 AS 322/19; LSG NRW, Beschl. v. 20.3.2012 – L 12 AS 352/12 B ER – BeckRS 2012, 68389.

[86] Vgl. auch Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 58, beck-online.

[87] Vgl. SG München, Urt. v. 5.10.2022 – S 2 AS 78/22 –, BeckRS 2022, 58489.

zum sozialrechtlichen Umgang mit Unterkunftskosten und Mietschulden konfrontiert zu sein, sondern auch die wirtschaftlichen Interessen aller Beteiligten zu wahren. Letztlich ist die Pflicht zur Übernahme von Verfahrenskosten durch den Leistungsträger stets abhängig von den jeweiligen Umstände des Einzelfalls; pauschale Lösungen sind hier kaum zielführend. Es muss jedoch vermieden werden, dass die Verhinderung von Wohnungslosigkeit deshalb ins Leere läuft, weil der Vermieter im Fall einer Klagerücknahme auf den Verfahrenskosten sitzen blieben würde.

4. Verfahrenskosten bei Darlehensgewährung nach anhängiger Räumungsklage

Wird der Darlehensantrag hinsichtlich der Schonfristzahlung beim Jobcenter erst dann gestellt, wenn die Räumungsklage bereits anhängig ist, stellt sich die Frage, ob der Leistungsträger im Falle einer berechtigten fristlosen Vermieterkündigung wegen Zahlungsverzugs die im Fall einer Klagerücknahme dem Vermieter entstehenden Kosten ebenfalls als Darlehen gemäß § 22 Abs. 8 SGB II zu übernehmen hat. Eine zuschussweise Gewährung nach § 22 Abs. 1 SGB II als (Folge-)Kosten der Unterkunft dürfte in dieser Konstellation grundsätzlich nicht in Betracht kommen. Die Kosten könnten allenfalls mit in die Darlehenssumme einfließen. Nach dem Wortlaut sieht § 22 Abs. 8 SGB II die Übernahme von Schulden vor, „soweit dies zur Sicherung der Unterkunft (…) gerechtfertigt ist“. Die Übernahme der Verfahrenskosten eines Räumungsprozesses ist zwar nicht explizit geregelt, es kann jedoch zu berücksichtigen sein, dass die Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der Sicherung der Unterkunft stehen und somit eine darlehensweise Übernahme durch den Leistungsträger im Einzelfall, ggf. etwa als Annex zu den Unterkunftskosten, gerechtfertigt sein könnte. Denn der Wortlaut des § 22 Abs. 8 SGB II ist genau wie § 22 Abs. 1 SGB II offen gefasst und nicht auf „Schulden aus dem Mietvertrag/Mietverhältnis“ beschränkt. Schulden sind nach § 22 Abs. 8 SGB II grundsätzlich in dem Umfang darlehensweise zu übernehmen, in welchem sie zur Abwendung der Wohnungslosigkeit notwendig sind. Darum können zu den Mietschulden ggf. auch Gerichts- und Anwaltskosten, Gerichtsvollziehergebühren sowie Kosten des Vermieters gehören, von deren Übernahme er die Fortführung bzw. den Neuabschluss des Mietvertrages abhängig macht[88].

Unstreitig werden die Kosten einer Räumungsklage weder nach § 22 Abs. 1 SGB II noch als Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen, wenn der Leistungsberechtigte die Mieten in missbräuchlicher Absicht nicht gezahlt hat oder trotz Aufforderung zur Kostensenkung nicht aus einer unangemessenen Wohnung auszieht und dadurch die Ursache zur Kündigung und anschließenden Räumungsklage gesetzt hat. Insoweit kommt bereits kein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht. Ebenso muss der Leistungsträger nicht die Kosten für einer rechtswidrige Weiternutzung einer Wohnung nach Ablauf der Räumungsfrist übernehmen, denn Kosten für Vollstreckungsschutzverfahren sind grundsätzlich ebenfalls keine Kosten der Unterkunft[89].

Die Klärung der Übernahme von Verfahrenskosten ist nicht nur von sozialrechtlicher, sondern auch von mietrechtlicher Relevanz. Gerade im Bereich der Kostenübernahme bei Räumungsklagen besteht daher auch seitens des Sozialgesetzgebers weiterer Klärungsbedarf. Verbesserte und klare gesetzliche Regelungen zur Kostenübernahme im Rahmen des § 22 Abs. 1 und Abs. 8 SGB II könnten dazu beitragen, Vermieter zur Fortsetzung des Mietverhältnisses zu bewegen, Räumungsverfahren schneller zu beenden und Wohnungslosigkeit effektiv zu verhindern.

---

[88] So auch LSG Berlin-Potsdam, Beschl. v. 21.2.2022 – L 32 AS 139/22 B ER WA –, juris; LSG Bayern, Beschl. v. 18.1.2021 - L 16 AS 654/20 B ER; LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 27.6.2014 – L 9 AS 1742/14 –, juris u. Verw. auf BSG, Urt. v.17.06.2010 – B 14 AS 58/09 R –, BSGE 106, 190 = NZS 2011, 293.

[89] Vgl. SG Stuttgart, Urt. v. 16.4.2019 – S 24 AS 6803/18.

VI. Fazit und Überlegungen zur Notwendigkeit einer Reform des § 22 Abs. 8 SGB II

Abschließend festzuhalten bleibt, dass bisherige Gesetzesvorhaben, die eine Angleichung der Wirkungen der Schonfristzahlung für beide Kündigungsarten vorsahen, letztlich stets am parlamentarischen Willen gescheitert sind. Die aktuelle politische Dynamik – wie sie im Koalitionsvertrag zum Ausdruck kommt – eröffnet jedoch neue Perspektiven für eine Reform. Die geplante einmalige Möglichkeit, auch eine ordentliche Kündigung durch eine Schonfristzahlung abzuwenden, würde zwar einen Paradigmenwechsel nicht nur im Miet-, sondern auch im Sozialrecht darstellen und könnte in vielen Fällen einen entscheidenden Schutz vor Wohnungsverlust bieten. Ein „Allheilmittel“ ist sie aber aus den dargestellten Gründen nicht, denn vielfach entstehen in der sozialrechtlichen Praxis Mietschulden durch den Umstand, dass die Wohnung unangemessen ist. Für diese Fälle würde sich nichts ändern.

Ob und in welcher Ausgestaltung eine entsprechende Gesetzesänderung tatsächlich umgesetzt wird, bleibt vorerst abzuwarten. Sofern der Gesetzgeber die bislang diskutierte Ergänzung des § 573 BGB vornimmt, würde damit erstmals eine Regelung geschaffen, die in konkreten Fällen zumindest eine einmalige Abwendung der ordentlichen Kündigung ermöglicht. Ob diese einmalige Möglichkeit tatsächlich dem Ziel umfassenden Mieterschutzes genügt oder ob weitergehende Lösungen, etwa eine wiederholte Anwendung oder eine Ausweitung auf besondere soziale Härten, erforderlich wären und inwieweit diese mit Vermieterinteressen in Einklang zu bringen wären, ist erst recht Zukunftsmusik.

Durch eine entsprechende Gesetzesänderung könnte eine wirksamere Koordination bzw. ein Gleichklang zwischen mietrechtlichen und sozialrechtlichen Instrumenten wie der Darlehensgewährung nach § 22 Abs. 8 SGB II bewirkt werden, was sicher in vielen Fällen einen Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit verhindern könnte. Ob dieses Ziel effektiv umgesetzt werden kann, bleibt abzuwarten. Derzeit vermag auch noch nicht beurteilt zu werden, ob und inwieweit es in Folge einer gesetzlichen Änderung vermehrt zu Darlehensgewährungen der Leistungsträger nach § 22 Abs. 8 SGB II oder diesbezüglich zu einem erhöhten Aufkommen an sozialgerichtlichen (Eil-)Verfahren kommen würde.

Dringend zu überlegen wäre nach hier vertretener Auffassung eine parallele – oder ggf. alternative – Reform des § 22 Abs. 8 SGB II im Sinne einer zeitgemäßen und praxisgerechten Modifizierung. Denn auch damit könnte in vielen Fällen einer drohenden Wohnungslosigkeit begegnet werden, insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Wohnungsknappheit. So fehlt etwa in § 22 Abs. 8 SGB II schlichtweg eine Regelung zu den Möglichkeiten einer Darlehensgewährung während der Karenzzeit des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II bzw. bei noch nicht durchgeführter Kostensenkungsaufforderung (§ 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II); häufig haben Leistungsberechtigte im ersten Jahr des Leistungsbezugs weder Kenntnis vom Umfang der Unangemessenheit als auch vom genauen Zeitpunkt, ab dem der Leistungsträger die Leistungsgewährung der Höhe nach auf die angemessenen Unterkunftskosten begrenzt. Dann kann ihnen andererseits die Unangemessenheit der Unterkunft als Grund für die Ablehnung eines Darlehens aber auch nicht entgegengehalten werden. Dies wird zwar von der Rechtsprechung überwiegend so beurteilt, es fehlt aber eine gesetzliche Vorgabe für ein rechtsicheres Vorgehen in der sozialrechtlichen Praxis. Zudem wäre die Aufnahme einer Regelung zur Finanzierung der Kosten eines Räumungsprozesses sinnvoll, etwa für Fälle, in denen der Vermieter bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen unter der Bedingung der Übernahme der dafür anfallenden Gerichts- und Anwaltskosten (vgl. dazu unter V.). In Zeiten steigender Mieten wäre dringend die Ergänzung der Norm um eine Härteklausel für Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt zu erwägen, die den Umgang mit Fällen regelt, in denen Wohnungslosigkeit akut droht, unangemessene Unterkunftskosten vorliegen, angemessener Alternativwohnraum aber kurzfristig nicht angemietet werden kann. Statt hier einen „dauerhaften“ Erhalt der Wohnung zu fordern, sollte es insbesondere in Regionen mit stak angespannten Wohnungsmarkt (z. B. bei geltender Mietpreisbremse), in denen sich kurzfristig keine Alternativwohnung finden lässt, genügen, dass die Wohnung „vorrübergehend“ oder zumindest „längerfristig“ erhalten werden kann. Eine solche Regelung ließe sich zeitlich etwa an die Geltungsdauer der Mietpreisbremse koppeln. So hätten Leistungsberechtigte durch die Abwendung der fristlosen Kündigung zumindest die Chance, bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist Alternativwohnraum zu suchen. Auch wäre damit Vermietern die Möglichkeit genommen, die betreffende Wohnung sofort

teurer neu zu vermieten, dies ggf. wieder an einen Leistungsberechtigten unter Ausnutzung der Karenzzeit des § 22 Abs. 1 Satz 2, 3 SGB II. Dringend geboten wäre zudem die Aufnahme einer eigenständige Regelung in § 22 Abs. 8 SGB II zur adäquaten Regelung der Rückzahlungsmodalitäten von steuerfinanzierten Mietschuldendarlehen, anstatt hier einen Rückgriff auf die Generalklausel des § 42a SGB II vorzunehmen. Zu erwägen wäre z.B. eine gesetzliche Ausweitung der Ratenzahlungspflicht auf alle volljährigen erwerbsfähigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (anstatt nur der Mietvertragspartei); schließlich wird das Darlehen der gesamten Bedarfsgemeinschaft und damit faktisch jedem ihrer Mitglieder gewährt, sichert also auch jeder Person individuell ihr Obdach. Für den Steuerzahler dürfte es wenig nachvollziehbar sein, dass ein Mietschuldendarlehen, welches etwa durch unwirtschaftliches Verhalten notwendig wurde, nur von der Mietvertragspartei mit lediglich 5% des Regelsatzes zurückgeführt wird, während weitere erwerbsfähige und ggf. erwerbstätige Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft mit eigenem Einkommen nach aktueller Rechtslage nicht zur Zahlung herangezogen werden dürfen, von der Darlehensgewährung aber voll profitieren. Höhere Tilgungsraten müssen insbesondere verpflichtend sein in Fällen, in denen Erwerbseinkommen erzielt und Bürgergeld nur aufstockend gewährt wird, beispielsweise in Höhe des Grundfreibetrages des § 11b Abs. 2 Satz 1 SGB II (100 Euro). Von Vorteil wäre hier auch eine Öffnungsklausel hinsichtlich der monatlichen Ratenhöhe, damit betroffene Leistungsberechtigte freiwillig höhere Rückzahlungsraten mit dem Jobcenter vereinbaren können, etwa wenn sie sonstiges, nicht auf das Bürgergeld anrechenbares Einkommen (wie z.B. Pflegegeld, Oberentschädigungsrechten) erzielen; die Vereinbarung höherer Aufrechnungsraten als 5% des Regelbedarfs ist nach aktueller Rechtslage, auch wenn sie einvernehmlich mit dem Leistungsberechtigten erfolgt, nämlich rechtswidrig. Auch eine Modifizierung des § 22 Abs. 7 SGB II könnte aus präventiven Überlegungen heraus sinnvoll sein. § 22 Abs. 7 SGB II regelt in Satz 2 und 3, wann der Leistungsträger berechtigt bzw. verpflichtet ist, die Zahlung der Unterkunftskosten an den Vermieter im Wege der Direktzahlung zu leisten. In der Praxis bedeutet dies stets eine Abwägung zwischen dem Schutz der zweckgebundenen Sozialleistung und dem Ziel, die Eigenverantwortung der leistungsberechtigten Personen zu erhalten. Eine vorschnelle Direktzahlung an Dritte widerspricht dem Leitgedanken, dass die Leistungsberechtigten grundsätzlich eigenverantwortlich über ihre Mittel verfügen sollen, solange keine konkreten Missbrauchsrisiken bestehen. Steht jedoch in Zeiten extremer Wohnungsknappheit der Erhalt der konkret bewohnten, möglicherweise sogar angemessenen Wohnung auf dem Spiel, sollten die Leistungsträger schneller präventiv tätig werden können und müssen, anstatt nur auf die Möglichkeit einer Darlehensgewährung und sich einer erst daran anschließenden Befugnis zur Direktzahlung im „worst case“ beschränkt zu sein. Zwar sind die in Abs. 7 Satz 3 genannten Regelbeispiele, nach denen der Leistungsträger eine Direktzahlung veranlassen soll, nicht abschließend. Sie räumen ein intendiertes Ermessen aber nur in Fällen ein, in denen die Schulden des Leistungsberechtigten bereits so hoch sind, dass erhebliche Rechtsfolgen wie die fristlose Mietvertragskündigung konkret drohen. Die aufgeführten Regelbeispiele beziehen sich zudem in erster Linie auf Schulden im Zusammenhang mit der Zahlung der Miete bzw. der laufenden Energiekosten. Eine unverzügliche Umstellung auf die Direktzahlung sollte jedoch im Einzelfall auch dann möglich sein, wenn der Leistungsträger Kenntnis von generellen Zahlungsschwierigkeiten des Leistungsberechtigten erhält. So könnte zumindest die Mietzahlung sichergestellt werden. Es erscheint wenig sinnvoll, erst eine bestimmte Mietrückstandshöhe (vgl. Satz 3 Nr. 1) und damit das Risiko einer fristlosen Kündigung abzuwarten. Eine dahingehende Erweiterung der in § 22 Abs. 7 Satzes 3 SGB II genannten konkretisierenden Regelbeispiele wäre sinnvoll, damit der Leistungsträger so früh wie möglich präventiv tätig werden kann. Die Notwendigkeit einer Darlehensgewährung aus steuerfinanzierten Mitteln könnte so zumindest in einigen Leistungsfällen möglicherweise vermieden werden. Auch könnte die Höhe der beim Vermieter entstehenden Schulden und damit eines nach § 22 Abs. 8 SGB II zu gewährenden Darlehens reduziert werden, was wiederum die durch die Tilgungsraten entstehende Folgebelastung der Leistungsberechtigten für die Zukunft senken würde.

Eine Umsetzung der geplanten Ausweitung der Schonfristzahlung wird zahlreiche praktische und rechtliche Folgefragen sowohl im Zivil- als auch im Sozialrecht aufwerfen. Denn daraus ergeben sich auch Auswirkungen und Änderungen für die Verwaltungspraxis der Sozialleistungsträger und Sozialgerichte. Die Komplexität des § 22 Abs. 8 SGB II und die möglichen Auswirkungen einer Ausweitung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung auch auf die sozialrechtliche Praxis

zeigt wieder einmal mehr die Bedeutung der Schnittstelle zwischen Sozial- und Mietrecht auf. Sollte es also zu einer Erweiterung der Schonfristzahlung kommen, hat dies nicht nur Auswirkungen auf Mieter, Vermieter und Zivilgerichte, sondern auch auf die Jobcenter sowie die Sozialgerichte. Eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit zwischen allen Akteuren wäre – neben einer Reform des § 22 Abs. 7 und 8 SGB II – wünschenswert, damit die angestrebte sozialpolitische Wirkung auch tatsächlich eintritt und Obdachlosigkeit in Zeiten eines knappen Wohnungsmarkts wirksam begegnet werden kann.