



# Recht-Informationsdienst

der Zeitschrift Caritas in NRW

Nr. 4/2014

## Inhalt

### Kurze Mitteilungen

Altersrente: Abschlagsfreie Rente mit 63 .....	50
Erwerbsminderungsrenten: Erhöhung seit dem 1. Juli 2014 .....	50
Sozialhilfe: Regelbedarfsstufe 1 (100 Prozent) für volljährige behinderte Menschen, die bei ihren Eltern oder in einer Wohngemeinschaft leben.....	51
SGB II: Keine Bagatellgrenze für unabweisbaren, laufenden, nicht nur einmaligen Mehrbedarf (hier: Kosten des Umgangs mit Kind).....	51

<b>Neue Rechts- und Verwaltungsvorschriften</b> .....	52
---	----

### Rentenversicherung

Rente ab 63.....	53
------------------	----

### Mietrecht

Miete: Schutz vor menschenunwürdigen Wohnverhältnissen – Wohnungsaufsichtsgesetz NRW – .....	57
Miete: Schutz des Mieters gegen überhöhte Mieten .....	60

### Opfer von Gewalttaten

Gewaltschutz: Bedrohungen über Facebook – Oberlandesgericht Hamm, Beschluss vom 23.04.2013 – .....	62
---	----

### Recht der Träger caritativer Einrichtungen

Das katholische Profil caritativer Dienste und Einrichtungen in der pluralen Gesellschaft (Beschäftigung nichtkatholischer Mitarbeiter) – Arbeitshilfe der deutschen Bischöfe – .....	63
---	----

### Impressum

Der Recht-Informationsdienst ist eine Beilage der Zeitschrift Caritas in NRW

**Verantwortlicher Redakteur:** Heinz-Gert Papenheim.

**Herausgeber:** Diözesan-Caritasverbände von Aachen, Essen, Köln, Münster, Paderborn

Die Erteilung weiterer Informationen und Beratung im Einzelfall ist der Redaktion nicht möglich.

Die Urheberrechte sind vorbehalten. Sie erstrecken sich auch auf Gerichtsentscheidungen,  
soweit diese vom Bearbeiter redigiert bzw. in Leitsätze gefasst worden sind.



## Kurze Mitteilungen

### Altersrente: Abschlagsfreie Rente mit 63

*Arbeitnehmer, die vor dem 01.01.1953 geboren sind und 45 Beitragsjahre in die Rentenversicherung eingezahlt haben, können seit dem 1. Juli 2014 mit 63 Jahren ohne Abschläge in Rente gehen.*

Für später geborene Arbeitnehmer verschiebt sich der Rentenzugang ab Geburtsjahr 1953 und jedes spätere Geburtsjahr um 2 Monate (§ 236b Abs. 2 Satz 2 SGB VI).

- ▶ **Anrechnungen von Zeiten mit Lohnersatzleistungen:** Außer Zeiten beitragspflichtiger Beschäftigung werden auch Zeiten der Arbeitslosigkeit angerechnet, in denen Lohnersatzleistungen bezogen wurden. Das sind zum Beispiel Arbeitslosengeld I, Krankengeld oder Kurzarbeitergeld.

*Um Missbrauch zu verhindern, werden Zeiten der Arbeitslosigkeit in den zwei Jahren vor dem möglichen Rentenbeginn mit 63 Jahren nicht berücksichtigt (Ausnahmen: Der Arbeitgeber/Träger wurde insolvent oder wird aufgelöst).*

- ▶ **Nichtanrechnung sonstiger Zeiten:** Nicht angerechnet werden Zeiten des Bezugs von Sozialhilfe, Arbeitslosenhilfe oder Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II, außerdem Zeiten, für die keine Pflichtbeiträge zur Rentenversicherung entrichtet wurden wie beispielsweise Zeiten eines Sonderurlaubs zur Betreuung von Kindern oder Pflege von Angehörigen, Zeiten einer Schul-/Hochschulausbildung oder Fort-/Weiterbildung.
- ▶ **„Rente mit 63“ für freiwillig Versicherte:** Freiwillig Versicherte können eine abschlagsfreie Rente ab 63 beziehen, wenn sie mindestens 18 Jahre Pflichtbeiträge entrichtet haben. Insgesamt müssen auch sie 45 Jahre Beitragszeit aufweisen.

### Erwerbsminderungsrenten: Erhöhung seit dem 1. Juli 2014

*Die Erwerbsminderungsrenten sind seit dem 1. Juli 2014 erhöht, werden aber nach wie vor nicht zur Unterhaltssicherung ausreichen, wenn die betroffenen Arbeitnehmer aus gesundheitlichen Gründen oder wegen Fehlens geeigneter Arbeitsplätze keine Erwerbstätigkeit ausüben können.*

- ▶ **Anhebung durch Verlängerung der Zurechnungszeit:** Ab dem 01.07.2014 werden Neurentner mit Erwerbsminderung so gestellt, als ob sie zwei Jahre länger als bisher weitergearbeitet hätten (Zurechnungszeit).
- ▶ **Günstigkeitsvergleich:** Da sich in den vier Jahren vor Eintritt der Erwerbsminderung das Arbeitseinkommen durch Teilzeit oder Krankheit häufig verringert hat, wird dieser Zeitraum nicht berücksichtigt, wenn er sich negativ auf die Rentenhöhe auswirkt.

Beispielsweise wurde bisher bei einem Bruttoeinkommen von 3.000 Euro bei teilweiser Erwerbsminderung durchschnittlich um 500 Euro und bei voller Erwerbsminderung ca. 1.000 Euro monatliche Rente gezahlt. Nach Schätzungen der Bundesregierung wird die Neuregelung zu einer Erhöhung von durchschnittlich rund 40 Euro monatlich führen.

### **Sozialhilfe: Regelbedarfsstufe 1 (100 Prozent) für volljährige behinderte Menschen, die bei ihren Eltern oder in einer Wohngemeinschaft leben**

Die weit verbreitete Praxis der Sozialämter, allen volljährigen behinderten Menschen, die bei ihren Eltern oder in einer Wohngemeinschaft leben, nur Leistungen für den Lebensunterhalt in Höhe der Regelbedarfsstufe 3 (80 Prozent) zu gewähren, ist gesetzwidrig.

Nach der gesetzlichen Regelung steht erwachsenen Personen bei gemeinsamem Haushalt jeweils der Regelbedarf der Regelbedarfsstufe 1 (100 Prozent) zu. Ein **gemeinsamer Haushalt** setzt nicht voraus, dass der behinderte Mensch nach seinen individuellen Fähigkeiten einen Haushalt auch ohne Unterstützungsleistungen eines anderen allein meistern kann. Ausreichend ist die Beteiligung an der Haushaltsführung im Rahmen der jeweiligen geistig-seelischen und körperlichen Leistungsfähigkeit. Lediglich wenn keinerlei Haushaltsführung beim Zusammenleben mit einer anderen Person festgestellt werden kann, ist ein Anwendungsfall der Regelbedarfsstufe 3 denkbar.

Für die Zuordnung zur Regelbedarfsstufe 1 ist auch nicht entscheidend, dass ein **eigener Haushalt** vollständig oder teilweise geführt wird; es genügt vielmehr, dass der Leistungsberechtigte einen eigenen Haushalt gemeinsam mit einer Person – gegebenenfalls mit Eltern oder einem Elternteil – führt, die nicht sein Partner ist.

– *Bundessozialgericht, Urteil vom 23.07.2014 - B 8 SO 14/13 R*

### **SGB II: Keine Bagatellgrenze für unabweisbaren, laufenden, nicht nur einmaligen Mehrbedarf (hier: Kosten des Umgangs mit Kind)**

*Das Bundessozialgericht hat die Praxis von Jobcentern für rechtswidrig erklärt, Kosten des Umgangs mit einem Kind nur zu übernehmen, soweit diese 10 Prozent des Regelbedarfs übersteigen.*

Der Kläger, der Arbeitslosengeld II bezog, hatte einen Mehrbedarf wegen der Ausübung seines Umgangsrechts mit seiner Tochter geltend gemacht. Die Tochter, die er alle zwei Wochen sieht, lebt 17 Kilometer entfernt bei ihrer Mutter. Das beklagte Jobcenter lehnte den Antrag ab. Es meint, bei einer Entfernung von 17 Kilometern und jeweils zweimaliger Hin- und Rückfahrt mit dem Pkw sowie einer Pauschale von 0,20 Euro je Entfernungskilometer ergebe sich nur ein Betrag von 13,60 Euro im Monat, der unter einer Bagatellgrenze von 10 Prozent des Regelbedarfs (damals 359 Euro) liege.

Sozialgericht, Landessozialgericht und Bundessozialgericht sprachen ihm den doppelten

Betrag von 27,20 Euro pro Monat bei einer Pauschale von 0,20 Euro pro Kilometer der Hin- und der Rückfahrt zu.

Das Bundessozialgericht führte aus, der Kläger habe wie alle Eltern, die Arbeitslosengeld II beziehen, grundsätzlich Anspruch auf einen Mehrbedarf wegen der Kosten des Umgangsrechts mit seiner von ihm getrennt lebenden Tochter; denn bei den Fahrten zur Ausübung des Umgangsrechts von jeweils monatlich 68 Kilometern handele es sich um einen vom durchschnittlichen Bedarf erheblich abweichenden, unabweisbaren, laufenden, nicht nur einmaligen Mehrbedarf („Sonderbedarf“ nach § 26 Abs. 6 SGB II). Der Betrag von 27,20 Euro beinhalte auch eine erhebliche Abweichung vom durchschnittlichen Bedarf hinsichtlich der Regelleistung. Eine Rechtsgrundlage für die von dem beklagten Jobcenter vertretene allgemeine Bagatellgrenze sei nicht zu erkennen.

***Hinweis:** Die Entscheidung hat auch Bedeutung für andere Fallgruppen des Sonderbedarfs, beispielsweise für die Kosten nicht verschreibungspflichtiger Medikamente und von Hilfen im Haushalt, wenn diese für kranke oder behinderte Menschen nicht anderweitig erstattet werden.*

– Bundessozialgericht, Urteil vom 04.06.2014 - B 14 AS 30/13 R

## Neue Rechts- und Verwaltungsvorschriften

### Bundesgesetzblatt

([www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de))

Gesetz über Leistungsverbesserungen in der gesetzlichen Rentenversicherung  
(RV-Leistungsverbesserungsgesetz) ..... 2014, 787

### Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NRW

([www.recht.nrw.de](http://www.recht.nrw.de))

Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und zur Änderung  
einer wohnraumrechtlichen Vorschrift ..... 2014, 269

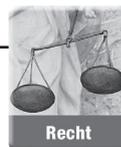
Gesetz zur Änderung des Kinderbildungsgesetzes und weiterer Gesetze ..... 2014, 336

Gesetz zur Änderung des Bestattungsgesetzes ..... 2014, 405

### Ministerialblatt für das Land NRW

([www.recht.nrw.de](http://www.recht.nrw.de))

Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der  
Ausbildung für die Alten- und Familienpflege sowie der Altenpflegehilfe ..... 2014, 236



## Rente ab 63

Seit dem 1. Juli 2014 können Versicherte nach 45 Jahren Beitragszahlung schon mit 63 Jahren ihre Altersrente ohne Abschläge erhalten.

### 1. Anspruchsberechtigte

Anspruch auf die Rente ab 63 ohne Abschläge haben langjährig Versicherte,

- ▶ die das **63. Lebensjahr** vollendet und
- ▶ mindestens **45 Jahre** in der gesetzlichen Rentenversicherung Beiträge entrichtet haben (§ 236b SGB VI).

*Die Rente ab 63 können beispielsweise Rentenversicherte nicht erhalten, die nach dem Abitur mit 18 Jahren eine Fachschul- oder Hochschulausbildung begonnen und nach deren Abschluss 41 Jahre ohne Unterbrechung versicherungspflichtig beschäftigt waren.*

Ab Geburtsjahrgang 1953 steigt die Altersgrenze für die abschlagsfreie Rente schrittweise an.

### 2. Schrittweise Anhebung der Altersgrenze auf 65 Jahre

Für Versicherte, die ab 1953 geboren sind, wird die Altersgrenze von 63 Jahren wie folgt angehoben:

Geburtsjahr	Anhebung um Monate	auf Alter	
		Jahr	Monate
1953	2	63	2
1954	4	63	4
1955	6	63	6
1956	8	63	8
1957	10	63	10
1958	12	64	0
1959	14	64	2
1960	16	64	4
1961	18	64	6
1962	20	64	8
1963	22	64	10

Versicherte, die ab 1964 geboren wurden, können die „Rente mit 63“ erst im Jahr 2029 mit 65 Jahren erhalten.

### 3. Beitragszeiten

Als Beitragszeiten gelten insbesondere Zeiten einer rentenversicherungspflichtigen Beschäftigung und folgende Zeiten:

- ▶ Zeiten einer versicherungspflichtigen Beschäftigung,
- ▶ Zeiten einer geringfügigen, nicht versicherungspflichtigen Beschäftigung,
- ▶ Zeiten einer versicherungspflichtigen selbstständigen Tätigkeit,
- ▶ Zeiten, für die freiwillige Beiträge entrichtet wurden, wenn mindestens 18 Jahre mit Pflichtbeiträgen aus Beschäftigung oder selbstständiger Tätigkeit vorhanden sind,
- ▶ Zeiten einer Wehr- oder Zivildienstpflicht,
- ▶ Zeiten einer nicht erwerbsmäßigen Pflege von Angehörigen,
- ▶ Zeiten einer Kindererziehung bis zum zehnten Lebensjahr des Kindes bei dem Elternteil, der das Kind überwiegend erzogen hat,
- ▶ Zeiten des Bezugs von Arbeitslosengeld I, Teilarbeitslosengeld, Leistungen bei Krankheit (zum Beispiel Krankengeld, Verletztengeld), Übergangsgeld,
- ▶ Zeiten des Bezugs von Leistungen bei beruflicher Weiterbildung,
- ▶ Zeiten des Bezugs von Kurzarbeitergeld, Schlechtwettergeld, Winterausfallgeld,
- ▶ Insolvenzgeld und Konkursausfallgeld (Zahlungsunfähigkeit des Arbeitgebers),
- ▶ Ersatzzeiten (zum Beispiel politische Haft in der DDR).

**Nicht berücksichtigt** werden u. a. folgende Anrechnungszeiten:

- ▶ Zeiten eines Schul-, Fachschul- oder Hochschulbesuchs,
- ▶ Zeiten des Bezugs von Arbeitslosenhilfe oder Arbeitslosengeld II,
- ▶ Zurechnungszeiten und zusätzliche Wartezeitmonate aufgrund eines Versorgungsausgleichs oder Rentensplittings.

**Freiwillige Beiträge in den letzten zwei Jahren** vor Rentenbeginn werden nicht mitgezählt, wenn gleichzeitig eine Anrechnungszeit wegen Arbeitslosigkeit vorliegt. Durch diese Regelung sollen Missbräuche verhindert werden.

**Zeiten des Bezugs von Arbeitslosengeld in den letzten zwei Jahren** vor Rentenbeginn zählen nur mit, wenn diese Folge einer Insolvenz oder vollständigen Geschäftsaufgabe des Arbeitgebers sind.

### 4. Auswirkungen der Rente mit 63 auf bestehende Arbeitsverhältnisse

Das Erreichen der Altersgrenze für die Rente mit 63 und die Bewilligung dieser Rente haben **grundsätzlich keine Auswirkungen** auf ein bestehendes Arbeitsverhältnis. Arbeitnehmer sind gesetzlich nicht verpflichtet, die Rente in Anspruch zu nehmen.

Der Anspruch des Arbeitnehmers auf abschlagsfreie Rente wegen Alters rechtfertigt keine Kündigung im Sinne von § 1 KSchG durch den Arbeitgeber: Eine Kündigung wäre bei Fehlen eines anderen die Kündigung sozial rechtfertigenden Grundes unwirksam.



Das Erreichen der Altersgrenze für die Rente mit 63 hat nur dann direkte Auswirkungen auf ein bestehendes Arbeitsverhältnis, wenn im Arbeitsvertrag, in einer Betriebsvereinbarung oder im einschlägigen Tarifvertrag vereinbart bzw. bestimmt ist, dass das Arbeitsverhältnis mit Ende des Monats endet, in dem der Mitarbeiter das Alter erreicht, das nach den gesetzlichen Vorschriften den Anspruch auf eine „**abschlagsfreie Altersrente**“ begründet. Es endet nicht, wenn vereinbart bzw. bestimmt ist, dass die Beendigung des Arbeitsverhältnisses mit Erreichen der Altersgrenze für die „**abschlagsfreie Regelaltersgrenze**“ von 65 Jahren eintritt, die schrittweise angehoben wurde und z. B. für Versicherte des Geburtsjahrgangs 1949 bei 65 Jahren und drei Monaten liegt (§ 40 SGB VI).

***Anzeigepflicht des Mitarbeiters:** Beantragt ein Mitarbeiter, für den die AVR-Caritas gelten, die Rente mit 63, soll er dies dem Dienstgeber rechtzeitig anzeigen. Wird in diesen Fällen eine Rente bewilligt, soll der Mitarbeiter dies anzeigen und einen Auflösungsvertrag abschließen (§ 19 Abs. 3 AVR-Caritas).*

*Das Arbeitsverhältnis des Mitarbeiters besteht bei Abschluss eines Auflösungsvertrags bis zum vereinbarten Beendigungszeitpunkt fort. Wird kein Auflösungsvertrag abgeschlossen, endet es erst mit Erreichen der Regelaltersgrenze (§ 19 Abs 2 AVR-Caritas).*

## 5. Auswirkungen der Rente mit 63 auf bestehende Altersteilzeitverhältnisse

Die Absenkung der Altersgrenze für besonders langjährig Versicherte auf 63 Jahre kann bei Mitarbeitern in Altersteilzeit dazu führen, dass aufgrund der getroffenen Vereinbarung der Altersteilzeit, einer Betriebsvereinbarung oder des einschlägigen Tarifvertrags das Altersteilzeitverhältnis vorzeitig endet, wenn der Beschäftigte eine **Altersrente** beanspruchen kann bzw. bezieht.

*Für Mitarbeiter im Geltungsbereich der AVR-Caritas bzw. der KAVO-NRW endet das Arbeitsverhältnis nicht erst zu dem vereinbarten Zeitpunkt, sondern schon mit Ablauf des Kalendermonats vor dem Kalendermonat, für den der Mitarbeiter abschlagsfrei Altersrente beanspruchen kann (§ 9 Abs. 2 der Anlage 17 zu den AVR; § 8 Abs. 2 der Anlage 22 zur KAVO-NRW).*

*Dadurch tritt im Altersteilzeitverhältnis ein sog. „Störfall“ ein: Die Mitarbeiter, die nach dem Blockmodell beschäftigt werden, erhalten eine Ausgleichszahlung (§ 9 der Anlage 17 zu den AVR).*

Der Gesetzgeber hat in das Altersteilzeitgesetz eine Vertrauensschutzregelung eingefügt (§ 15h ATG): Diese überlässt es dem Dienstgeber und dem Mitarbeiter zu vereinbaren, dass der Dienstvertrag mit der Altersteilzeitvereinbarung bis zum vereinbarten Zeitpunkt fortgeführt wird, und empfiehlt lediglich eine entsprechende Verlängerung: „Altersteilzeitfälle sollten auch dann bis zum vereinbarten Ende laufen können, wenn in vertraglichen Vorschriften eine vorzeitige Beendigung der Altersteilzeit vorgesehen ist, sobald ein Anspruch auf eine ungeminderte Rente besteht“ (BT-Drucks. 18/1489 S. 26).

Wird eine Verlängerung vereinbart und zahlt der Arbeitgeber die Aufstockungsleistungen trotz des Anspruchs des Arbeitnehmers auf eine ungeminderte Rente ab 63 Jahren weiterhin an den Arbeitnehmer, werden ihm diese von der Bundesagentur für Arbeit erstattet.

## 6. Hinzuverdienstgrenzen

Der Bezieher einer Rente mit 63 hat bis zum Erreichen der Regelaltersgrenze zu beachten, dass er in diesem Zeitraum – mehr als zwei Jahre – nur begrenzt hinzuverdienen darf:

- ▶ Die Rente mit 63 wird als Vollrente gezahlt, wenn der monatliche Brutto-Hinzuverdienst 450 Euro nicht überschreitet.
- ▶ Überschreitet der monatlich Brutto-Hinzuverdienst 450 Euro, wird die Rente mit 63 als Teilrente gezahlt (2/3, 1/2 oder 1/3)
- ▶ Die Rente mit 65 entfällt, wenn die höchste Hinzuverdienstgrenze überschritten wird.

Nach **Erreichen der Regelaltersgrenze** können Rentner ohne Auswirkungen auf die eigene Altersrente unbegrenzt hinzuverdienen.

## 7. Alternativen zur Rente mit 63

Arbeitnehmer, die eine Rente mit 63 nicht beanspruchen können, aber ihre berufliche Tätigkeit vor Erreichen der Regelaltersgrenze einschränken oder beenden wollen, haben je nach ihren persönlichen Verhältnissen Anspruch auf eine vorgezogene Voll- oder Teilrente:

- ▶ normale Altersrente (Regelaltersrente),
- ▶ Altersrente für langjährig Versicherte,
- ▶ Altersrente für schwerbehinderte Menschen,
- ▶ Altersrente für vor 1952 geborene Frauen,
- ▶ Altersrente für langjährig unter Tage beschäftigte Bergleute,
- ▶ Altersrente bei Arbeitslosigkeit oder nach Altersteilzeit,
- ▶ Rente an Hinterbliebene (Witwen- und Waisenrente),
- ▶ Erwerbsminderungsrente,
- ▶ Grundsicherung.

*Ausführliche Informationen bietet die Broschüre „Die richtige Altersrente für Sie“. Download und Bezug über [www.deutsche-rentenversicherung.de](http://www.deutsche-rentenversicherung.de) (Rentenarten).*



## Miete: Menschenunwürdige Wohnverhältnisse

Das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW soll verhindern, dass Vermieter wohnungssuchende Menschen ausnutzen, um einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen. Es verpflichtet die Kommunen, gegen Vermieter von Schrottimmobilien oder Matratzenlagern vorzugehen.

### Übersicht

<b>1. Pflichten der Vermieter und der Kommunen</b> .....	57
1.1 Mindestausstattung von Wohnraum .....	57
1.2 Zusatzausstattung .....	58
<b>2. Pflichten und Befugnisse der Kommunen</b> .....	58
2.1 Ermittlungs- und Prüfpflicht .....	58
2.2 Maßnahmen zur Vermeidung oder Beseitigung von Missständen .....	58
2.3 Unbewohnbarkeitserklärung und Räumungspflicht .....	59
2.4 Überbelegung und Räumungspflicht .....	59
<b>3. Beratung und Unterstützung durch die Caritas</b> .....	59

### 1. Pflichten der Vermieter und der Kommunen

Wohnraum ist vom **Verfügungsberechtigten** (Vermieter) so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist (§ 5 WAG).

***Wohnraum** ist jeder Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist (Wohngebäude, Wohnung, einzelner Wohnraum). Auch Nebengebäude und Außenanlagen müssen Mindestanforderungen erfüllen.*

*Die gesetzlichen Vorschriften gelten für öffentlich geförderten und für freifinanzierten Wohnraum.*

#### 1.1 Mindestausstattung von Wohnraum

Wohnraum muss insbesondere über folgende **funktionsfähige und nutzbare Mindestausstattung** verfügen:

1. ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung,
2. Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit,
3. Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung,
4. Feuerstätte oder Heizungsanlage,
5. Anschluss für eine Kochküche oder Kochnische und
6. sanitäre Einrichtung.

Die Mindestanforderungen sind im 5. und 6. Abschnitt des Dritten Teils der Landesbauordnung präzisiert ([www.nrw.recht.de](http://www.nrw.recht.de)).

## 1.2 Zusatzausstattung

Auch eine **über die Mindestausstattung hinausgehende Ausstattung** des Wohnraums muss funktionsfähig und nutzbar sein:

1. Dies gilt insbesondere für **Balkone, Loggien und Treppen, Aufzugs-, Haustür-/Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen** in allgemein zugänglichen Räumen.
2. Bei **zentralen Heizungsanlagen** muss die Versorgung mit Heizenergie sichergestellt sein; dies gilt entsprechend für die zentrale Strom- und Wasserversorgung.
3. In den **Außenanlagen** müssen insbesondere die Zugänge zu Wohngebäuden sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar sein.

## 2. Pflichten und Befugnisse der Kommunen

Die **Kommunen** haben auf die **Beseitigung von Missständen** an Wohnraum hinzuwirken. Sie sind verpflichtet, Wohnungssuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der **Beschaffung von Wohnraum zu unterstützen**. Ein Rechtsanspruch auf Beschaffung einer Wohnung besteht nicht (§ 2 Abs. 1 WAG).

### 2.1 Ermittlungs- und Prüfpflicht

Werden einer Kommune Missstände bekannt oder ihnen derartige Mängel angezeigt, sind sie verpflichtet zu prüfen, ob und welche Missstände vorliegen und welche Maßnahmen ggfs. zur Beseitigung erforderlich sind (§ 6 WAG).

### 2.2 Maßnahmen zur Vermeidung oder Beseitigung von Missständen

Die Kommunen haben nach **pflichtgemäßem Ermessen** die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht (§ 7 WAG). Als Maßnahmen kommen in Betracht: Ermahnung, Abmahnung unter Fristsetzung, Anordnung von Reparaturen, Anordnung der sofortigen Durchführung von Reparaturen, Durchführung der Reparatur durch die Kommune auf Kosten des Vermieters (Ersatzvornahme).

*Es ist zu befürchten, dass die Kommunen außer Ermahnungen und Beratungen des Eigentümers selten Maßnahmen ergreifen werden. Von der Möglichkeit der Kommune, Maßnahmen wie z. B. Reparaturen anzuordnen, deren sofortige Vornahme durchzusetzen oder die Reparaturen auf Kosten des Eigentümers selbst durchführen zu lassen (Ersatzvornahme), wird vermutlich sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht werden, weil dadurch den Kommunen unter Umständen erhebliche Kosten bzw. Kostenrisiken entstehen können.*



Vor Erlass einer Anordnung soll der Vermieter unter Fristsetzung zu freiwilliger Abhilfe veranlasst werden; das gilt nicht, wenn Art und Umfang der Missstände es erfordern, dass die Kommune eine Anordnung sofort erlässt.

### 2.3 Unbewohnbarkeitserklärung und Räumungspflicht

Die Kommune kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn

1. **Anforderungen an die Mindestausstattung** nicht erfüllt sind und nicht erfüllt werden können,
2. die **Beseitigung von Missständen** nicht angeordnet werden kann **oder**
3. **erhebliche gesundheitliche Schäden** für die Bewohner drohen.

Nur wenn **angemessener Ersatzwohnraum** zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht, sind Bewohner zur Räumung des für unbewohnbar erklärten Wohnraums verpflichtet.

### 2.4 Überbelegung und Räumungspflicht

Wohnraum ist überbelegt, wenn für jeden Bewohner eine Wohnfläche weniger als 9 m<sup>2</sup> und für jedes Kind bis sechs Jahren weniger als 6 m<sup>2</sup> vorhanden ist (§ 9 WAG).

Die Kommune kann von dem Vermieter oder der Bewohnerschaft die Räumung überbelegter Wohnräume verlangen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist. Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen. Die Räumung soll erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem **angemessener Ersatzwohnraum** zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

## 3. Beratung und Unterstützung durch die Caritas

Caritas kann Menschen, die in menschenunwürdigen Wohnräumen leben, vielfältige Hilfe und Unterstützung bieten von der Begleitung bei der Suche einer angemessenen Wohnung, der Beratung über finanzielle Hilfen (Wohngeld, Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB II oder XII), Beratung über rechtliche Möglichkeiten bei Wohnungsmissständen und Mietwucher (Beratungshilfe, Prozesskostenhilfe für Klagen gegen den Vermieter).

Sind die Betroffenen selbst nicht in der Lage, sich gegen menschenunwürdige Wohnverhältnisse zu wehren, kann es unabweisbar sein, dass die Caritas-Einrichtung das zuständige Ordnungsamt direkt über Missstände/Überbelegung informiert. Die Information kann anonym erfolgen, wenn nicht auszuschließen ist, dass der Vermieter die Mieter bedrohen oder schädigen wird, die sich gegen ihn wenden.

## Miete: Schutz des Mieters gegen überhöhte Mieten

Bei der Vermietung von Wohnraum darf die Höhe der Miete die gesetzlich bestimmten Grenzen nicht überschreiten. Gegen erheblich überhöhte Mieten wird der Mieter durch Vorschriften des Bürgerlichen Rechts, des Wirtschaftsstrafrechts und des Strafrechts geschützt.

### 1. Ordnungswidrigkeit: Verlangen einer überhöhten Miete

Verlangt der Vermieter eine überhöhte Miete, verstößt er gegen das gesetzliche Verbot in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes und begeht eine Ordnungswidrigkeit. Der Mietvertrag ist in diesem Falle wegen Gesetzesverstoß teilweise unwirksam (§ 134 BGB).

#### 1.1 Verlangen einer überhöhten Miete

Der Vermieter verstößt gegen das gesetzliche Verbot in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes, wenn er bei der Neuvermietung einer Wohnung oder bei Mieterhöhungen

- ▶ das fehlende oder geringe Angebot an vergleichbaren Räumen
- ▶ ausnutzt und
- ▶ eine mindestens 20 Prozent höhere Miete als die ortsübliche Miete verlangt.

Das Merkmal des „**geringen Angebots**“ ist erfüllt, wenn nach Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit vergleichbare Wohnungen im gesamten Stadtgebiet nicht bzw. nur in ganz geringem Umfang angeboten werden (BGH, Urteil vom 13.04.2005, VIII ZR 44/04; Urteil vom 25. Januar 2006 - VII ZR 56/04). Nach Auffassung der Rechtsprechung ist ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum dann gegeben, wenn es die Nachfrage nicht um mindestens 5% übersteigt (Landgericht Hamburg, WuM 1994, 696).

„**Ausnutzen**“ bedeutet, dass der Vermieter die für den anderen Teil ungünstige Lage bewusst ausnutzt (OLG Braunschweig ZMR 2000, 18). Dazu gehört mindestens, dass der Vermieter erkennt oder in Kauf nimmt, dass der Mieter sich in einer Zwangslage befindet, weil er aus nachvollziehbaren gewichtigen Gründen nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen kann.

*Hat der Vermieter bewusst eine wesentlich höhere Wohnfläche als die tatsächliche im Vertrag angegeben, so kann sich hieraus eine Mietpreisüberhöhung ergeben (BGH, Urteil vom 24.03.2004 - VII 44/03).*

#### 1.2 Teilunwirksamkeit des Mietvertrags

Die Vereinbarung der Miete ist unwirksam, soweit die Miete überhöht ist. Im Übrigen bleibt der Mietvertrag aber wirksam (BGH, Urteil vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 56/04). Der Vermieter hat dem Mieter die zu viel erlangte Miete zuzüglich Zinsen und ggf. Kosten zurückzuzahlen.



## 2. Straftat: Mietwucher

Bei Nachweis eines Falles von Mietwucher ist der Mietvertrag wegen Verstoßes gegen die guten Sitten (§ 138 BGB) nichtig und den Vermieter erwartet eine Geld- bzw. Freiheitsstrafe.

### 2.1 Mietwucher (§ 291 Strafgesetzbuch)

Der Vermieter macht sich wegen Mietwuchers strafbar, wenn er

- ▶ die Zwangslage, den Leichtsinn oder die Unerfahrenheit des Mieters ausbeutet,
- ▶ indem er sich eine Miete gewähren lässt, die um mehr als 50 Prozent die ortsübliche Vergleichsmiete überschreitet (OLG Köln WuM 1980, 36).

Um beweisen zu können, dass Mietwucher vorliegt, ist häufig ein Sachverständigen-Gutachten erforderlich, wenn ein Mietspiegel nicht vorhanden ist bzw. dem Strafrichter nicht ausreicht.

Die Straftat ist mit Freiheitsstrafe bis zu 3 Jahren oder Geldstrafe und in anderen schweren Fällen sogar mit höherer Strafe bedroht. Liegt keine vorsätzliche Ausbeutung einer Zwangslage usw. vor, wird in der Regel aber eine Mietpreisüberhöhung vorliegen, die als Ordnungswidrigkeit mit Geldbuße bedroht ist (*siehe Abschnitt 2*).

### 2.2 Nichtigkeit des Mietvertrags

Ein Mietvertrag kann als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig und nichtig sein, wenn objektiv ein **auffälliges Missverhältnis** zwischen der vereinbarten Miete **und** dem tatsächlichem Mietwert besteht und eine **verwerfliche Gesinnung** des begünstigten Teils hervorgetreten ist.

***Beispiel:** Der Vermieter hat die wirtschaftlich schwächere Lage des Mieters bewusst zu seinem Vorteil ausgenutzt oder sich zumindest leichtfertig der Erkenntnis verschlossen, dass sich der andere Teil nur aufgrund seiner schwächeren Lage auf die ihn belastenden Bedingungen eingelassen (BGHZ 128, 255, 257 m. w. N.). Je größer das Missverhältnis ist, desto eher ist eine verwerfliche Gesinnung anzunehmen.*

Der Mieter kann die in der Vergangenheit gezahlten Mieten vom Vermieter zurückverlangen. Jedoch muss er sich die ortsübliche Miete anrechnen lassen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 06.08.2008 - XII ZR 67/06).

Da der Mietvertrag nichtig ist, hat der „Mieter“ keinen Anspruch auf weitere Nutzung der Wohnung. Es wird zwar angenommen, dass der Vermieter zum Abschluss eines neuen Mietvertrags verpflichtet sei. Jedoch ist die Rechtslage nicht eindeutig.

Um insoweit Risiken zu vermeiden, sollte eine Rückforderungsklage nur auf einen Verstoß gegen § 5 WiSt gestützt werden, wenn der Mieter an einer weiteren Nutzung interessiert ist; denn in diesem Falle bleibt das Mietverhältnis bestehen, auch wenn das Gericht den Vermieter zur Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete verurteilt.

## Gewaltschutz: Bedrohungen über Facebook

*Auch ernstzunehmende Bedrohungen über Facebook können Gewaltschutzanordnungen rechtfertigen.*

*Oberlandesgericht Hamm, Beschluss vom 23.04.2013 - 2 UF 254/12*

Antragsteller waren eine Mutter und ihr 7-jähriger Sohn aus Gladbeck. Mit der Antragsgegnerin aus Bayern sind sie bekannt. Das Familiengericht hat der Antragsgegnerin verboten, sich der Wohnung der Antragsteller näher als 100 m zu nähern, sich der Antragstellerin und ihrem Sohn näher als 30 m zu nähern und mit den Antragstellern Kontakt aufzunehmen, insbesondere über E-Mail oder Facebook.

Die Antragsgegnerin war davon überzeugt, vom Bruder der Antragstellerin betrogen worden zu sein. Deshalb hatte sie im Dezember 2011 über Facebook der Antragstellerin u. a. angekündigt, den Jungen bzw. ein Mitglied der Familie der Antragstellerin „kalt zu machen“, den Antragstellern „aufzulauern“ und dem Jungen „einen Stein an den Kopf zu werfen“.

Ihre Beschwerde gegen die Anordnungen des Familiengerichts hatte beim Oberlandesgericht keinen Erfolg:

1. Wird einem oder mehreren Menschen mittels Facebook rechtswidrig eine Verletzung der Rechtsgüter Leben, Körper, Gesundheit oder Freiheit angedroht, hat das Familiengericht auf Antrag die erforderlichen Maßnahmen zu treffen (§ 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 GewSchG).
2. Drohungen rechtfertigen Nährungs- und Kontaktverbote, wenn und soweit diese notwendig sind, um die angekündigten Rechtsgutverletzungen zu verhindern.
3. Anordnungen sind beispielsweise auf zwei Jahre zu befristen, wenn seit 18 Monaten keine Drohungen mehr ausgestoßen worden sind.

**Anmerkung:** Eine Gewalttat im Sinne des Gesetzes liegt nicht nur bei einer Körper oder Gesundheitsverletzung mittels körperlicher Gewalt vor. Auch die Anwendung psychischer Gewalt in Form einer Drohung kann deshalb eine gerichtliche Anordnung rechtfertigen, wenn die Verletzung sich körperlich – beispielsweise durch Schlafstörungen oder sonst medizinisch feststellbar – konkret bemerkbar macht (BT-Drs. 14/5429, S. 19).

Die **Verlängerung einer befristeten Schutzanordnung** setzt voraus, dass der Antragsteller eine Zuwiderhandlung gegen die Anordnung während ihrer ursprünglichen oder ggf. bereits verlängerten Geltungsdauer glaubhaft macht (OLG Bremen, Beschluss vom 08.03.2013 - 5 UF 9/13).



## Das katholische Profil caritativer Dienste und Einrichtungen in der pluralen Gesellschaft (Beschäftigung nicht-katholischer Mitarbeiter)

*Die Arbeitshilfe der deutschen Bischöfe zum katholischen Profil caritativer Dienste und Einrichtungen vom 28.04.2014 bietet den kirchlich-caritativen Trägern einen Orientierungsrahmen zur Beschäftigung von nicht-katholischen Mitarbeitern.*

Der Kirche steht aufgrund des durch das Grundgesetz gewährleisteten Selbstbestimmungsrechts die Befugnis zu, über die allgemeinen Arbeitnehmerpflichten hinaus kirchenspezifische Grundanforderungen an Mitarbeiter in kirchlichen Einrichtungen zu stellen.

Die deutschen Bischöfe haben in der Grundordnung vom 22.09.1993 bestimmt, welche Tätigkeiten nicht-katholische Mitarbeiter in kirchlich-caritativen Einrichtungen ausüben dürfen und welchen kirchenspezifischen Loyalitätsanforderungen sie entsprechen müssen.

Der Europäische Gerichtshof, das Bundesverfassungsgericht und das Bundesarbeitsgericht haben in zahlreichen Entscheidungen das Selbstbestimmungsrecht der Kirche grundsätzlich anerkannt, kirchenspezifische Anforderungen für die Einstellung von Mitarbeitern festzulegen. Sie haben aber im Einzelfall beispielsweise zum Kirchenaustritt oder zur Wiederverheiratung Entscheidungen getroffen, die von der früheren Rechtsprechung abweichen.

Die deutschen Bischöfe haben „wegen der verschiedenen gesellschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre“ und angesichts neuer Herausforderungen geprüft, ob es möglich und sinnvoll sein kann, in begrenztem Umfang und in bestimmten Arbeitsfeldern Mitarbeiter einzustellen, die selbst nicht der Kirche angehören.

Die Bischöfe gehen aufgrund der Erfahrungen der Träger und Einrichtungen des Deutschen Caritasverbandes davon aus, dass in einigen Arbeitsfeldern die „Mitarbeit andersgläubiger oder religiös nicht gebundener Mitarbeitender die Arbeit fachlich-konzeptionell stärken kann“.

Aus der in Grundordnung vorgenommenen Differenzierung nach Handlungsfeldern leiten sie in der gegenwärtigen Situation folgende Konsequenzen ab:

- **Leitungsfunktionen und erzieherische Aufgaben** dürfen in der Regel nur von katholischen Mitarbeitern wahrgenommen werden, die ein „persönliches Lebenszeugnis im Sinne der katholischen Glaubens- und Sittenlehre ablegen“.

Eine **Leitungsposition** wird aber nur von dem Leiter einer selbständigen Einrichtung beziehungsweise den Mitgliedern des Leitungsgremiums eingenommen; denn leitender Mitarbeitender im Sinne der Grundordnung ist nach der engen Begriffsbestimmung der Bischöfe nur, „wer Personal- oder Budgetverantwortung hat, die Einrichtung verantwortlich nach außen vertritt und im Wesentlichen frei von Weisungen Entscheidungen trifft, die für den Bestand oder die Entwicklung der Einrichtung von wesentlicher Bedeutung sind“. Deshalb unterliegen beispiels-

weise Leiter unselbständiger Einrichtungen, Abteilungs- und Fachbereichsleiter keinen erhöhten Loyalitätsanforderungen, auch wenn sie leitende Mitarbeiter im Sinne der AVR-Caritas oder der Mitarbeitervertretungsordnung (MAVO) sind.

- ▶ **Handlungsfeld Elementarerziehung/Bildung** (Kinderhorte/Kitas): Die Beschäftigung von nicht-katholischen Mitarbeitern ist nur im Einzelfall sinnvoll, wenn die Integration von Migranten einen besonders hohen Stellenwert im Konzept der Einrichtung hat und es im Umfeld der Einrichtung einen großen Bedarf an Integrationsförderung gibt.
- ▶ **Handlungsfeld Erziehung/Bildung** (Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe): Weil diakonische und sozialarbeiterische Vollzüge im Vordergrund stehen, „kann die Beschäftigung von nicht-katholischen Mitarbeitern hilfreich sein, um eine „Brückenfunktion“ zwischen unterschiedlichen Kulturen und Religionen zu erfüllen.
- ▶ **Handlungsfeld Pflege/Gesundheit/Rehabilitation** (Pflegedienste/Krankenhäuser/Alten- und Pflegeheime): Die Beschäftigung von nicht-katholischen Mitarbeitern „kann dem Dienst der Nächstenliebe nach katholischem Verständnis dienen und dazu beitragen, die Präsenz von katholischen Einrichtungen in diesen Handlungsfeldern zu gewährleisten“.
- ▶ **Handlungsfeld Beratung/Lebenshilfe**: In Diensten und Einrichtungen der Ehe-, Familien- und Lebensberatung ist eine Beschäftigung von Nichtkatholiken in der Regel nicht möglich.
- ▶ **Handlungsfeld Beratung/Sozialberatung**: Dagegen können in Diensten und Einrichtungen der Schuldner-, Sucht-, Migrations- und der allgemeinen Sozialberatung nicht-katholische Mitarbeiter beschäftigt werden, weil diese Dienste stärker mit lebenspraktischen oder sozialrechtlichen Fragen befasst sind.

Alle **nicht-katholischen** Mitarbeiter müssen bereit sein, die ihnen übertragenen Aufgaben in Übereinstimmung mit den Zielen der Einrichtung zu erfüllen. Sie dürfen nicht für ihre eigene religiöse Überzeugung werben.

Die Arbeitshilfe, die weitere Begründungen und Erläuterungen enthält, steht unter der Nr. 98 „Die deutschen Bischöfe“ unter [ww.dbk.de](http://ww.dbk.de) zum Download bereit und kann dort auch kostenlos angefordert werden.