

L 18 AS 2908/12

Land
Berlin-Brandenburg
Sozialgericht
LSG Berlin-Brandenburg
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung
18
1. Instanz
SG Berlin (BRB)
Aktenzeichen
S 8 AS 32601/11
Datum
23.05.2012
2. Instanz
LSG Berlin-Brandenburg
Aktenzeichen
L 18 AS 2908/12
Datum
12.02.2014
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen

-
Datum

-
Kategorie
Urteil

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Sozialgerichts Berlin vom 23. Mai 2012 geändert. Der Bescheid des Beklagten vom 19. Oktober 2011 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 14. November 2011 wird aufgehoben und der Beklagte verurteilt, an den Kläger 699,60 EUR zu zahlen. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt drei Viertel der außergerichtlichen Kosten des Klägers im gesamten Verfahren. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten im Berufungsverfahren (nur) noch um die Verpflichtung des Beklagten zur Übernahme der Kosten für die Auszugsrenovierung und Instandsetzung der ehemaligen Mietwohnung des Klägers.

Der 1949 geborene Kläger stand im streitigen Zeitraum bei dem Beklagten im Leistungsbezug. Er bewohnte nach Abschluss eines Mietvertrages am 14. Dezember 1998 seit 1. Januar 1999 eine Wohnung in der Astraße, B. Mit Bescheid vom 24. November 2010 bewilligte der Beklagte nur noch reduzierte Kosten der Unterkunft. Der Kläger bemühte sich daraufhin um die Reduzierung seiner Kosten für Unterkunft und legte dem Beklagten ein bis zum 30. September 2011 befristetes Wohnungsangebot vom 13. September 2011 für eine kleinere Wohnung im selben Haus und derselben Etage wie seine bisherige Wohnung vor. Mit Schreiben vom 16. September 2011 sicherte der Beklagte die Kostenübernahme nach § 22 Abs. 2 Sozialgesetzbuch - Grundsicherung für Arbeitsuchende - (SGB II) für die neue Wohnung zu. Daraufhin schloss der Kläger einen Mietvertrag über die neue Wohnung beginnend zum 1. November 2011. Das Mietverhältnis über die bis dahin innegehabte Wohnung kündigte der Kläger mit Wirkung zum 31. Dezember 2011.

Den Antrag des Klägers auf Übernahme von zwei Doppelmieten (November und Dezember 2011) lehnte der Beklagte mit Bescheid vom 10. Dezember 2011 ab. Es sei lediglich die Übernahme einer Doppelmiete in Höhe von 378,- EUR angemessen, da der Kläger den Mietvertrag für die neue Wohnung erst zu einem späteren Zeitpunkt hätte abschließen können.

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2011 beantragte der Kläger bei dem Beklagten die Gewährung eines Renovierungskostenzuschusses für die innegehabte Wohnung unter Hinweis auf die Stellung einer Nachmieterin bereits zum 1. Dezember 2011 im Falle einer bis dahin durchgeführten Renovierung. Dem Schreiben legte er den Kostenvoranschlag eines Malerbetriebes über die Renovierung der Wohnung zum Preis von insgesamt 4.243,44 EUR bei. Mit Bescheid vom 19. Oktober 2011 lehnte der Beklagte die Bewilligung eines Zuschusses zu den Renovierungskosten ab, da der Kläger laut Mietvertrag vom 14. Dezember 1998 nicht zur Übergabe einer renovierten Wohnung verpflichtet sei. Den hiergegen eingelegten Widerspruch, mit welchem der Kläger geltend machte, er sei nach den Bestimmungen des Mietvertrages zur Durchführung von Schönheitsreparaturen spätestens bei Übergabe der Wohnung verpflichtet, wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 14. November 2011 zurück. Eine ausdrückliche Renovierungsklausel sei im Mietvertrag nicht enthalten und die Klausel betreffend die Durchführung von Schönheitsreparaturen sei unwirksam, weshalb der Kläger nicht zur Tragung der Kosten für die Endrenovierung verpflichtet sei.

Mit seiner Klage hat der Kläger zunächst die Erstattung einer zweiten Doppelmiete in Höhe von 378,- EUR für Dezember 2011 und die Erstattung von Kosten für die Abschlussrenovierung iHv 820,- EUR begehrt. Zur Begründung hat er vorgetragen, die die Schönheitsreparaturen betreffende Klausel in § 13 des Mietvertrages vom 14. Dezember 1998 sei wirksam und im Übrigen zwischen ihm und seiner Vermieterin auch nicht strittig, denn er habe bei seinem Einzug in die neue Wohnung diese ebenfalls in renoviertem Zustand übernommen. Im Termin zur mündlichen Verhandlung hat der Kläger erklärt, insgesamt 1.148,23 EUR für die Renovierung der Wohnung aufgewendet zu haben.

Das Sozialgericht (SG) Berlin hat die Klage durch Urteil vom 23. Mai 2012 bezüglich der vom Kläger geltend gemachten Kosten für die Renovierung abgewiesen und den Beklagten zur Zahlung einer Doppelmiete iHv 378,- EUR für Dezember 2011 verurteilt. Zur Begründung der Klageabweisung hat es ausgeführt, es habe keine Verpflichtung des Klägers zur Endrenovierung bestanden, da keine dementsprechende Klausel im Mietvertrag enthalten gewesen sei. Auch seien die im Mietvertrag enthaltenen Renovierungsquoten nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) unwirksam, weshalb die Renovierungskosten auch nicht von dem Beklagten zu übernehmen gewesen seien.

Mit seiner Berufung verfolgt der Kläger sein auf Erstattung von insgesamt 1.148,23 EUR für die Auszugsrenovierung gerichtetes Begehren weiter. Er ist der Ansicht, aufgrund der Regelungen des Mietvertrages zur Durchführung der Abschlussrenovierung verpflichtet gewesen zu sein, da die Klauseln im Mietvertrag vom 14. Dezember 1998 den Vorgaben des BGH entsprochen hätten. Die geltend gemachten Kosten seien auch angemessen, da es sich nur um die notwendigen Materialkosten handle. Der Kläger hat Belege betreffend die geltend gemachten Kosten zu den Gerichtsakten gereicht, auf deren Inhalt Bezug genommen wird. Er behauptet, die Renovierungsarbeiten seien von Freunden und Bekannten durchgeführt worden, die finanziellen Mittel hierfür seien ihm von Freunden darlehensweise zur Verfügung gestellt worden.

Dem schriftsätzlichen Vorbringen des Klägers ist der Antrag zu entnehmen,

das Urteil des Sozialgerichts Berlin vom 23. Mai 2012 zu ändern und den Bescheid des Beklagten vom 19. Oktober 2011 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 14. November 2011 aufzuheben und den Beklagten zu verurteilen, an ihn 1.148,23 EUR zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er ist bei der von ihm vertretenen Ansicht verblieben, wonach der Kläger keinen Anspruch auf Erstattung der für die Renovierung der Wohnung entstandenen Kosten hat, da die entsprechenden mietvertraglichen Vereinbarungen unwirksam seien. Nach den Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß [§ 22 SGB II](#) und [§§ 35](#) und [36 SGB XII](#) (AV-Wohnen Berlin) bestehe kein Anspruch auf Übernahme der Kosten für eine Auszugsrenovierung, wenn die Klausel im Mietvertrag betreffend die Auszugsrenovierungsverpflichtung – wie hier – unwirksam sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhaltes und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die zum Verfahren eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Die den Kläger betreffende Verwaltungsakte des Beklagten und die Gerichtsakte haben vorgelegen und sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung des Klägers ist iHv 699,60 EUR begründet; im Übrigen ist sie nicht begründet und war zurückzuweisen.

Streitgegenstand des Verfahrens ist nur noch die in dem im Antrag genannten Bescheid ausgesprochene Weigerung des Beklagten, die von dem Kläger geforderten höheren Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) in der Form der Erstattung der Kosten für die Endrenovierung zu gewähren. Dieses auf die Leistung für Unterkunft und Heizung beschränkte Rechtsmittel ist zulässig (vgl. Bundessozialgericht – BSG –, Urteil vom 7. November 2006 - [7b AS 8/06 R](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr 1](#)).

Rechtsgrundlage für den vom Kläger geltend gemachten Anspruch auf die Kosten der Auszugsrenovierung sind [§ 7 Abs. 1 Satz 1](#), [§ 19 Satz 1](#), [§ 22 Abs. 1 Satz 1](#), [§ 28 SGB II](#). Die allgemeinen Voraussetzungen für die Leistungsgewährung nach [§ 7 SGB II](#) erfüllte der im Leistungsbezug nach dem SGB II stehende Kläger. Zu den als Arbeitslosengeld II zu erbringenden Leistungen gehören auch solche für KdU, die in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden, soweit sie angemessen sind ([§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#)).

Zu den als Leistungen für KdU zu erbringenden Aufwendungen können auch die Kosten einer Auszugsrenovierung gehören, soweit sie auf einem Mietvertrag des Hilfebedürftigen mit dem Vermieter beruhen (vgl. BSG, Urteil vom 24. November 2011 - [B 14 AS 15/11 R](#) = SozR 4-4200 § 22 Nr 53). Die Kosten der Auszugsrenovierung werden demnach von den zu gewährenden KdU gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) erfasst und sind nicht aus dem Regelsatz zu bestreiten. Denn Kosten der Auszugsrenovierung sind der Sache nach die im Laufe der Mietzeit aufgelaufenen Kosten für laufende Schönheitsreparaturen, zu denen der Mieter auf Grundlage mietvertraglicher Vereinbarungen, gesetzlich verankert in [§ 535](#) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), verpflichtet ist. Die in den Regelsatz eingeflossene Position der Instandhaltung und Reparatur der Wohnung ist hingegen nicht gleichzusetzen mit den Schönheitsreparaturen der Wohnung, die nach den mietvertraglichen Regularien in bestimmten Zeitabständen und nach neuerer Rechtsprechung des BGH abhängig von der individuellen Abnutzung der Wohnung anfallen.

Der Kläger hatte sich durch § 4 Ziffer 6 iVm § 13 Ziffer 1 und 2 des Mietvertrages vom 14. Dezember 1998 vertraglich zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Es wurde vereinbart, dass er diese bei Auszug aus der Wohnung auf seine Kosten durchführen konnte. Es kann offen bleiben, ob diese Klauseln unter Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung des BGH zur Wirksamkeit der Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter wirksam gewesen sind. Diese Rechtsprechung des BGH zur Erbringung von Schönheitsreparaturen hat sich in den letzten Jahren erheblich entwickelt und dazu geführt, dass die formularmäßig auf den Mieter überwälzte Pflicht zur Renovierung von bestimmten Räumen der Mietwohnung in zuvor starr festgelegten zeitlichen Intervallen für unwirksam erklärt wurde. Die Rechtsprechung hierzu ist diffizil, hoch ausdifferenziert und hat zu jeder der in der Praxis vielfältig anzutreffenden mietvertraglichen Klauseln eigene Wirksamkeitsfolgen ausgeurteilt.

Vor diesem Hintergrund trifft den Leistungsempfänger nach der Rechtsprechung des BSG, welcher sich der Senat nach eigener Prüfung anschließt, nicht die Pflicht, sich aufgrund der im SGB II verankerten Kostenreduzierungspflicht gegen die Forderung des Vermieters zivilrechtlich zur Wehr zu setzen. Denn die Pflicht des Leistungsempfängers zur Reduzierung der den SGB II Träger treffenden Kosten kann nur in dem Umfang bestehen, wie dieser zur Kostenreduzierung nach seinen Fähigkeiten und Vorkenntnissen auch in der Lage ist. Das

bedeutet, dass der Leistungsträger, soweit er die Rechtsauffassung vertritt, dass den Leistungsempfänger bestimmte mietvertragliche Pflichten nicht treffen, denselben auch in die Lage versetzen muss, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen (vgl BSG, Urteil vom 22. September 2009 - [B 4 AS 8/09](#) = SozR4-4200 § 22 Nr 24 Rn 16 mwN). Auch der Hinweis der Beklagten auf Punkt 9 der AV-Wohnen Berlin führt zu keiner anderen rechtlichen Beurteilung: Das Jobcenter kann sich nicht ohne weiteres auf die Unwirksamkeit bestimmter Regelungen im Mietvertrag berufen, weil für ein solches Vorgehen dem SGB II keine Rechtsgrundlage zu entnehmen ist. Es muss vielmehr, wenn es eine Vereinbarung über die KdU für unwirksam hält, ein Kostensenkungsverfahren nach [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) einleiten, weil eine auf einer unwirksamen Vereinbarung beruhende Aufwendung nicht angemessen ist. Im Falle der Kosten einer Auszugsrenovierung muss das Jobcenter dem Hilfebedürftigen folglich das von ihm befürwortete Vorgehen gegenüber dem Vermieter aufzeigen und den Hilfebedürftigen in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter wahrzunehmen (vgl BSG, Urteil vom 24. November 2011 - [B 14 AS 15/11 R](#) - Rn 17).

Dies war vorliegend gerade nicht Fall. Vielmehr hat der Beklagte den Antrag des Klägers auf Übernahme der Kosten für die Auszugsrenovierung abgelehnt, ohne jedoch ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten oder den Kläger hinsichtlich eines Vorgehens gegen den Vermieter zu beraten. Dies führt dazu, dass nicht entscheidend sein kann, ob und zu welchen Schönheitsreparaturen der Kläger letztlich mietvertraglich wirksam verpflichtet war, sondern nur, ob er sich "ernsthaft" (vgl BSG, Urteil vom 22. September 2009 - [B 4 AS 8/09 R](#) -) der nachhaltigen Forderung des Vermieters zur Durchführung einer Auszugsrenovierung ausgesetzt sah. Eine Ausnahme von der Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen kommt nämlich nur dann in Betracht, wenn die Unwirksamkeit der getroffenen Vereinbarung bekannt ist, oder bekannt sein musste, weil KdU, die auf einer zivilrechtlich unwirksamen Grundlage beruhen, nicht dauerhaft aus öffentlichen Mitteln bestritten werden können und dürfen (vgl BSG aaO Rn 16, 21). Dass der Kläger von seiner Verpflichtung zur Durchführung der Auszugsrenovierung überzeugt war, unterliegt keinen Zweifeln. Da er die Wohnung in renoviertem Zustand übernommen hatte und auch seine neue Wohnung vollständig vom Vermieter renoviert worden war, war er davon überzeugt, dass ihn ebendiese Verpflichtung treffe. Da der Beklagte ein Kostensenkungsverfahren nicht eingeleitet hat, ist ebenso wie bei laufenden KdU von der Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen für die Auszugsrenovierung auszugehen (vgl BSG, Urteil vom 24. November 2011 - [B 14 AS 15/11 R](#) - Rn 22).

Der Kläger hat Auszugsrenovierungskosten iHv 699,60 EUR nachgewiesen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen: - Abtönpaste, Re. vom 19. Oktober 2011 10,58 EUR - Füllspachtel, Re. vom 10. Oktober 2011 13,50 EUR - Pinsel, Re. v. 15. November 2011 8,20 EUR - Abdeckmaterial und Farbe, Re. v. 11. November 2011 333,67 EUR - Farbe, Re. v. 11. November 2011 111,96 EUR - Sammelrechnung: Rechnung vom 17. November 2011 22,80 EUR Rechnung vom 22. November 2011 177,89 EUR Rechnung für Leih-Kfz 21,00 EUR

Die geltend gemachten Kosten für den Ersatz des Toilettendeckels, des Handtuchhalters sowie der Arbeitsplatte gehören nicht zu den Kosten der Auszugsrenovierung. Insoweit handelt es sich um in den Regelsatz eingeflossene Positionen der Instandhaltung und Reparatur der Wohnung und nicht um KdU iSv [§ 22 SGB II](#). Die Beseitigung von Schäden der Mietsache durch nicht vertragsgemäßen Gebrauch ist gegebenenfalls durch den Kläger aus Mitteln der Regelleistung zu erbringen. Auch die pauschal geltend gemachten Kosten für Entrümpelungspersonal iHv 30,- EUR sowie der Endreinigung iHv 80,- EUR sind keine Kosten der Auszugsrenovierung und wurden zudem nicht hinreichend nachgewiesen. Die Entrümpelung und die Endreinigung wären vom Kläger selbst vorzunehmen gewesen (Selbsthilfegrundsatz, vgl [§ 2 Abs. 2 SGB II](#)). Auch ein nichtbedürftiger, nicht im Leistungsbezug nach dem SGB II stehender Mieter wäre gehalten gewesen, die diesbezüglichen Arbeiten selbst vorzunehmen. Allein die Tatsache, dass der Kläger im Leistungsbezug steht bzw stand, führt nicht dazu, dass nunmehr auch der Beklagte für diesbezügliche Kosten aufzukommen hätte. Ebenfalls nicht zu berücksichtigen ist der Betrag iHv 272,02 EUR aus dem Beleg Nr. 9085279 vom 11. November 2011 der Firma A. Hierbei handelt es sich um eine dem Kläger erstattete Gutschrift, nicht um eine Rechnung.

Angesichts der Mietdauer von 12 Jahren und des vorgetragenen Zustandes der Wände und Decken steht fest, dass die Renovierung im vom Kläger beschriebenen Umfang zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Wohnung erforderlich war. Der Kläger hat zudem glaubhaft vorgetragen, die zur Anschaffung der Materialien benötigten Geldmittel darlehensweise von Freunden zur Verfügung gestellt bekommen zu haben, also immer noch mit den Kosten für die Renovierung belastet zu sein.

Die Kostenentscheidung folgt aus [§ 193 SGG](#).

Gründe für eine Zulassung der Revision gemäß [§ 160 Abs. 2 Nrn. 1 oder 2 SGG](#) liegen nicht vor.

Rechtskraft

Aus

Login

BRB

Saved

2014-05-16