

L 7 SO 827/07

Land
Baden-Württemberg
Sozialgericht
LSG Baden-Württemberg
Sachgebiet
Sozialhilfe
Abteilung
7

1. Instanz
SG Karlsruhe (BWB)
Aktenzeichen
S 1 SO 2104/05

Datum
28.03.2006
2. Instanz
LSG Baden-Württemberg
Aktenzeichen
L 7 SO 827/07

Datum
21.02.2008
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen

-
Datum

-
Kategorie
Urteil

Leitsätze
Anfechtungs- und Leistungsklage; maßgebliche Sach- und Rechtslage; Schönheitsreparaturen

Bei der Anfechtungs- und Leistungsklage kann ein früherer Zeitpunkt maßgeblich sein als der der mündlichen Verhandlung. Das gilt dann, wenn sich dies aus dem materiellen Recht ergibt. Das Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) enthält keine Übergangsvorschriften. Ihm kann nicht entnommen werden, dass sich das SGB II auf abgeschlossene Sachverhalte aus der Zeit vor seinem Inkrafttreten beziehen soll. Bis Ende 2004 entstandene Ansprüche auf BSHG-Leistungen müssen auch nach dessen Außerkrafttreten noch nach diesem realisiert werden. Ein sozialhilferechtlich anzuerkennender Renovierungsbedarf besteht nur, wenn der Hilfesuchende mietvertraglich zu den entsprechenden Aufwendungen verpflichtet ist. Ist eine vertragliche Überwälzung der Erhaltungspflicht des [§ 535 BGB](#) durch eine Klausel in einem Formularvertrag nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam, kann ein entspr. Anspruch gegen den Sozialhilfeträger nicht entstehen. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Sozialgerichts Karlsruhe vom 28. März 2006 wird zurückgewiesen.

Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten darüber, ob die Beklagte der Klägerin zur Gewährung von einmaligen Leistungen in Form der Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen nach den Bestimmungen des Bundessozialhilfegesetzes (BSHG) verpflichtet ist.

Die 1963 geborene Klägerin bezog von der Beklagten - mit Unterbrechungen - seit Jahren Sozialhilfe. Die Klägerin ist Mutter der am 17. November 1986 geborenen Tochter J. sowie des am 25. März 2005 geborenen Sohnes S.; sie ist mit dem Vater der Kinder nicht verheiratet. Zuletzt leistete die Beklagte der Klägerin, die seinerzeit Arbeitslosenhilfe von der Bundesagentur für Arbeit erhielt, aufstockende Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) für den Monat November 2004 (damals noch gemeinsam mit der Tochter J. Larissa) in Höhe von insgesamt 48,67 Euro sowie einen besonderen Mietzuschuss nach den Bestimmungen des Wohngeldgesetzes (in damaliger Fassung) in Höhe von 164,00 Euro (Bescheid vom 26. Oktober 2004). Zum 30. November 2004 stellte die Beklagte die HLU an die Klägerin ein, weil sich wegen der zum 17. November 2004 eingetretenen Volljährigkeit der Tochter kein laufender Bedarf mehr errechnete (Bescheid vom 25. November 2004). Ab Januar 2005 gewährte das Jobcenter Stadt K. der Klägerin Grundsicherung für Arbeitsuchende nach den Bestimmungen des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II).

Seit 1. Dezember 1987 wohnt die Klägerin in K. in einer Wohnung mit 80 m², bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad mit WC, Diele, Balkon und Loggia, ferner einem Einbauschränk im Flur sowie einem Kellerraum und einem Dachbodenanteil; diese Wohnung hatte sie von der Mieter- und Bauverein Karlsruhe e.G. mit einem unter dem 20. Januar 1988 schriftlich geschlossenen Dauernutzungsvertrag angemietet. Nach § 3 Abs. 8 Buchst. a des Dauernutzungsvertrags hat das Mitglied (= Mieter) nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) die Schönheitsreparaturen auszuführen (Nr. 5 Abs. 2 AVB). Die AVB in der in den Dauernutzungsvertrag einbezogenen Fassung D 1984 enthalten u.a. folgende Regelungen:

"Nr. 5 Erhaltung der überlassenen Räume ... (2) Die vom Mitglied gemäß § 3 Abs. 8 des Vertrages übernommenen Schönheitsreparaturen sind während der Dauer des Vertrages ohne besondere Aufforderung fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre.

Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen: in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre,

dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre spätestens alle vier Jahre durchzuführen, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre.

Das Mitglied ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen. Es ist für den Umfang der im Laufe der Dauer dieses Vertrages ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

(3) Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist die Genossenschaft auf Antrag des Mitgliedes verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen ..."

Mit ihrem am 22. Dezember 2004 bei der Beklagten eingegangenen Schreiben vom 20. Dezember 2004 beantragte die Klägerin die Übernahme der für Schönheitsreparaturen anfallenden Kosten, nämlich für "zwei Eimer Dispersionsfarbe weiß mit jeweils 15 Litern, 4 Liter Weißlack zum Streichen der Türen und Rahmen, dazu diverse Pinsel, Walzen etc.". Sie brachte vor, dass sie mietvertraglich gezwungen sei, in entsprechenden Abständen Schönheitsreparaturen vorzunehmen; diese Fristen seien längst überschritten und die Schönheitsreparaturen auch tatsächlich durch Abwohnung vonnöten. Da die Arbeiten zwischen Weihnachten und Neujahr durchgeführt werden sollten, bitte sie um eine umgehende Bewilligung des Antrags.

Mit Bescheid vom 17. Januar 2005 lehnte die Beklagte den Antrag ab, weil die Formulklausel der Nr. 5 AVB unwirksam sei und die Klägerin daher nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) zu Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet sei. Der Widerspruch der Klägerin wurde mit Widerspruchsbescheid vom 27. April 2005 (abgesandt am 29. April 2005) zurückgewiesen.

Deswegen hat die Klägerin am 2. Juni 2005 Klage zum Sozialgericht (SG) Karlsruhe erhoben. Sie hat die Auffassung vertreten, dass die Rechtsprechung des BGH auf die Leistungsansprüche nach dem BSHG nicht übertragbar sei. Die Kostenübernahme sei auch nicht aufgrund eines starren Fristenplans beantragt worden, sondern weil die Wohnung infolge der Wohndauer tatsächlich abgewohnt sei und die Renovierungsarbeiten vor allem im Interesse des Mieters durchgeführt werden müssten. Mit Urteil vom 28. März 2006 hat das SG die Klage abgewiesen. In den Entscheidungsgründen hat es im Wesentlichen ausgeführt, der in Nr. 5 Abs. 2 AVB enthaltene Fristenplan stelle eine so genannte "starre" Fälligkeitsregelung dar, die nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam sei; deshalb sei die Klägerin nicht verpflichtet, in der von ihr genutzten Wohnung Schönheitsreparaturen auf eigene Rechnung durchzuführen.

Entsprechend der Rechtsbehelfsbelehrung des ihr am 30. März 2006 zugestellten Urteils hat die Klägerin am 27. April 2006 Nichtzulassungsbeschwerde beim Landessozialgericht (LSG) eingelegt. Der Senat hat mit Beschluss vom 12. Februar 2007 (L 7 SO 2175/06 NZB) die Berufung gemäß [§ 144 Abs. 2 Nr. 3 SGG](#) zugelassen. Das Verfahren ist sodann als Berufungsverfahren fortgesetzt worden ([L 7 SO 827/07](#)).

Die Klägerin hat vorgebracht, die Schönheitsreparaturen, die sie im Dezember 2004 beantragt habe, seien seinerzeit nicht durchgeführt worden, weil die Beklagte ihrem Antrag nicht entsprochen habe und ihr die eigenen Mittel hierfür gefehlt hätten. Die Arbeiten hätten damals in Eigeninitiative mithilfe von nahestehenden Personen "ohne Arbeitslohn" durchgeführt werden sollen, sodass nur der Materialwert für Farben und Arbeitsgeräte etc. angefallen wäre. Diese Personen stünden ihr jetzt aber nicht mehr zur Verfügung; sie selbst könne die Arbeiten wegen ihrer Schwerbehinderung mit Wirbelsäulenversteifung nicht durchführen. Für den von ihr verursachten "Mehraufwand für Malerarbeiten" hafte die Beklagte. Die Klägerin hat den Kostenvorschlag des Malerbetriebs Doldt vom 26. Juli 2007 sowie diverses Lichtbildmaterial, aus dem sich die "markanten Schadstellen in den renovierungsbedürftigen Räumen (Küche, Bad, Flur, Kinderzimmer)" ergäben, zu den Akten gereicht. Mit Schreiben vom 17. Februar 2008 (eingegangen 20. Februar 2008) hat sie außerdem eine "mündliche oder schriftliche Zeugenvernehmung" von Monika Stahl und Larissa Fritz beantragt.

Im Hauptantrag begehrt die Klägerin sinngemäß,

das Urteil des Sozialgerichts Karlsruhe vom 28. März 2006 aufzuheben und die Beklagte unter Aufhebung des Bescheids vom 17. Januar 2005 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 27. April 2005 zu verurteilen, ihr eine einmalige Leistung für die Instandhaltung ihrer Wohnung in der Isoldestraße 2, Karlsruhe nach den Vorschriften des Bundessozialhilfegesetzes zu gewähren.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie hält das angefochtene Urteil und die streitbefangenen Bescheide für zutreffend. Die Klägerin habe nicht glaubhaft gemacht, dass die Wohnung im Dezember 2004 renovierungsbedürftig gewesen und der Bedarf daher in dieser Zeit entstanden sei; die vorgelegten aktuellen Lichtbilder bewiesen insoweit nichts. Es sei noch nicht einmal erkennbar, ob die Bilder überhaupt die Wohnung der Klägerin ablichteten oder aber eine andere Wohnung, beispielsweise die Wohnung des Vaters der Kinder. Es reiche auch nicht aus, lediglich einen Kostenvorschlag einzureichen; nur durch die Vorlage mehrerer Kostenvorschläge und die Begehung der Wohnung durch Mitarbeiter der Sozial- und Jugendbehörde und des Hochbauamtes könne festgestellt werden, ob die Kostenvorschläge insoweit einem tatsächlichen Bedarf entsprächen oder ob sie "Gefälligkeitspositionen" enthielten. Dessen ungeachtet sprächen die formularmäßigen Regelungen des Mietvertrags gegen eine Pflicht zur Übernahme der Renovierungskosten.

Zur weiteren Darstellung wird auf die Verwaltungsakte der Beklagten (Band III), die Klageakte des SG ([S 1 SO 2104/05](#)), die weiteren Akten des SG (S 1 SO 4693/05 PKH-A, S 1 SO 1174/06 PKH-B), die Berufsakte des Senats ([L 7 SO 827/07](#)) und die weiteren Senatsakten (L 7 SO 2175/06 NZB, L 7 SO 1490/06 PKH-B, L 7 SO 1622/07 PKH-A ([L 7 SO 827/07](#))) verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Der Senat konnte trotz Ausbleibens der Beteiligten in der Sache verhandeln und entscheiden, da in der - den Beteiligten jeweils rechtzeitig

und formgerecht zugestellten - Ladung auf diese Möglichkeit hingewiesen worden ist ([§ 110 Abs. 1 Satz 2](#) des Sozialgerichtsgesetzes (SGG)). Den Beweisangeboten der Klägerin auf Vernehmung zweier Zeuginnen, darunter ihrer Tochter, war aus den im Folgenden darzulegenden Gründen nicht nachzugehen.

Das mit der Nichtzulassungsbeschwerde eingeleitete Rechtsmittelverfahren war nach Zulassung der Berufung durch den Senat (Beschluss vom 12. Februar 2007) als Berufungsverfahren fortzusetzen, ohne dass es einer gesonderten Berufungseinlegung durch die Klägerin bedurft hat (vgl. [§ 145 Abs. 5 Satz 1 SGG](#)). Die Berufung der Klägerin ist jedoch nicht begründet. Sie hat keinen Anspruch auf die begehrten einmaligen Leistungen in Form der Übernahme der Kosten für eine Wohnungsrenovierung.

Die Klägerin verlangt die einmaligen Leistungen sinngemäß nach den Bestimmungen des BSHG, das in den wesentlichen und hier heranzuziehenden Teilen mit Ablauf des 31. Dezember 2004 außer Kraft getreten ist (vgl. Art. 68 Abs. 1 Nr. 1, Art. 70 Abs. 1 des Gesetzes zur Einordnung des Sozialhilferechts in das Sozialgesetzbuch vom 27. Dezember 2003 ([BGBl. I S. 3022](#))). Denn sie ist erwerbsfähig im Sinne des [§ 8 Abs. 1 SGB II](#) und stand auch ab Januar 2005 im Leistungsbezug des Jobcenters Stadt K., sodass sie unter keinem erdenklichen rechtlichen Gesichtspunkt nach einer Bestimmung des ab 1. Januar 2005 geltenden Rechts, insbesondere weder nach dem SGB II noch nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), einen Anspruch gegen die beklagte Stadt als Sozialhilfeträger herzuleiten vermag (vgl. [§ 21 Satz 1 SGB XII](#), [§ 5 Abs. 2 Satz 1 SGB II](#) (in den jeweiligen Fassungen seit 1. Januar 2005)). Die Klägerin macht im Übrigen einen bis 31. Dezember 2004 entstandenen Bedarf geltend; allerdings hat sie die Wohnung nach Aktenlage bis heute nicht renoviert.

Dem Begehren der Klägerin steht nicht entgegen, dass die Beklagte erst im Jahr 2005 über den im Dezember 2004 gestellten Antrag entschieden hat, also zu einer Zeit, als das BSHG bereits außer Kraft getreten war. Zwar ist bei kombinierten Anfechtungs- und Leistungsklagen ([§ 54 Abs. 1 und 4 SGG](#)) - wie hier - grundsätzlich maßgeblich die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung (vgl. Keller in Meyer-Ladewig u.a., SGG, 8. Auflage, § 54 Rdnr. 34 m.w.N.); Abweichungen von dieser Faustregel können sich jedoch aus dem materiellen Recht ergeben, sodass bei Rechtsänderungen stets auch der zeitliche Geltungswille des Gesetzes in den Blick zu nehmen ist (vgl. Bundessozialgericht (BSG) [SozR 3-4100 § 152 Nr. 7](#); [SozR 3-2700 § 44 Nr. 1](#)). Dass sich das - das BSHG mit Wirkung vom 1. Januar 2005 ablösende - Regelwerk des SGB II (und im Übrigen auch das SGB XII) nach seinem Geltungswillen auf bereits vor seinem Inkrafttreten entstandene und dem Sozialhilfeträger zur Kenntnis gelangte Bedarfe erstrecken sollte, ist dem Gesetz indes nicht zu entnehmen; entsprechende Übergangsvorschriften fehlen. Die hier streitbefangenen einmaligen Leistungen, die nicht auf einen Verwaltungsakt mit Dauerwirkung zielen, betreffen in sich abgeschlossene Sachverhalte. Gestritten wird um einmalige Bedarfe, für welche sowohl nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) als auch des BSG das Gegenwärtigkeitsprinzip und der Bedarfsdeckungsgrundsatz maßgeblich sind (vgl. [BVerwGE 57, 237, 239](#); [79, 46, 53](#); BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 4](#); siehe dazu auch die nachstehenden Ausführungen). Es ist deshalb nach materiellem Recht geboten, das BSHG auf solche "Altfälle" anzuwenden, in denen der sozialhilferechtliche Bedarf noch im Jahr 2004 entstanden und geltend gemacht worden ist (vgl. das (zwischen den Beteiligten des vorliegenden Verfahrens ergangene) Senatsurteil vom 21. Februar 2008 - [L 7 SO 501/07](#) -; ferner schon Senatsurteil vom 28. Juni 2007 - [L 7 SO 5036/06](#) - sowie die (ebenfalls die vorliegenden Beteiligten betreffenden) Senatsbeschlüsse vom 3. September 2007 - [L 7 SO 501/07](#) - und vom 23. Oktober 2007 - [L 7 SO 827/07](#) -; LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 20. April 2006 - [L 8 SO 80/05](#) -; Bayer. LSG, Urteil vom 18. Mai 2006 - [L 11 AS 117/05](#) - (beide juris); Kuntze in Bader u.a., 4. Auflage, VwGO, § 113 Rdnr. 34). Auch vom BVerwG war im Übrigen - trotz des im Sozialhilferecht des BSHG nach seiner höchstrichterlichen Rechtsprechung grundsätzlich maßgeblichen Zeitpunkts der letzten Behördenentscheidung - anerkannt, dass sich die rechtliche Beurteilung eines auf eine bestimmte zurückliegende Zeit bezogenen Sozialhilfeanspruchs bei nachfolgenden Rechtsänderungen nicht notwendig nach dem jeweils letzten Gesetz zu richten hatte (vgl. [BVerwGE 25, 307, 308](#); Buchholz 436.0 § 97 BSHG Nr. 13). Die Anwendbarkeit der Regelungen des BSHG auf bis 31. Dezember 2004 entstandene und ihr zur Kenntnis gebrachte einmalige Bedarfe wird auch von der Beklagten nicht in Abrede gestellt.

Als Rechtsgrundlage des erhobenen Anspruchs heranzuziehen sind mithin die Bestimmungen des BSHG. HLU ist nach [§ 11 Abs. 1 Satz 1 BSHG](#) dem zu gewähren, der seinen notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln, vor allem aus seinem eigenen Einkommen und Vermögen, beschaffen kann. Nach [§ 21 Abs. 1 BSHG](#) kann HLU durch laufende und einmalige Leistungen gewährt werden. Gemäß [§ 21 Abs. 1a BSHG](#) kommen - als Teil des notwendigen Lebensunterhalts ([§ 12 Abs. 1 Satz 1 BSHG](#)) - einmalige Leistungen zur Instandhaltung der Wohnung, mithin bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen auch die Aufwendungen für die so genannten "Schönheitsreparaturen", in Betracht (vgl. hierzu [BVerwGE 90, 160](#); ferner BVerwG Buchholz 436.7 § 27a BVG Nr. 10; W. Schellhorn/H. Schellhorn, BSHG, 16. Auflage, § 12 Rdnr. 17, § 21 Rdnr. 7g; Hofmann in LPK-BSHG, 6. Auflage, § 21 Rdnr. 45).

Die Voraussetzungen für die Gewährung der begehrten einmaligen Leistungen durch die Beklagte sind indes nicht gegeben. Darauf hinzuweisen ist, dass Sozialhilfe - jedenfalls die hier umstrittenen einmaligen Leistungen nach dem BSHG - Hilfe für eine bestimmte Person in einer bestimmten Notsituation ist (vgl. [BVerwGE 25, 307, 308](#)) und ihrem Wesen nach dazu dient, eine "gegenwärtige" Notlage zu beheben (vgl. [BVerwGE 57, 237, 239](#); [79, 46, 53](#); BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 4](#)); zu fordern ist demnach eine "aktuelle Notlage". Ab wann eine solche gegenwärtige Notlage gegeben ist, richtet sich nach der jeweiligen Eigenart des geltend gemachten Bedarfs; erheblich ist insoweit nicht der Zeitpunkt der Antragstellung, sondern der Zeitpunkt, zu dem der Bedarf tatsächlich entstanden ist (vgl. [BVerwGE 95, 60, 62](#); Nieders. Oberverwaltungsgericht (OVG), Beschluss vom 18. November 1998 - [4 M 135/95](#) - (juris); ferner Senatsurteil vom 23. November 2006 [a.a.O.](#)). Wegen des zum 1. Januar 2005 in Kraft getretenen neuen Rechts hätte mithin ein aktueller Bedarf der Klägerin zur Renovierung ihrer Wohnung bereits bis spätestens 31. Dezember 2004 vorhanden sein müssen. Die Beklagte hat allerdings Bedenken hinsichtlich der Erforderlichkeit der Wohnungsrenovierung just zum Zeitpunkt der Antragstellung im Dezember 2004 geäußert; immerhin sind die Schönheitsreparaturen in der von der Klägerin angemieteten Wohnung offensichtlich bis heute nicht durchgeführt worden (vgl. im Übrigen jetzt zu den Aufwendungen für die Wohnungsrenovierung als Kosten der Unterkunft im Sinne des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) Berlin in LPK-SGB II, 2. Auflage, § 22 Rdnr. 19; ferner BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 4](#) (zu einmaligen Bedarfen nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#)); Senatsurteil vom 23. November 2006 - [L 7 SO 4415/05 - NVwZ-RR 2007, 255](#) (zu [§ 29 Abs. 1 SGB XII](#))). Ob die Wohnung - wie von der Klägerin vorgebracht - im Dezember 2004 "abgewohnt" und renovierungsbedürftig war, kann jedoch dahinstehen. Denn sie vermag schon aus den nachstehend ausgeführten Gründen die Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen von der Beklagten nicht verlangen. Einer Vernehmung der von der Klägerin mit Schreiben vom 17. Februar 2008 benannten Zeuginnen bedarf es deshalb nicht.

Einmalige Leistungen zur Instandhaltung der Wohnung im Sinne des [§ 21 Abs. 1a Nr. 5 BSHG](#) können vom Sozialhilfeträger nämlich nur gewährt werden, wenn ein sozialhilferechtlich anzuerkennender Renovierungsbedarf besteht; ein derartiger Bedarf ist jedoch vorliegend nicht gegeben. Denn zum sozialhilferechtlichen Renovierungsbedarf gehören nur solche Aufwendungen, zu denen der Mieter nach dem

Mietvertrag rechtlich verpflichtet ist (vgl. [BVerwGE 90, 160](#), 161; W. Schellhorn/H. Schellhorn, BSHG, a.a.O.; ferner Senatsurteil vom 23. November 2006 [a.a.O.](#); LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 21. November 2005 - [L 8 SO 118/05 ER](#) -; SG Hamburg, Urteil vom 31. Juli 2006 - [S 53 SO 31/06](#) -; SG Speyer, Urteil vom 20. Juni 2007 - [S 1 AS 156/06](#) - (alle juris)). Die Ausführung der Schönheitsreparaturen ist aber nach der gesetzlichen Regelung in [§ 535 Abs. 1 Satz 2](#) des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) grundsätzlich Sache des Vermieters. Zwar ist diese Grundregel abdingbar mit der Folge, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen vertraglich auf den Mieter abwälzen kann (vgl. Weidenhoff in Palandt, BGB, 67. Auflage, § 535 Rdnrn. 31, 36 ff. m.w.N.). Geschieht dies in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) - als solche stellen sich die im Dauernutzungsvertrag vom 20. Januar 1988 in Bezug genommenen AVB dar -, müssen die Überwälzungsregelungen jedoch den Bestimmungen der [§§ 305 ff. BGB](#) über die Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch AGB genügen. Das ist hier indessen nicht der Fall.

Die Klägerin ist mietvertraglich nicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, denn die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen in Küchen, Bädern und Duschen, Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten sowie in anderen Nebenräumen auf den Mieter nach § 3 Abs. 8 Buchst. a des Dauernutzungsvertrags i.V.m. Nr. 5 AVB (Fassung D 1984) ist mit Blick auf die Rechtsprechung des BGH zur Inhaltskontrolle von Formulklauseln unwirksam. Zwar sind der Klägerin nach der Fälligkeitsregelung in Nr. 5 Abs. 2 Sätze 1 und 3 AVB zur Durchführung der Schönheitsreparaturen keine starren Fristen auferlegt (vgl. zu deren Unwirksamkeit BGH, Urteil vom 23. Juni 2004 - [VIII ZR 361/03](#) - [NJW 2004, 2586](#); BGH, Urteil vom 5. April 2006 - [VIII ZR 106/05](#) - [NJW 2006, 2113](#)), weil in Nr. 5 Abs. 3 AVB eine - aus Sicht des Klauselkontrollrechts an sich nicht zu beanstandende - Öffnungsklausel vorgesehen ist (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 20. Oktober 2004 - [VIII ZR 378/03](#) - [NJW 2005, 425](#); BGH, Urteil vom 16. Februar 2005 - [VIII ZR 48/04](#) [NJW 2005, 1188](#)). Trotzdem schuldet die Klägerin der Vermieterin keine Schönheitsreparaturen. Denn Nr. 5 Abs. 2 Satz 4 AVB enthält eine Klausel über die Ausführungsart der Schönheitsreparaturen, die einer Inhaltskontrolle nicht standhält; diese lautet wie folgt: "Das Mitglied ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen". Eine nahezu gleichlautende Formulklausel hat der BGH nunmehr mit Urteil vom 28. März 2007 - [VIII ZR 199/06](#) - ([NJW 2007, 1743](#)) wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot ([§ 305c Abs. 2 BGB](#)) sowie des Verbots der unangemessenen Benachteiligung ([§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB](#)) für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit einer derartigen Formulklausel hat aber zur Folge, dass die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter schlechthin unwirksam ist (vgl. nochmals BGH, Urteil vom 28. März 2007 [a.a.O.](#); ferner Lammel, jurisPR-MietR 12/2007 Anm. 1; Schach, jurisPR-MietR 19/2007 Anm. 2). Dies gilt mithin auch für den von der Klägerin mit der Mieter- und Bauverein Karlsruhe e.G. abgeschlossenen Dauernutzungsvertrag vom 20. Januar 1988. Nach der über [§ 306 Abs. 2 BGB](#) greifenden gesetzlichen Grundregel des [§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) ist demnach die Vermieterin zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet; an diese hat sich die Klägerin daher zu wenden, sofern sie der Auffassung sein sollte, die angemietete Wohnung bedürfe der Renovierung (vgl. hierzu auch § 2 Abs. 1 BSHG).

Damit hat die Klägerin mit ihrer vorliegenden Berufung schon von Rechts wegen keinen Erfolg; denn ist sie mietvertraglich zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet, kann sie die Aufwendungen hierfür von der Beklagten sozialhilferechtlich als einmalige Leistungen nicht verlangen. Deshalb kann vorliegend dahinstehen, ob die Klägerin, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im sechsten Monat schwanger war, überhaupt ernsthaft vorhatte, Ende Dezember 2004 zwischen Weihnachten und Neujahr eine Renovierung in der von ihr angemieteten Wohnung vorzunehmen. Keines weiteren Eingehens bedarf es bei der oben dargestellten Rechtslage ferner darauf, dass der vorgelegte Kostenvoranschlag des Malerbetriebs Doldt vom 26. Juli 2007 - ungeachtet der von der Beklagten in Zweifel gezogenen Angemessenheit der angegebenen Preise sowie ungeachtet dessen, dass die Klägerin angeblich im Dezember 2004 die Renovierungsarbeiten in Eigeninitiative mithilfe nahestehender Personen hatte durchführen wollen (vgl. im Übrigen zur Selbsthilfe OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 23. Juli 1992 - [8 E 718/92](#) - (juris)) - offensichtlich nicht auf einer eigenen Besichtigung der Wohnung, sondern auf Angaben beruht, die dem Malerbetrieb von der Klägerin telefonisch durchgegeben worden sind.

Bei dieser Sachlage kann dahingestellt bleiben, ob die Klägerin, die im Dezember 2004 nicht auf laufende HLU nach dem BSHG angewiesen war, für die seinerzeit geltend gemachten Aufwendungen für Farben und Arbeitsgeräte aus eigenen Kräften und Mitteln hätte aufkommen können (vgl. hierzu § 21 Abs. 2 BSHG; ferner Wenzel in Fichtner/Wenzel, BSHG, 2. Auflage, § 21 Rdnrn. 17 f.; Kunz in Oestreicher/Schelter/Kunz, BSHG, § 21 Rdnrn. 7 ff.).

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#).

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision ([§ 160 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 SGG](#)) liegen nicht vor.

Rechtskraft

Aus

Login

BWB

Saved

2008-03-07