L 2 AS 288/09

Land
Sachsen-Anhalt
Sozialgericht
LSG Sachsen-Anhalt
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung
2
1. Instanz
SG Halle (Saale) (SAN)
Aktenzeichen
S 11 AS 99/06
Datum
20.07.2009
2. Instanz
LSG Sachsen-Anhalt
Aktenzeichen
L 2 AS 288/09
Datum
24.02.2010
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen
B 4 AS 38/10 B
Datum
09.06.2010
Kategorie
Urteil
Leitsätze
Voraussetzung für Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den SGB II-Leistungsträger
Die Berufung wird zurückgewiesen.
Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.
Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten darüber, ob der Beklagte verpflichtet ist, die Kosten für eine Renovierung der Wohnung der Kläger zu übernehmen.

Die Kläger sind miteinander verheiratet. Sie leben seit dem 1. Juli 1997 zusammen in einer Wohnung in der F -R -Strasse ... in M. Seit dem 1. Juli 2005 beziehen sie Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II). Örtlich zuständiger Leistungsträger ist der Beklagte.

Die Wohnung wurde vor dem Bezug von den Klägern selbst renoviert. In Januar 1998 erfolgte eine Sanierung durch den Vermieter. Nach dem Vortrag der Kläger befand sich die Wohnung danach in einem guten Zustand und in der Folgezeit sind keine Renovierungsarbeiten mehr durchgeführt worden.

Die von den Klägern angemietete Wohnung hat eine Wohnfläche von 55 qm. Nach dem zwischen den Klägern und dem Vermieter abgeschlossenen Mietvertrag (§ 3 Abs. 4 Ziffer 8a) haben die Mieter nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbedingungen die Schönheitsreparaturen auszuführen. In den "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" wird unter Ziffer 5 "Erhaltung der Mietsache" ausgeführt:

(2) Die vom Mieter gemäß § 3 Abs. 7 des Vertrages übernommenen Schönheitsreparaturen sind während der Mietzeit 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 und 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. Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen. Er ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig. (3) Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert die Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter auf Antrag des Mieters verpflichtet, in anderen Fällen aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

Mit einem Schreiben vom 11. Januar 2005 stellten die Kläger bei dem Beklagten einen Antrag auf Übernahme der Kosten für eine Renovierung der von ihnen bewohnten Wohnung. Dies lehnte der Beklagte mit Bescheid vom 29. März 2005 mit der Begründung ab, die Kosten seien von der Regelleistung umfasst. Hiergegen erhoben die Kläger am 6. April 2005 Widerspruch, den der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 19. Dezember 2005 als unbegründet zurückwies.

Die Kläger haben am 18. Januar 2006 Klage beim Sozialgericht Halle (SG) erhoben. Am 7. Juli 2006 haben Mitarbeiter des Beklagten einen Hausbesuch bei den Klägern durchgeführt und eine Renovierungsbedürftigkeit der von den Klägern bewohnten Wohnung festgestellt. Der

Kläger zu 1. hat zum Nachweis dafür, dass er selbst keine Renovierungsarbeiten durchführen könne, die ärztliche Stellungnahme einer Ärztin des ärztlichen Dienstes des Arbeitsamts Merseburg von 25. Februar 2003 vorgelegt. Danach liegen beim ihm gesundheitliche Einschränkungen vor, so dass u. a. schweres Heben und Tragen, Arbeiten mit hoher Anforderung an die Armbelastbarkeit und ein Besteigen von Leitern ausscheidet. Die Klägerin zu 2. kann nach einer ärztlichen Stellungnahme vom Februar 2002 wegen verschiedener gesundheitlicher Einschränkungen (u.a. gesteigerte Krampfanfallbereitschaft) nur einfache Tätigkeiten ohne Selbst- oder Fremdgefährdung ausführen. Die Kläger haben zudem zwei von ihnen Anfang des Jahres 2007 eingeholte Kostenvoranschläge für Malerarbeiten in ihrer Wohnung (Entfernen der Tapeten in den Räumen, Neutapezieren mit Raufaser und Anstrich, Abwaschen der Decken und Neuanstrich, Nebenarbeiten) vorgelegt, wonach sich die Kosten je nach anbietender Firma auf 3.846,68 EUR bzw. 2.355,51 EUR belaufen würden.

Das SG hat die Klage mit Urteil vom 20. Juli 2009 als unbegründet abgewiesen und ausgeführt: Die Kläger hätten keinen Anspruch auf Übernahme der Kosten für eine Renovierung der von ihnen bewohnten Wohnung durch den Beklagten. Denn die Kläger selbst seien im Verhältnis zum Vermieter nicht zur Renovierung verpflichtet. Die entsprechende Klausel in den Allgemeinen Vertragsbedingungen zum Mietvertrag sei unwirksam, weil durch die reglementierenden Bestimmungen eine unzulässige Einengung der Mieter vorliege.

Gegen das ihnen am 28. Juli 2009 zugestellte Urteil haben die Kläger am 11. August 2009 Berufung eingelegt und zur Begründung vorgetragen: Die erforderlichen finanziellen Mittel für die erforderliche Renovierung ihrer Wohnung könnten sie nicht aufbringen. Sie haben ein Schreiben des Vermieters ihrer Wohnung, der T I GmbH in D , vom 7. September 2009 vorgelegt in dem ausgeführt wird: Die entsprechende Regelung in den allgemeinen Vertragsbedingungen zu den Schönheitsreparaturen sei wirksam, weil sie variable Sanierungszeiten zulasse. Der Vermieter sehe keine Veranlassung, die Wohnung auf seine Kosten zu renovieren.

Der Kläger zu 1. hat erklärt, er sei Mitglied des Deutschen Mieterbundes. Von dort sei ihm zugesagt worden, dass die Kosten für ein Klageverfahren gegen den Vermieter wegen der Kosten der Wohnungsrenovierung übernommen werden. Der Beklagte hat erklärt, wenn ein solches Verfahren für die Kläger negativ ausgehen würde, sei er zur Übernahme der Kosten für die Schönheitsreparaturen im angemessenen Rahmen bereit, wenn sich die Kläger dann noch im Leistungsbezug befinden würden.

Die Kläger beantragen,

das Urteil des Sozialgerichts Halle und den Bescheid des Beklagten vom 23. März 2005 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 19. Dezember 2005 aufzuheben und den Beklagten zu verurteilen, die Kosten für eine notwendige Schönheitsreparatur der von ihnen bewohnten Wohnung durch einen Fachbetrieb zu übernehmen.

Der Beklagte beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

Er hält die Entscheidung des SG für richtig.

Die Beteiligten haben sich übereinstimmend mit einer Entscheidung des Senats ohne mündliche Verhandlung einverstanden erklärt.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung der Kläger ist gemäß §§ 143,144 Abs. 1 Sozialgerichtsgesetz (SGG) zulässig, weil der Wert des Beschwerdegegenstands 750,00 EUR übersteigt. Die Berufung ist auch form- und fristgerecht eingelegt worden (§ 151 SGG).

Die Berufung ist aber nicht begründet. In der Sache ist das Begehren der Kläger dahin auszulegen, dass sie die Verurteilung des Beklagten zur Erbringung einer Sachleistung (die Renovierung ihrer Wohnung durch eigene Kräfte oder durch eine von ihm beauftragte Fremdfirma) begehren, denn sie haben vorgetragen, die Renovierungsarbeiten nicht selbst durchführen und mangels der erforderlichen finanziellen Mittel keine Handwerker beauftragen zu können. Dieses Begehren hat der Beklagte mit dem angefochten Bescheid vom 29. März 2005 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 19. Dezember 2005 abgelehnt. Es liegt deshalb hier eine kombinierte Anfechtungs- und Leistungsklage nach § 54 Abs. 4 SGG vor.

Diese Klage ist nicht begründet, weil die Kläger keinen Anspruch auf die begehrte Leistung haben.

Ein Anspruch der Kläger auf die Übernahme der Kosten der Renovierung ihrer Wohnung durch den Beklagten kommt nur im Rahmen des § 22 SGB II in Betracht. Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der angemessenen tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Dabei ist eine Übernahme der Kosten nicht schon deshalb ausgeschlossen, weil im Regelsatz Beträge für die "Instandhaltung und Reparatur" der Wohnung berücksichtigt sind. In der Sache begehren die Kläger die Übernahme der Kosten für eine Neutapezierung der Wände der einzelnen Räume ihrer Wohnung sowie für das dann erforderliche Streichen der Decken und Wände nebst den erforderlichen Vor- und Nebenarbeiten. Dabei handelt es sich um Arbeiten, mit denen die durch vertragsgemäßen Verbrauch entstandenen Veränderungen und Verschlechterung der Wohnung beseitigt werden sollen. Solche Arbeiten werden in Wohnungen üblicherweise bei längerem Bewohnen über die Jahre immer wieder notwendig. Sie werden in Abgrenzung zu anlassbedingten Reparaturen als Schönheitsreparaturen bezeichnet (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofs - BGH - vom 7. Juni 1989 – VIII ZR 91/88 = BGHZ 108, 1 ff). Nach der Rechtssprechung des Bundessozialgerichts (BSG) werden von dem in die Bemessung der Regelsätze eingeflossenen (betragsmäßig geringen) Anteil für "Reparatur und Instandhaltung der Wohnung" nur Aufwendungen des Mieters für kleinere Reparaturen aber keine Aufwendung für Schönheitsreparaturen der Wohnung umfasst (BSG, Urteil von 19. März 2008 – B 11b AS 31/06 R = SozR 4-400 § 22 Nr. 10). Dieser Auffassung schließt der erkennende Senat sich an. Grundsätzlich können deshalb mietvertraglich vereinbarte Zuschläge für Schönheitsreparaturen unter die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmenden Kosten der Unterkunft fallen (vgl. Urteil des BSG a.a.O).

Hier liegt aber keine Konstellation vor, bei der mit der Miete von den Klägern ein Kostenanteil für die Durchführung von Schönheitsreparaturen gefordert wird. Der Vermieter hat die Kläger auch nicht aufgefordert, Schönheitsreparaturen auf ihre Kosten durchzuführen. Die Kläger selbst wollen Schönheitsreparaturen durchführen lassen, um die Wohnung in einen akzeptablen Zustand zu

versetzen. Ein Anspruch gegenüber dem Beklagten kann bei einer solchen Konstellation nur in Betracht kommen, wenn nicht ein durchsetzbarer Anspruch der Kläger gegen den Vermieter auf Durchführung der Schönheitsreparaturen besteht. Denn bei einer Verpflichtung des Vermieters liegt bezogen auf die notwendigen Kosten für die Durchführung der Schönheitsreparaturen keine Hilfebedürftigkeit der Kläger im Sinne des SGB II vor. Grundsätzlich obliegt es dem Vermieter nach § 535 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Deshalb hat auch grundsätzlich der Vermieter die durch den vertragsgemäßen Gebrauch erforderlichen gewordenen Schönheitsreparaturen auf seine Kosten durchführen zu lassen. Dies ist aber vertraglich abdingbar. Die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen kann den Mietern auferlegt werden. Dies setzt eine wirksame Regelung im Mietvertrag selbst oder in einbezogenen Allgemeinen Vertragsbedingungen voraus.

Hier ist keine wirksame Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen für die Kläger begründet worden. Die entsprechende Klausel in den allgemeinen Vertragsbedingungen des Vermieters ist unwirksam. Die Unwirksamkeit ergibt sich nach der einschlägigen Rechtsprechung des BGH hier schon – wie das SG zutreffend ausgeführt hat – daraus, dass in der Klausel der allgemeinen Vertragsbedingungen ausgeführt wird, der Mieter sei nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen. Hierzu hat der BGH ausgeführt, eine solche Klausel sei unwirksam, weil eine unangemessene Einengung des Mieters in der Ausführungsart vorliege. Folge sei die Unwirksamkeit der Abwälzung der Renovierungspflicht insgesamt (Urteil vom 28. März 2007 – VIII ZR 199/06 = NJW 2007, S. 1743 f.). Auf die vom Vermieter der Wohnung der Kläger vertretene Auffassung, im Ergebnis läge keine zur Unwirksamkeit der "Überwälzungsklausel" führende starre Fristenregelung vor, kommt es somit nicht an. Folge der Unwirksamkeit der Übertragung der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen ist, dass die sich aus dem BGB ergebende Pflicht des Vermieters als Hauptpflicht aus dem Vertragsverhältnis greift.

Angesichts dieser klaren Rechtslage und auch angesichts des Umstandes, dass der Deutsche Mieterbund die Bereitschaft erklärt hat, die Kosten eines Rechtsstreits zu übernehmen, ist es den Klägern hier auch zuzumuten, die Ansprüche gegenüber dem Vermieter, der einer Kostenübernahme abgelehnt hat, zivilrechtlich durchzusetzen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 193 SGG.

Gesetzliche Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor.
Rechtskraft
Aus
Login
SAN
Saved
2012-10-02