

L 7 SO 1131/07

Land
Baden-Württemberg
Sozialgericht
LSG Baden-Württemberg
Sachgebiet
Sozialhilfe
Abteilung
7
1. Instanz
SG Karlsruhe (BWB)
Aktenzeichen
S 1 SO 1528/06
Datum
29.01.2007
2. Instanz
LSG Baden-Württemberg
Aktenzeichen
L 7 SO 1131/07
Datum
19.02.2009
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen

-
Datum

-
Kategorie
Urteil
Leitsätze

1. Die Aufwendungen des Hilfebedürftigen für turnusmäßige Schönheitsreparaturen können Bestandteil der Kosten der Unterkunft nach [§ 29 Abs. 1 Satz 1 SGB XII](#) sein. Für sie kommen Leistungen für die Unterkunft nach dieser Vorschrift jedoch grundsätzlich nur in Betracht, wenn die Überwälzung auf den Mieter vertraglich wirksam vereinbart ist. Dies ist nicht der Fall, wenn die Übertragung auf den Mieter aufgrund einer vom Bundesgerichtshof für unwirksam erklärten Formulklausel erfolgt und deshalb der Vermieter nach der Grundregel des [§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist (vgl. schon Senatsurteil vom 21.02.2008 - [L 7 SO 827/07](#) - SAR 2008, 62).

2. Zum Selbsthilfegrundsatz des [§ 2 Abs. 1 SGB XII](#).

Die Berufung des Klägers gegen den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Karlsruhe vom 29. Januar 2007 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat dem Kläger ein Fünftel seiner außergerichtlichen Kosten des Klageverfahrens zu erstatten; im Übrigen sind Kosten nicht zu erstatten.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten über die Gewährung von Leistungen für Schönheitsreparaturen durch die Beklagte.

Der am 1938 geborene geschiedene Kläger, italienischer Staatsangehöriger, bezieht aus der gesetzlichen Rentenversicherung eine Altersrente. Aufstockend erhält er seit 1. Januar 2005 von der Beklagten - nach vorherigem langjährigen Sozialhilfebezug - Leistungen zur Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach den Bestimmungen des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII). Diese Leistungen waren erstmals mit Bescheiden vom 14. April und 30. Mai 2005 für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2005 bewilligt sowie auf den am 25. Mai 2005 eingegangenen (Formular-)Antrag für die Zeit vom 1. Juli 2005 bis 30. Juni 2006 weiterbewilligt worden (u.a. Bescheide vom 1. Juli 2005 und 13. Januar 2006). In den Folgezeiträumen gewährte die Beklagte dem Kläger jeweils befristet weiterhin Grundsicherungsleistungen.

Seit 1. Mai 1996 wohnt der Kläger in der H.str. in Karlsruhe in einer Wohnung mit einer Wohnfläche von 66,50 m², bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad mit WC, Flur und Loggia, ferner einem Abstell- und einem Kellerraum; diese Wohnung hatte er von der Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 e.G. (i.F.: GWK) mit einem unter dem 7. Mai 1996 schriftlich geschlossenen Dauernutzungsvertrag angemietet. Nach § 2 Abs. 4 Buchst. a des Dauernutzungsvertrags hat das Mitglied (= Mieter) nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) die Schönheitsreparaturen auszuführen (Nr. 4 und 11 AVB). Die AVB in der in den Dauernutzungsvertrag einbezogenen Fassung DNV Februar 1995 enthalten u.a. folgende Regelungen:

"Nr. 4 Erhaltung der überlassenen Wohnung ... (2) Schönheitsreparaturen sind 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 darf nur mit Zustimmung der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen. Es ist für den Umfang der im Laufe der Nutzungszeit 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.

... Nr. 11 Rückgabe der überlassenen Wohnung ... (3) Hat das Mitglied die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Nr. 4 Abs. 2 AVB fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuholen.

(4) Sind bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von § 4 Abs. 2 AVB, so hat das Mitglied an die Genossenschaft einen Kostenanteil zu zahlen, da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch das Mitglied bei der Berechnung der Nutzungsgebühr berücksichtigt worden ist. Zur Berechnung des Kostenanteils werden die Kosten einer im Sinne der Nr. 4 Abs. 2 umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Nutzungsverhältnisses ermittelt ..."

In dem vom Kläger und der GWK gefertigten Übergabeprotokoll vom 7. Mai 1996 ist festgehalten, dass jener die Wohnung beim Einzug tapeziert habe.

In einem gegen den Bewilligungsbescheid über Grundsicherungsleistungen vom 14. April 2005 gerichteten Widerspruchsschreiben verwies der Kläger unter dem 21. April 2005 u.a. darauf, dass er seit neun Jahren in derselben Wohnung lebe und bislang nicht die Kosten der Renovierung habe aufbringen können. Im Weiterbewilligungsantrag vom 25. Mai 2005 machte er Kläger außerdem u.a. geltend, dass nach fünf Jahren Tapezierarbeiten fällig seien. Mit Schreiben seiner Prozessbevollmächtigten vom 12. Oktober und 18. November 2005 trug er unter Hinweis auf die bereits gestellten Anträge auf Übernahme der Renovierungskosten vor, er beabsichtige, sämtliche Zimmer der Wohnung in Eigenregie zu renovieren; der letzte Anstrich liege schon "über zehn Jahre" zurück. Mit Blick auf Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) zur formularmäßigen Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter forderte die Beklagte vom Kläger die seinerzeit noch nicht aktenkundigen AVB an.

Schließlich gewährte die Beklagte dem Kläger für die Renovierung der Wohnung mit Bescheid vom 25. Januar 2006 eine "einmalige Beihilfe" in Höhe von 200,00 Euro. Mit seinem Widerspruch machte der Kläger geltend, dass der bewilligte Betrag nicht ausreiche; Tapeten müssten entfernt, die Wände gereinigt, 25 Rollen Raufasertapeten (zu je 4,95 Euro) für die Wohnung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, kleines Zimmer, Küche, Bad) sowie außerdem die Decke mit Farbe gestrichen werden, wobei für die Maler (zwei Personen) etwa 1.500,00 Euro sowie für seine eigene Mithilfe etwa 1.000,00 Euro zu veranschlagen seien. Mit Widerspruchsbescheid vom 6. März 2006 hob die Beklagte - ohne vorherige Anhörung des Klägers - den Bescheid vom 25. Januar 2006 auf und lehnte den Antrag auf Übernahme der Kosten für die Renovierung der Wohnung vollständig ab; zur Begründung wurde unter Verweis auf [§ 2 Abs. 1 SGB XII](#) ausgeführt, dass der Kläger sich wegen der Schönheitsreparaturen gemäß [§ 535 Abs. 1](#) des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) an den Vermieter zu halten habe, weil die in den AVB vereinbarte Abwälzung auf den Mieter unwirksam sei.

Deswegen hat der Kläger am 5. April 2006 Klage zum Sozialgericht (SG) Karlsruhe erhoben. Zur Begründung hat er vorgebracht, dass die Renovierungsarbeiten objektiv geboten gewesen seien, weil sich die Wohnung in einem abgenutzten und abgewohnten Zustand befunden habe. Den Zahlbetrag von 200,00 Euro habe er für die Renovierung der Küche und der Loggia verwendet; die weiteren Räume habe er bislang nicht renovieren können, weil das Geld hierfür nicht ausgereicht habe. Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 16. November 2006 den Widerspruchsbescheid vom 6. März 2006 insoweit aufgehoben, als darin der Bescheid vom 25. Januar 2006 gänzlich aufgehoben worden ist; soweit darüber hinausgehende Renovierungskosten beantragt worden seien, bleibe es bei der ablehnenden Entscheidung. Mit Gerichtsbescheid vom 29. Januar 2007 hat das SG Karlsruhe die Klage abgewiesen. In den Entscheidungsgründen hat es im Wesentlichen ausgeführt, zwar gehörten die Aufwendungen für Schönheitsreparaturen zu den Kosten der Unterkunft, wenn diese im Mietvertrag wirksam vereinbart seien; hieran fehle es indes, weil der in § 4 Abs. 2 AVB enthaltene Fristenplan eine "starre" Fälligkeitsregelung darstelle, die nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam sei.

Gegen diesen seinen Prozessbevollmächtigten am 2. Februar 2007 zugestellten Gerichtsbescheid richtet sich die am 2. März 2007 beim Landessozialgericht (LSG) eingelegte Berufung des Klägers. Zur Begründung hat er vorgebracht, er beabsichtige nicht, die Wohnung zu verlassen. Aufgrund des von der Beklagten durchgeführten Ortstermins stehe der objektive Renovierungsbedarf fest. Die Vermieterin habe bereits vor Antragstellung die Renovierung abgelehnt und tue dies auch nach wie vor; Nachweise hierüber existierten allerdings nicht, weil die Ablehnung mündlich erfolgt sei. Bei den noch verlangten Kosten handele es sich um den absoluten Minimalbetrag; ausweislich des Kostenvoranschlags der Fa. B. würden sich die Kosten bei Durchführung der Renovierung durch einen Fachbetrieb auf über 3.000,00 Euro belaufen. Der Kläger hat einen Kostenvoranschlag der Fa. B. - Platten, Renovierungen, Fliesen, Mosaiklegerhandwerk, Einbau von genormten Baufertigteilen - (ohne Datum) zu den Akten gereicht.

Der Kläger beantragt (vgl. Schriftsatz vom 30. April 2007) - teilweise auch sinngemäß -,

den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Karlsruhe vom 29. Januar 2007 aufzuheben und die Beklagte unter Abänderung des Bescheids vom 25. Januar 2006 und des Widerspruchsbescheids vom 6. März 2006, beide in der Gestalt des Schriftsatzes vom 16. November 2006, zu verurteilen, ihm für die Wohnungsrenovierung mindestens weitere 800,00 Euro zu gewähren.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie hält den angefochtenen Gerichtsbescheid und die streitbefangenen Bescheide für zutreffend. Mit Schriftsatz vom 28. August 2007 hat sie mitgeteilt, dass die Wohnung des Klägers zwischenzeitlich auf Wunsch des LSG in Augenschein genommen worden sei; die Wohnung sei als verwohnt und abgenutzt anzusehen, wobei Renovierungsbedarf im Flur, der Küche, dem Wohn- und Schlafzimmer sowie dem

Abstellraum bestehe, während das Bad und die kleine Loggia den Angaben des Klägers zufolge bereits mit der im Januar 2006 gewährten Beihilfe gestrichen worden seien. Der Kläger habe im Rahmen des Ortstermins erklärt, dass er aus gesundheitlichen Gründen sowie aufgrund seines Alters nicht in der Lage sei, eine Renovierung selbst durchzuführen.

Die Beteiligten sind mit Verfügung vom 18. März 2008 auf das Senatsurteil vom 21. Februar 2008 - [L 7 SO 827/07](#) - (SAR 2008, 62; (rechtskräftig)) hingewiesen worden.

Zur weiteren Darstellung wird auf die Verwaltungsakte der Beklagten, die Klageakte des SG und die Berufungsakte des Senats Bezug genommen.

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)).

Die Berufung des Klägers hat keinen Erfolg.

Die Berufung ist zulässig. Sie ist gemäß [§ 151 Abs. 1 SGG](#) form- und fristgerecht eingelegt worden sowie statthaft ([§ 143 SGG](#)); die Beschwerdewertgrenze des [§ 144 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGG](#) ist in jedem Fall (auch in der Fassung durch das Gesetz zur Änderung des SGG und des Arbeitsgerichtsgesetzes vom 26. März 2008 ([BGBl. I S. 444](#))) überschritten. Die Berufung ist jedoch nicht begründet.

Gegenstand des Verfahrens ([§ 95 SGG](#)) sind der Bescheid vom 25. Januar 2006 und der Widerspruchsbescheid vom 6. März 2006, beide in der Gestalt, die sie durch den Schriftsatz der Beklagten vom 16. November 2006 gefunden haben. Mit diesem Schriftsatz hat die Beklagte den Widerspruchsbescheid vom 6. März 2006 aufgehoben, soweit dieser den Bescheid vom 25. Januar 2006 vollständig aufgehoben hat, diese Verwaltungsakte jedoch inhaltlich bestätigt, soweit dort sinngemäß die Übernahme von Renovierungskosten über den bereits bewilligten Betrag von 200,00 Euro hinaus abgelehnt worden ist. Nur durch diese Verwaltungsentscheidungen sieht sich der Kläger im vorliegenden Verfahren beschwert. Da es sich bei den Wohnungsrenovierungskosten, obgleich sie (siehe hierzu nachstehend) Bestandteil der Kosten der Unterkunft im Sinne des [§ 29 Abs. 1 SGB XII](#) sein können, als einer einmaligen Leistung um einen abtrennbaren Streitgegenstand handelt (vgl. hierzu etwa Bundessozialgericht (BSG), Urteil vom 26. August 2008 - B 8/9b SO 10/06 R - (juris; Rdnrn. 12 ff.); ferner BSG, Urteil vom 16. Dezember 2008 - [B 4 AS 49/07 R](#) - (bislang lediglich im Terminbericht Nr. 65/08 vorliegend)), war eine entsprechende Beschränkung des klägerischen Begehrens rechtlich möglich und zu beachten. Mit seiner Berufung verlangt der Kläger deshalb folgerichtig nur die Gewährung eines höheren als des mit dem Bescheid der Beklagten vom 25. Januar 2006 bewilligten Betrags für die Renovierung der Wohnung, wobei er seine zusätzlichen Aufwendungen mit wenigstens 800,00 Euro beziffern möchte. Dahinstehen kann, ob dem - ausweislich seiner Anträge sowie seines schriftsätzlichen Vorbringens - mit der kombinierten Anfechtungs- und Leistungsklage ([§ 54 Abs. 1 und 4 SGG](#)) verfolgten Begehren des Klägers nicht bereits entgegenstünde, dass er die Wohnung bislang, bis auf das Bad und die Loggia, nicht komplett renoviert hat, diesbezüglich offensichtlich auch keine Schuldverpflichtungen eingegangen ist und er demzufolge keine weiteren Aufwendungen hatte (vgl. hierzu auch Berlitz in LPK-SGB XII, 8. Auflage, § 29 Rdnr. 13); schon aus diesem Grunde dürfte ein mit den verlangten Geldleistungen durch Kostenübernahme seitens der Beklagten ausgleichender Renovierungsbedarf des Klägers nämlich nicht entstanden sein (vgl. dazu etwa BSG [SozR 4-3500 § 21 Nr. 1](#) (Rdnr. 11)). Ebenso kann offenbleiben, ob bei derartigen Fallgestaltungen das Rechtsinstitut der Zusicherung ([§ 34](#) des Zehnten Buches Sozialgesetzbuch) herangezogen werden könnte (vgl. hierzu Engelmann in von Wulffen u.a., SGB X, 6. Auflage, § 34 Rdnrn. 3 ff. (m.w.N.); zur spezialgesetzlichen Regelung in [§ 22 Abs. 3](#) des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) aber Senatsbeschluss vom 30. Juli 2008 - [L 7 AS 2809/08 ER-B](#) - (juris); ferner [§ 29 Abs. 1](#) Sätze 7 und [8 SGB XII](#)); die Durchführung eines hierauf gerichteten Verwaltungsverfahrens dürfte jedenfalls zweifelhaft sein, wobei der (undatierte) Kostenvoranschlag der Firma B. B. ohnehin - schon mit Blick auf das ursprüngliche Vorbringen des Klägers zu den beabsichtigten Eigenleistungen - nicht ausreichend nachvollziehbar erscheint. Ungeachtet der vorstehenden Bedenken vermag der Kläger mit seiner Berufung indessen bereits deswegen nicht durchzudringen, weil die Voraussetzungen für die Übernahme des geltend gemachten Renovierungsbedarfs durch die Beklagte nicht gegeben sind.

Als rechtliche Grundlage für den erhobenen Anspruch heranzuziehen sind die Bestimmungen des [§ 42 Satz 1 Nr. 2 SGB XII](#) i.V.m. [§ 29 SGB XII](#) (beide eingeführt durch das Gesetz zur Einordnung des Sozialhilferechts in das Sozialgesetzbuch vom 27. Dezember 2003 ([BGBl. I S. 3022](#)) und geändert durch das Gesetz zur Änderung des SGB XII und anderer Gesetze vom 2. Dezember 2006 ([BGBl. I S. 2670](#))); wegen der Beschränkung des Streitgegenstandes nicht zu überprüfen sind beim Kläger, der allerdings im laufenden Bezug von Grundsicherungsleistungen durch die Beklagte steht, die Anspruchsvoraussetzungen des [§ 19 Abs. 2 SGB XII](#). Die vorliegend umstrittenen Leistungen für die Wohnungsrenovierung sind - wie das SG Karlsruhe im angefochtenen Gerichtsbescheid zutreffend ausgeführt hat - entgegen der wohl von der Beklagten im Widerspruchsbescheid vom 6. März 2006 vertretenen Auffassung schon von ihrer Größenordnung her nicht bereits im Regelsatz nach [§ 28 SGB XII](#) enthalten; sie sind vielmehr unter die Leistungen für die Unterkunft im Sinne des [§ 29 Abs. 1 Satz 1 SGB XII](#) zu fassen (ständige Senatsrechtsprechung; vgl. Urteil vom 23. November 2006 - [L 7 SO 4415/05](#) - [NJW-RR 2007, 255](#); Urteile vom 17. April 2008 - [L 7 SO 5988/07](#) - (juris) und vom 17. Juli 2008 - [L 7 SO 599/08](#) -). Diese Rechtsprechung zu überdenken besteht kein Anlass, zumal das BSG für den Bereich des SGB II bereits ebenso entschieden hat (vgl. BSG, Urteil vom 19. März 2008 - [B 11b AS 31/06 R](#) - (juris); BSG, Urteil vom 16. Dezember 2008 [a.a.O.](#); ferner BSG, Beschluss vom 4. Februar 2009 - [B 8 SO 62/08 B](#) -). Nach der über [§ 42 Satz 1 Nr. 2 SGB XII](#) entsprechend anwendbaren Bestimmung des [§ 29 Abs. 1 Satz 1 SGB XII](#) werden Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht; der Angemessenheitsmaßstab des Satzes 2 a.a.O. ist freilich zu beachten.

Zu den tatsächlichen Aufwendungen im Sinne des [§ 29 Abs. 1 Satz 1 SGB XII](#) gehören solche, zu denen der Hilfebedürftige nach dem Mietvertrag rechtlich verpflichtet ist (vgl. zum Bundessozialhilfegesetz Senatsurteil vom 21. Februar 2008 - [L 7 SO 827/08](#) - SAR 2008, 62 (rechtskräftig nach Verwerfung der Nichtzulassungsbeschwerde durch Beschluss des BSG vom 4. Februar 2009 [a.a.O.](#)); ferner Bundesverwaltungsgericht [BVerwGE 90, 160](#), 161; Berlitz in LPK-SGB XII, a.a.O., Rdnrn. 12, 17 f.; zu [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) auch Senatsurteil vom 22. Januar 2009 - [L 7 AS 4343/08](#) -). Hieraus folgt, dass auch unter den sozialhilferechtlichen Renovierungsbedarf grundsätzlich nur solche Aufwendungen fallen, die mietvertraglich geschuldet sind (vgl. Senatsurteil vom 21. Februar 2008 a.a.O.; ferner BSG, Urteil vom 16. Dezember 2008 [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); Radüge in jurisPR-SozR

26/2008 Anm. 2); ist dies aber der Fall, handelt es sich um Nebenkosten, die vom Sozialhilfeträger zu übernehmen sind, wenn die Grenze der Angemessenheit eingehalten ist (vgl. auch BSG, Urteil vom 16. Dezember 2008 [a.a.O.](#)). All das gilt auch für die Aufwendungen für turnusmäßige Schönheitsreparaturen; für sie kommen Leistungen für die Unterkunft im Sinne des [§ 29 Abs. 1 Satz 1 SGB XII](#) mithin - selbst bei Angemessenheit der Aufwendungen - grundsätzlich nur in Betracht, wenn die Überwälzung auf den Mieter vertraglich wirksam vereinbart ist, denn die Ausführung dieser Arbeiten ist nach der gesetzlichen Grundregel in [§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) an sich Sache des Vermieters. Ob derartige Aufwendungen unter gewissen Voraussetzungen ausnahmsweise auch dann vom Sozialhilfeträger übernommen werden können, wenn eine entsprechende mietvertragliche Verpflichtung nicht besteht (vgl. zu Ausnahmen bei der Einzugsrenovierung BSG, Urteil vom 16. Dezember 2008 [a.a.O.](#)), kann hier dahinstehen, weil derartige Umstände hier nicht gegeben sind.

Eine Pflicht des Klägers zur Übernahme der Schönheitsreparaturen besteht nicht. Allerdings ist die oben genannte Bestimmung des [§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) abdingbar mit der Folge, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen vertraglich auf den Mieter abwälzen kann (vgl. Weidenhoff in Palandt, BGB, 68. Auflage, § 535 Rdnrn. 31, 36 ff. m.w.N.). Geschieht dies in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) - als solche stellen sich die im Dauernutzungsvertrag vom 7. Mai 1996 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 in Ansehung der gefestigten Rechtsprechung des BGH zur Unwirksamkeit mietvertraglicher Formulklauseln nicht der Fall. Jedenfalls dann, wenn nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung in Mietsachen oder nach der unumstrittenen Meinung in der zivilrechtlichen Literatur eine derartige Formulklausel unwirksam ist, hat dies grundsätzlich auch sozialhilferechtlich zur Folge, dass derartige mietvertraglich nicht wirksame Vereinbarungen im Rahmen des [§ 29 Abs. 1 Satz 1 SGB XII](#) unbeachtlich sind (vgl. auch Senatsurteil vom 22. Januar 2009 [a.a.O.](#)).

Der Kläger 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 § 2 Abs. 4 Buchst. a des Dauernutzungsvertrags i.V.m. Nr. 4 AVB (Fassung DNV Februar 1995) ist mit Blick auf die Rechtsprechung des BGH zur Inhaltskontrolle von Formulklauseln unwirksam. Zwar sind dem Kläger entgegen der Auffassung des SG nach der Fälligkeitsregelung in Nr. 4 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. 4 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 der Kläger der GWK als seiner Vermieterin keine Schönheitsreparaturen. Denn Nr. 4 Abs. 2 Satz 4 AVB enthält eine Klausel über die Ausführungsart der Schönheitsreparaturen, die nach der Rechtsprechung des BGH einer Inhaltskontrolle nicht standhält; diese lautet wie folgt: "Das Mitglied darf nur mit Zustimmung der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart abweichen". Eine fast wortgleiche Formulklausel hat der BGH mit Urteil vom 28. März 2007 - [VIII ZR 199/06](#) - ([NJW 2007, 1743](#)) wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot ([§ 305c Abs. 2 BGB](#)) sowie wegen des Verbots der unangemessenen Benachteiligung ([§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB](#)) für unwirksam erklärt, weil nicht eindeutig sei, was unter dem Begriff der "Ausführungsart" zu verstehen sei und der Zustimmungsvorbehalt den Mieter unangemessen in der Möglichkeit beschränke, sich in der Mietwohnung nach seinem Geschmack einzurichten, ohne dass für eine so weitgehende Beschränkung ein anerkanntes Interesse des Vermieters zu erkennen sei (vgl. ferner BGH, Urteil vom 18. Juni 2008 - [VIII ZR 224/07](#) - [NJW 2008, 2499](#)). Die Unwirksamkeit einer derartigen Formulklausel hat aber zur Folge, dass die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter schlechthin unwirksam ist (vgl. nochmals BGH, Urteile vom 28. März 2007 [a.a.O.](#) und vom 18. Juni 2008 [a.a.O.](#); ferner Weidenhoff in Palandt, a.a.O., Rdnr. 47a; Beyer, NJW 2008, 2065, 2067). Dies gilt mithin auch für die in § 2 Abs. 4 Buchst. a des Dauernutzungsvertrags vom 7. Mai 1996 i.V.m. Nr. 4 AVB vereinbarte Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Kläger. Nach der über [§ 306 Abs. 2 BGB](#) greifenden gesetzlichen Grundregel des [§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) ist demnach die GWK zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Leistungen für die Unterkunft ([§ 29 Abs. 1 Satz 1 SGB XII](#)) kommen unter diesem Umständen grundsätzlich nicht in Betracht (vgl. auch Senatsurteil vom 21. Februar 2008 [a.a.O.](#)).

Darauf, dass die vom Kläger angemietete Wohnung zwischenzeitlich abgewohnt und renovierungsbedürftig erscheint, kommt es sonach nicht an; dass die Grenze der Bewohnbarkeit bereits erreicht oder gar überschritten wäre (vgl. zur Einzugsrenovierung BSG, Urteil vom 16. Dezember 2008 [a.a.O.](#)), ist jedenfalls vom Kläger nicht vorgetragen und auch sonst nicht erkennbar. Aber selbst in einem solchen Fall wäre vom Kläger zu fordern, dass er sich - wie er es im Zusammenhang mit der Anschaffung eines Gasheizofens bereits getan hat (vgl. sein Schreiben vom 21. April 2005) - mit seinem Anliegen auf Renovierung der Wohnung an die GWK hält, und zwar schon mit Blick auf den Selbsthilfegrundsatz des [§ 2 Abs. 1 SGB XII](#). Angeblich hat er das auch bereits getan, ohne dass hier indes ersichtlich wäre, dass sich die GWK, die schließlich auch die Kosten für die Installation eines Gasheizofens im Wohnzimmer des Klägers übernommen hat (vgl. deren Schreiben vom 16. August, 29. September und 30. November 2005), einem mit entsprechendem Nachdruck vorgetragenen Renovierungsbegehren ernsthaft verschließen würde. Unter den gegebenen Umständen kann deshalb dahinstehen, ob eine endgültige Weigerung der GWK zur Übernahme der Schönheitsreparaturen - trotz der oben dargestellten eindeutigen höchstrichterlichen Rechtsprechung des BGH - der Beklagten als Sozialhilfeträger überhaupt entgegengehalten werden könnte und ob diese, wenn schon nicht nach [§ 29 Abs. 1 Satz 1 SGB XII](#), so jedenfalls bei einem der faktischen Unbewohnbarkeit gleichkommenden Zustand der Wohnung - welche der Kläger aber noch nicht einmal behauptet hat - von diesem ggf. nach der Bestimmung des [§ 34 SGB XII](#) in Anspruch genommen werden könnte.

Nach allem ist die Berufung des Klägers zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#), wobei der Senat hinsichtlich der Teilung der außergerichtlichen Kosten des Klägers für das Klageverfahren der Auffassung des SG Karlsruhe im angefochtenen Gerichtsbescheid folgt.

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

Rechtskraft

Aus

Login

BWB

Saved

2009-02-27