

## L 13 AS 74/23

Land  
Niedersachsen-Bremen  
Sozialgericht  
LSG Niedersachsen-Bremen  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende  
1. Instanz  
SG Aurich (NSB)  
Aktenzeichen  
S 15 AS 428/20  
Datum  
24.02.2023  
2. Instanz  
LSG Niedersachsen-Bremen  
Aktenzeichen  
L 13 AS 74/23  
Datum  
27.09.2023  
3. Instanz  
-  
Aktenzeichen  
-  
Datum  
-  
Kategorie  
Urteil  
Leitsätze

Die von einem Eigenheimbesitzer zu zahlenden monatlichen Abschläge aufgrund eines Vertrags über die Wärmelieferung und den Einbau einer Heizungsanlage durch das Versorgungsunternehmen können als Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) anzuerkennen sein.

Unter Abänderung des Urteils des Sozialgerichts Aurich vom 24. Februar 2023 und des Bescheids vom 5. Juni 2020 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 31. August 2020 und des Teilabhilfebescheides vom 7. Oktober 2020 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 20. Oktober 2020 wird der Beklagte verurteilt, der Klägerin weitere Leistungen für Unterkunft und Heizung i.H.v jeweils 13,93 € für die Monate Juli und November 2020 zu gewähren.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die außergerichtlichen Kosten der Klägerin zu 60%.

Die Revision wird zugelassen.

### **Tatbestand**

Die Klägerin begehrt weitere Leistungen für Unterkunft und Heizung für den Zeitraum 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020.

Die 1965 geborene, alleinstehende Klägerin stand im Bezug von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II). Die Klägerin ist Eigentümerin eines selbst bewohnten Einfamilienhauses mit einer Wohnfläche von 86,5 qm auf einem Grundstück mit einer Fläche von 601 qm. Das Hausgrundstück ist unbelastet. Insbesondere sind keine Zinsen und Tilgungsraten zu entrichten. Über sonstiges Vermögen oder über Einkommen verfügte die Klägerin im streitbefangenen Zeitraum nicht.

Aufgrund eines formularmäßig erteilten Auftrags der Klägerin vom 6. Oktober 2016 kam mit dem Versorgungsunternehmen J. Vertrieb GmbH ein „J. Wärme-Plus“-Vertrag zustande. Gegenstand des Auftrags war die Installation sowie der anschließende Betrieb einer „Wärmeeerzeugungsanlage mit Vollservice“ auf der Grundlage eines Angebots eines örtlichen Installateurs. Nach den Vertragsbedingungen ist das Versorgungsunternehmen J. verpflichtet, eine Gasheizungsanlage im Hause der Klägerin zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und im Schadensfalle zu reparieren oder ggf. auszutauschen. Die konkrete Dimensionierung und technische Ausgestaltung ergibt sich dabei aus einem von der Klägerin akzeptierten Angebot des mit der Heizungsinstallation beauftragten Fachbetriebs. Die Klägerin ist während der Vertragslaufzeit verpflichtet, bei der J. das Gas zu beziehen.

Das Versorgungsunternehmen ließ auf Grundlage dieses Vertrags im Hause der Klägerin eine Gasheizungsanlage zu einem Preis von 5.562,58 € errichten. Den Kaufpreis zahlte die J.. Das Unternehmen sollte dabei Eigentümerin der Heizungsanlage bleiben. Ausweislich der „Besonderen Bedingungen für J. Wärme plus“ soll die Heizung lediglich Scheinbestandteil des Hauses der Klägerin werden. Im Übrigen übernimmt das Unternehmen die Kosten für Wartung, Instandsetzung, Schornsteinfeger etc. Der Instandsetzungsservice der J. beinhaltet alle während der Vertragslaufzeit notwendig werdenden Instandsetzungen an der Anlage. Dies gilt auch für den Fall, dass die Anlage aus technischen Gründen vollständig ersetzt werden muss. Die Entscheidung, ob die gelieferte Anlage instandgesetzt werden kann oder durch eine neue Anlage ersetzt werden muss, liegt dabei bei der J.. Ebenso erfolgt die Gaslieferung durch die J.. Es besteht die Pflicht, während der Vertragslaufzeit das Gas von diesem Unternehmen abzunehmen. Die Klägerin ist nicht berechtigt, selbst Reparatur- und Wartungsarbeiten

an der Anlage vorzunehmen. Für die Wärmelieferung hat sie einen Grundpreis 1 für die Bereitstellung der Wärmeleistung und die Vorhaltung der Anlage inklusive Service und Schornsteinfegerkosten sowie einen Grundpreis 2 für Wärmelieferung, der sich aus Kosten für „Messdienstleistung, Messstellenbetrieb, Energieabrechnung, Service- und Vertriebsaufwendungen sowie für Netzaufrechnung“ zusammensetzt, zu entrichten. Der Gasverbrauch selbst wird über den dazukommenden Arbeitspreis abgegolten. Für das Aufstellen der Heizungsanlage vermietet die Klägerin an die J. den entsprechenden Platz im Keller für einmalig einen Euro.

Der Vertrag hat eine Laufzeit von zunächst zehn Jahren und verlängert sich für den Fall, in dem eine Kündigung unterbleibt, um weitere fünf Jahre. Die Vertragsbedingungen sehen in Ziffer 10.3 vor, dass sich die Vertragsparteien am Ende der Vertragslaufzeit über eine eventuelle Übernahme der Heizungsanlage zum Sachzeitwert verständigen können. Eine Übernahme der Heizungsanlage nach Ende des Wärme-Plus-Vertrags erfordert dabei nach den Bedingungen eine gesonderte vertragliche Vereinbarung. Im Falle einer Veräußerung des Hauses während der Vertragslaufzeit hat entweder der Erwerber in den Wärme-Plus-Vertrag einzutreten oder ist die Klägerin zur Übernahme der Anlage zum Sachzeitwert verpflichtet.

Im Jahre 2020 betrug der monatliche Abschlagsbetrag insgesamt 165 € brutto. Der Abschlags-betrag beruhte auf den angefallenen Kosten des vorangegangenen Abrechnungszeitraums. Der Versorger teilte dazu die tatsächlichen Gesamtkosten des vorangegangenen Abrechnungszeitraums durch zwölf, um den monatlichen Abschlagsbetrag zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Abschlagsbetrags differenzierte die J. nicht zwischen dem Anteil für die Grundpreise 1 und 2 sowie für den Arbeitspreis. Aus der Abrechnung für das Vorjahr ergibt sich, dass als Rechnungsposten 86,93 € brutto auf den Grundpreis 1 und 78,07 € auf Grundpreis 2 und Arbeitspreis entfallen. Der Betrag von 86,93 € für den Grundpreis 1 ist daraus zu ermitteln, dass ausweislich der Abrechnung vom 27. Dezember 2019 die Klägerin auf diesen Preis in der vorangegangenen Abrechnungsperiode insgesamt 876,58 € netto zahlte. Hieraus ergibt sich ein Monatsbetrag von 73,05 € netto. Hinzuzuziehen ist die Mehrwertsteuer von 19% hierauf in Höhe von insgesamt 166,55 €, mithin monatlich 13,88 €, sodass sich im Ergebnis der Betrag von 86,93 € ergibt.

Ab dem 1. März 2020 betrug nach einer Erhöhung der Grundpreis 1 zwar 87,35 € brutto monatlich. Mit dieser Erhöhung ging jedoch keine Anpassung des monatlichen Abschlags einher.

Im Übrigen wurden im streitbefangenen Zeitraum 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 folgende Kosten für das Haus der Klägerin fällig:

- Grundsteuer i.H.v. 28,07 € am 15. August 2020 und i.H.v. 28,08 € am 15. November 2020
- Abfallgebühren i.H.v. 93,60 € am 1. Juli 2020
- Kosten für die Wartung der Kleinkläranlage am Haus der Klägerin i.H.v. 63,80 € im August 2020
- Beiträge zum Deichverband i.H.v. 10,42 € am 23. Juli 2020
- Abschläge für Frischwasser i.H.v. 28 € am 1. Juli 2020 und am 1. November 2020

Weitere Kosten für Sielacht und Wohngebäudeversicherung für das Jahr 2020 wurden außerhalb des Leistungszeitraums fällig.

Im Ergebnis waren somit unter Einbeziehung des monatlichen Abschlags von 165 € für den Wärme-Plus-Vertrag in den einzelnen Monaten folgende Kosten für Unterkunft und Heizung fällig:

- Juli 2020: 297,02 € (165 € + 28 € + 10,42 € + 93,60 €)
- August 2020: 256,87 € (165 € + 63,80 € + 28,07 €)
- September 2020: 165 €
- Oktober 2020: 165 €
- November 2020: 221,08 € (165 € + 28 € + 28,08 €)
- Dezember 2020: 165 €

Der Beklagte wies die Klägerin mit Schreiben vom 6. Januar 2020 darauf hin, dass ihre Heizkosten unangemessen seien und forderte sie zur Kostensenkung auf. Er erklärte, ab dem 1. Juli 2020 nur noch die angemessenen Heizkosten für einen Ein-Personen-Haushalt in Höhe von 68 € zu übernehmen. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 5. Juni 2020 bewilligte der Beklagte der Klägerin Leistungen für den Zeitraum 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020. Als Kosten der Unterkunft berücksichtigte der Beklagte neben den Heizkosten monatlich 9,36 € für Grundstückslasten, 7,80 € für die Müllabfuhr, 7 € für Wasser, 2,97 € für Deich- und Sielacht, von denen 0,87 € auf die Deichacht entfielen, und 22,06 € für die Wohngebäudeversicherung, insgesamt 49,19 €. Der Beklagte berücksichtigte die Kosten nicht im Monat ihrer Fälligkeit, sondern bildete auf Grundlage der Jahresgesamtkosten für die einzelnen Ausgabenposten einen Durchschnittswert, den er gleichmäßig auf das Jahr umlegte. Gegen den Bewilligungsbescheid erhob die Klägerin am 3. Juli 2020 Widerspruch.

Nachdem die Klägerin die Rechnung für die Wartung ihrer Kleinkläranlage über 63,80 € eingereicht hatte, änderte der Beklagte mit Änderungsbescheid vom 31. August 2020 die Leistungen für Unterkunft und Heizung für August 2020 ab und übernahm die Kosten für die Wartungsarbeiten. Im Übrigen blieben die bewilligten Leistungen gleich.

Mit Teilabhilfebescheid vom 7. Oktober 2020 erkannte der Beklagte bei der Klägerin einen monatlichen Bedarf für Heizkosten i.H.v. 96,01 € (ohne Wärme-Plus-Anteil) an. Die Heizkosten seien trotz ihrer Unangemessenheit im Bewilligungszeitraum anzuerkennen, da gemäß [§ 67 Abs. 3 SGB II](#) während der Corona-Pandemie keine Absenkung der Kosten erfolge. Im Übrigen bewilligte der Beklagte der Klägerin als Leistungen für die Unterkunft (exklusive Heizung) weiterhin monatlich 49,19 €. Insgesamt ergab sich somit ein in den Monaten Juli 2020 sowie September bis Dezember 2020 gewährter Leistungsbetrag für Unterkunft und Heizung i.H.v. jeweils 145,20 € bzw. – wegen der Kosten für die Wartung der Kleinkläranlage – für den Monat August 2020 ein Betrag i.H.v. 209 €.

Mit Widerspruchsbescheid vom 20. Oktober 2020 wies der Beklagte im Übrigen den Widerspruch als unbegründet zurück. Bei den Zahlungen für den Wärme-Plus-Vertrag handele es sich nicht um Aufwendungen für Reparatur und Wartung der Heizungsanlage, sondern die Zahlungen seien als Tilgungsleistungen zu werten.

Die Klägerin hat sodann durch ihre Prozessbevollmächtigte am 6. November 2020 Klage zum Sozialgericht (SG) Aurich erhoben. Sie hat vorgetragen, dass die Gesamtkosten des Wärme-Plus-Vertrages zu übernehmen seien. Da sie in einem unbelasteten Haus lebe, sei die Gesamtangemessenheitsgrenze für ihre Unterkunftskosten noch nicht erreicht.

Mit Urteil vom 24. Februar 2023 hat das SG der Klage teilweise stattgegeben und die Berufung zugelassen. Das SG hat die Beklagte verurteilt, der Klägerin für den streitbefangenen Zeitraum weitere 55,06 € monatlich für Bedarfe der Unterkunft zu gewähren. Vom Grundpreis 1 sei der Anteil, der auf Wartungs- und Serviceleistungen entfalle, vom Beklagten zu übernehmen. Es handele sich hierbei um unabwiesbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur. Nicht zu übernehmen sei hingegen der Anteil, der auf die Finanzierung der Heizungsanlage entfalle. Dieser Anteil sei wie eine Tilgungsleistung zu werten, auch wenn die Heizungsanlage nicht im Eigentum der Klägerin stehe. Die Zahlungen dienten der Wertsteigerung des Hauses, denn die Klägerin könne am Ende der Vertragslaufzeit die Heizung zum Zeitwert erwerben. Es bestehe daher eine Ähnlichkeit zur Zahlung von Kreditraten oder Leasing. Den zugesprochenen Betrag hat das SG ermittelt, indem es die Investitionskosten für die Heizung auf die Einzelmonate bei einer 15-jährigen Vertragslaufzeit umgelegt hat und von den anfallenden Gesamtkosten abgezogen hat.

Gegen das am 15. März 2023 der Prozessbevollmächtigten der Klägerin zugestellte Urteil hat die Klägerin am 14. April 2023 Berufung eingelegt. Auch der Kostenanteil, der auf die Investitionskosten entfällt, sei vom Beklagten zu übernehmen. Bei einem Wärme-Plus-Vertrag handele es sich um einen Miet- bzw. Leasingvertrag, bei dem das Eigentum an der Heizung bei dem Versorgungsunternehmen verbleibe. Diese Kosten seien wie Wohnungsmietkosten zu behandeln. Eine Vermögensmehrung durch die Zahlungen finde gerade nicht statt. Würde die Klägerin das Haus verkaufen wollen, so könne sie dies nach den Vertragsbedingungen nur ohne Heizung oder bei Übernahme des Wärme-Plus-Vertrags durch den Erwerber.

Die Klägerin beantragt nach ihrem schriftsätzlichen Vorbringen,

das Urteil des Sozialgerichts Aurich vom 24. Februar 2023 und den Bescheid vom 5. Juni 2020 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 31. August 2020 und des Teilabhilfebescheids vom 7. Oktober 2020 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 20. Oktober 2020 abzuändern und den Beklagten zu verurteilen, der Klägerin für den Zeitraum von Juli bis Dezember 2020 weitere SGB II-Leistungen unter Berücksichtigung der vollständigen Kosten des Wärme-Plus-Vertrages der J. i.H.v. 165 € zu gewähren.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Bei dem Wärme-Plus-Anteil des monatlichen Abschlags handele es sich nicht um übernahmefähige Kosten für die Heizung, denn diese Kosten entfielen nicht auf die Heizenergie. Es handele sich auch nicht um unabwiesbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, die übernommen werden könnten. Es würden keine Kosten für konkrete Instandhaltungsmaßnahmen geltend gemacht, sondern für eine Pauschale. Nach den Angaben der J. würde nach zehn Jahren Vertragslaufzeit ein Sachzeitwert für die Heizungsanlage von 1.660 € verbleiben. Somit hätte die Klägerin während dieser Zeit bereits einen Differenzbetrag von 3.902,58 € finanziert. Ähnlich einem Finanzierungsleasing bei einem PKW diene die monatliche Rate auch hier dem Aufbau von Vermögen zumindest in Form eines Anwartschaftsrechts. Bei einer 15-jährigen Vertragslaufzeit hätte die Klägerin nur noch einen minimalen Betrag für den Eigentumserwerb zu entrichten. Somit finanziere sie faktisch die Heizungsanlage.

Die Beteiligten haben ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung erklärt.

Wegen weiterer Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Verwaltungs- und Prozessakten Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe

Die vom SG zugelassene und auch im Übrigen zulässige, insbesondere fristgerecht eingelegte Berufung, über die der Senat mit dem Einverständnis der Beteiligten ohne mündliche Verhandlung entscheidet (§§ 153 Abs. 1, 124 Abs. 2 Sozialgerichtsgesetz - SGG), ist teilweise begründet.

Der Bescheid vom 5. Juni 2020 in Gestalt des Änderungsbescheides vom 31. August 2020 und des Teilabhilfebescheids vom 7. Oktober 2020 sowie des Widerspruchsbescheids vom 20. Oktober 2020 ist teilweise rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten. Die Klägerin hat im streitbefangenen Zeitraum 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 einen Anspruch auf weitere Leistungen für Unterkunft und Heizung in dem sich aus dem Tenor ergebenden Umfang. Die monatlichen Abschlagszahlungen für den J. -Wärme-Plus-Vertrag i.H.v. 165 € sind vom Beklagten vollständig zu übernehmen. Das Urteil des SG Aurich vom 24. Februar 2020 ist entsprechend zu korrigieren. Bei der Bemessung der auszurteilenden weiteren Leistungen ist zu berücksichtigen, dass der Klägerin keine über den Betrag von monatlich 68,99 € hinausgehenden Leistungen für Unterkunft und Heizung zuzusprechen sind. Auf diesen Betrag, den Differenzbetrag zwischen den gewährten Leistungen für Heizung i.H.v. 96,01 € und dem Abschlag für J. -Wärme-Plus von 165 €, ist das Klagebegehren der Klägerin, über welches das Gericht nicht hinausgehen darf, beschränkt. Ebenso darf der Senat nicht weniger als die vom SG monatlich ausgeurteilten 55,06 € zusprechen, da lediglich die Klägerin Berufung eingelegt hat. Die Erhöhung des Grundpreises 1 zum 1. März 2020 hat keine Auswirkungen auf die Klageforderung, denn diese führte während des laufenden Jahres nicht zu einer Erhöhung des Abschlages.

Die Anspruchsvoraussetzungen (§§ 7, 9, 19 SGB II) für Arbeitslosengeld II lagen in dem streitbefangenen Zeitraum dem Grunde nach vor. Die Klägerin hatte die Altersgrenze nach § 7a SGB II noch nicht erreicht und ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland. Hilfebedürftigkeit lag ebenfalls vor, weil die Klägerin bedarfsdeckendes Einkommen nicht erzielte. Auch war ihr Grundeigentum nicht als Vermögen zu berücksichtigen, weil es gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II als selbstgenutztes Hausgrundstück von angemessener Größe nicht verwertet werden musste. Über weitere zu berücksichtigende Vermögenswerte verfügte sie nicht.

Gemäß [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) sind Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen, soweit diese angemessen sind. Zu den Kosten der Unterkunft bei einem selbst genutzten Eigenheim zählen die (kalten) Betriebskosten, der Erhaltungsaufwand, Steuern, sonstige öffentlich-rechtliche Abgaben und Versicherungsbeiträge. Nicht zu übernehmen sind regelmäßig Tilgungsraten für einen Hauskredit, denn sie dienen dem Erwerb unbelasteten Eigentums und damit der Vermögensbildung, die durch Grundversicherungsleistungen gerade nicht erfolgen soll. Die Kosten der Heizung umfassen die Aufwendungen des Eigentümers für den Betrieb der Heizanlage (Piepenstock in Schlegel/Voelzke, jurisPK-SGB II, 5. Aufl., § 22 [Stand: 06.02.2023], Rn. 75 ff., 160).

Davon ausgehend ist der von der Klägerin an die J. entrichtete Abschlag von 165 € in voller Höhe im Rahmen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzuerkennen. Insbesondere ist auch der Grundpreis 1 für die Bereitstellung der Heizungsanlage inklusive Serviceleistungen vollständig vom Beklagten als Leistung für Unterkunft und Heizung zu übernehmen. Es handelt sich um eine fortlaufende Mietzahlung, die erforderlich ist, um durch die zur Verfügung gestellte Heizung die Wohnbarkeit des Hauses sicherzustellen. Es kann im Ergebnis dahinstehen, ob die Kosten für den Grundpreis 1 den Kosten der Unterkunft oder denen der Heizung zuzuordnen sind. Grundsätzlich sind die Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und der Kosten für Heizung getrennt voneinander zu bewerten (Bundessozialgericht [BSG], Urteil vom 2. Juli 2009 - [B 14 AS 36/08 R](#) - juris Rn. 18). Für den vorliegenden Bewilligungszeitraum ist die Zuordnung jedoch irrelevant, da die Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft auch unter Einbeziehung des Grundpreises 1 noch deutlich unterschritten wird und im streitbefangenen Zeitraum wegen [§ 67 Abs. 3 SGB II](#) aufgrund der Corona-Pandemie eine Absenkung der Leistungen sowohl für Unterkunft als auch für Heizung nicht in Betracht kommt. Daher ist der Grundpreis 1 unabhängig von seiner Zuordnung im streitbefangenen Zeitraum vollständig zu übernehmen, auch wenn er bei seiner Zuordnung zu den Heizkosten eigentlich zu einem Überschreiten der Angemessenheitsgrenze führte.

Dessen ungeachtet spräche für eine Zuordnung der Kosten des Grundpreises 1 zu den Kosten der Unterkunft und gerade nicht zu den Kosten der Heizung, dass es sich bei einer Heizungsanlage um einen Bestandteil des Gebäudes handelt, ohne den ein Wohngebäude jedenfalls in Deutschland nicht als vollständig angesehen wird (so schon Bundesgerichtshof [BGH], Urteil vom 13. März 1970 - [V ZR 71/67](#) - juris Rn. 8). Die Heizungsanlage dient zwar dem Zweck der Heizung, indem sie Erdgas in Wärmeenergie umwandelt. Hieraus allein kann sich die Zuordnung zu den Heizkosten nicht ergeben. Typischerweise sind Heizkosten i.S.v. [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) solche Kosten, die für Energie etwa in Form von Brennstoffen oder den Bezug von Fernwärme anfallen, mithin verbrauchsabhängige Kosten. Dementsprechend wird die Angemessenheit der Heizkosten ausgehend vom Verbrauch des jeweiligen Energieträgers beurteilt. Zwar wird bei Mietern der Anteil für die Wartung einer Heizungsanlage den Heizkosten zugeschlagen (vgl. Piepenstock a. a. O. Rn. 159). Vorliegend steht beim Gesamtpaket Wärme-Plus-Vertrag jedoch die Anmietung einer vollständigen Heizungsanlage inklusive Serviceleistungen im Mittelpunkt und nicht die Zahlung laufender Wartungskosten.

Die fortlaufende Zahlung des Grundpreises 1 dient nicht dem Erwerb von Eigentum und somit der Vermögensbildung. Vielmehr handelt es sich um Mietzahlungen für eine Heizungsanlage, die zunächst im Eigentum des Versorgungsunternehmens J. verbleibt und die erforderlich ist, damit die Klägerin das Haus bewohnen kann.

Die Zahlung des Grundpreises 1 an das Versorgungsunternehmen ist nicht vergleichbar der Tilgungsrate bei einem Darlehen auf den Erwerb lastenfreien Eigentums an der Heizungsanlage gerichtet. Die Klägerin hat mit dem Abschluss des Wärme-Plus-Vertrags kein Eigentum an der Heizungsanlage erworben, so dass von vornherein keine Vergleichbarkeit mit einer Eigenheimfinanzierung besteht. Es liegt noch nicht einmal eine unbedingte vertragliche Verpflichtung des Versorgungsunternehmens vor, die Heizungsanlage am Ende der Vertragslaufzeit an die Klägerin zu übereignen. Es ist lediglich in den Vertragsbedingungen vorgesehen, dass am Ende der Vertragslaufzeit eine Verständigung über den Kauf der Heizungsanlage zum Zeitwert erfolgen kann. Für diesen Fall ist ein gesonderter Vertrag abzuschließen. Ein unbedingtes Verkaufsangebot liegt hierin gerade nicht. Sofern am Ende der Vertragslaufzeit die Heizung erworben werden soll, so ist der Restzeitwert zu zahlen. Die Zahlung des Grundpreises 1 erfolgt hingegen während der Vertragslaufzeit für die Überlassung der Heizungsanlage und den Service, ohne dass die Klägerin anteilmäßig Eigentum erwirbt. Sie erwirbt auch nicht wirtschaftlich Eigentum an der Heizungsanlage durch den Abschluss des Wärme-Plus-Vertrages, denn sie kann zwar die Heizung nutzen, trägt jedoch nicht die Lasten etwa für Reparatur und Wartung und sie ist während der Laufzeit daran gebunden, das Gas bei der J. zu beziehen, mithin in ihrer Möglichkeit, den Gasanbieter zu wechseln, beschränkt. Dass der Vertrag erkennbar darauf abzielt, dass die Heizung auch nach Ablauf der maximalen Vertragslaufzeit von 15 Jahren - bei einer anzunehmenden Lebensdauer einer Heizung von 30 Jahren - im Hause der Klägerin verbleibt, vermag daran nichts zu ändern. Während der Laufzeit des Wärme-Plus-Vertrags erwirbt die Klägerin weder Eigentum, noch ist vertraglich ein späterer Eigentumserwerb verbindlich vereinbart. Es ist erst recht nicht vereinbart, dass ein späterer Eigentumserwerb lediglich noch von einer einseitigen Willenserklärung der Klägerin abhängig ist.

Zunächst ist die Klägerin nicht dadurch Eigentümerin der Heizungsanlage geworden, dass diese in das im Eigentum der Klägerin stehende Haus eingebaut wurde. Die Heizung wurde zwar in das Haus fest eingebaut, aber nicht zum wesentlichen Bestandteil des Hauses im Sinne von [§§ 93, 94](#) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), sondern lediglich zum Scheinbestandteil im Sinne von [§ 95 Abs. 1 S. 1 BGB](#). Aus [§ 94 Abs. 2 BGB](#) folgt, dass die zur Herstellung eines Gebäudes eingefügten Sachen zu dessen wesentlichen Bestandteilen werden. Hierbei handelt es sich um solche Sachen, ohne die das Gebäude nicht als fertiggestellt angesehen wird. Hierzu gehören auch Heizungen (Mansel in Jauernig, BGB, 19. Auflage 2023, § 94 Rn. 3). An einem wesentlichen Bestandteil kann gemäß [§ 93 BGB](#) kein eigenständiges Eigentumsrecht bestehen, sodass sich das Eigentum am Hausgrundstück als Hauptsache auch auf die wesentlichen Bestandteile erstreckt. Vorliegend ist die Heizung jedoch lediglich ein Scheinbestandteil i.S.v. [§ 95 Abs. 2 BGB](#) geworden, denn sie ist nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebaut. Ein nur vorübergehender Zweck ist jedenfalls bei einem Vertrag über die Wärmelieferung und den Einbau einer Heizung durch das Versorgungsunternehmen (sog. „Contracting“) nach der zivilgerichtlichen Rechtsprechung dann anzunehmen, wenn - wie vorliegend - die Beteiligten eine vertragliche Regelung abgeschlossen haben, dass das Eigentum beim Unternehmen verbleibt und dieses auch ein schutzwürdiges Interesse daran hat, Eigentümer der Heizungsanlage zu bleiben. Das ist dann anzunehmen, wenn die Lebensdauer der Anlage nicht mit der Vertragslaufzeit erschöpft ist und durchaus ein Ausbau und eine Weiterverwendung nach der Vertragsdauer in Betracht kommen bzw. ein Interesse besteht, die Heizung gegebenenfalls bei einer Veräußerung des Hauses auszubauen (OLG Celle, Urteil vom 25. März 2009 - [4 U 162/08](#) - juris Rn. 7; OLG Düsseldorf, Urteil vom 23. April 2007 - [9 U 73/06](#) - juris Rn. 37; Fritsche in Hau/Poseck, BeckOK BGB, 67. Edition, § 95 Rn. 17; kritisch: Stresemann in Münchner Kommentar zum BGB 9. Auflage 2021, § 95 Rn. 11). Der Wärme-Plus-Vertrag macht deutlich, dass das Unternehmen J. sein Eigentumsrecht an der Heizung nicht aufgeben will und - wenn auch praktisch unwahrscheinlich - die Heizung bei einem Nichterwerb bei Vertragsende ausbauen wird. Der Sachwert der Heizung soll gerade in dem Falle, in dem ein Erwerb der Heizung durch die Klägerin nicht erfolgt, bei der J. bleiben. Diese hat auch ein Interesse daran, zum Ende der Vertragslaufzeit die Heizung nicht ohne Gegenleistung für den Restwert im Hause der Klägerin zu belassen und im Zweifelsfall auszubauen.

Dies gilt namentlich für den Fall, dass aufgrund eines Defekts kurz vor Vertragsende ein vollständiger Austausch der Anlage vorgenommen worden ist und diese einen entsprechend höheren Restwert aufweist.

Die Vertragsbeziehung zwischen der Klägerin und dem Unternehmen J. ist auch nicht derart ausgestaltet, dass die Entrichtung des Grundpreises 1 rechtlich auf den Erwerb von Eigentum an der Heizungsanlage gerichtet ist. Die Klägerin hat weder einen Mietkaufvertrag abgeschlossen, bei dem der Grundpreis 1 auf den Kaufpreis der Heizung angerechnet wird, noch ist sie als Leasingnehmerin in eine eigentümerähnliche Position gelangt. Erst Recht hat sie kein Anwartschaftsrecht als dingliche Rechtsposition erlangt.

Bei dem Wärme-Plus-Vertrag handelt es sich nicht um einen Mietkauf. Typisch für ein Mietkaufmodell ist, dass die mietweise Gebrauchsüberlassung nicht im Vordergrund des Rechtsgeschäfts steht, sondern der käufliche Eigentumserwerb. Hierzu wird zum Ende der Mietzeit von vorneherein dem Mieter das Recht eingeräumt, unter Anrechnung der bereits geleisteten Mietzahlungen das Eigentum zu erwerben (Koch/Harnos in Münchner Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2023, Anh. § 515 Rn. 16). Ein solcher Fall liegt gerade nicht vor. Es besteht zum einen schon keine unbedingte Kaufoption, die die Klägerin am Ende der Vertragslaufzeit einseitig ausüben könnte. Vielmehr ist lediglich vereinbart, dass über einen Kauf verhandelt werden kann. Zum anderen ist auch kein fester Kaufpreis vereinbart, auf den bereits erfolgte Zahlungen angerechnet werden könnten. Der Kaufpreis bei Ablauf des Vertrags hängt vom dem Restwert der Heizungsanlage ab und gerade nicht vom ursprünglichen Beschaffungspreis und den geleisteten Mietzahlungen. Hierzu enthält der Vertrag eine Klausel zur Ermittlung des Restwertes.

Die Klägerin hat ebenfalls keinen Finanzierungsleasingvertrag abgeschlossen, durch den sie zwar kein rechtliches, aber schon wirtschaftliches Eigentum an der Heizung erworben hätte. Typisch für das Finanzierungsleasing ist, dass in einem Dreipersonenverhältnis das zu verleasende Gut vom Leasinggeber finanziert wird und das wirtschaftliche Eigentum an den Leasingnehmer weitergegeben wird, der das Gut nutzen kann, ohne eigene Finanzmittel für den Erwerb aufwenden zu müssen. Typisch ist hierbei, dass sich durch die Leasingraten die Investition des Leasinggebers zuzüglich eines Gewinnes amortisieren (Koch/Harnos a. a. O. Rn. 1). Ein Finanzierungsleasing ist nicht gegeben, denn die Vertragsgestaltung sieht gerade nicht verbindlich vor, dass sich die Investitionskosten der J. zum Ende der Vertragslaufzeit amortisieren. Es besteht zwar eine gewisse Nähe zu einem Leasingvertrag, denn der Wärme-Plus-Vertrag zielt erkennbar darauf ab, dass die Investitionskosten des Energieversorgungsunternehmens durch den Grundpreis 1 und eine Abschlagszahlung am Ende der Vertragslaufzeit ausgeglichen werden. Dennoch liegt kein typischer Leasingvertrag vor. Bei diesem steht der Finanzierungscharakter im Vordergrund. Eine Vollamortisierung erfolgt durch den Grundpreis 1 allein nicht. Auch ein typisches Teilamortisierungsleasing ist nicht gegeben. Kennzeichnend hierfür ist nämlich, dass zwar nicht die Leasingraten selbst zur Amortisierung führen, der Leasingnehmer zum Ende des Vertrags es jedoch schuldet, den durch Leasingraten nicht amortisierten Teil der Ausgangsinvestition auszugleichen (Ziemßen in Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann BeckOGK BGB, Stand 1. Juli 2023, § 535 Rn. 1101). Im Falle des Erwerbs der Heizung durch die Klägerin ist kein Kaufpreis geschuldet, der den Rest der Investitionskosten abdeckt, sondern ein Kaufpreis, der den Zeitwert der Heizung widerspiegelt.

Im Ergebnis überwiegen in Bezug auf die Heizungsanlage die mietvertragsähnlichen Elemente nach [§ 535 BGB](#) des Wärme-Plus-Vertrages und ein Mietverhältnis ist anzunehmen. Die Klägerin erhält gegen die Zahlung des Grundpreises 1 die Heizungsanlage zur Nutzung überlassen. Wartungs- und Reparaturarbeiten fallen der J. zur Last, was ebenfalls typisch für ein Mietverhältnis ist, denn der Vermieter ist gemäß [§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB](#) grundsätzlich verpflichtet, den vermieteten Gegenstand während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Der Grundpreis 1 deckt als Mietzins die Kosten für Errichtungs- und Erhaltungsaufwand der Heizungsanlage ab. Insofern kann hier auch nicht zwischen einem Mietpreisanteil für die Heizung an sich und einem Preisanteil für die Service-Leistung differenziert werden. Insofern stellt sich nicht die Frage, ob der Anteil des Grundpreises 1 für Serviceleistungen einen unabwiesbaren Bedarf für Instandhaltung und Reparatur i.S.v. [§ 22 Abs. 2 S. 1 SGB II](#) darstellt.

Der bei der Bedarfsermittlung für den Grundpreis 1 zu Grunde zu legende Betrag von 68,99 € ergibt sich aus der Differenz zwischen dem im streitbefangenen Zeitraum angefallenen monatlichen Abschlag von 165 € und dem vom Beklagten als Heizkosten bereits bewilligten Anteil von 96,01 € am Gesamtanschlag. Er ist als Gesamtbetrag den Kosten der Unterkunft bzw. Heizung (siehe dazu oben) zuzuordnen.

Der weitere Leistungsanspruch der Klägerin in den Monaten Juli bis Dezember 2020 ergibt sich aus der Differenz zwischen den tatsächlich gewährten Leistungen für Unterkunft und Heizung (145 € in den Monaten Juli und September bis Dezember sowie 209 € im Monat August) und dem tatsächlichen Bedarf für Unterkunft und Heizung gedeckelt auf den klageweise geltend gemachten Betrag von 68,99 €, wobei der vom SG rechtskräftig ausgeurteilte Betrag von monatlich 55,06 € nicht unterschritten werden darf. Der Beklagte hat bei seiner Leistungsgewährung die ständige Rechtsprechung des BSG nicht beachtet, wonach nicht monatlich, sondern z. B. viertel- oder halbjährlich anfallende Unterkunftskosten im Monat ihrer Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen sind und für die Berechnung eines Durchschnittsbetrags eine Rechtsgrundlage fehlt (vgl. hierzu grundlegend: BSG, Beschluss vom 16. Mai 2007 - [B 7b AS 40/06 R](#) -; vgl. auch Urteil vom 29. November 2012 - [B 14 AS 36/12 R](#) - juris Rn. 14; Senatsurteil vom 16. Dezember 2020 - [L 13 AS 261/19](#) - juris Rn. 31). Mithin hat der Beklagte die benannten Leistungen im Monat ihrer jeweiligen Fälligkeit zu erbringen. Darauf, dass der Beklagte bereits im Wege der Zahlung eines monatlichen Durchschnittsbetrages Leistungen für die entsprechenden Kosten in anderen Monaten erbracht hat, kommt es nicht an. Soweit es bei zutreffender Bedarfsermittlung in anderen Leistungsmonaten zu Überzahlungen gekommen ist, scheidet nach der Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 29. November 2012 - [B 14 AS 36/12 R](#) - juris Rn. 14) eine Verrechnung mit den Nachzahlungsansprüchen der Klägerin mangels Rechtsgrundlage aus.

Davon ausgehend hat die Berufung der Klägerin nur für die Monate Juli und November 2020 Erfolg, da in diesen Monaten die vom Beklagten bereits gewährten Leistungen (145,20 €) und die vom SG ausgeurteilten weiteren Leistungen (55,06 €) zur Deckung der Bedarfe (297,02 € im Juli 2020 und 221,08 € im November 2020) nicht ausreichen, so dass der Klägerin weitere Leistungen bis zur Höhe der Klageforderung von 68,99 €, mithin 13,93 €, zuzusprechen sind. In den übrigen Leistungsmonaten hat das SG der Klägerin mit 55,06 € bereits mehr zugesprochen, als ihr unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bedarfe (256,99 € im August 2020 und jeweils 165 € im September, Oktober und Dezember 2020) und den bereits bewilligten Leistungen (209 € für August 2020 und jeweils 145,20 € für September, Oktober und Dezember 2020) zugestanden hätte.

Die Kostenentscheidung folgt aus [§ 193 SGG](#). Sie entspricht dem Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen der Klägerin.

Die Revision ist wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache gemäß [§ 160 Abs. 2 Nr. 1 SGG](#) zuzulassen.

Rechtskraft

Aus  
Saved  
2024-01-08