

S 8 AS 71/09

Land
Nordrhein-Westfalen
Sozialgericht
SG Detmold (NRW)
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung
8

1. Instanz
SG Detmold (NRW)
Aktenzeichen
S 8 AS 71/09

Datum
24.08.2010
2. Instanz
LSG Nordrhein-Westfalen

Aktenzeichen
-

Datum
-

3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen
-

Datum
-

Kategorie
Urteil

Die Beklagte wird unter Abänderung des Bescheides vom 15.01.2009 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 23.02.2009 verurteilt, der Klägerin Kosten in Höhe von 164,85 Euro zu gewähren. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen. Die Beklagte trägt die notwendigen außergerichtlichen Kosten zu 1/3. Die Berufung wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten darum, ob die Klägerin von der Beklagten die Gewährung der Kosten der Einzugsrenovierung in Höhe von 524,28 EUR verlangen kann.

Die am 00.00.1975 geborene Klägerin und ihre am 00.00.2005 geborene Tochter beantragten am 20.10.2008 die Gewährung von Leistungen nach dem SGB II. Zum 15.12.2008 bezogen sie eine Wohnung in der Gstraße 0 in Q. Die hierfür zu entrichtende Kaltmiete beträgt 258 EUR, die Nebenkosten 50 EUR und die Heizkosten 43 EUR monatlich. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 60 qm. Die Kosten sind angemessen.

Am 18.12.2008 beantragte die Klägerin die Übernahme der Kosten der Einzugsrenovierung bei der Beklagten unter Hinweis auf die Entscheidung des Bundessozialgerichts (BSG) vom 16.12.2008, Az.: [B 4 AS 49/07 R](#). Mit Bescheid vom 15.01.2009 lehnte die Beklagte den Antrag auf Übernahme der Renovierungskosten ab, da diese bereits im Regelsatz enthalten seien. Den hiergegen am 13.02.2009 eingelegten Widerspruch wies sie mit Widerspruchsbescheid vom 23.02.2009 als unbegründet zurück.

Mit der hiergegen am 23.03.2009 erhobenen Klage verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter. Zur Begründung führt sie aus: Die Wohnung in der Gstraße 0 sei bei Übernahme nicht renoviert gewesen. Tapeten seien nicht an den Wänden gewesen, auch sei kein Fußboden verlegt gewesen. Tapeten und Laminatfußboden hätten gekauft werden müssen, desweiteren Farben und Kleber. Im Einzelnen habe sie für den Laminatfußboden 300,38 EUR aufgewendet; ein Paket für 13,25 EUR habe sie zurückgeben können. Für Tapeten habe sie 168,22 EUR gezahlt, eine Rolle für 2 EUR habe sie zurückgeben können. Zudem habe sie Aufwendungen für Schleifpapier und Anstreicherbedarf in Höhe von 29,43 EUR gehabt, für Übergangprofile sowie einen WC-Sitz 25,73 EUR und für Malerbedarf in Höhe von 15,77 EUR. Sie reicht zwei Kassenbelege des Möbelhauses Roller vom 09.12.2008 sowie einen weiteren vom 13.12.2008 und zwei Kassenbelege des Baumarktes Max Bahr vom 08.12.2008 und 09.12.2008 zu den Akten, auf die wegen der weiteren Einzelheiten Bezug genommen wird. Zu berücksichtigen sei weiter, dass sie schnellstmöglich eine neue Wohnung habe finden müssen. Grund hierfür sei die Trennung von ihrem Ehemann, der nicht bereit gewesen sei, der Klägerin die Ehwohnung zu überlassen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte unter Aufhebung des Bescheides vom 22.01.2009 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 23.02.2009 zu verurteilen, der Klägerin Renovierungskosten für die Einzugsrenovierung in Höhe von 524,28 Euro zu gewähren.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung nimmt sie Bezug auf ihre Ausführungen im Bescheid und Widerspruchsbescheid und weist ergänzend darauf hin, dass sich aus dem Mietvertrag keine Verpflichtung der Klägerin zur Durchführung einer Einzugsrenovierung ergebe.

Das Gericht hat sodann zur Aufklärung des Sachverhaltes den Vermieter der Klägerin, den Spar- und Bauverein Q eG um Mitteilung gebeten, in welchen Zustand sich die Wohnung der Klägerin bei Übergabe befunden habe. Der Spar- und Bauverein Q eG hat hierauf mit Schreiben vom 14.09.2009 mitgeteilt, dass die Wohnung ohne Bodenbeläge und ohne Wandtapeten vermietet worden sei. Die Wohnung sei im November 2008 modernisiert worden. Durch die Arbeiten seien vorhandene Tapeten und Bodenbeläge so in Mitleidenschaft gezogen worden, dass diese hätten entfernt werden müssen.

Das Gericht hat sodann den Spar- und Bauverein Q eG, die C und I Immobilien GmbH, die Firma S Immobilien, die Hausverwaltung I1 C1, die M Immobilien - Verwaltungs - GmbH sowie die Hausverwaltung F N um Stellungnahme gebeten, ob es im Jahr 2008 in der Stadt bzw. im Kreis Q üblich gewesen sei, dass Wohnungen im unteren Marktsegment für einen Zwei-Personen-Haushalt unrenoviert vermietet wurden und ob regelmäßig das Verlegen von Bodenbelägen und das Tapezieren der Wände erfolgen müsse. Wegen des Ergebnisses der Sachaufklärung wird auf die Stellungnahmen des Spar- und Bauvereins Q eG vom 28.01.2010, der Firma C und I Immobilien GmbH vom 05.03.2010, der Firma S Immobilien vom 07.05.2010, der Hausverwaltung I1 C1 vom 11.05.2010, der M Immobilien-Verwaltungs-GmbH vom 12.05.2010 sowie der Hausverwaltung F N vom 20.05.2010 wegen der Einzelheiten Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten das Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der Verwaltungsakte der Beklagten, die bei der Entscheidung vorgelegen hat, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet. Im Übrigen ist sie unbegründet.

Die Klägerin ist durch den Bescheid vom 15.01.2009 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 23.02.2009 insoweit im Sinne des [§ 54 Abs. 2 S. 1 SGG](#) beschwert, als die Beklagte die Übernahme der Kosten für die Wandbeläge in Höhe von 164,85 EUR abgelehnt hat, denn die Klägerin hat einen Anspruch gegen die Beklagte auf Übernahme dieser Kosten. Im Übrigen hat die Beklagte zu Recht die Übernahme der Kosten der Einzugsrenovierung abgelehnt. Der Bescheid ist insoweit rechtmäßig.

Anspruchsgrundlage ist für die Kosten der Einzugsrenovierung als Bestandteil der Kosten der Unterkunft [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) (vgl. BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: [B 4 AS 49/07 R](#)). Entgegen der Auffassung der Beklagten sind Aufwendungen für Bodenbeläge, Tapeten und Wandfarben nicht bereits mit der Regelleistung nach [§ 20 SGB II](#) abgegolten. Zwar sind hierin auch Kosten für Instandhaltung oder Reparatur der Wohnung enthalten, diese können jedoch nicht mit denen für eine Einzugsrenovierung gleichgesetzt werden. Instandhaltung bedeutet nach der mietrechtlichen Rechtsprechung die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache, also Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel (BGH Urteil vom 6.4.2005 - [XII ZR 158/01](#); 14.2.2007 - [VIII ZR 123/06](#); Weidenkaff in Palandt, BGB, 67. Aufl 2008, § 535 RdNr 38). Unter Reparaturen sind Maßnahmen zu verstehen, die auf die Beseitigung von Mängeln auf Grund anderer Ursachen gerichtet sind oder anderen Zwecken dienen (Weidenkaff in Palandt, BGB, 67. Aufl 2008, § 535 RdNr 41). Zu den Aufwendungen für "Reparatur" bzw. "Instandhaltung" zählen somit speziell solche Aufwendungen, die in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen (vgl. zum Vorstehenden BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: [B 4 AS 49/07 R](#); BSG, Urteil vom 19.03.2008, Az.: [B 11b AS 31/06 R](#)). Kosten der Einzugsrenovierung sind auch nicht über die in [§ 20 Abs. 1 SGB II](#) benannten Bedarfe hinaus von der Regelleistung als sonstige Bedarfe umfasst. Angesichts der Beträge, die nach den Erhebungen der jeweiligen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) für "Instandhaltung" und "Reparatur" angesetzt worden sind, ist es zudem ausgeschlossen, dass hiervon auch die Kosten einer erforderlichen Einzugsrenovierung bestritten werden können. Dies gilt selbst dann, wenn man davon ausgeht, dass diese "Posten" nicht in jedem Monat anfallen, sondern insoweit eine bescheidene Rücklagenbildung zu erwarten ist. (vgl. BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: [B 4 AS 49/07 R](#)).

Nach [§ 22 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) sind die Kosten für Unterkunft umfassend, dh in tatsächlicher Höhe zu erbringen. Auch Nebenkosten zur Kaltmiete werden hiervon umfasst (vgl BSG, Urteil vom 19.3.2008 - [B 11b AS 31/06 R](#)). Angemessene Kosten für die Einzugsrenovierung sind daher Teil der Kosten der Unterkunft, wenn die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart worden ist. Vereinbarungen hinsichtlich einer Einzugsrenovierung lassen sich dem Mietvertrag vom 06.11.2008 nicht entnehmen.

Aber auch wenn mietvertragliche Vereinbarungen nicht vorliegen, können im Rahmen des [§ 22 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) grundsätzlich auch weitere einmalige Beihilfen erbracht werden (vgl zu Heizkosten BSG, Urteil vom 16.5.2007, Az.: [B 7b AS 40/06 R](#)). Bei den Kosten für die Einzugsrenovierung ist das der Fall, soweit sie zur Herstellung der "Bewohnbarkeit" der Unterkunft erforderlich und auch ansonsten angemessen sind. Die Angemessenheit der Einzugsrenovierungskosten, die grundsätzlich unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunft selbst gegeben sein muss, ist in drei Schritten zu prüfen. Zunächst ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich war, um die "Bewohnbarkeit" der Unterkunft herzustellen, eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen und die Renovierungskosten zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich waren. (vgl. BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: [B 4 AS 49/07 R](#)).

Letztlich kann dabei dahinstehen, ob eine Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart war oder nicht, denn die zu gewährenden Kosten der Einzugsrenovierung sind in beiden Fällen die gleichen. Denn war die Renovierung zur Herstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung nicht erforderlich oder eine Einzugsrenovierung nicht ortsüblich, da ausreichend renovierte Wohnungen zur Verfügung standen, so sind diese auch bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung nicht als angemessen anzusehen.

Hiervon ausgehend hat die Klägerin einen Anspruch auf Übernahme der Kosten für die Wandbeläge in Höhe von 164,85 EUR, nicht aber auf die weiteren aus den Kassenbelegen ersichtlichen Positionen, insbesondere auch nicht für die Bodenbeläge.

Zwar sind zunächst sowohl Wand- als auch Fußbodenoberbelag zur Herstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung als objektiv erforderlich anzusehen (BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: [B 4 AS 49/07 R](#)). Jedoch erweist sich nach dem Ergebnis der Ermittlungen lediglich die Durchführung einer Einzugsrenovierung in Q und im Kreisgebiet insoweit als ortsüblich, als dass der Mieter bei Übernahme einer Wohnung das Anbringen von Tapeten oder Anstreichen der Wände übernehmen muss. Einfache Fußbodenbeläge sind dagegen üblicherweise bereits vorhanden.

Dies steht zur Überzeugung der Kammer fest aufgrund der eingeholten Auskünfte der im Tatbestand näher bezeichneten Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaften. So führt die Firma C und I Immobilien GmbH, die im Kreisgebiet Q ca. 1.800 Eigentumswohnungen und ca. 900 Mietwohnungen verwaltet, die den gesamten Querschnitt des Wohnungsmarktes widerspiegeln, aus, dass bei fast allen Vermietungen die Malerarbeiten in den Aufgabenbereich des Mieters fielen, d.h. die Wohnungen würden in dem Zustand übergeben, wie sie der letzte Mieter verlassen habe. Diese Regelung werde allgemein akzeptiert. Bezüglich des Bodenbelages sei zwar eine ähnliche Tendenz zu erkennen, allerdings seien auch Renovierungen durch den Vermieter nichts ungewöhnliches, was in erster Linie von der Attraktivität bzw. Verfügbarkeit der Wohnungen abhängen. Ebenso sei die Größe der betroffenen Zimmer ausschlaggebend, teilweise werde dann nur in einzelnen Räumen der Bodenbelag erneuert. Oft sei das Thema Renovierung der Bodenbeläge Teil der Vertragsverhandlungen; eine einheitliche Aussage könnte jedoch nicht getroffen werden. Die Hausverwaltung I1 C1, die in Q und im Kreisgebiet 41 Wohnungen in einer Größenordnung von 55 bis 65 qm vermietet, bei denen es sich sämtlich um Sozialwohnungen handelt, hat ausgeführt, dass sämtliche Wohnungen über einen bewohnbaren Bodenbelag (PVC) verfügten. Den Mietern sei es selbst überlassen, andere Bodenbeläge darüber zu verlegen. Das Tapezieren der Wände erfolge von den Mietern selbst. Bei Wohnungswechsel brauche der ausziehende Mieter an den Wänden nichts zu machen. Die Hausverwaltung F N, die etwa 50 Wohneinheiten verwaltet, teilt mit, dass Fußboden immer vorhanden sei. Wenn ein Mieter höherwertigen Fußboden würde haben wollen, so werde vereinbart, dass der Vermieter das Material zahle und der Mieter die Arbeit mache. Die Malerarbeiten bis auf das Anbringen der Tapeten übernehme der Vermieter. Die Tapezierung erfolge vom neuen Mieter nach seinem Geschmack. Die Firma M Immobilien-Verwaltungs-GmbH, die etwa 1.200 Wohnungen vermietet, von denen etwa 5 Prozent im unteren Wohnungssegment einzuordnen sind, führt aus, dass Wohnungen ohne Bodenbelag nach ihrem Wissensstand nicht vermietet würden. Dass keine Wandbelege vorhanden seien, komme schon gelegentlich vor, sei aber auch die Ausnahme. Aufgrund der neuen Mietrechtsprechung würden üblicherweise die Wohnungen nicht mehr vom Vermieter renoviert, sondern eher wie gesehen übergeben. Nur wenn Wohnungen stark verwohnt übergeben würden, werde eine Renovierung vorgenommen. Die Firma S Immobilien, die in Q etwa 2.500 Wohnungen verwaltet, führt aus, dass es aus ihrer Sicht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten und der Üblichkeit entspreche, dass Wohnungen im unteren Preissegment unrenoviert übergeben würden; Verallgemeinerungen seien aber sicherlich nicht statthaft. Unrenovierte Wohnungen seien inzwischen in allen Preissegmenten als schwer bzw. unvermietbar anzusehen. Eigentümer seien sehr häufig gezwungen, nach Auszügen vollständig zu renovieren. Der Spar- und Bauverein Q eG teilt mit, dass bei preisgebundenem Wohnraum die wirksam übertragenen Schönheitsreparaturen zur Anwendung kämen. Für frei finanzierten Wohnungsbestand werde dem Mieter die Möglichkeit gegeben, unter Berücksichtigung der Abnutzung die Tapeten zu entfernen. Grundsätzlich sei man bestrebt, sofern eine Einigung zwischen Vor- und Nachmieter nicht erzielt werde, die Wohnung tapetenfrei zu übergeben und auch so zurückzunehmen.

Zusammenfassend lässt sich diesen Auskünften entnehmen, dass bei einem Einzug regelmäßig Tapezierung oder Anstrich durch den neuen Mieter erfolgt. So haben diese Praxis der Spar- und Bauverein Q eG, die Firma C und I Immobilien GmbH sowie die Hausverwaltungen I1 C1 und F N bestätigt. Die Firma S Immobilien kommt zwar zu einem anderen Ergebnis, führt aber gleichzeitig aus, dass Verallgemeinerungen sicherlich nicht statthaft seien. Die M Immobilien-Verwaltungs-GmbH geht ebenfalls lediglich ausnahmsweise vom Fehlen der Wandbelege aus, verweist aber gleichzeitig auf die neue Mietrechtsprechung, wonach Wohnungen üblicherweise nicht mehr renoviert übergeben werden. Gleichzeitig lässt sich den Auskünften aber auch entnehmen, dass regelmäßig ein bewohnbarer Fußbodenbelag vorhanden ist. Hierauf verweisen sämtliche der eingeholten Auskünfte. Die Kammer geht daher davon aus, dass Wohnungen mit Fußbodenbelag in nennenswertem Umfang vorhanden waren.

Hiervon ausgehend hat die Klägerin einen Anspruch auf Zahlung von 164,85 EUR, der sich zusammensetzt aus den Kosten für Tapeten in Höhe von 22 EUR, 6 EUR und 27,50 EUR, einem Tapezierset in Höhe von 4,99 EUR, Kleister in Höhe von 3,98 EUR und 1,99 EUR, Vinyl-Kleister in Höhe von 3,79 EUR, Voll- und Abtönfarbe in Höhe von 2,99 EUR, einer Bürste in Höhe von 2,49 EUR, Krepp-Band in Höhe von 3,49 EUR, Farbe in Höhe von 15,99 EUR, 49,90 EUR und 8,99 EUR, Silikon-Masse in Höhe von 2,79 EUR, Schleifpapier in Höhe von zwei mal 0,59 EUR, einem Flächenspachtel in Höhe von 1,99 EUR und Moltofill in Höhe von 4,79 EUR, insgesamt 164,85 EUR. Dieser Betrag ist nach Auffassung der Kammer auch angemessen. Die Klägerin hat sämtlich preisgünstige Produkte erworben. Es ist nicht ersichtlich, dass die Klägerin die Artikel auch günstiger hätte erwerben können.

Anspruch auf die weiteren aus den Kassenbelegen ersichtlichen Positionen besteht nicht. Kosten für Laminat in Höhe von 238,50 EUR und PVC für 61,88 EUR, eine Parkettunterlage mit Folie für 39,90 EUR, eine Laminatabschlussschiene für 11,95 EUR, Gewebeverlegebund für 3,99 EUR sowie ein Übergangsprofil für 7,99 EUR stellen sämtlich Kosten für den Fußbodenbelag dar. Die Kosten für die Müllbeutel in Höhe von 2,29 EUR sowie den WC-Sitz von 14,90 EUR stellen keinen renovierungsspezifischen Bedarf dar. Die Kosten für den Maleroverall in Höhe von 3,99 EUR erachtet die Kammer ebenfalls nicht für erforderlich.

Soweit die Klägerin darauf verweist, dass sie die Wohnung aufgrund der Trennung von ihrem Ehemann schnell anmieten musste, so führt dies zu keinem anderen Ergebnis. [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) enthält keine entsprechende Härtefallklausel.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§§ 183, 193 SGG](#).

Die Berufung war gemäß [§ 144 Abs. 2 SGG](#) nicht zuzulassen. Sie ist gemäß [§ 144 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 SGG](#) zulassungsbedürftig, da der Wert des Beschwerdegegenstandes 750 EUR nicht übersteigt. Die Rechtssache hat jedoch weder grundsätzliche Bedeutung noch weicht die Entscheidung von obergerichtlicher Rechtsprechung ab.

Rechtskraft

Aus

Login

NRW

Saved

2010-11-08