L 4 AS 138/12

Land
Sachsen-Anhalt
Sozialgericht
LSG Sachsen-Anhalt
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung
4
1. Instanz
SG Dessau-Roßlau (SAN)

Aktenzeichen
S 8 AS 1248/09

Datum
01.03.2012

2. Instanz
LSG Sachsen-Anhalt
Aktenzeichen

L 4 AS 138/12
Datum

20.09.2017

3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen

-
Datum

-
Kategorie
Urteil

Das Urteil des Sozialgerichts Dessau-Roßlau vom 1. März 2012 wird abgeändert. Der Bescheid des Beklagten vom 9. März 2009 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 9. März 2009 wird abgeändert und der Beklagte verurteilt, dem Kläger für den Monat August 2008 weitere Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von 114,56 EUR zu zahlen. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat ein Zehntel der notwendigen außergerichtlichen Kosten des Klägers zu tragen.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Der Kläger und Berufungskläger (im Weiteren: Kläger) begehrt die Bewilligung von weiteren Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) für den Zeitraum von März bis September 2008 durch den Beklagten und Berufungsbeklagten (im Weiteren: Beklagter) im Rahmen der Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II). Es geht ihm um die Berücksichtigung einer mietvertraglichen Vereinbarung.

Der 1949 geborene Kläger stellte im September 2004 den ersten SGB II-Leistungsantrag für sich, seine damalige zweite Ehefrau sowie seinen am ... 1990 geborenen Sohn Zeuge K. L., zu dem er entgegen den tatsächlichen Verhältnissen angab, dieser wohne mit im Haushalt. Der Kläger gab an, er beziehe Arbeitslosenhilfe und wohne in einer 60 m² großen Wohnung im Haus seiner Mutter C. L ... In dem 130 m² großen Haus befänden sich zwei Wohnungen. Er wohne mit seiner Familie mietfrei, zahle aber die Betriebskosten für das Haus. Nach den vorgelegten Belegen wurden die Nebenkosten vom Girokonto des Klägers und dem der Mutter abgebucht. Der Beklagte gewährte der dreiköpfigen Bedarfsgemeinschaft des Klägers ab Januar 2005 Leistungen in einer anfänglichen Gesamthöhe von 1.121,85 EUR. Darin war für den Kläger ein Zuschlag nach [§ 24 SGB II](#) in Höhe von 160 EUR sowie ein Mehrbedarf für Ernährung in Höhe von 25,56 EUR enthalten. Der praktische Arzt Dr. med. B. hatte unter dem 27. August 2004 die Notwendigkeit von Krankenkost in Form der Vollkost wegen Colitis ulcerosa bescheinigt. In den Folgezeiträumen berücksichtigte der Beklagte durchgängig Mehrbedarfsleistungen in derselben Höhe.

Am 29. Januar 2006 starb die Mutter des Klägers und wurde nach dem Erbschein des Amtsgerichts K. vom 20. Juli 2006 vom Kläger und seiner Schwester I. M. zu je 1/2 beerbt. Zeitweise wohnten verschiedene weitere Personen im Haus. Im Weiterbewilligungsantrag aus August 2007 erklärte der Kläger zu den KdU, von den drei Wohneinheiten des Hauses mit einer Gesamtwohnfläche von 90 m² bewohne er eine 40 m² große Wohnung im Dachgeschoß. Auf Nachfrage gab er an, die Mieter seien ausgezogen bzw. gekündigt, da sie keine Miete zahlten. Zudem habe sich seine Ehefrau von ihm getrennt und sei Mitte August 2007 ausgezogen. Der Beklagte gewährte (nur) dem Kläger für den Zeitraum von August 2007 bis Februar 2008 monatliche Leistungen unter Anrechnung eines Einkommens aus Vermietung von bereinigt 145,57 EUR. Dagegen legte der Kläger Widerspruch ein und beanstandete die Einkommensanrechnung. Mieteinnahmen stünden der Erbengemeinschaft zu und würden für Reparaturen des unter Denkmalschutz stehenden Hauses verwendet. Weiter teilte er mit, die Erbengemeinschaft habe beschlossen, ihn nicht mehr mietfrei wohnen zu lassen. Es sei rückwirkend zum 1. September 2007 ein Mietvertrag abgeschlossen worden.

Im November 2007 erläuterte der Kläger, in Ansehung des Hauses sei er Teilerbe seiner Mutter, die sonst keine Vermögenswerte hinterlassen habe. Er legte den Mietvertrag vor: Nach dem Wortlaut des am 31. Juli 2007 in K. abgeschlossenen "Wohnungs-Einheitsmietvertrag" vermietete die "Erbengemeinschaft L./M.", vertreten durch Zeuge K. L., der auf Vermieterseite den Vertrag unterschrieben hatte, dem Kläger in der zweiten Etage des Hauses ab dem 1. September 2007 eine Wohnung mit zwei Zimmern, Diele, Bad,

Toilette und einer Wohnfläche von 48,50 m². Es sei eine Gesamtmiete von 400,13 EUR monatlich bar zu zahlen, die sich aus der Kaltmiete von 218,25 EUR (4,50 EUR/m²) und Vorauszahlungen für die Betriebskosten von 109,13 EUR (2,25 EUR/m²) und die Heizkosten von 72,75 EUR (1,50 EUR/m²) zusammensetzte.

Mit Bescheid vom 14. Dezember 2007 bewilligte der Beklagte dem Kläger für die Aufnahme der selbstständigen Tätigkeit "Schreibbüro" Einstiegsgeld gemäß [§ 16 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5](#) und [§ 29 SGB II](#) für den Zeitraum vom 30. November 2007 bis zum 29. Mai 2008 in Höhe von 277,60 EUR monatlich.

Nachdem der Kläger im Fortzahlungsantrag vom 17. Januar 2008 erklärt hatte, seine persönlichen Verhältnisse seien unverändert, bewilligte der Beklagte mit Bescheid vom 28. Februar 2008 vorläufige SGB II-Leistungen für den Zeitraum von März bis August 2008 in Höhe von 132,55 EUR für März 2008, 172,21 EUR für April 2008 sowie 223,57 EUR für die übrigen Monate. Über den Leistungsanspruch werde erst nach Vorlage der abschließenden Erklärung zum Einkommen endgültig entschieden. Der Beklagte rechnete zunächst ein monatliches Einkommen von bereinigt 240,01 EUR auf den Gesamtbedarf, bestehend aus Regelleistung, Mehrbedarf und Nebenkosten des Hauses an. Mit Änderungsbescheid vom 17. Mai 2008 setzte er ab Juli 2008 die Erhöhung der Regelleistung auf 351,00 EUR um. Dagegen legte der Kläger am 27. Juni 2008 Widerspruch ein. Er erziele keine Mieteinnahmen. Außerdem sei die von ihm zu zahlende Miete nicht berücksichtigt worden.

Auf den Weiterbewilligungsantrag für den Folgezeitraum bewilligte der Beklagte mit Bescheid vom 27. August 2008 (nur) für September 2008 vorläufig 227,57 EUR. Auch dagegen legte der Kläger Widerspruch ein.

Nach der vorläufigen EKS vom 2. Oktober 2008 rechnete der Kläger im Zeitraum von September 2008 bis Februar 2009 nicht mit einem Gewinn aus dem Schreibbüro. Für den Zeitraum von März bis August 2008 gab er abschließend an, er habe keine Einnahmen erzielt.

Für das Wohnhaus fielen folgende Aufwendungen an:

(Tabelle)

Mit Änderungsbescheid vom 9. März 2009 setzte der Beklagte die monatlichen Leistungen auf 526,17 EUR für März bis Juni 2008 und 530,09 EUR für Juli und August 2008 fest. Er rechnete kein Einkommen an und gewährte KdU in Höhe von 153,61 EUR bzw. 153,53 EUR (1/12 der jährlichen Betriebskosten zuzüglich Vorauszahlung für Gas abzüglich Anteil Warmwasserbereitung). Nach der endgültigen EKS sei kein Einkommen zu berücksichtigen; die KdU seien neu berechnet worden. Mit weiterem Änderungsbescheid vom 9. März 2009 erhöhte er die Leistungen für September 2008 auf 530,09 EUR und wies darauf hin, dass diese weiterhin vorläufig gewährt würden.

Mit Widerspruchsbescheid vom 9. März 2009 wies der Beklagte den Widerspruch für den Zeitraum von März bis August 2008 im Übrigen zurück. Er führte aus, es seien der Regelbedarf für Alleinstehende und ein Mehrbedarf wegen kostenaufwändiger Ernährung zu berücksichtigen. Der Mietvertrag werde nicht anerkannt, weil er von einem Minderjährigen als Vertreter der Erbengemeinschaft geschlossen worden und damit unwirksam sei. Zudem halte er als Angehörigenmietvertrag einem Fremdvergleich nicht stand. An KdU seien daher nur die belegten tatsächlichen Betriebs- und Heizkosten abzüglich des Regelsatzanteils für die Warmwasserbereitung zu berücksichtigen. Das Erwerbseinkommen liege unter dem Grundfreibetrag und sei nicht anzurechnen. Am selben Tag erließ der Beklagte einen gleichlautenden Widerspruchsbescheid zur vorläufigen Leistungsbewilligung für September 2008.

Am 9. April 2009 hat der Kläger beim Sozialgericht Dessau-Roßlau (SG) Klage erhoben und die Gewährung weiterer KdU-Leistungen geltend gemacht. Zur Begründung hat er ausgeführt, spätestens seit Eintritt der Volljährigkeit des Sohns im März 2008 sei der mit der Erbengemeinschaft geschlossene Mietvertrag wirksam zustande gekommen. Die Wohnung sei nach Wohnfläche und vereinbartem Mietzins angemessen. Inzwischen seien Mietschulden von ca. 9.600 EUR aufgelaufen. Mit Schreiben aus Februar und August 2008 sowie Februar und August 2009 habe der Vermieter die Mietzahlung gemahnt. Es komme nach der Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 3. März 2009, Az.: [B 4 AS 37/08](#), juris) entscheidend darauf an, ob der Betroffene im Leistungszeitraum einer wirksamen und nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung des Vermieters ausgesetzt sei; ein Fremdvergleich sei nicht anzustellen. Auf Anforderung hat er im Februar 2010 die ladungsfähigen Anschriften seines Sohnes und seiner Schwester mitgeteilt und auf die gesundheitlichen Beeinträchtigungen seiner 66-jährigen Schwester hingewiesen. Zudem hat er weitere vom Sohn unterschriebene Mahnungen vorgelegt. Das Schreiben vom 13. März 2011 lautet:

"Sehr geehrter Herr L.!

Seit nunmehr vier Jahren steht die Zahlung der Miete aus. Du hast jetzt eine Mietschuld in Höhe von 17.205,59 EUR. Wie du selbst weißt, ziehen alle Jahreszeiten ein unter Denkmalschutz stehendes Haus in starke Mitleidenschaft. Die dringend notwendigen kleineren und größeren Reparaturen stehen auf Grund der fehlenden Miete immer noch an. Die Miete ist also in diesem Fall, wie ich schon betonte, kein zweites Einkommen sondern stets Investition zur Werterhaltung. Der Frost ist tief in das Mauerwerk eingedrungen, Sonne, Wind und Regen sind auch nicht pfleglicher damit umgegangen. Mittlerweile ist das Dach kaputt, es regnet durch; die Dachrinnen und Fallrohre müssen dringend erneuert werden, parterre müssen neue Fenster eingesetzt werden, die Fassade muss gereinigt und versiegelt werden. Das Haus befindet sich in einem regelrecht bedauernswerten Zustand. Du musst bei Deinem Arbeitslosenamt endlich mal richtig Druck machen! Wenn das Geld nicht sehr bald kommt, haben wir nur noch ein Abrissgrundstück. Ich hoffe auf alsbaldige Erledigung."

Im Erörterungstermin des SG am 12. Januar 2012 hat der Kläger ausgeführt, er habe bisher noch keine Mietzahlungen erbracht. Von seinem Vater habe er einen Eigentumsanteil von einem Viertel an dem Haus geerbt, den er ca. 2003 auf seinen Sohn übertragen habe. Seit dem Tod der Mutter habe er das Haus allein bewohnt. Seine Schwester und sein Sohn hätten von ihm ein Entgelt für die Nutzung verlangt. Wenn er Miete zahle, könnten wenigstens dringende Reparaturen am Haus finanziert werden. Zu Lebzeiten seiner Mutter habe er keine Miete zahlen müssen, aber die gesamten Nebenkosten getragen. Der Abschluss des Mietvertrags habe sich wegen des Gesundheitszustands seiner Schwester länger hingezogen. Er sei an dem Tag, auf den er datiert sei, in G., dem Wohnort der Schwester, unterschrieben worden. Da er aus seinen Mitteln keine Miete aufbringen könne, habe er auf entsprechende SGB II-Leistungen des Beklagten gehofft. Seine Schwester und sein Sohn hätten ab Februar 2008 auf Zahlungen gedrängt, ihn aber nicht verklagen wollen. Im Termin hat das SG auf

Zweifel am Rechtsbindungswillen wegen der unterlassenen gerichtlichen Geltendmachung der Zahlungsansprüche über einen so langen Zeitraum hingewiesen. Die Beteiligten haben sich mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung einverstanden erklärt.

Im Nachgang hat der Kläger geltend gemacht, es seien die familiären und erbrechtlichen Verflechtungen zu berücksichtigen. Die Einleitung eines Mahnverfahrens hätte bedeutet, dass er als Mitglied der vermietenden Erbengemeinschaft gegen sich als Mieter hätte vorgehen müssen. Dazu könne man ihn nicht zwingen. Daher sei aus dem Unterlassen der gerichtlichen Geltendmachung der Forderung oder aus der Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht auf das Fehlen eines vertraglichen Rechtsbindungswillens zu schließen. Zudem sei eine Klage wirtschaftlich sinnlos. Die Mitglieder der Erbengemeinschaft müssten die Prozesskosten privat vorfinanzieren, könnten gegen ihn aber wegen Mittellosigkeit nicht vollstrecken. Zudem sei zweifelhaft, ob seine Schwester bereit gewesen wäre, an einem gerichtlichen Verfahren mitzuwirken, denn diese habe sich aufgrund ihrer psychischen Probleme nicht als Mitglied der Erbengemeinschaft angesehen. Es sei fraglich, ob die Erbengemeinschaft überhaupt rechtlich handlungsfähig gewesen sei. Verjährung sei nicht eingetreten, da die Mietvertragsparteien sich einig seien, dass Zahlungen auf die Mietforderung zur Erhaltung des Hauses verwendet werden sollten. Auch die Durchführung eines Räumungsverfahrens sei mit Prozesskosten verbunden und hätte nur dazu geführt, dass er in eine andere Wohnung in K. hätte umziehen müssen und dadurch zusätzliche Kosten für den Beklagten verursacht hätte. Er bewohne sein Elternhaus seit mehr als 60 Jahren und wolle dort bleiben. Zöge er aus, wäre das Haus dem Verfall preisgegeben. Er habe daher ein berechtigtes Interesse an der Fortführung des Mietverhältnisses. Er sei an einer vergleichweisen Regelung interessiert.

Mit Urteil vom 1. März 2012 hat das SG die Klage auf Bewilligung weiterer KdU-Leistungen abgewiesen. Der Kläger habe keinen Anspruch auf weitere KdU-Leistungen. Denn er sei aufgrund des Mietvertrags keiner ernsthaften Mietzinsforderung ausgesetzt. Der Mietvertrag sei nicht deshalb unwirksam, weil der Kläger zugleich als Mieter und als Vermieter Vertragspartei sei, oder weil der Sohn des Klägers als Vertreter der Erbengemeinschaft bei Abschluss des Vertrages noch minderjährig gewesen sei. Letzterer habe nach Eintritt der Volljährigkeit den Vertrag zumindest konkludent genehmigt, indem er u.a. weitere Mahnschreiben auf Grundlage des Mietvertrags verfasst habe. Indes fehle der Rechtsbindungswillen der Vertragspartner. Dies zeige bereits der Umstand, dass die Miteigentümer die Mietschulden von mehr als 10.000 EUR nicht gerichtlich geltend gemacht und auch das Mietverhältnis nicht beendet hätten. Ein ernsthaft agierender Vermieter hätte längst Schritte zur Durchsetzung eingeleitet, zumal die Kosten für ein Mahnverfahren überschaubar seien. Die Untätigkeit habe zum Verjährungseintritt und zur Uneinbringbarkeit der Miete für die Vergangenheit geführt. Soweit der Kläger einwende, es sei ihm nicht zuzumuten, als Mitglied der Erbengemeinschaft gegen sich selbst vorzugehen, sei dies ein weiteres Argument gegen den Rechtsbindungswillen. Wenn klar sei, dass die Nichterfüllung von Vertragspflichten keine Konsequenzen habe, bestehe keine ernsthafte Motivation, sich an das Vereinbarte zu halten. Soweit "familiäre Verflechtungen" der gerichtlichen Inanspruchnahme des Klägers entgegenstünden, seien diese auch bei der Bewertung der Ernsthaftigkeit des Rechtsgeschäfts zu berücksichtigen. Es sei den Vertragspartnern maßgeblich auf eine "Einstandspflicht" und Zahlungen des Beklagten angekommen.

Gegen das Urteil hat der Kläger am 29. März 2012 Berufung eingelegt. Zur Begründung hat er sein Vorbringen vertieft. Nach dem Tod der Mutter habe die Erbengemeinschaft nicht gewollt, dass er das Haus weiter kostenfrei nutze. Daher sei der Mietvertrag geschlossen worden. Die Mietzahlungen hätten zur Sanierung des Wohnhauses verwendet werden sollen. Das SG habe nicht bedacht, dass die Vermieter einen Prozess gegen ihn aus ihrem Privatvermögen vorfinanzieren müssten und Vollstreckungsversuche gegen ihn wirtschaftlich sinnlos seien. Er wolle trotz des desolaten Zustands im Elternhaus wohnen bleiben und verstehe nicht, dass ihm der Beklagte den Mietzins verwehre, der bei dem Bezug einer anderen Wohnung ohnedies anfalle. Ein Vergleich sei denkbar, wenn der Beklagte zumindest die Hälfte der vereinbarten Kaltmiete zahle, da kostendeckende Betriebskosten bereits erbracht worden seien.

Im August 2012 hat der Kläger seinen Eigentumsanteil am Haus aus der Erbengemeinschaft mit seiner Schwester auf seinen Sohn übertragen, der in das Grundbuch eingetragen worden ist. Dazu hat er erläutert, der Sohn, der zuvor bereits Miteigentümer zu $\frac{1}{4}$ gewesen sei und das Anwesen in den Jahren von 2006 bis 2009 verwaltet habe, habe mit Sanierungsarbeiten am Wohnhaus begonnen. Nunmehr sei er mit anwaltlichem Schriftsatz vom 17. Juni 2014 durch die "Erbengemeinschaft" zur Mietzahlung aufgefordert worden. Auf Nachfrage hat er im Februar 2017 mitgeteilt, seine Schwester sei im Frühjahr 2015 gestorben. Bei Abschluss des Mietvertrags am 31. August 2007 sei neben seinem Sohn Zeuge K. L. noch H. W., ein Bekannter, zugegen gewesen. Beide hat er als Zeugen benannt.

Nach Hinweis des Senats hat der Beklagte mit Bescheid vom 14. September 2017 die Leistungen für September 2008 endgültig auf 429,92 EUR festgesetzt. Es seien KdU-Aufwendungen von 53,36 EUR zu berücksichtigen. Einkommen sei nicht anzurechnen. Die Überzahlung in Höhe von 100,17 EUR sei zu erstatten.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Dessau-Roßlau vom 1. März 2012 sowie den Bescheid des Beklagten vom 9. März 2009 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 9. März 2009 und den Bescheid vom 14. September 2017 abzuändern und den Beklagten zu verurteilen, ihm im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September 2008 weitere Kosten der Unterkunft in Höhe von 218,25 EUR monatlich zu gewähren.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er hat ausgeführt, die geltend gemachte Mietzinsforderung sei tatsächlich nicht entstanden. Bei dem Mietvertrag handele es sich um einen unzulässigen Vertrag zu Lasten Dritter. Der Kläger sei Miteigentümer und könne das Haus auch ohne Mietvertrag nutzen.

In der mündlichen Verhandlung des Senats hat der Kläger den Streitgegenstand ausdrücklich auf die KdU beschränkt. Der Senat hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen Zeuge K. L. und H. W. ... Wegen deren Bekundungen wird auf die Sitzungsniederschrift verwiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte und die beigezogenen Verwaltungsvorgänge des Beklagten ergänzend Bezug genommen. Die Unterlagen sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung und der Beratung des Senats gewesen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung des Klägers ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht gemäß [§ 151 Abs. 1](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) erhoben worden. Sie ist auch statthaft gemäß [§ 144 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGG](#). Der Gesamtbetrag der geltend gemachten weiteren KdU-Leistungen von monatlich 218,25 EUR übersteigt für den streitigen Zeitraum von sieben Monaten (1.527,75 EUR) die Beschwerdewertgrenze von 750 EUR.

Streitgegenstand der Entscheidung im Berufungsverfahren sind die vom Kläger geltend gemachten weiteren Leistungen für die KdU. Der beantragte Zahlbetrag von monatlich 218,25 EUR ist die im Mietvertrag vereinbarte Nettokaltmiete. Aufgrund der Bezifferung des Antrags ist ein darüber hinausgehender Leistungsanspruch des Klägers nicht (mehr) streitbefangen.

Der Kläger war im streitigen Zeitraum dem Grunde nach leistungsberechtigt nach den [§§ 7 ff. SGB II](#). Nach [§ 19 Abs. 1 Nr. 1 SGB II](#) erhalten erwerbsfähige Hilfebedürftige als Arbeitslosengeld II Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der angemessenen KdU. Berechtig, Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts zu erhalten, sind nach [§ 7 Abs. 1 SGB II](#) Personen, die das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze nach [§ 7a SGB II](#) noch nicht erreicht haben, erwerbsfähig und hilfebedürftig sind sowie ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben. Erwerbsfähig ist nach [§ 8 Abs. 1 SGB II](#), wer nicht wegen Krankheit oder Behinderung auf absehbare Zeit außerstande ist, unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes mindestens drei Stunden täglich erwerbstätig zu sein. Nach [§ 9 Abs. 1 SGB II](#) ist hilfebedürftig, wer seinen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus dem zu berücksichtigenden Einkommen oder Vermögen sichern kann und die erforderliche Hilfe nicht von anderen, insbesondere von Angehörigen oder von Trägern anderer Sozialleistungen erhält. Der im streitigen Zeitraum 59-jährige Kläger hatte die in seinem Fall maßgebliche Altersgrenze von 65 Jahren und drei Monate noch nicht erreicht und seinen gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland. Er war erwerbsfähig und verfügte nicht über Einkommen gemäß [§ 11 SGB II](#) und auch nicht über einzusetzendes Vermögen gemäß [§ 12 SGB II](#).

Denn der Miteigentumsanteil des Klägers am Elternhaus stellt im streitigen Zeitraum kein verwertbares Vermögen im Sinne von [§ 12 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) dar. Grundsätzlich sind alle Vermögensgegenstände, die beim Hilfesuchenden vorhanden sind und im Bedarfszeitraum zur Verfügung stehen, zur Abwendung der Hilfebedürftigkeit einzusetzen mit Ausnahme der in [§ 12 Abs. 3 SGB II](#) genannten Gegenstände. Danach ist u.a. ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder eine entsprechende Eigentumswohnung als Vermögen nicht zur berücksichtigen ([§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II](#)). Die Angemessenheit eines Hausgrundstücks richtet sich allein nach seiner Größe (vgl. BSG, Urteil vom 7. November 2006, Az.: [B 7b AS 2/05 R](#), juris). Es ist auf die gesamte Wohnfläche des Hauses abzustellen, auch wenn der Hilfesuchende nur einen Teil des Hauses bewohnt (vgl. BSG, Urteil vom 12. Dezember 2013, Az.: [B 14 AS 90/12 R](#), juris).

Es kann dahinstehen, ob die Angemessenheitsgrenze bei einem nur von einer Person bewohnten Haus bei 90 oder 100 m² liegt (vgl. BSG, Urteil vom 24. Mai 2017, Az.: [B 14 AS 16/16 R](#), juris RN 24 m. weit. Nachw.; Geiger in LPK-SGB II, 6. Aufl. 2017, § 12 RN 66 ff), denn das Elternhaus des Klägers ist deutlich größer. Seine Angaben in den Leistungsanträgen zur Gesamtwohnfläche von 90 bzw. 130 m² sind unzutreffend, was aus den im Verfahren vorgelegten Fotos vom Haus offensichtlich wird. Geht man entsprechend der letzten Angaben des Klägers von einer Wohnfläche der Dachgeschosswohnung von 48,5 m² aus, dürften die in den beiden Etagen darunter befindlichen Wohnungen jeweils mindestens 90 m² groß sein. Mit einer Gesamtwohnfläche von über 200 m² ist das Hausgrundstück nicht verwertungsgeschützt im Sinne von [§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II](#) und grundsätzlich zur Bedarfsdeckung einzusetzen.

Indes war das Hausgrundstück im streitbefangenen Zeitraum nicht verwertbar. Zur Beurteilung der Verwertbarkeit kommt es darauf an, ob das Vermögen in angemessener Zeit, d.h. in der Regel innerhalb eines Bewilligungszeitraums von damals zumeist sechs Monaten ([§ 41 Abs. 1 Satz 4 SGB II](#) a.F.), bzw. hier im streitbefangenen Zeitraum von sieben Monaten, zu Geld gemacht werden kann. Da der Kläger nicht Alleineigentümer des Anwesens ist, sondern als Mitglied der ungeteilten Erbengemeinschaft mit seiner Schwester nur ein Miteigentum von $\frac{3}{4}$ am Anwesen hatte (weiterer Miteigentümer zu $\frac{1}{4}$ war der Sohn des Klägers), kommt als Vermögensgegenstand, der in die Prüfung der Hilfebedürftigkeit nach [§§ 9, 12 SGB II](#) einzubeziehen ist, nur der Anteil an dem Nachlass in Betracht, über den der Kläger nach [§ 2033 Abs. 1 Satz 1](#) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) verfügen kann. Das ist der Miteigentumsanteil an dem Grundstück in ungeteilter Erbengemeinschaft und der Anspruch auf Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft ([§§ 2042 ff. BGB](#); vgl. z. Vorst.: BSG, Urteil vom 27. Januar 2009, Az.: [B 14 AS 42/07 R](#), juris RN 19).

Als Verwertungsmöglichkeiten kommen der Verkauf oder die Verpfändung des Erbteils, der Verkauf des Hausgrundstücks sowie die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft in Betracht. Auch wenn rechtliche Hindernisse für eine Verwertbarkeit durch Übertragung des Erbteils im Wege des Erbschaftsverkaufs oder auch durch eine Verpfändung des Miterbenanteils entsprechend [§§ 1273 Abs. 2, 1258 BGB](#) nicht bestanden, hält der Senat die tatsächliche Möglichkeit der Verwertung für ausgeschlossen. Zum einen hat ein Erbschaftsverkauf an Dritte praktisch nur eine geringe Bedeutung (vgl. BSG, Urteil vom 27. Januar 2009, [a.a.O.](#), RN 28); zum anderen waren die gegebenen Verwertungsaussichten hier dadurch erschwert, dass zusätzlich zur Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft noch eine solche mit dem weiteren Miteigentümer (Sohn) erfolgen musste, ehe aus dem Erbschaftskauf ein wirtschaftliches Ergebnis realisierbar gewesen wäre. Nach den allgemeinen Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt am Wohnort des Klägers ist ein Eigentumsanteil von $\frac{3}{8}$ praktisch nicht verwertbar. Entsprechendes gilt für eine Verpfändung. Ein freihändiger Verkauf des gesamten Grundstücks wäre am Widerstand der Miteigentümer gescheitert, die nach unbestrittener Aktenlage das Anwesen im Familieneigentum halten wollten. Auch eine Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft im Zivilrechtsstreit hätte erheblich länger gedauert als der streitbefangene Zeitraum und nicht unmittelbar zur Verwertung ggf. im Wege der Zwangsvollstreckung geführt, weil noch weiteres Miteigentum (Sohn) bestand. Aufgrund der faktischen Unverwertbarkeit des Eigentumsanteils am Hausgrundstück stand Vermögen im Sinne von [§ 12 SGB II](#) der Leistungsgewährung nicht entgegen.

Der Kläger hat daher dem Grunde nach einen Anspruch auf SGB II-Leistungen. Da er den Streitgegenstand im Berufungsverfahren ausdrücklich auf die KdU beschränkt hat, ist die Leistungsbewilligung im Übrigen nicht zu überprüfen.

Der Kläger hat Anspruch auf weitere KdU in Höhe von 114,56 EUR, allerdings nicht aufgrund einer behaupteten mietvertraglichen Verpflichtung. Gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Bereits aus dem Gesetzeswortlaut ergibt sich, dass der Leistungsträger nur solche Kosten zu übernehmen hat, die dem Leistungsberechtigten tatsächlich entstanden sind und für deren Deckung ein Bedarf besteht. Dies sind in erster Linie Kosten, die durch einen Mietvertrag begründet sind, wie sie der Kläger auch geltend macht. Insoweit reicht es aus, dass der

Leistungsberechtigte im jeweiligen Leistungszeitraum einer wirksamen und nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung ausgesetzt ist (vgl. BSG, Urteil vom 7. Mai 2009, Az.: [B 14 AS 31/07 R](#), juris RN 16 ff.). Ausgangspunkt für die Frage, ob eine wirksame Mietzinsverpflichtung des Leistungsberechtigten vorliegt, ist in erster Linie der Vertrag, mit dem der geschuldete Mietzins vereinbart worden ist. So ist ein Mietverhältnis auch dann anzunehmen, wenn nur eine geringfügige "Gefälligkeitsmiete" vereinbart ist oder wenn der Mieter lediglich die Betriebskosten oder sonstige Lasten zu tragen hat. Grundsicherungsrechtlich ist erwünscht, wenn der vereinbarte Mietzins etwa aus Gründen der verwandtschaftlichen Verbundenheit niedriger ist, als dies in einem Mietverhältnis unter Fremden der Fall wäre. Die Umstände des behaupteten Mietverhältnisses sind im Einzelnen zu ermitteln und zu würdigen. Bei dieser Gesamtwürdigung unter der Auslegung der Vereinbarungen muss jedoch die tatsächliche Übung der Parteien, mithin der tatsächliche Vollzug des Vertragsinhalts, berücksichtigt werden. Im Übrigen sind die Kriterien, die der Bundesfinanzhof im Hinblick auf den sogenannten Fremdvergleich entwickelt hat, nach der Rechtsprechung des BSG im SGB II nicht anwendbar (vgl. BSG, a.a.O., RN 19).

Maßgeblich ist, ob die mietvertragliche Vereinbarung mit einem entsprechenden rechtlichen Bindungswillen der beteiligten Vertragsparteien (vgl. BSG, a.a.O., RN 17 f.) abgeschlossen worden ist. Ein sog. Rechtsbindungswille besteht, wenn die vertragsbegründenden Erklärungen beider Vertragsparteien aus Sicht eines verständigen Adressaten den Willen der Erklärenden erkennen lassen, mit der Erklärung jeweils eine rechtliche Bindung zu bewirken. Dies führt dazu, dass die Erklärung nicht mehr einseitig widerrufen oder geändert werden kann. Beiden Willenserklärungen muss ein solcher Geltungswille entnommen werden können. Sie sind abzugrenzen von der bloßen Erklärung der Vertragsbereitschaft, die als solche unverbindlich ist. Insoweit ist für den Fall des hier vorliegenden Mietvertrags unter nahen Angehörigen im Grundsicherungsrecht zu berücksichtigen, dass einem Missbrauch auch dann vorgebeugt werden muss, wenn die Vertragsparteien Mietpreise unterhalb der Angemessenheitsgrenze vereinbaren oder diese in der vertraglichen Regelung ausschöpfen. Nach der Rechtsprechung des BSG (vgl. auch: Urteil vom 3. März 2009, Az.: [B 4 AS 37/08 R](#), juris RN 24 ff.) muss der Leistungsberechtigte einer ernsthaften, wirksamen und nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung ausgesetzt sein. Denn bei Nichtzahlung der Miete droht regelmäßig Kündigung und Räumung der Unterkunft. Zweck der Regelung über die Erstattung der KdU im Grundsicherungsrecht ist es aber gerade, existenzielle Notlagen zu beseitigen oder den Eintritt von Wohnungslosigkeit zu verhindern. Hilfebedürftige sind in der Regel nicht in der Lage, die Aufwendungen für die KdU selbst zu tragen. Sie sind, solange sie im Leistungsbezug stehen, auf die Übernahme der KdU angewiesen. Insoweit kann es für die Feststellung, ob tatsächlich Aufwendungen für die Unterkunft entstanden sind, nicht allein darauf ankommen, ob der Leistungsberechtigte einer Zahlungsverpflichtung in der Vergangenheit nachkommen konnte oder nachgekommen ist (BSG, a.a.O., RN 24).

Unstreitig hat der Kläger auf die nach dem Vertragstext vereinbarte Gesamtmiete in Höhe von 400,13 EUR keinerlei Mietzahlungen an den Zeugen K. L. erbracht. Auch die vom Beklagten gewährten KdU-Leistungen für die Betriebskosten hat er nicht bar an den Zeugen K. L. und angeblichen Verwalter des Hauses weitergeleitet, sondern selbst damit die Forderungen der Versorger u.ä. bedient. Insoweit ist der Vertrag – auch in Ansehung der ausgereichten KdU-Leistungen – nicht in der schriftlich niedergelegten Fassung praktiziert worden, ohne dass dies allein auf fehlende Mittel zurückzuführen ist. Indes ließ sich auch im Übrigen nicht zur Überzeugung des Senats feststellen, dass auf der Grundlage des schriftlichen Vertrags eine rechtliche Verpflichtung des Klägers zur Zahlung eines Mietzinses begründet worden ist. Dies ergibt sich aus Folgendem:

Bereits der Umstand, dass die Nichtzahlung des Mietzinses – über einen im Zeitpunkt der Entscheidung des Senats zehnjährigen Zeitraum – keine spürbaren juristischen Konsequenzen für den Kläger hatte, spricht gegen eine rechtswirksame Zahlungsverpflichtung. Insoweit verweist der Senat zunächst auf die zutreffenden Ausführungen im erstinstanzlichen Urteil (Seiten 9 bis 11) und sieht von eigenen Ausführungen ab. Soweit zwischenzeitlich der Vollstreckungstitel über eine Hauptforderung von insgesamt 18.551,25 EUR (Kaltmiete für den Zeitraum von September 2007 bis August 2014 (84 Monate)) gegen den Kläger erwirkt worden ist, der auf einem Mahnbescheid aus August 2014 beruht, stellt dies die vorstehende Bewertung nicht in Frage. Denn sowohl das erste anwaltliche Mahnschreiben (vom 17. Juni 2014) als auch das Mahnbescheidverfahren wurden erst in Gang gesetzt, nachdem das SG im Urteil vom 1. März 2012 maßgeblich auf das Unterlassen der Geltendmachung der Forderung als Beleg für den mangelnden Rechtsbindungswillen abgestellt hatte (und nachdem der Kläger im August 2012 seinen Erbeil und damit einen weiteren Miteigentumsanteil von 3/8 im Wege der Schenkung an seinen Sohn, den Zeugen K. L., übertragen hatte). Der Existenz des Vollstreckungsbescheids misst auch der Kläger ersichtlich keine besondere Bedeutung zu, denn er hat ihn – obwohl er bereits vom 27. Januar 2015 stammt – im Berufungsverfahren bislang nicht erwähnt und erst in der mündlichen Verhandlung des Senats vorgelegt. Zudem ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die Miteigentümer aus dem Titel gegen den Kläger vorgegangen wären. Schließlich ist offenbar der Kläger nicht gegen den Vollstreckungsbescheid vorgegangen, obwohl dieser ersichtlich (teil)rechtswidrig ist. Denn die Hauptforderung beläuft sich auf 18.551,25 EUR anstelle von 18.333,00 EUR (84 Monate à 218,25 EUR). Das ist die Kaltmiete für 85 Monate; ein Monat mehr als der beschriebene Zeitraum der Mietzinsforderung. Zumindest dagegen hätte sich der Kläger wehren können, wenn es um eine eigene Zahlungsverpflichtung ging.

Die Existenz des Titels hat die Sachlage nicht verändert: Der Kläger, der inzwischen Altersrente bezieht, bewohnt weiterhin die Dachgeschosswohnung des zwischenzeitlich sanierten Mehrfamilienhauses und zahlt weiterhin keine Miete. Der Senat ist davon überzeugt, dass der Titel nur erwirkt wurde, "um der Forderung des Gerichts im Urteil" des SG nachzukommen, bzw. um nach außen zu dokumentieren, dass sich die Miteigentümer wie ein "ordentlicher Vermieter" verhalten, ohne dass dies als Beleg für die Ernsthaftigkeit des Mietzahlungsverlangens anzusehen ist. Er führt daher nicht zu einer anderen Bewertung der Wirksamkeit der schriftlich dokumentierten vertraglichen Vereinbarung oder der Zahlungsverpflichtung des Klägers.

Der Senat hat aus der Gesamtheit der Umstände des Einzelfalls unter Würdigung der Angaben des Klägers und der Zeugen die Überzeugung gewonnen, dass es intern im Verhältnis der Miteigentümer keine wirksame vertragliche Verpflichtung des Klägers zur Zahlung einer Miete für die bewohnte Wohnung gab. Vielmehr hatten die Miteigentümer des Hauses nach dem Tod der Mutter des Klägers nach Möglichkeiten gesucht, die Ertragslage des Anwesens zu verbessern, um notwendige Instandhaltungsarbeiten zu finanzieren. Nachdem Versuche, Wohnungen oder Zimmer im Objekt zu vermieten, scheiterten bzw. nicht dauerhaft zu verlässlichen Erträgen führten, war eine Finanzierung über SGB II-Leistungen durch den Beklagten angestrebt. Allein um den Beklagten zur Bewilligung höherer KdU-Leistungen zu veranlassen, wurde ein schriftlicher Mietvertrag verfasst, ohne damit eine ernsthafte Zahlungsverpflichtung des Klägers begründen zu wollen.

Der Kläger selber hat in der mündlichen Verhandlung des Senats die wirtschaftliche Lage erläutert. Aus den insoweit glaubhaften Angaben ergibt sich Folgendes: Nach dem Tod der Mutter, die zuvor die Reparaturkosten des Hauses aus ihren Mitteln getragen hatte, war die wirtschaftliche Situation desolat. Selbst dringend notwendige Reparaturen konnten nicht finanziert werden. Der Zustand des Hauses

verschlechterte sich immer mehr. In dieser Lage überlegte sich der Kläger, Mieteinnahmen anzustreben, die zur Finanzierung der Instandhaltung verwendet werden könnten. Da er als einziger der Miteigentümer im Haus wohnte, lag der Abschluss eines Mietvertrags mit ihm als Mieter nahe, damit durch die vom SGB II-Träger zu erbringenden KdU-Leistungen Erträge aus dem Haus erwirtschaftet werden konnten. Diese Planung besprach er mit dem Zeugen Zeuge K. L., der einverstanden war. Gemeinsam reisten sie zur Schwester des Klägers, um sie ebenfalls zu überzeugen, was gelang. Über die Höhe des Mietzinses sprachen die Eigentümer nicht. Sie waren sich aber einig, dass die mietvertragliche Vereinbarung so ausgestaltet werden sollte, dass sie vom Beklagten akzeptiert werde. Zur inhaltlichen Ausgestaltung und wegen der Miethöhe zogen sie den sachkundigen Zeugen W. zu Rate. Auf dessen Anraten wurde der Formularmietvertrag beschafft und vom Zeugen W. ausgefüllt. Dieser trug selbsttätig die Höhe des Mietzinses nach seiner Kenntnis der Werte auf dem Mietwohnungsmarkt bzw. der vom Beklagten als angemessen akzeptierten Mieten in das Formular ein, das der Kläger und der damals noch minderjährige Zeuge K. L. unterschrieben.

Dieser Hergang macht deutlich, dass – entgegen den bisherigen Bekundungen im Verfahren – nicht die vom Kläger als "Erbengemeinschaft" betitelten Miteigentümer von ihm Mietzahlungen als Ausgleich für die alleinige Nutzung des Anwesens verlangten, sondern er selber nach einer Lösung gesucht hatte, um an finanzielle Mittel für die Instandhaltung des Hauses zu gelangen. Die vertragliche Miethöhe war nicht Ergebnis der Vertragsverhandlungen der Vertragsparteien über das vom Kläger zu zahlende Entgelt für die Nutzung der Dachgeschoßwohnung, sondern es war nach der Empfehlung des Zeugen W. der Betrag, den der Beklagte üblicherweise im Rahmen der SGB II-Leistungsgewährung (noch) als angemessene KdU akzeptierte. Es ging nicht um Mietzahlungen des Klägers an die Miteigentümer, sondern um SGB II-Leistungen des Beklagten, damit anstehende Reparaturen hätten bezahlt werden können. Dies hat im Ergebnis auch der Zeuge W. bestätigt.

Soweit der Zeuge K. L. bekundet hat, er habe nach dem Tode der Großmutter vom Kläger Mietzahlungen verlangt, weil dieser eine Wohnung im Haus nutzte, glaubt ihm der Senat nicht. Der zum Zeitpunkt des Todes der Großmutter knapp 16-jährige und bei Abschluss des Mietvertrags 17-jährige Zeuge K. L. dürfte sich für das Haus, in dem er selbst nicht wohnte, altersentsprechend eher weniger interessiert haben. Zudem war er aufgrund des Umstandes, dass ihm der Kläger im Jahr 2003 den nach dem Tod dessen Vaters geerbten Miteigentumsanteil am Haus von $\frac{1}{4}$ als Schenkung übertragen hatte, schon aus familiären Gründen kaum in der Position, noch zusätzlich finanzielle Forderungen an den Kläger zu stellen. Das vom Zeugen K. L. behauptete Verhalten erscheint lebensfremd; die dahingehenden Bekundungen waren aufgesetzt, übertrieben und nicht glaubhaft. Die Angaben des Zeugen K. L. waren ersichtlich anspruchsbefangene, zumal die geltend gemachten KdU-Leistungen sowie ggf. weitere Zahlungen des Beklagten für hier nicht streitbefangene Bewilligungszeiträume unmittelbar ihm als jetzigem Alleineigentümer des Anwesens zugute kommen sollen.

Nach Auffassung des Senats trifft auch die Behauptung des Klägers, sein Sohn habe von 2006 bis 2009 das Anwesen verwaltet, was dieser als Zeuge bestätigt hat, ersichtlich nicht zu. Bis zum Februar 2008 war der Zeuge K. L. minderjährig, was allein in der praktischen Abwicklung des Zahlungsverkehrs für das Anwesen zu Problemen geführt hätte. Er wohnte nicht im Haus, sondern bei seiner Mutter im ... in K ... Keine der vorliegenden Hausrechnungen war an den Zeugen K. L. gerichtet: Im Jahr 2008 waren Rechnungsadressaten für Betriebskosten die Erbengemeinschaft L. (Trinkwasser und Gebäudeversicherung), C. L. (Schornsteinfeger) und der Kläger (Grundsteuer, Niederschlagswasser, Abwasser, Abfall, Straßenreinigung) – jeweils unter der Anschrift ... Auch für den Kläger gilt, dass er anspruchsbefangene vorträgt und es mit den Fakten nicht genau nimmt: So gab er 2004 bei der ersten Leistungsantragstellung an, sein Sohn lebe ständig in seinem Haushalt, was nicht zutrifft. Seine Angaben zur Gesamtwohnfläche des Hauses (2005: 130 m², 2007: 90 m²) oder der Größe seiner Dachgeschoßwohnung (2005 bei zwei Bewohnern: 60 m²; 2007 bei einem Bewohner: 40 und 48,5 m²) waren bewusst ungenau, offenbar um denkbaren Nachfragen des Beklagten nach der Verwertbarkeit des Mehrfamilienhauses oder der angemessenen Wohnungsgröße vorzubeugen. Auch den Einzug von Mietern gab der Kläger gegenüber dem Beklagten nicht an, obwohl dies für die Berechnung der KdU leistungserheblich war. Denn bis dahin hatte der Beklagte im Ergebnis die Hauskosten vollständig übernommen, die bei weiteren Bewohnern aufzuteilen gewesen wären. Weiter hat der Kläger seine Angaben zu den konkreten Umständen bei Abschluss des Mietvertrags im Verlauf des Verfahrens mehrfach geändert: Erstinstanzlich hatte er erklärt, der schriftliche Mietvertrag sei an dem Tag, der im Mietvertrag angegeben ist (31. August 2007) in G. unterzeichnet worden. Erst im Berufungsverfahren hat er den Zeugen W. benannt und ausgeführt, dieser sei bei dem Abschluss des Mietvertrags zugegen gewesen. Diesen Vortrag hat er in der mündlichen Verhandlung erneut geändert und erklärt, zum Besuch bei der Schwester einen Vertragsentwurf selbst verfasst zu haben. Der Zeuge W. habe nach Rückkehr des Klägers empfohlen, stattdessen einen Formularmietvertrag zu beschaffen und diesen nachträglich ausgefüllt. Insoweit ist auch der anfängliche Vortrag des Klägers im Verfahren, "die Erbengemeinschaft" habe von ihm eine Mietzahlung gefordert, um damit den Reparaturstau des unter Denkmalschutz stehenden Altbaus zu beseitigen, nach Einschätzung des Senats eine verfälschte, anspruchsbefangene Darstellung der tatsächlichen Situation.

Auch der Inhalt der mietvertraglichen Vereinbarung spricht gegen einen ernsthaften Bindungswillen bzw. gegen die Begründung einer wirksamen Zahlungsverpflichtung des Klägers. Die vereinbarten Beträge sind zu hoch. Dies gilt sowohl für die Kaltmiete von 4,50 EUR/m², die nach der Erfahrung des Senats aus anderen Verfahren für unsanierten Wohnraum in K. im Jahr 2007 unangemessen teuer war, als auch für die vereinbarten Nebenkosten. Die Betriebskostenvorauszahlung von 2,25 EUR pro m² (üblich wären Beträge von ca. 1,00 EUR/m²) belief sich auf monatlich 109,13 EUR und deckte im Ergebnis die tatsächlichen Nebenkosten für das ganze Haus ab, obwohl nur eine Wohnung (mit einer Größe von ca. 1/5 der Gesamtwohnfläche) vermietet war. Auch die Heizkostenvorauszahlung von 1,50 EUR/m² (insgesamt 72,75 EUR) war höher als die tatsächlichen Abschlagszahlungen für die Gasheizung der Wohnung (47,00 EUR).

Laut Mietvertrag war die Gesamtmiete von 400,13 EUR bar an den Sohn zu zahlen. Dies ist zu keinem Zeitpunkt – zumindest bis August 2014 nicht – erfolgt. Obwohl nach dem Vortrag des Klägers der Zeuge K. L. die Hausverwaltung übernommen hatte, sind auch die vom Beklagten an den Kläger ausgekehrten KdU-Leistungen für die Betriebskosten nicht wie im Vertrag niedergelegt (bar) an den Zeugen K. L. weitergeleitet worden, sondern der Kläger hat selbst die anfallenden Aufwendungen bedient.

Der Senat ist davon überzeugt, dass mit dem Mietvertrag keine rechtlich bindende Zahlungspflicht des Klägers beabsichtigt war. Eine Rechtsbeziehung zwischen den Miteigentümern des Hauses und dem Kläger als Wohnungsnutzer sollte dadurch nicht bindend gestaltet werden. Vielmehr diente der Einheitsmietvertrag allein dazu, das Bestehen einer vertraglichen Zahlungsverpflichtung des Klägers vorzutäuschen, um den Beklagten zu veranlassen, über die bislang bereits anerkannten Betriebskosten hinaus weitere KdU-Leistungen in Höhe des vermeintlich vereinbarten Mietzinses zu erbringen. In Wahrheit handelte es sich also um einen Vertrag zu Lasten Dritter, hier des Beklagten, der anstelle des angeblich zahlungspflichtigen Klägers die Finanzierungslast tragen sollte. Folgerichtig war der Mietzins nur

deshalb so hoch vereinbart, weil er von einem Dritten zu tragen war. Eine finanzielle Belastung des Klägers war nie gewollt.

Diese Motivlage und entsprechende Vorgehensweise der Beteiligten wird auch aus den vom Zeugen K. L. unterschriebenen Mahnschreiben deutlich: Neben dem Hinweis auf den aktuellen Schuldenstand, der umgehend auszugleichen sei, wird maßgeblich auf die Reparaturbedürftigkeit des Anwesens hingewiesen und ausgeführt, wegen der ausbleibenden Zahlungen könnten die dringend notwendigen Arbeiten nicht durchgeführt werden. Inhaltlich handelt es sich eher um Appell an den Beklagten, nunmehr SGB II-Leistungen für die Miete zu erbringen, damit die geplanten Reparaturen erfolgen können. Im Übrigen ist den Mahnschreiben zugrunde gelegt, dass die vereinbarte Gesamtmiete von 400,13 EUR monatlich vollständig nicht bezahlt wurde, obwohl Leistungen für die Betriebskosten bewilligt und offensichtlich an die Versorger weitergeleitet worden waren. Gleichwohl werden beispielsweise im Schreiben aus dem August 2009 Zahlungsrückstände von 9.603,12 EUR (= 24 Bruttowarmmieten) aufgeführt. Ein solcher Fehler wird einem wahren Verwalter eines Anwesens kaum unterlaufen. Dies belegt zugleich, dass die angebliche vertragliche Vereinbarung zwischen den Beteiligten auch nicht hinsichtlich der laufenden Kosten praktiziert worden ist. Dazu passt der Umstand, dass der Kläger im Berufungsverfahren (beziffert) Leistungen nur noch in Höhe des Kaltmietzinses einklagt, obwohl SGB II-Leistungen für die Betriebs- und Heizkosten nicht in der mietvertraglich vereinbarten Höhe, sondern zu monatlich 1/12 der Jahreskosten durch den Beklagten gewährt worden sind.

Die Schlussfolgerung, der Beklagte sei der allein gewünschte Zahlungsverpflichtete, wird auch durch die Reaktion des Klägers im Klageverfahren auf den Hinweis des SG auf die "Untätigkeit bei der gerichtlichen Geltendmachung" belegt: Das SG hatte Unterlassen der Geltendmachung der Mietschulden durch den Vermieter gemeint. Der Kläger bezog die Äußerung auf sich und führte aus, er sei nicht untätig gewesen, sondern habe – im Verhältnis zum Beklagten – alles getan, um "die Miete" zu erhalten. Darauf weist das SG im Urteil zu Recht hin (Seite 11 f.). In dieselbe Richtung geht die Auffassung des Klägers, es sei ihm nicht zuzumuten, als Miteigentümer und Vermieter gegen sich als Mieter gerichtlich vorzugehen, weil dem die "besondere familiäre und erbrechtliche Konstellation" entgegenstehe. Wenn die familiäre Konstellation danach ein Grund ist, vertraglich begründete Forderungen nicht gerichtlich durchzusetzen, steht dieser Grund auch der Verbindlichkeit der abgeschlossenen Vereinbarung entgegen, wie dies das SG im angegriffenen Urteil bereits zutreffend ausgeführt hat (vgl. Seiten 10 bis 11). Die Nichtzahlung der angeblich vereinbarten Miete hatte faktisch keine Folgen für den Kläger. Dies gilt auch angesichts des jetzt vorgelegten Vollstreckungsbescheids, der ebenfalls folgenlos geblieben ist.

Mangels rechtlichen Bindungswillens der Vertragspartner kommt es nicht darauf an, ob der bei Mietvertragsschluss noch minderjährige Zeuge K. L., der nicht Mitglied der Erbengemeinschaft nach der Mutter des Klägers war, für die Mehrheit der Miteigentümer rechtsgeschäftlich wirksame Verträge schließen konnte oder ob er diese nach Eintritt der Volljährigkeit – mit Wirkung auch für die Miteigentümer – konkludent genehmigen konnte.

Nach alledem bestanden hier keine vertraglichen Mietzahlungspflichten des Klägers. Daraus folgt aber nicht, dass er die Wohnung gänzlich kostenfrei nutzen konnte. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Kläger im streitigen Zeitraum intern im Verhältnis zu den übrigen Miteigentümern verpflichtet war, als Ausgleich für die Nutzung der einen Wohnung in der gemeinsamen Immobilie die Betriebs- und Verbrauchskosten für das ganze Haus zu tragen. Eine dementsprechende konkrete Vereinbarung hat der Kläger zwar nicht vorgetragen. Aber sie entsprach der tatsächlichen Übung zu Lebzeiten der Mutter, die der Kläger bereits in seinem ersten Leistungsantrag angegeben hat – auch wenn sie möglicherweise nicht in allen Details praktiziert worden ist. Zudem entspricht dies der tatsächlichen Übung nach dem Tode der Mutter im Februar 2006. Da der Kläger als einziger der Miteigentümer einen Nutzungsvorteil aus dem Haus zog, liegt es nahe, dass die anderen Miteigentümer als Ausgleich zumindest nicht mit den laufenden Kosten für das Anwesen belastet sein wollten. Davon ausgehend sind als KdU die anfallenden Aufwendungen für das Wohnhaus jeweils nach ihrer monatlichen Fälligkeit als KdU des Klägers zu berücksichtigen und entsprechend SGB II-Leistungen zu bewilligen.

Bislang hat der Beklagte davon abweichend durchgängig monatlich gleichbleibende KdU-Leistungen in Höhe eines Zwölftels der jährlich anfallenden Kosten bewilligt. Dies mag – auf ein Kalenderjahr betrachtet – im Ergebnis eine der Höhe nach zutreffende Bewilligung von KdU-Leistungen sein, entspricht jedoch nicht den Vorgaben der Rechtsprechung des BSG (vgl. Urteil vom 15. April 2008, Az.: B 14/7b AS 58/06 R, juris RN 36). Differenziert man die anfallenden Aufwendungen nach Fälligkeitsmonaten (vgl. Tabelle auf Seite 4), ergeben sich monatlich unterschiedliche Beträge. Es waren jedoch nur im August 2008 höhere laufende Kosten zu begleichen, als der Beklagte bislang Leistungen bewilligt hat. Einschließlich des Abschlags an den Gasversorger (47,00 EUR) waren 274,42 EUR für Grundsteuer, Straßenreinigung, Trink- und Abwasser, Abfall und Niederschlagswasser zu tragen. Nach Abzug des Regelsatzanteils für die Warmwasserbereitung von 6,33 EUR verbleibt ein Betrag von 268,09 EUR, auf den die gewährten KdU-Leistungen von 153,53 EUR anzurechnen sind. Es bleibt ein ungedeckter KdU-Bedarf von 114,56 EUR. In dieser Höhe besteht noch ein Leistungsanspruch des Klägers. In den übrigen Monaten des streitbefangenen Zeitraums ist der KdU-Bedarf des Klägers gedeckt. Zumeist überstiegen die bewilligten Leistungen die fälligen Aufwendungen; für September 2008 hat der Beklagte mit dem endgültigem Festsetzungsbescheid vom 14. September 2017 Leistungen in kostendeckender Höhe gewährt.

Daher waren in Ansehung der KdU-Leistungen für August 2008 das Urteil des SG und die angegriffenen Bescheide des Beklagten vom 9. März 2009 zu ändern und die Berufung im Übrigen zurückzuweisen.

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

Gründe für die Zulassungszulassung der Revision nach [§ 160 SGG](#) liegen nicht vor.

Rechtskraft
Aus
Login
SAN
Saved
2018-01-31