
Datum: 28.02.2013
Gericht: Landessozialgericht NRW
Spruchkörper: 7. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: L 7 AS 506/11
ECLI: ECLI:DE:LSGNRW:2013:0228.L7AS506.11.00

Vorinstanz: Sozialgericht Köln, S 6 AS 4053/10
Nachinstanz: Bundessozialgericht, B 14 AS 48/13 R
Sachgebiet: Grundsicherung für Arbeitsuchende
Rechtskraft: nicht rechtskräftig

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Sozialgerichts Köln vom 25.02.2011 geändert. Der Beklagte wird unter Änderung des Bescheides vom 06.08.2010 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 10.09.2010 und des Widerspruchsbescheides vom 24.09.2010 verurteilt, zusätzlich zu den im Monat September 2010 gewährten Kosten der Unterkunft weitere Leistungen in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem Wert der Anlage zu § 12 Wohngeldgesetz Mietenstufe 3 für ein berücksichtigungsfähiges Haushaltsmitglied und der im Jahr 2010 gewährten Leistung der Kosten der Unterkunft ohne Heizkosten zu zahlen. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen. Der Beklagte hat die Hälfte der außergerichtlichen Kosten des Klägers aus beiden Rechtszügen zu tragen. Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand: 1

Streitig ist die Übernahme einer von der Wohnungseigentümergeinschaft mehrheitlich beschlossenen Sonderumlage für die Sanierung von Balkonen als Kosten der Unterkunft. 2

Der 1964 geborene Kläger bezieht von dem Beklagten seit September 2006 Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und bewohnt eine etwa 55 Quadratmeter 3

große Eigentumswohnung in der C-Straße 00 in M. In dem Wohnobjekt befinden sich insgesamt 12 Wohneinheiten. Die Hausverwaltung wird von der J-Immobilien Wohnungsverwaltung GmbH, L, betrieben.

Mit Bescheiden vom 25.06.2010 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 06.08. und 10.09.2010 bewilligte der Beklagte dem Kläger für den Zeitraum 01.08.2010 bis 31.08.2010 Leistungen nach dem SGB II in Höhe von 402,77 Euro und - nach Wegfall von Erwerbseinkommen - für den Zeitraum 01.09.2010 bis 31.01.2011 in Höhe von 642,77 Euro monatlich. Dabei berücksichtigte er hinsichtlich der Kosten für Unterkunft und Heizung einen Betrag in Höhe von 283,77 Euro pro Monat, der sich wie folgt aufschlüsselt:

4

Schuldzinsen 116,31 EUR Nebenkosten 91,89 EUR Bewirtschaftungsaufwand 28,- EUR Heizkosten 47,58 EUR

5

Mit bindend gewordenem Widerspruchsbescheid vom 24.10.2010 wies der Beklagte den Widerspruch des Klägers, mit dem er die Berücksichtigung aller aus seinem Wohneigentum anfallenden Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von 304 EUR begehrte, als unbegründet zurück. Zur Begründung führte der Beklagte aus, der dem Kläger zustehende Betrag für Kosten der Unterkunft berechne sich lediglich auf 267,44 EUR (Schuldzinsen 116,31 EUR, Grundsteuer 11,13 EUR, Ausgaben lt. Wirtschaftsplan der Hausverwaltung 140,00 EUR). Es bleibe bei der mit den angefochtenen Bescheiden gewährten höheren Leistungsbewilligung, weil der Kläger keine Verschlechterung im Widerspruchsverfahren erfahren solle.

6

Im Rahmen einer Eigentümerversammlung vom 20.05.2010 beschloss die Mehrheit der Wohnungseigentümer des Wohnobjektes C-str. 00 einen Neuanstrich der Fassade an der Vorderfront und den Giebelseiten mit Kosten von ca. 15.000,00 Euro sowie die Sanierung von vier Balkonen mit Kosten in Höhe von ca. 26.000,00 Euro. Die Sanierung der Balkone, wobei der Balkon zur Wohnung des Klägers selbst nicht betroffen war, sollte auf Grundlage eines Angebotes der Firma L GmbH vom 27.05.2010 mit ausführlicher Leistungsbeschreibung erfolgen. Wegen der Einzelheiten der Leistungsbeschreibung wird auf den Inhalt des Angebots vom 27.05.2010 verwiesen. Weiter beschloss die Wohnungseigentümerversammlung am 20.05.2010, dass die Kosten der Balkonsanierung durch eine bis zum 30.09.2010 zahlbare Sonderumlage und die Kosten des Fassadenneuanstrichs durch Verwendung der Instandhaltungsrücklage aufgebracht werden sollten.

7

Mit Schreiben vom 15.06.2010 forderte die Hausverwaltung den Kläger auf, den auf ihn entfallenden Anteil an der Sonderumlage in Höhe von 1.924,00 Euro bis zum 30.09.2010 auf das Hausgeldkonto der Wohnungseigentümergeinschaft zu überweisen. Der Kläger zahlte nach seinen Angaben die Sonderumlage mit Mitteln aus einem von seinem Bruder gewährten Darlehen fristgerecht bis Ende September 2010.

8

Am 05.08.2010 sprach der Kläger bei dem Beklagten vor und beantragte unter Vorlage der Zahlungsaufforderung der Hausverwaltung und des Protokolls der Wohnungseigentümerversammlung vom 20.05.2010 bei dem Beklagten eine Übernahme der Sonderumlage für die Balkonsanierung.

9

Der Beklagte lehnte den Antrag mit Bescheid vom 06.08.2010 ab. Im Rahmen des SGB II könnten lediglich periodisch regelmäßig anfallende Aufwendungen für Kleinreparaturen, Wartungsarbeiten, kleinere Schönheitsreparaturen sowie Ausbesserungsarbeiten übernommen werden. Diese Kosten würden im Fall des Klägers über die

10

Instandhaltungsrücklagen abgegolten. Eine Übernahme der Kosten für Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen von Fenstern, Dachrinnen, Dächer oder auch Balkonen scheide aus. Darüber hinaus sei zu berücksichtigen, dass die Modernisierungsmaßnahme nicht das selbst genutzte Wohneigentum des Klägers betreffe.

Unter dem 07.08.2010 legte der Kläger gegen diesen Bescheid Widerspruch ein. Die Balkone 11
beträfen das Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie sich im Sondereigentum befänden.
Dies bedeute, dass in seinem Fall alle zwölf Eigentümer gemeinsam für die Reparaturkosten
anteilmäßig aufkommen müssten. Die Sanierung werde auch nicht aus den Rücklagen
bezahlt, da dieses Geld von der Hausverwaltung anderweitig benötigt worden sei.

Mit Widerspruchsbescheid vom 24.09.2010 wies der Beklagte den Widerspruch des Klägers 12
als unbegründet zurück. Es sei nicht Aufgabe der aus öffentlichen Steuermitteln gewährten
Transferleistungen nach dem SGB II, grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten zu
finanzieren. Unter Berücksichtigung des Kostenvoranschlags vom 27.05.2010 handele es
sich bei der Balkonsanierung nicht um einfache Instandhaltungsarbeiten, sondern um
grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten an den Balkonen, die nicht notwendig
seien, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen. Auch bei einer Nichtnutzbarkeit der
Balkone sei ein einfacher, ein menschenwürdiges Leben sicherstellender
Ausstattungsstandard gewährleistet. Zudem sei der zur Wohnung des Klägers gehörende
Balkon überhaupt nicht betroffen. Es sei auch kein Darlehen nach § 23 Abs. 1 SGB II zu
gewähren.

Am 07.10.2010 hat der Kläger beim Sozialgericht (SG) Köln Klage erhoben. Er sei zur 13
Zahlung der Sonderumlage der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, wenn er auf
mittlere Sicht sein Eigentum an der Wohnung, in der er seinen Lebensmittelpunkt genommen
habe, nicht verlieren wolle. Insofern müsse der Beklagte mit einem Zuschuss, hilfsweise mit
der Gewährung eines Darlehens die geschuldete Sonderzahlung übernehmen.

Der Kläger hat beantragt, 14

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 06.08.2010 in Gestalt des 15
Widerspruchsbescheides vom 24.09.2010 zu verurteilen, ihm eine Sonderzahlung in Höhe
von 1.924,00 Euro als verlorenen Zuschuss, hilfsweise als Darlehen zu gewähren.

Der Beklagte hat beantragt, 16

die Klage abzuweisen. 17

Er hat im Wesentlichen auf seine Ausführungen in den angegriffenen Bescheiden verwiesen. 18

Auf Anfrage des SG übersandte die Hausverwaltung Lichtbilder der sanierungsbedürftigen 19
Balkone und erteilte weitere Informationen. Danach war eine Sanierung der Balkone
erforderlich, da eine einfache Reparatur nicht ausreiche.

Mit Schriftsatz vom 03.12.2010 teilte der Kläger mit, dass er sich den Betrag von 1.924,00 20
Euro habe leihen müssen, um eine Zwangsversteigerung der Immobilie zu vermeiden. Er
befürchte nun die Privatinsolvenz. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung trug der Kläger
ergänzend vor, das Darlehen zur Zahlung der Sonderumlage von seinem Bruder erhalten zu
haben.

Mit Urteil vom 25.02.2011 hat das SG die Klage abgewiesen. Der Kläger habe keinen 21
Anspruch gegen den Beklagten auf Gewährung einer Sonderzahlung in Höhe von 1.924,00

Euro zum Ausgleich der Sonderumlage der Wohnungseigentümergeinschaft für die Sanierung von vier Balkonen als Leistung für die Kosten der Unterkunft. Auch ein Anspruch auf Bewilligung eines Darlehens in entsprechender Höhe bestehe nicht. Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II würden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Bei selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen, die nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II nicht als Vermögen zu verwerten sind, gehörten zu den tatsächlichen Aufwendungen neben den zur Finanzierung des Eigenheims geleisteten Schuldzinsen auch die Nebenkosten, wie z.B. Beiträge zur Wohngebäudeversicherung, Grundsteuer, Wasser- und Abwassergebühren und ähnliche Aufwendungen im jeweiligen Bewilligungszeitraum. Berücksichtigungsfähig seien auch tatsächliche Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Instandhaltung, soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigentums führten und angemessen seien. Nicht zum Erhaltungsaufwand gehörten jedoch größere Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten, da diese regelmäßig zu einer Umgestaltung, somit zu einem neuen Bestand führten. Kennzeichnend sei, dass das Eigenheim durch sie in einen nach der Verkehrsanschauung zu beurteilenden höherwertigen Zustand versetzt werde. Es sei nicht Aufgabe der Transferleistungen nach dem SGB II, die aus öffentlichen Steuermitteln finanziert würden, grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten zu finanzieren und dem Leistungsempfänger einen Zuwachs seines Vermögens zu ermöglichen. Nach diesen Grundsätzen handele es sich bei den anteilig auf den Kläger entfallenden Kosten der Sanierung in Höhe von 1.924,00 Euro nicht um im Rahmen von § 22 Abs. 1 SGB II berücksichtigungsfähige Kosten der Unterkunft. Diese Kosten seien unangemessen. Die Wohnungseigentümergeinschaft des Klägers habe hinsichtlich der Balkone größere Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten beschlossen, die keinen bloßen Erhaltungsaufwand mehr darstellten. Aus den Lichtbildern der bisherigen Balkone werde deutlich, dass diese sich in einem völlig maroden Zustand befänden. Seitens der Wohnungseigentümergeinschaft sei eine Vollsanieung in Auftrag gegeben worden. Dies folge aus dem Umfang der beschriebenen Leistungen in dem Angebot der Firma L GmbH vom 25.05.2010 mit Abbrucharbeiten, Grundabdichtungen, Optimierung des Wasserablaufs durch zusätzliche Ablaufrinnen etc. Auch die in dem Angebot dargestellten Preise von ca. 4.000,00 bis 6.000,00 Euro pro Balkon würden deutlich machen, dass es sich nicht um einfache Reparatur- sondern um erhebliche Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten handele. Ausgehend von dem bisherigen maroden Zustand der Balkone, der sich aus den Lichtbildern ergebe, und unter Berücksichtigung des Leistungsumfangs der Sanierungsarbeiten, werde durch die Sanierung nach der Verkehrsauffassung auch ohne weiteres eine Wertsteigerung der Gesamtimmobilie und der jeweils betroffenen Wohnungen erreicht. Es verstehe sich von selbst, dass der Wert der Wohnungen ansteige, wenn anstelle der maroden und unattraktiven Balkone grundsanierte Balkone mit moderner Triflexbeschichtung vorhanden seien. Die Übernahme solcher Kosten für grundlegende Sanierungsarbeiten bei Wohnungseigentümergeinschaften sei nach Auffassung der Kammer nicht Aufgabe der Leistungsträger nach dem SGB II, zumal die Erneuerungen nicht einmal dem Kläger selbst bzw. dessen Eigentumswohnung zu Gute kämen. Zudem übersteige eine Sonderumlage von 1.924,00 Euro jeglichen Angemessenheitsrahmen. Die Leistungen nach dem SGB II seien als Kurzzeithilfe konzipiert. Eine Übernahme der Sonderumlage würde faktisch zu einer Vermögensmehrung bei dem Kläger führen, denn auch die Befreiung von Verbindlichkeiten stelle einen (passiven) Vermögenszuwachs dar. Auch ein Anspruch auf Gewährung eines Darlehens in Höhe der Sonderumlage von 1.924 Euro bestehe nicht. Dies sei in Konstellationen, bei denen ein Hilfebedürftiger nach dem SGB II über eine im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 4 SGB II geschützte Eigentumswohnung verfüge und sich hinsichtlich grundlegender Sanierungsarbeiten einem Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer beugen muss, nach Auffassung der Kammer zwar nicht grundsätzlich

ausgeschlossen. Jedoch erfülle der Kläger die Voraussetzungen für eine Darlehensgewährung nicht. Ein Anspruch gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 SGB II bestehe bereits deswegen nicht, weil es sich bei der Sonderumlage der Wohnungseigentümergeinschaft des Klägers für die Sanierung von vier Balkonen bereits nicht um einen von der Regelleistung umfassten Bedarf handele. Ein Anspruch des Klägers auf Gewährung eines Darlehens nach § 22 Abs. 5 SGB II bestehe ebenfalls nicht. Gemäß § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II können, sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen gemäß § 22 Abs. 5 Satz 2 SGB II übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht, und nach Satz 4 dieser Norm als Darlehen erbracht werden. Diese Voraussetzungen lägen im Fall des Klägers, der die Sonderumlage der Wohnungseigentümergeinschaft, bereits gezahlt habe, nicht vor. Nach dem Sinn und Zweck der Regelung in § 22 Abs. 5 SGB II soll eine Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft erfolgen, wenn dadurch Wohnungslosigkeit vermieden wird. Dem Kläger habe jedoch keine Wohnungslosigkeit gedroht und sie drohe ihm auch nicht, da er die Sonderumlage, sei es auch durch die Hilfe seines Bruders, habe zahlen können. Die Ablehnung einer Darlehensgewährung durch die Beklagte sei insofern nicht zu beanstanden. Unabhängig davon habe dem Kläger bei Nichtzahlung der Sonderumlage auch keine sofortige Zwangsversteigerung seines Wohneigentums gedroht. Voraussetzung für jedwede Zwangsvollstreckung sei eine titulierte Forderung, die ein Gläubiger erst einmal erlangen müsse.

Gegen das ihm am 08.03.2011 zugestellte Urteil hat der Kläger am 25.02.2011 unter
Bezugnahme auf sein Vorbringen in der ersten Instanz Berufung eingelegt. 22

Der Kläger beantragt, 23

das Urteil des Sozialgerichts Köln vom 25.02.2011 aufzuheben und den Beklagten zu
verurteilen, ihm unter Aufhebung des Bescheides vom 06.08.2010 in Gestalt des
Widerspruchsbescheides vom 24.09.2010 zu verurteilen, ihm eine Sonderzahlung in Höhe
von 1.924 Euro als verlorenen Zuschuss, hilfsweise als Darlehen zu gewähren. 24

Der Beklagte beantragt, 25

die Berufung zurückzuweisen. 26

Zur Begründung verweist er auf die Ausführungen im erstinstanzlichen Urteil. 27

Im Termin zur mündlichen Verhandlung hat der Kläger eine Teilungserklärung über das
Grundstück Grundbuch M, Bl. 1384, Flurstück 172 vom 30.12.1983 vorgelegt. Er hat weiter
mitgeteilt, dass aus den Mitteln der Sonderumlage auch die Sanierung des Heizöltanks
finanziert worden sei. Der Fassadenanstrich und die Balkonsanierung seien in einer
Maßnahme beschlossen worden, weil es ansonsten erforderlich gewesen wäre, zweimal ein
Gerüst aufzubauen. Er könne sich nicht mehr daran erinnern, wie er damals bei der
Wohnungseigentümersversammlung abgestimmt habe. 28

Der Beklagte hat sein Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kaltmiete dargelegt. Wegen 29
der Einzelheiten wird auf den Inhalt des Schriftsatzes vom 18.02.2013 verwiesen. Der
Beklagte hat in der mündlichen Verhandlung für den in diesem Verfahren zu entscheidenden
Streitgegenstand jedoch zugestanden, dass die abstrakt angemessene Miete für den
Wohnort des Klägers im Jahr 2010 nach der Anlage zu § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) in
Höhe von 330 Euro monatlich festgesetzt wird.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den übrigen Inhalt der Gerichtsakte sowie die beigezogenen Verwaltungsakten verwiesen, der Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen ist.	30
Entscheidungsgründe:	31
Die Berufung des Klägers ist zulässig und im tenorierten Umfang begründet. Das SG hat seine Klage zu Unrecht in vollem Umfang abgewiesen.	32
Der Senat konnte gemäß § 130 Abs. 1 Sozialgerichtsgesetz (SGG) durch Grundurteil entscheiden. Nach dieser Vorschrift kann in den Fällen, in denen gemäß § 54 Abs. 4 oder 5 SGG eine Leistung in Geld begehrt wird, auf die ein Rechtsanspruch besteht, auch zur Leistung nur dem Grunde nach verurteilt werden. Ein Grundurteil ist dabei auch zulässig, wenn nur über die Höhe der Leistung gestritten wird (BSG, Urteil vom 18.05.2010, Az.: B 7 AL 49/08 R, Keller in Meyer-Ladewig/ Keller/ Leitherer, SGG, 9. Auflage 2012, § 130 Rdn. 2 d). Die weiteren Voraussetzungen für ein Grundurteil in einem Höhenstreit liegen vor, wenn eine so umfassende Aufklärung zu Grund und Höhe des Anspruchs zugrunde liegt, dass mit Wahrscheinlichkeit von einer höheren Leistung ausgegangen werden kann, weil die Beschränkung der Prüfung auf eine Rechtsfrage oder einzelne Rechtsfragen ansonsten einer unzulässigen Elementenfeststellung gleichkäme (BSG, Urteil vom 23.08.2012, Az.: B 4 AS 167/11 R m.w.N.). Dies ist hier der Fall. Bei einer Zuerkennung eines Anspruchs von Leistungen in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem Wert der Anlage zu § 12 Wohngeldgesetz (WGG) Mietenstufe 3 für ein berücksichtigungsfähiges Haushaltsmitglied und der im Jahr 2010 gewährten Leistung der Kosten der Unterkunft ohne Heizkosten ist dies mit höheren Leistungen als die, die der Kläger erhalten hat, verbunden. Eine konkrete Bezifferung der Leistung war nicht möglich, weil die im Jahre 2010 von dem Beklagten geleisteten Zahlungen für Heizung in der mündlichen Verhandlung nicht mit Gewissheit feststellbar waren. Gegenstand des Berufungsverfahrens ist der Bescheid vom 06.08.2010 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 10.09.2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 24.09.2010, mit dem der Beklagte die Übernahme der im September 2010 fällig gewordenen Sonderumlage für die Sanierung der vier Balkone abgelehnt hat. Gegen diese Bescheide wendet sich der Kläger mit der kombinierten Anfechtungs- und Leistungsklage (§ 54 Abs. 1 und 4 SGG i.V.m. § 56 SGG). Bereits mit seinem Antrag beim SG, indem der Kläger nur die Übernahme der Sonderumlage für die Sanierung der vier Balkone begehrt hat, hat der Kläger den Streitstoff inhaltlich auf höhere Kosten für Unterkunft und Heizung beschränkt (vgl. BSG, Urteil vom 24.02.2011, Az.: B 14 AS 52/09 m.w.N. und Urteil vom 18.06.2008, Az: B 14/11b AS 67/06 R).	33
Dem Kläger stehen wegen der im laufenden Bewilligungsabschnitt fällig gewordenen Kosten für die Balkonrenovierung höhere Leistungen für Unterkunft und Heizung zu. Insoweit ist mit Fälligkeit der Kosten im September 2010 eine wesentliche Änderung iSv § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Zehntes Buch Sozialgesetzbuch(SGB X) gegenüber den Verhältnissen aufgetreten, die bei Erlass des Bewilligungsbescheides vom 25.06.2010 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 10.09.2010 vorlagen.	34
Die Rechtmäßigkeit des Ablehnungsbescheides misst sich an § 40 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SGB II i.V.m. § 330 Abs. 3 Satz 1 Drittes Buch Sozialgesetzbuch (SGB III) und § 48 Abs. 1 Satz 1 (SGB X), weil der Beklagte dem Kläger mit dem vorangegangenen Bewilligungsbescheid vom 25.08.2010 für den Zeitraum vom 01.08.2010 bis 31.01.2011 Kosten für Unterkunft und Heizung bewilligt hatte und die Fälligkeit der weiteren, streitigen Kosten zeitlich in diesen Bewilligungsabschnitt fällt. Nach § 48 Abs. 1 Satz 1 SGB I ist ein Verwaltungsakt, hier also der Bescheid vom 25.06.2010 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 10.09.2010,	35

mit Wirkung für die Zukunft aufzuheben, soweit in den tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnissen, die bei seinem Erlass vorliegen haben, eine wesentliche Änderung eintritt. Der Verwaltungsakt soll gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SGB X mit Wirkung vom Zeitpunkt der Änderung der Verhältnisse aufgehoben werden, soweit die Änderung zugunsten des Betroffenen erfolgt. Dabei sind bei der Frage, ob bzw. inwieweit eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse - bezogen auf die hier streitigen Kosten der Unterkunft und Heizung - dazu führt, dass die ursprünglichen Bewilligungsbescheide abzuändern sind, grundsätzlich alle Anspruchsvoraussetzungen dem Grunde und der Höhe nach zu prüfen (BSG, Urteil vom 24.02.2011, Az.: B 14 AS 61/10 R).

Der Kläger erfüllt im Zeitraum vom 01.08.2010 bis 31.01.2011 die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 19 Satz 1, § 22 SGB II. Damit hat er u.a. Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit diese angemessen sind. Anhaltspunkte dafür, dass die mit Bescheid vom 25.06.2010 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 10.09.2010 bewilligten Kosten für Unterkunft und Heizung unzutreffend zu Ungunsten des Klägers festgesetzt sein könnten, sind weder ersichtlich noch vorgetragen. Soweit der Beklagte in dem Widerspruchsbescheid vom 24.09.2010 Kosten für Unterkunft und Heizung vor allem wegen der eigentlich nicht berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungsgebühr nur in Höhe von 267,44 EUR ermittelt jedoch unter Anwendung des Verschlechterungsverbot im Widerspruchsverfahren es bei der bewilligten Leistung von 283,77 EUR belassen hat, führt dies nicht zu einer Doppelbegünstigung des Klägers bezogen auf die von ihm begehrte Bezuschussung. Die ihm zustehende Leistung ist nämlich auf die Höhe des Differenzbetrages zwischen den abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft und der ihm im Jahre 2010 tatsächlich gewährten Leistungen zu begrenzen. Die darüber hinausgehende Berufung war zurückzuweisen. 36

Eine gegenüber der ursprünglichen Bewilligung mit Bescheid vom 25.06.2010 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 10.09.2010 wesentliche Änderung in den Verhältnissen ist mit der Fälligkeit der Sonderumlage im September 2010 eingetreten. Für diesen Monat sind höhere tatsächliche Kosten für Unterkunft und Heizung entstanden, die dem Grunde nach berücksichtigungsfähig im Rahmen des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II sind. 37

Zu den grundsätzlich berücksichtigungsfähigen Aufwendungen nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II gehören neben den zur Finanzierung des Eigenheims geleisteten Schuldzinsen auch die Nebenkosten wie z.B. Beiträge zur Wohngebäudeversicherung, Grundsteuern, Wasser- und Abwassergebühren und ähnliche Aufwendungen im jeweiligen Bewilligungszeitraum. Berücksichtigungsfähig sind auch tatsächliche Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Instandhaltung, soweit dies nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigenheims führen und sie angemessen sind (BSG, Urteil vom 03.03.2009, Az.: B 4 AS 38/08 R). Dieser tatsächliche Erhaltungsaufwand muss geeignet und erforderlich sein, dem Leistungsberechtigten sein Eigentum zu Wohnzwecken zu erhalten. Zum Erhaltungsaufwand zählt somit nicht nur derjenige Aufwand, der periodisch, regelmäßig anfällt und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten sowie kleinere Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten bezieht, sondern auch solcher Aufwand, der der Verhinderung oder Beseitigung drohender oder schon entstandener Schäden am selbst genutzten Eigenheim dient. Dies setzt voraus, dass sie für die Sicherung und den Erhalt der Unterkunft notwendig sind und deren Bewohnbarkeit aufrecht erhalten sollen (LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 14.09.2010, Az.: L 5 AS 224/10 B ER). Nicht zum Erhaltungsaufwand gehören aber größere Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten, da diese regelmäßig zu einer Umgestaltung, somit zu einem neuen Bestand führen. Kennzeichnend dafür ist, dass das Eigenheim durch sie in einen - nach der 38

Verkehrsanschauung zu beurteilenden - höherwertigen Zustand versetzt wird (Bayrisches Landessozialgericht - BayLSG -, Urteil vom 18.03.2010, Az.: L 11 AS 455/09). Eine Absenkung des Wohnungsstandards ist somit hinzunehmen, solange der für Leistungsberechtigte nach dem SGB II genügende einfache, ein menschenwürdiges Leben sicherstellende Ausstattungsstandard gewährleistet bleibt (BayLSG, a.a.O. unter Verweis auf Hessisches LSG, Beschluss vom 05.02.2007, Az.: L 9 AS 254/06 R). Wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen sind grundsätzlich von § 22 SGB II nicht erfasst, weil es nicht Aufgabe der aus öffentlichen Steuermitteln finanzierten Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII ist, grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten zu finanzieren und dem Leistungsempfänger somit einen Zuwachs seines Vermögens zu ermöglichen, den dieser auch noch nach einem eventuellen Ausscheiden aus dem Leistungsbezug realisieren könnte (BayLSG a.a.O., LSG NRW, Beschluss vom 30.08.2007, Az.: L 9 B 136/07 AS ER). Weder aus § 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II noch aus Art. 14 Grundgesetz (GG) folgt indes ein Anspruch auf Leistungen zum Erhalt einer Immobilie oder deren Sanierung (Berlit in LPK-SGB II, 4. Auflage 2011, § 22, Rdn. 101 unter Bezug auf LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 14.09.2010, Az.: L 5 AS 224/10 B ER). Bei notwendigen Erhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist dieser Grundsatz aber zu modifizieren. Der mit einer notwendigen Erneuerung in größerem Umfang zumeist verbundene Wertzuwachs ist nur Folge der notwendigen Erhaltung und lässt die Berücksichtigungsfähigkeit nicht entfallen. Eine Unangemessenheit des Wertzuwachses kann durch Anwendung der Angemessenheitsgrenzen des § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II in der ab 1.1.2011 geltenden Fassung (Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24.3.2011 - BGBl I, 453) vermieden werden. Aus systematischen Zusammenhängen lässt sich dieses Ergebnis auch für den Zeitraum vor Inkrafttreten der Neufassung des § 22 Abs. 2 SGB II überzeugend begründen (vgl. Krauß in Hauck/Noftz, SGB II: Grundsicherung für Arbeitsuchende - Loseblatt-Kommentar; vgl. auch bereits BSG vom 24.2.2011 - B 14 AS 61/10 R).

Unter Beachtung dieser Kriterien stellen die Kosten zur Sanierung der vier Balkone grundsätzlich berücksichtigungsfähige einmalige Aufwendungen nach § 22 SGB II dar, die in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem Jahreswert der Anlage zu § 12 Wohngeldgesetz Mietenstufe 3 (3.960,00 EUR) und der dem Kläger tatsächlich im Jahr 2010 gewährten Leistungen der Unterkunft ohne Heizkosten auch angemessen sind.

39

Zunächst betrifft die Sanierung der vier Balkone die Unterkunft des Klägers, obwohl sie nicht zum Nutzungsbereich seiner Wohnung gehören. Dabei ist es nicht von Bedeutung, dass die Balkone nach § 3 der Teilungserklärung zum Sondereigentum der jeweiligen Wohnung gehören. Das Sondereigentum an einem Balkon erstreckt sich nur auf den Luftraum, den Innenanstrich und den Bodenbelag, während die übrigen konstruktiven und solche Teile, die ohne Veränderung der äußeren Gestalt des Gebäudes nicht verändert werden können, wie Brüstungen und Geländer, Bodenplatte einschließlich der Isolierschicht, Decken, Abdichtungsanschlüsse zwischen Gebäude und Balkon, Außenwände, Stützen und Türen, Gemeinschaftseigentum sind (BGH, Urteil vom 15.01.2010, Az.: V ZR 114/09; Heinemann in Jennißen, WEG, 3. Auflage 2012, § 21, Rdn. 71). Mithin stehen die Balkone, soweit sie von der Sanierung betroffen sind, im Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft und damit auch im Eigentum des Klägers. Die Pflicht zur Instandhaltung beschädigter Gebäudeteile folgt aus der Regelung gemäß § 7 der Teilungsvereinbarung. Danach hat jeder Wohnungseigentümer die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die in seinem Sondereigentum stehen, ihm zur Sondernutzung überlassen sind, oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden oder diesem zu dienen bestimmt sind, ordnungsgemäß instandzuhalten und

40

instandzusetzen, und zwar auf eigene Kosten. Soweit, wie im vorliegenden Fall, die Verpflichtung nicht den jeweiligen Wohnungseigentümer trifft, wird das Gemeinschaftseigentum auf gemeinschaftliche Kosten der Wohnungseigentümer (Kostenanteil entsprechend dem Miteigentumsanteil) instandgehalten und bei Beschädigung instandgesetzt.

Der Kläger ist - unabhängig von seinem eigenen Stimmverhalten - aufgrund des mehrheitlich gefassten Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft vom 20.05.2010 gemäß § 16 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG zur Zahlung der Sonderumlage für die Balkonsanierung verpflichtet. Gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG gehört zu einer ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Eigentums. 41

Die Sanierungsnotwendigkeit der vier Balkone der Wohnungsanlage C-str. 00 in M steht dabei zur Überzeugung des Senats außer Zweifel. Die in der Eigentümerversammlung am 20.05.2010 dazu unter Heranziehung von Fotos getroffenen Feststellungen, dass die Balkone der Wohnungen E und S erhebliche Schäden aufweisen und die Balkone der Wohnungen U und I als bedenklich einzustufen sind, wird durch die vom Kläger vorgelegten Fotos belegt. Offensichtlich sehen die nach dem Kostenvoranschlag der Fa. L vorgesehenen Maßnahmen u. a. an allen Balkonen den Abbruch der losen sowie hohl liegenden Putz-, Fliesen- und Estrichschichten vor. Der Umfang der Sanierungsmaßnahmen, der ebenfalls der ausführlichen Leistungsbeschreibung im Kostenvoranschlag entnommen werden kann, überschreitet das notwendige Maß zur Wiederherstellung eines schadenfreien Balkons nicht. Insbesondere sind danach die tragenden wie auch Geländer-Stahlflächen nicht erneuert sondern lediglich nachhaltig entrostet worden. Die stark korrodierten Geländerpfosten sind durch das Anschweißen von Stahlhülsen lediglich verstärkt worden. Die nachfolgenden im einzelnen aufgeführten Betonierungs und Abdichtungsmaßnahmen geben keinen Hinweis auf eine unangemessen hochwertige Bauausführung, die über den notwendigen Aufwand zur Beseitigung der entstandenen Schäden hinausgeht. 42

Die Sanierung baufälliger Balkone stellt eine Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG dar (AG Oldenburg, Urteil vom 19.02.2008, Az.: E 10 C 10016/97; Heinemann in Jennißen, a.a.O., § 21, Rdn. 71). Soweit die Wohnungseigentümer hierüber nicht bereits eine Vereinbarung getroffen haben, können sie, wie hier geschehen, die ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gemäß § 21 Abs. 3 WEG auch mit Stimmenmehrheit beschließen (Heinemann, a.a.O., § 21, Rdn. 32). Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. 43

Der Umstand, dass die von der Sanierung betroffenen Balkone nicht zur Wohnung des Klägers gehören bzw. nicht von ihm genutzt werden können, hindert die Berücksichtigung als Kosten der Unterkunft nicht. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine nach § 16 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geschuldete Instandsetzungspauschale zu den Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 2 SGB II a.F. zählt (LSG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 23.07.2009, Az.: L 5 AS 111/09, LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 09.05.2006, Az.: L 10 AS 102/06, offen in BSG, Urteil vom 22.08.2012, Az.: B 14 AS 1/12 R). Auch die Bildung der Instandhaltungsrücklage gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG steht nicht zur Disposition des einzelnen Eigentümers, da die Wohnungseigentümerversammlung für sämtliche Mitglieder 44

bindend über die zu bildenden Rücklagen für die ordnungsgemäße Instandhaltung und -setzung des Gemeinschaftseigentums beschließt. Zudem war die Übernahme der Instandhaltungspauschale nach der Rechtsprechung zu § 22 SGB II a.F. nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Pauschale auch Kosten für bauliche Maßnahmen betreffen kann, die über den reinen Erhaltungsaufwand hinausgehen und deshalb zu einer Wertsteigerung auch der Eigentumswohnung führen können, weil der Wohnungseigentümer die laufende Entrichtung der Pauschale nicht vermeiden kann, während wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen des Eigentümers i.d.R. aufschiebbar sind (LSG Rheinland-Pfalz, a.a.O.). Ebenso wie bei der Instandhaltungsrücklage trifft den Kläger hier eine nicht zur Disposition stehende Zahlungspflicht. Es sind keine Gründe dafür ersichtlich, warum diese beiden Verpflichtungen unterschiedlich bewertet werden sollten.

Soweit solche berücksichtigungsfähigen Kosten in einer Summe fällig werden, sind sie als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen (BSG, Urteil vom 24.02.2011, Az.: B 14 AS 61/10 R). Bei der hier streitigen Sanierungsumlage handelt es sich um solche einmalig anfallenden Kosten, die im Rahmen des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II berücksichtigungsfähig sind. Jedoch sind die danach berücksichtigungsfähigen Kosten nur im tenorierten Umfang angemessen. Die Angemessenheit von mit der Nutzung von Eigentum verbundenen Kosten ist nach der Rechtsprechung des BSG an den Kosten zu messen, die für Mietwohnungen angemessen sind. Das BSG hat diese Rechtsprechung dahingehend konkretisiert, dass der Vergleich zwischen den Kosten für eine im örtlichen Zeitraum abstrakt angemessene Nettokaltmiete und den Kosten, die bei der Nutzung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen entstehen, an Hand der im Kalenderjahr anfallenden Kosten vorzunehmen ist. Dies rechtfertigt sich daraus, dass üblicherweise vor allem die Betriebskosten für Eigenheime (etwa Grundsteuern, Beiträge zu Versicherungen, Wasser- und Abwassergebühren) nicht monatlich, sondern jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich anfallen. Um die regelmäßigen Kosten von Eigenheimen realistisch abzubilden, erscheint eine monatliche Betrachtungsweise damit nicht geeignet. Andererseits berücksichtigt die Prüfung der Angemessenheit von Kosten bezogen auf einen Jahreszeitraum, dass nach § 41 Abs. 1 Satz 3 SGB II a.F. Leistungen längstens für ein Jahr bewilligt werden dürfen. Längstens für diesen Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass wesentliche Veränderungen in den Lebensverhältnissen eines Hilfebedürftigen nicht eintreten (BSG, Urteil vom 24.02.2011, Az.: B 14 AS 61/10 R).

45

Aufgrund des Zugeständnisses des Beklagten in der mündlichen Verhandlung bestimmt sich hier die abstrakt angemessene Miete nach der Anlage zu § 12 WoGG. Danach konnte der Senat offenlassen, ob der Beklagte für das Jahr 2010 ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen hat (vgl. allgemein zu den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept für den als angemessen erachteten Quadratmeterpreis BSG, Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R). Vorliegend hat der Beklagte den Höchstbetrag anerkannt, der für die Berechnung der berücksichtigungsfähigen einmaligen Aufwendungen für angefallene Reparaturkosten rechtlich bei einer Unschlüssigkeit des Konzepts in Betracht kommt. Sofern ein schlüssiges Konzept für den maßgebenden Vergleichsraum nicht erarbeitet werden kann, sind zwar grundsätzlich die tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen. Diese werden dann für den hier streitigen Zeitraum aber durch die Tabellenwerte zu § 8 WoGG bzw. ab 01.10.2008 zu § 12 WoGG im Sinne einer Angemessenheitsobergrenze gedeckelt werden (vgl. BSG Urteil vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R). Dabei ist auf den jeweiligen Höchstbetrag der Tabelle, also die rechte Spalte, zurückzugreifen. Danach ergibt sich für M (Mietenstufe 3) ein Tabellenwert von 330 EUR/Monat.

46

Eine weitere Erhöhung dieses Tabellenwertes um einen Sicherheitszuschlag ist für das Jahr 2010 für den hier maßgeblichen räumlichen Bezirk nicht angemessen (vgl. zur Begründung eines Sicherheitszuschlags von 10 % nach der Tabelle zur Vorgängervorschrift des § 8 WoGG BSG Urteil vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R). Es bestehen keine Zweifel, dass sich die angemessene Referenzmiete im Jahre 2010 für den Wohnort des Klägers im Rahmen des Tabellenwertes nach § 12 WoGG ermittelt. Der auf der Grundlage des einfachen Mietspiegels für den Oberbergischen Kreis und des LEG-Wohnungsmarktreports ermittelte Richtwert der angemessenen Kaltmiete von 225,00 EUR liegt signifikant unter dem maßgebenden Tabellenwert von 330,00 EUR. Dieser Tabellenwert zu § 12 WoGG entspricht zudem dem Wert, der sich nach der bis zum 30.09.2008 gültigen Tabelle zu § 8 WoGG mit einem Aufschlag von 10 % ergeben würde. Für eine wesentliche Steigerung der Wohnungsmarktpreis von 2008 bis zu dem hier maßgeblichen Jahr 2010 ergeben sich keine Anhaltspunkte. Solche sind auch von den Beteiligten nicht aufgezeigt worden.	47
Im Hinblick auf diese Rahmenbedingungen war der Senat nicht gehalten, das Zugeständnis des Beklagten für den hier zu entscheidenden Streitgegenstand, die angemessene Miete für den Wohnort des Klägers im Jahre 2010 nach der Anlage zu § 12 WoGG in Höhe von 330,00 EUR monatlich festzusetzen, auf seine tatsächliche Richtigkeit zu überprüfen.	48
Zu Recht hat das SG einen Anspruch auf eine darlehensweise Übernahme der Kosten für die Sonderumlage nach § 23 Abs. 1 Satz 1 SGB II verneint. Bei der Sonderumlage handelt es sich bereits nicht um einen von der Regelleistung umfassten Bedarf.	49
Auch ein Anspruch des Klägers auf Gewährung eines Darlehens nach § 22 Abs. 5 SGB II scheidet aus, weil dies nicht zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Zu Recht weist das SG darauf hin, dass auch ohne die darlehensweise Schuldenübernahme dem Kläger keine Obdachlosigkeit drohte. Zwar droht Wohnungslosigkeit nicht erst bei unmittelbar bevorstehender Obdachlosigkeit. Sie ist schon dann zu besorgen, wenn der Verlust der gegenwärtigen Unterkunft konkret droht und kostenangemessener Ersatzwohnraum nicht ohne weiteres anzumieten ist (Berlit, a.a.O., Rdn. 185). Dem Kläger hätte auch bei Nichtzahlung der Sonderumlage keine sofortige Zwangsversteigerung gedroht. Voraussetzung für jedwede Zwangsvollstreckung ist eine titulierte Forderung, die die Wohnungseigentümergeinschaft zunächst hätte erlangen müssen.	50
Die Kostenentscheidung beruht auf § 193 SGG.	51
Die Revision wird wegen grundsätzlicher Bedeutung gemäß § 160 Abs. 2 Nr. 1 SGG zugelassen.	52