

50 01 0004

21.11.2008

Tel.: 5029

Fax: 7900

50.1 – 50.3

59

Nachrichtlich:

Ämter 14, 30, 51(Abt.3), 53, 64

Rundverfügung Nr. 1/2008

1. Allgemeines/ Rechtslage

Nach der zivilgerichtlichen Rechtsprechung besteht zwischen Instandhaltung einer Wohnung und Schönheitsreparaturen ein Unterschied (Soweit daneben im Zivilrecht als Differenzierungskriterium sonstige Reparaturen, z. B. nach nicht vertragsgemäßem Gebrauch, aufgeführt werden, wird hierauf nicht eingegangen).

Instandhaltung bedeutet Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache, also Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel. Das umfasst das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Dazu gehören z. B. Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken oder Heizkörpern.

Das BSG hat mit Urteil vom 19.03.2008 – B 11b AS 31/06 R entschieden, dass die Regelleistung gemäß § 20 SGB II Anteile für Wohnungsinstandhaltung in kleinerem Umfang beinhaltet, nicht aber für Schönheitsreparaturen, die als Kosten der Unterkunft zu betrachten sind.

Diese Verfügung gilt analog für das SGB XII und das AsylbLG.

2. Rechtliche Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB Aufgabe des Vermieters, ihre Übertragung auf den Mieter ist aber grundsätzlich zulässig. Die Übertragung erfolgt häufig durch entsprechende Klauseln in Formularmietverträgen. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sind starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf eine unangemessene, weil sachlich nicht gerechtfertigte und mit dem Grundgedanken des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht zu vereinbarende Belastung des Mieters und damit unwirksam.

Allerdings ist es zulässig, wenn in Formularymietverträgen Fristen als Orientierungshilfe angegeben werden und diese Fristen die nachfolgenden Richtwerte für die zeitliche Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht unterschreiten:

- Alle 3 Jahre: Küchen, Bäder und Duschen
- Alle 5 Jahre: Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten
- Alle 7 Jahre: Andere Nebenräume

Dass es sich bei den angegebenen Fristen nur um Orientierungshilfen handelt, wird häufig durch Formulierungen wie „normalerweise“, „grundsätzlich“ oder „in der Regel“ deutlich. Diese Formulierungen weisen darauf hin, dass von diesen Fristen im Einzelfall – je nach Zustand der Wohnung – abgewichen werden kann.

Bevor über die Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen entschieden wird, ist immer zu prüfen, ob die Renovierung mietvertraglich geschuldet ist. Sie ist mietvertraglich geschuldet, wenn

- in Einzelmietverträgen, die nicht formularmäßiger Natur sind, entsprechende Vereinbarungen getroffen wurden oder
- in Formularymietverträgen keine kürzeren als die oben genannten Fristen festgehalten wurden und die grundsätzliche Möglichkeit der Abweichung von diesen Fristen vorgesehen wurde.

Soweit der Leistungsberechtigte im Verhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, erbringt der Leistungsträger keine Zahlungen hierfür.

Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung.

Grundsätzliche Voraussetzung für die Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen ist die privatrechtliche Verpflichtung des Leistungsberechtigten.

Im Regelfall muss die Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen nicht durch den Ermittlungsdienst bestätigt werden. In begründeten Einzelfällen ist hiervon abzuweichen.

3. Unterscheidung von Schönheitsreparaturen nach Zeitpunkt der Durchführung

Bei Schönheitsreparaturen muss unterschieden werden zwischen

- Einzugsrenovierung
- Auszugsrenovierung
- Schönheitsreparaturen während der Nutzung der Wohnung

Einzugsrenovierung

Aufwendungen für Einzugsrenovierungen sind Bestandteil der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 29 SGB XII.

Sie sind nicht als Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne des § 22 Abs. 3 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 Satz 7 SGB XII anzusehen, weil die Einzugsrenovierung nicht der Erlangung einer Wohnung dient.

Die Kosten für eine Einzugsrenovierung werden in der Regel übernommen, wenn

- die Einzugsrenovierung mietvertraglich wirksam vereinbart wurde,
- die Kosten angemessen sind und
- der Umzug notwendig ist (s. hierzu Verfügung Nr. 01/2007 zu § 22 SGB II vom 28.11.2007 bzw. Verfügung Nr. 08/2005 vom 28.11.2007 für das SGB XII).

In besonders gelagerten Einzelfällen sind abweichende Entscheidungen möglich.

Die Erforderlichkeit einer Einzugsrenovierung orientiert sich am Ausstattungsstandard von Wohnungen im unteren Wohnungssegment; also an einem einfachen Ausstattungsgrad. Hierzu gehört eine Ausstattung der Wohnung mit einem schlichten Wand- und Fußbodenoberbelag. Wird eine Wohnung ohne diese Ausstattungsmerkmale übergeben, ist die Einzugsrenovierung im Regelfall als objektiv erforderlich anzusehen und vom Mieter durchzuführen, soweit er dazu mietvertraglich verpflichtet ist.

Grundsätzlich ist es nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB Aufgabe des Vermieters, dem Mieter die Wohnung in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen. Diese grundsätzliche Verpflichtung des Vermieters kann nur durch gültigen Mietvertrag auf den Mieter übertragen werden.

Die Höhe der Renovierungskosten ist im konkreten Fall angemessen, wenn die Aufwendungen für die Einzugsrenovierung die Herstellung des Standards im unteren Wohnungssegment gewährleisten.

Die Ortsüblichkeit der Einzugsrenovierung wird grundsätzlich vorausgesetzt und muss nicht im Einzelfall geprüft werden. Entsprechende Recherchen haben ergeben, dass in Münster im unteren Wohnungssegment keine vollständig renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen.

Allerdings werden die Wohnungen in der Regel im tapezierfähigen Zustand übergeben, das bedeutet, dass nur das Tapezieren und/oder Streichen der Wände vor dem Einzug erforderlich ist. Die Fußböden sind hingegen häufig mit PVC oder Teppichböden ausgestattet.

Die unter Zif. 4 genannten Beträge für die Renovierung beziehen sich auf eine vollständige Renovierung einer Wohnung. Je nach vertraglicher Vereinbarung sind diese Beträge anteilig zwischen Einzugs- und Auszugsrenovierung aufzuteilen.

Soweit nicht im Einzelfall eine andere Regelung angezeigt ist, bietet sich die Zahlung von 50 % der unter Zif. 4 genannten Beträge für eine Einzugsrenovierung an.

Auszugsrenovierung

Die Kosten für eine Auszugsrenovierung werden übernommen, wenn

- die Renovierung mietvertraglich tatsächlich geschuldet und
- der Umzug notwendig ist (s. hierzu Verfügung Nr. 01/2007 zu § 22 SGB II vom 28.11.2007 bzw. Verfügung Nr. 08/2005 vom 28.11.2007 für das SGB XII).

Wenn der Leistungsberechtigte mietvertraglich dazu verpflichtet ist, hat er vor Rückgabe der Wohnung unter Berücksichtigung des vereinbarten Fristenplanes alle bis dahin je nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen. Hat der Mieter während der Dauer der Nutzung Schönheitsreparaturen durchgeführt und ist die Frist bis zu einer erneuten Renovierung noch nicht abgelaufen, so sind Kosten für die Auszugsrenovierung anteilig zu übernehmen im Verhältnis der Zeit seit der letzten Schönheitsreparatur zum für den Regelfall vereinbarten Renovierungszeitraum. Voraussetzung für die vorgenannten Regelungen ist immer, dass sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand befindet.

Beispiel:

Der Mieter wohnt seit acht Jahren in einer Wohnung. Entsprechend einer gültigen Vereinbarung im Mietvertrag hat er das Wohnzimmer nach fünf Jahren renoviert; müsste es also bei normaler Abnutzung erst nach weiteren zwei Jahren renovieren.

Wird das Mietverhältnis nach acht Jahren beendet, müsste er nur 3/5 der üblichen Kosten der Auszugsrenovierung übernehmen.

Schönheitsreparaturen während der Nutzung der Wohnung

Die Kosten für Schönheitsreparaturen während der Nutzung der Wohnung werden nur übernommen, wenn sie mietvertraglich tatsächlich geschuldet sind.

4. Kosten für Schönheitsreparaturen

Grundsätzlich wird erwartet, dass Schönheitsreparaturen im Rahmen der Selbsthilfemöglichkeiten durchgeführt werden. Klauseln in Mietverträgen, die besagen, dass Schönheitsreparaturen durch Fachhandwerker durchgeführt werden müssen, sind unzulässig.

Bei der Bemessung der zu übernehmenden Kosten ist von der tatsächlichen, nicht von der angemessenen Wohnfläche auszugehen.

Eigenleistung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass Leistungsberechtigte notwendige Schönheitsreparaturen in Eigenleistung verrichten; erforderliche Materialkosten sind dann zu übernehmen.

Aus arbeitsökonomischen Gründen und um den Leistungsberechtigten die Möglichkeit zu geben, mit den bereitgestellten Mitteln frei zu disponieren, werden nachfolgend Pauschalwerte aufgeführt, die bei einer notwendigen Renovierung in Eigenleistung ohne weitere Prüfung gewährt werden können. Abweichungen sind bei besonders gelagerten Einzelfällen möglich. Die Werte sind so bemessen, dass damit ein einfacher Ausstattungsgrad erreicht werden kann.

Die Pauschalwerte

- decken alle Materialkosten (einschließlich Kleinmaterial als Grundausstattung) ab,
- beinhalten eine nach Wohnungsgrößen gestaffelte Helferpauschale u. a. für die Verköstigung, weil häufig Verwandte, Freunde oder Nachbarn unentgeltlich bei der Renovierung helfen,
- beziehen sich auf die Renovierung von Wohnungen, in denen ein Fußbodenoberbelag vorhanden ist

Sollte beim Einzug die Wohnung ohne Fußbodenoberbelag übergeben werden oder bei der Auszugsrenovierung eine Erneuerung zwingend erforderlich sein, können die nachfolgend aufgeführten Werte um den Betrag von 4 € je m² Wohnfläche abzüglich der gekachelten oder mit sonstigen Materialien versehenen Bodenflächen (z. B. Bad und/oder Küche) erhöht werden.

- beziehen sich auf eine Renovierung aller Räume der Wohnung. Bei einer Teilrenovierung sind die Pauschalwerte anteilig zu gewähren.

Beispiel:

Für die Renovierung einer 40 m² großen Wohnung sieht die Verfügung eine Pauschale von 340 € vor. Wenn nur das 20 m² große Wohnzimmer renoviert werden muss, sollte die Hälfte der Pauschale, nämlich 170 € gewährt werden.

Größe der Wohnung	Pauschalwerte für Renovierungen in Eigenleistung*
m²	EURO
Bis 25	180
26 – 45	340
46 – 60	380
61 – 75	450
76 – 90	520
91 – 105	560
106 – 120	590
Ab 121	Einzelfallentscheidung

*bei vorhandenem Fußbodenoberbelag

Beauftragung eines Handwerkers

Wenn aufgrund der Umstände des Einzelfalls die Beauftragung eines entsprechenden Handwerkers unerlässlich ist, hat der Leistungsberechtigte einen Kostenvoranschlag einzureichen. Die im Kostenvoranschlag angegebenen Kosten können als angemessen angesehen werden, wenn die in der nachfolgenden Tabelle genannten Richtwerte nicht überschritten werden.

Mit den nachfolgend genannten Beträgen sind in der Regel folgende Arbeiten abgedeckt:

- Bodenfläche abdecken
- Wand- und Deckenanstrich mit waschbeständiger Dispersionsfarbe
- Türen und Türzargen lackieren mit Alkydharzlack
- Fußleisten lackieren mit Alkydharzlack
- Heizkörper lackieren mit Heizkörperlackfarbe

Größe der Wohnung	Richtwerte für Handwerkerleistungen incl. Mehrwertsteuer¹
m²	EURO
Bis 25	1.000
26 – 45	1.850
46 – 60	2.150
61 – 75	2.700
76 – 90	3.200
91 – 105	3.500
106 – 120	3.750
Ab 121	Einzelfallentscheidung

Die Ausstattung der Wohnung mit einem Fußbodenoberbelag wird vorausgesetzt. Ansonsten ist im Einzelfall über die Notwendigkeit und Höhe zu entscheiden.

Die Beauftragung eines Handwerkers kann nur in begründeten Ausnahmefällen in Betracht kommen. Beispielhaft sei hier der Umzug einer älteren alleinstehenden Person ohne Angehörige in eine Pflegeeinrichtung genannt.

5. In-Kraft-Treten

Diese Rundverfügung tritt am 01.12.2008 in Kraft.

¹ In Orientierung an den Bemessungsgrößen laut Auskunft des Amtes für Gebäudemanagement an das Sozialamt vom 17.11.2008

Die Regelungen zur Einzugsrenovierung sind ab dem 23.03.2009 auf alle Neufälle, in allen Fällen von zurückgestellten Entscheidungen und bei ruhenden Verfahren anzuwenden; sie lösen die mit Schreiben vom 16.02.2009 festgelegte Übergangslösung ab.

Soweit ablehnende Bescheide zur Übernahme der Kosten der Einzugsrenovierung rechtskräftig geworden sind und der Leistungsberechtigte einen Antrag auf Rücknahme des Bescheides (§ 44 SGB X) bzw. rückwirkende Übernahme der Kosten stellt, gilt folgendes:

SGB II

Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 1 SGB II ist für den Bereich des SGB II § 330 Absätze 1, 2, 3 Sätze 1 und 4 SGB III als Sonderregelung zu § 44 Abs. 1 Satz 1 SGB X zu beachten. In den dort genannten zwei Sonderfällen ist die Rückwirkung bei einer Neufeststellung zeitlich begrenzt.

Die ablehnenden Bescheide zur Übernahme der Kosten für eine Einzugsrenovierung sind rechtswidrige nicht begünstigende Verwaltungsakte, die auf einer Rechtsnorm beruhen, die nach dem Erlass des Verwaltungsaktes in **ständiger Rechtsprechung** anders ausgelegt worden ist als durch die Stadt Münster / AMS. Nach § 330 Abs. 1 SGB III gilt für diese Verwaltungsakte, soweit sie unanfechtbar geworden sind, dass sie nur mit Wirkung für die Zeit nach dem Entstehen der (neuen) ständigen Rechtsprechung zurückzunehmen sind.

Von einer ständigen Rechtsprechung kann bei Entscheidungen des Bundessozialgerichts ausgegangen werden.

Soweit also ein Antrag auf rückwirkende Übernahme der Kosten einer Einzugsrenovierung eingeht, ist der ablehnende Bescheid – wenn die sonstigen Voraussetzungen vorliegen – zurückzunehmen, wenn er am Tag oder nach dem Urteil des Bundessozialgerichts erlassen wurde. Das Urteil des Bundessozialgerichts B 4 AS 49/07 R ist am 16.12.2008 ergangen.

SGB XII / AsylbLG

In diesen Rechtsbereichen ist entsprechend dem Vermerk von Frau Adams vom 17.04.2008 hinsichtlich der Umsetzung des Urteils des Bundessozialgerichts zur Anwendbarkeit des § 44 SGB X in der Sozialhilfe vom 16.10.2007 – B 8/9b SO8/06 R zu verfahren.

gez.

