

Geschäftsanweisung

Nr. 1 / 2014

Datum: 13.01.2014
gültig ab: sofort
gültig bis: unbefristet
Verteiler: alle Leistungsfachkräfte, Teamleiter Leistung, SGG

Leistungen für die Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II

hier: Übernahme von Renovierungskosten

Inhalt

1. Grundsätzliches
2. Umsetzung
3. Inkrafttreten / Gültigkeitsdauer

1. Grundsätzliches

Der Werra-Meißner-Kreis hat die Preise für Materialkosten für Renovierungskosten angepasst. Die Geschäftsanweisung/Fachanweisung ist eine Arbeitshilfe zur Bearbeitung von Anträgen auf Renovierungskosten.

2. Umsetzung

Die neue Fachanweisung „Übernahme Renovierungskosten“ ist bei der Bearbeitung von Anträgen auf Renovierungskosten anzuwenden.

3. Inkrafttreten /n Gültigkeitsdauer

Diese Geschäftsanweisung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft und ersetzt vorhandene Regelungen.

Leistungen für die Unterkunft und Heizung SGB II **Übernahme von Renovierungskosten** **§ 22 SGB II**

1. Allgemeines

Nach der zwischenzeitlich erfolgten Rechtsprechung gehören auch die Kosten für eine Schönheitsrenovierung zu den übernahmefähigen Kosten der Unterkunft. Es spielt dabei grundsätzlich keine Rolle, ob es sich um eine Einzugsrenovierung, eine laufende Renovierung oder um eine Abschlussrenovierung handelt.

Eine Übernahme erfolgt jedoch nur dann, wenn nach den Vereinbarungen im Mietvertrag auch tatsächlich eine Verpflichtung des Mieters besteht die Renovierung im beantragten Umfang durchzuführen.

Die Prüfung, welche Verpflichtungen des Mieters bestehen, muss vor der Klärung weiterer Aspekte wie Angemessenheit oder anderweitige Deckung der Kosten erfolgen. Soweit ein Hilfberechtigter aufgrund der Vorverhandlungen mit dem Jobcenter davon ausgehen kann, dass das Jobcenter seine (des Mieters) Verpflichtungen aus dem Mietvertrag für rechtens hält (weil es z.B. die Angemessenheit der Kosten prüft), kann sich das Jobcenter im Nachhinein nicht mehr auf die Unwirksamkeit einer Klausel wegen durchzuführender Renovierungen berufen.

Es muss bei einem Antrag auf Übernahme von Renovierungskosten in jedem Fall eine Entscheidung getroffen werden. Wird die Übernahme abgelehnt, weil der Mieter durch unwirksame Vertragsvereinbarungen nicht zur Erbringung der Renovierung verpflichtet wurde, müssen in dem Ablehnungsbescheid entsprechende Verweise auf die Gründe der unwirksamen Mietvertragsklausel aufgeführt sein. Ist eine Übernahme möglich, muss auch geregelt werden, in welchem Umfang hier Kosten übernommen werden.

Wegen der Komplexität des Themas und der zahlreichen unterschiedlichen Mietvertragsausgestaltungen, sind alle Anträge auf Übernahme von Renovierungskosten mit der Teamleitung zu besprechen.

Es werden hierfür in jedem Fall der vollständige Mietvertrag einschließlich aller Zusatzvereinbarungen sowie die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) zu dem Mietvertrag benötigt. Soweit vorhanden, sollten auch Übergabeprotokolle angefordert werden. In Zweifelsfällen oder bei allgemeinen Anträgen auf lfd. Renovierungen kann auch auf die kostenlose Mietberatung des Mietvereins verwiesen werden. Eine Aktennotiz über diese Beratung ist zu fertigen.

Renovierungskosten werden regelmäßig nicht durch den Regelsatz gedeckt. Die folgende Fachanweisung konkretisiert, in welchen Fällen und in welchem Umfang Leistungen in Betracht kommen können.

2. Vorgaben und Verfahren

Die **Übernahme von Renovierungskosten** kommt dann in Betracht, wenn es sich um Kosten für

- **Schönheitsreparaturen**

handelt,

- die **vom Mieter einzugsbedingt, turnusmäßig oder auszugsbedingt zu übernehmen sind**

und

- die **dem Grunde und der Höhe nach erforderlich und angemessen**

3. Sonderfall: Renovierung

Hinweis:

Bedarfsprüfung durch den Außendienst! Grundsätzlich ist zur Überprüfung der Notwendigkeit und des Umfangs von Renovierungsarbeiten der Außendienst mit der Durchführung eines Hausbesuches zu beauftragen.

3.1. Schönheitsreparaturen

Die Übernahme kommt in Betracht, wenn es sich um Kosten für **Schönheitsreparaturen** handelt, die **vom Mieter einzugsbedingt, turnusmäßig** oder **auszugsbedingt zu übernehmen sind** und die **dem Grunde und der Höhe nach erforderlich** und **angemessen** sind.

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch Abnutzung aufgrund vertragsgemäßen Gebrauchs (= normales Wohnen) entstanden sind. Eine (Teil-)Renovierung ist grundsätzlich notwendig, wenn Wände, Decken oder der Lackanstrich der Wohnung **stark abgenutzt** sind (Nutzungsspuren von Kindern, Flecken, deutliche Ränder von Möbeln und Bildern). Selbst starkes Rauchen stellt in der Regel noch einen vertragsgemäßen Gebrauch dar, sofern die Abnutzungen durch Schönheitsreparaturen entfernt werden können.

Unter Schönheitsreparaturen fallen ausschließlich Malerarbeiten innerhalb der Wohnung, wie zum Beispiel:

- das Streichen und Tapezieren von Wänden und Decken,
- das Lackieren von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren, Innentüren, Scheuerleisten und über Putz verlegten Versorgungs- und Abflussleitungen sowie Fenster und Außentüren von innen,
- Arbeiten zur Beseitigung von Untergrundschäden, diese gehören nur dann zu den Schönheitsreparaturen, wenn es sich um übliche und kleinere Vorarbeiten vor dem Anstreichen und Tapezieren handelt.

Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehört:

- Austausch von Fensterscheiben, Reparatur von Türschlössern, Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden, größere Putzarbeiten am Mauerwerk, das Abschleifen und Versiegeln von Holzböden und der Austausch von mit vermieteten Teppichböden. Es handelt sich hierbei um Leistungen für die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache, also Beseitigung von durch Abnutzung, Alter und Witterungseinfluss entstehende bauliche und sonstige Mängel. Die normale Abnutzung ist bereits mit der Nettomiete abgegolten.
- Kosten für Schönheitsreparaturen außerhalb der Wohnung wie z. B. das Streichen der Fenster und Wohnungstür von außen, das Streichen der Kellerräume die Renovierung der Kellerräume oder Renovierungsarbeiten in Treppenhaus und Waschküche.
- Schäden, die aufgrund nicht vertragsgemäßen Gebrauchs durch den Mieter verursacht worden sind muss der Mieter aus eigenen Mitteln - in der Regel beim Auszug beseitigen.

Der Vermieter hat die Verpflichtung, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Die Anforderungen hieran sind aber sehr niedrig: Die Wohnung muss nicht in renoviertem Zustand übergeben werden und auch nicht mit einem Fußbodenbelag ausgestattet sein.

3.2. Einzugsrenovierung

Es können nur die **angemessenen Kosten** einer Einzugsrenovierung übernommen werden. Sie sind nach der Rechtsprechung des BSG Unterkunftskosten gem. § 22 Abs. 1 SGB II und als angemessen anzusehen, wenn die Einzugsrenovierung **ortsüblich** und **erforderlich zur Herstellung des Wohnstandards im unteren Wohnsegment ist** (B 4 AS 49/07 R).

Es ist dabei zu beachten, dass der Vermieter keine Verpflichtung zur Vornahme der Einzugsrenovierung übernimmt und dies in dieser Region ortsüblich ist. Ortsüblich ist eine Einzugsrenovierung, wenn im räumlichen Vergleichsbereich es üblich ist, Wohnungen im unteren Wohnungssegment in unrenoviertem Zustand zu übergeben. Hieran fehlt es, wenn in nennenswertem Umfang renovierte Wohnungen vorhanden sind. Ist das der Fall, ist der Hilfebedürftige auf eine renovierte und auch ansonsten angemessene Wohnung zu verweisen.

Zudem muss die Einzugsrenovierung im konkreten Einzelfall **„erforderlich“** sein, um die „Bewohnbarkeit“ der Wohnung herzustellen.

Ausreichend ist eine Herstellung der Wohnung entsprechend des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment, also mit einem einfachen Wand und Bodenbelag (Raufaser/PVC, einfacher Teppichboden).

Sind bei dem Bezug der Wohnung Renovierungsmaßnahmen erforderlich, die über das übliche Maß von Schönheitsreparaturen hinausgehen, so kann von einer Angemessenheit der Kosten regelmäßig nicht ausgegangen werden (z. B. großflächiges Verputzen von Wänden, Sanierung eines Badezimmers etc.).

Soweit sich der Zustand der Wohnung nicht aus dem Mietvertrag ergibt, ist die Notwendigkeit einer Einzugsrenovierung schlüssig, z. B. durch Vorlage eines Wohnungsübergabe - Protokolls, darzulegen oder in Einzelfällen durch eine Besichtigung des Außendienstes festzustellen.

3.3. Die turnusmäßige Schönheitsreparatur und Auszugsrenovierung

Die Gewährung von Leistungen für eine turnusmäßige Schönheitsreparatur und einer Auszugsrenovierung kommt nur dann in Betracht, wenn der Leistungsempfänger dazu **vertraglich wirksam verpflichtet** ist, **Schönheitsreparaturen zu übernehmen** und **die Renovierung notwendig** ist.

Der vertraglichen Abwälzung von Renovierungspflichten auf den Mieter sind enge Grenzen gesetzt. Im Allgemeinen ist eine Renovierung in Küche, Bad und Dusche alle drei Jahre, in den Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre und in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre erforderlich. Sind einzelne Räume nach Ablauf der Fristen noch nicht renovierungsbedürftig, weil der Mieter die Wohnung oder einzelne Räume wenig nutzt, etwa im Fall einer längeren Abwesenheit, oder wenn besonders "langlebige" Tapeten und Farben verwendet wurden, können sich die Renovierungsfristen verlängern. Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf mindestens alle drei und fünf Jahre eine Renovierung durchzuführen ist unwirksam. Unzulässig ist auch die Kombination einer Renovierung nach Fristenplan und einer Auszugsrenovierung. Dies ergibt sich aus den hierzu ergangenen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs. Zur rechtlichen Bewertung sind die jeweiligen **„Mieter“** auf die Rechtsprechung des BGH, die möglichen Rechtsbeistände (Rechtsanwalt, Mieterschutzverein usw.) zu verweisen.

Ein laufender Renovierungsbedarf ist mit einem schlüssigen und nachvollziehbaren Vortrag des Leistungsempfängers darzulegen.

Im Falle einer **Auszugsrenovierung** muss auch der Umzug des Leistungsempfängers **erforderlich / notwendig** sein.

- Bei einem Auszug ist die **Verjährungsfrist** zu beachten. Die auszugsbedingten Schönheitsreparaturen können vom Vermieter nur innerhalb einer kurzen Frist geltend gemacht werden. Die Ansprüche des Vermieters verjähren gem. § 548 BGB nach 6 Monaten. Die Verjährungsfrist beginnt mit Rückgabe der Mietsache.
- Der Abschluss einer **nachträglichen Individualvereinbarung** ist nicht ausreichend. **War die im Mietvertrag vorgesehene Vereinbarung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen unwirksam, so werden Schönheitsreparaturen auch dann nicht übernommen, wenn der Leistungsempfänger bzw. die Leistungsempfängerin nachträglich eine entsprechende Individualvereinbarung mit dem Vermieter geschlossen hat.**
- Die Verpflichtung zur Durchführung einer Schönheitsreparatur muss sich aus dem Mietvertrag ergeben und ist z. B. durch die Vorlage eines Wohnungsübergabe - Protokolls darzulegen.

Auch hier ist von einem einfachen Standard auszugehen, der sich am Ausstattungsstandard im unteren Wohnungssegment orientiert.

Sonstige Hinweise:

Es sind regelmäßig nur die **Kosten für eine einfache Renovierung** zu übernehmen. Berücksichtigt werden Kosten für Raufaser-Tapeten und den Farbanstrich. Ist die zu renovierende Wohnung bereits mit Raufaser ausgestattet und noch in einem ordnungsgemäßen Zustand, werden nur die Kosten für den Anstrich übernommen. Regelmäßig kann davon ausgegangen werden, dass eine Raufasertapete 3 Renovierungsmaßnahmen überdauert.

Werden Leistungen für eine Teil- oder Komplettrenovierung gewährt, so ist der Umfang der Leistungsgewährung unter Beifügung der Belege in der Akte zu dokumentieren.

Bei Beachtung der dargestellten Grundsätze kann es vorkommen, dass sowohl die Kosten für die Auszugsrenovierung aus der alten Wohnung, als auch die Kosten für die Einzugsrenovierung in die neue Wohnung übernommen werden müssen. Dabei ist zu beachten, dass die Malerutensilien nicht zweimal bewilligt werden.

Zudem wird auf die weitere Rechtsprechung des BSG verwiesen:

- Mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen fallen unter die nach § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II zu übernehmenden Kosten der Unterkunft; insoweit ist kein in der Regelleistung enthaltener Anteil für "Instandhaltung und Reparatur" in Abzug zu bringen. (B 11 AS 31/06b R)
- Kostenübernahme bei zwischenzeitlicher Zahlung durch einen Dritten (B 14 AS 66/11 R)

3.4. Kosten für Bodenbelag

Viele Vermieter sind in den letzten Jahren dazu übergegangen Wohnungen nur noch mit einem versiegelten Estrich zu versehen. Ein solcher Boden ist nach den rechtlichen Bestimmungen des BGB zwar ausreichend, aber nach der allgemeinen Lebensweise unüblich. Nach dem bereits erwähnten Urteil des BSG vom 16.12.2008 sind die Kosten für einen Teppichboden (Bodenbelag) nicht mit der Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II abgegolten (Az. B 4 AS 49/07 R, Ziffer 17). Die Kosten für einen Bodenbelag (z.B. Teppich, PVC) sind von daher im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Ein Richtwert von 5,00 € pro m² ist dabei als ausreichend anzusehen.

Die Entscheidung obliegt dem Teamleiter. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

3.5. Materialkosten

| Toom-Baumarkt ESW 14.11.2013 | |
|--|---------|
| Raufaser Rolle 25 m x 0,53 m –Standard | 6,59 € |
| Farbe für Türen u. Fenster Weißlack 2 Liter für 25 m ² | 8,99 € |
| Wand- u. Deckenfarbe 10 Liter für 65 m ² Standardweiß "sehr ergiebig" Hausmarke | 22,99 € |
| Spezialkleister für Raufaser 1 P. für 2 Rollen | 3,99 € |
| Gips (1,5 kg) | 2,99 € |
| Deckenbürste | 3,19 € |
| Lackpinsel-Set (5 St.) | 3,99 € |
| Rolle mit Sieb für Decke- u. Wandfarbe | 3,29 € |

Einen Rechner zur Ermittlung der Renovierungskosten finden Sie hier \\Dst.baintern.de\dfs\435\Ablagen\D43520-JC-Werra-Meissner-Ablage\B2_Leistung\Kommunale Leistung\Einmalige Bedarfe Möbel etc\Zusicherung Renovierungskosten\VORLAGE Renovierungsbeihilfe .xlsx

3.6. Renovierung durch Dritte

Die notwendigen Renovierungsarbeiten sind von der Kundin/dem Kunden grundsätzlich in Eigenleistung selbst durchzuführen (Hilfe zur Selbsthilfe). Der Anspruch auf Übernahme von Renovierungskosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft bezieht sich nur auf die anfallenden Materialkosten (Tapeten, Farbe, etc.).

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Arbeitsleistungen von den Leistungsberechtigten selbst ausgeführt werden. Nur in Ausnahmefällen werden die Handwerkerleistungen für die Durchführung von notwendigen Renovierungen übernommen, wenn dies aufgrund besonderer persönlicher Lebensumstände notwendig ist. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn Leistungsempfänger oder Leistungsempfängerinnen **nicht oder nicht in vollem Umfang in der Lage** sind, **die Arbeiten durchzuführen** (wegen schwerer Erkrankung oder Behinderung oder einer anderen vergleichbaren Lebenssituation) **und** sie darüber hinaus schlüssig und nachvollziehbar **erklären**, dass **keine Unterstützung** durch Familienangehörige, Freunde oder Nachbarn möglich ist.

Sofern die Kostenübernahme von Handwerkerleistungen aufgrund der Lebensumstände bejaht wird, sind die Gründe aktenkundig zu machen. Es ist ein fachlich geeigneter Dienstleister zu beauftragen. Hierzu sind 3 Kostenvoranschläge einzuholen, bei denen dem günstigsten Angebot bei gleichem Leistungsumfang der Vorzug zu geben ist. Die Auszahlung der Leistung soll direkt an den Dienstleister nach durchgeführter und vom Leistungsempfänger abgenommener Renovierung auf Basis einer spezifizierten Rechnung auf dessen Konto erfolgen.

Wird eine Unmöglichkeit der Selbsthilfe ganz oder teilweise aus gesundheitlichen Gründen geltend gemacht, ist ein ärztliches Gutachten beim FD 5.2 – Ärztlicher Dienst – des Werra-Meißner-Kreises einzuholen.

Die Entscheidung obliegt dem Teamleiter. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Renovierungen nach § 22 Absatz 1 SGB II

| | Bewilligung | Zuständigkeit |
|--|--|--|
| Einzugsrenovierung | Soweit erforderlich, um die Wohnbarkeit der Wohnung herzustellen | Aufnehmender Träger |
| Auszugsrenovierung | Nur wenn eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam vereinbart wurde. | Abgebender Träger |
| Renovierung (Schönheitsreparaturen) während der lfd. Mietzeit | Nur wenn Schönheitsreparaturen mietvertraglich wirksam vereinbart wurden. | Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs. |

gez. BL