

Geschäftsanweisung des Landkreises Hildesheim für die Leistungen für Schönheitsreparaturen nach § 22 Abs. 1 SGB II (Stand 01.01.2022)

Änderungen gegenüber der aktuell gültigen Geschäftsanweisung

Das SGB II – und hier auch die Regelungen zu den Leistungen in der Zuständigkeit des Landkreises – hat sich in den letzten Jahren durch gesetzliche Neuregelungen und höchstrichterlicher Entscheidungen ständig verändert bzw. weiterentwickelt. Der Landkreis Hildesheim hat die jeweils gültige Rechtslage in seinen Geschäftsanweisungen aufzunehmen und zu aktualisieren. Damit die Anwendung der Geschäftsanweisung insbesondere für die Sachbearbeitung eine übersichtliche Unterstützung in der täglichen Fallbearbeitung bleibt, werden wesentliche (gesetzliche, höchstrichterliche Rechtsprechung) und allgemeine Änderungen (in Kurzform) jeder neuen Geschäftsanweisung vorangestellt und auf die entsprechende Ziffer der Geschäftsanweisung verwiesen.

Geänderte Anlagen:

Anlage Nr. 1	Renovierungsrechner
Anlage Nr. 2	Ablehnung Renovierungsmaterial
Anlage Nr. 3	Ablehnung Schönheitsreparatur
Anlage Nr. 4	Ablehnung Einzugsrenovierung
Anlage Nr. 5	Bewilligung Schönheitsreparatur
Anlage Nr. 6	Bewilligung Einzugsrenovierung
Anlage Nr. 7	Tabelle Gewährung Renovierung

Rechtslage:

§ 22 Abs. 1 Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) – Grundsicherung für Arbeitsuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens

für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

Beteiligung- und Abstimmungsverfahren:

Bei der Ausgestaltung dieser Geschäftsanweisung sind die hiesigen Ämter Amt 403 – Sozialhilfe und Senioren -, Amt 908 -Rechtsamt-, Amt 913 die OE 913 – Migration und Integration -, die Stadt Hildesheim und das Jobcenter Hildesheim beteiligt worden.

Die Rechtsprechung, insbesondere des BGH zum Thema Schönheitsreparaturen und-renovierungen ist sehr umfangreich und entwickelt sich stetig weiter. Eine Überprüfung der Geschäftsanweisung auf Aktualität und evtl. Änderung an die Rechtsprechung des BGH erfolgt in jährlichen Abständen durch das Rechtsamt Team SGB II. Auch erfolgt ein Austausch mit den lokalen Mietervereinigungen.

Bei weiteren Fragen zur Übernahme von Schönheitsreparaturen, etwa bei hier nicht aufgeführten Fallgestaltungen oder atypischen Fällen, steht das Rechtsamt Team SGB II

- per E-Mail unter sgb2@landkreishildesheim.de oder
- telefonisch unter 05121/309-3151 (Frau Rohrsen-Fründt)

zur Verfügung.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten.....	5
1.1. Bedarfe für Unterkunft.....	5
1.2. Gesetzliche Durchführungspflicht von Schönheitsreparaturen	5
1.3. Formen von Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten	5
1.4. Angemessenheit Renovierungskosten	5
2. Schönheitsreparaturen.....	6
2.1. Definition.....	6
2.2. Abgrenzungskatalog	6
2.3. Wirksamkeit von Regelungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	7
3. Formen	9
a) Renovierungsarbeiten während der Vertragslaufzeit bei Vornahme durch den Mieter	9
b) Renovierungsarbeiten zum Ende der Vertragslaufzeit (Auszugsrenovierung).....	10
c) Monatliche Zuschläge, die vom Vermieter zur Vornahme der Renovierungen erhebt	11
4. Einzugsrenovierung	11
4.1. Sozialleistungsrechtlich gerechtfertigte Einzugsrenovierung	12
4.2. Ortsübliche Einzugsrenovierung.....	12
5. Umfang der Leistung	13
5.1. Grundsatz	13
5.2. Ausführung der Arbeiten.....	13
5.3. Verfahren in begründeten Einzelfällen	13
5.4. Höchstbeträge für Material.....	14
6. Dokumentationspflichten/Qualitätssicherung.....	15
6.1. Dokumentationspflichten.....	15
6.2. Qualitätssicherung	15
7. Inkrafttreten	15

Anlagen

Anlage 1	Renovierungsrechner
Anlage 2	Ablehnung Renovierungsmaterial
Anlage 3	Ablehnung Schönheitsreparatur
Anlage 4	Ablehnung Einzugsrenovierung
Anlage 5	Bewilligung Schönheitsreparatur
Anlage 6	Bewilligung Einzugsrenovierung
Anlage 7	Tabelle Renovierungskosten

Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten

1.1. Bedarfe für Unterkunft

Schönheitsreparaturen gehören zum Unterkunftsbedarf im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, wenn sie mietvertraglich geschuldet werden. Nach dieser Norm werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Grundsatz SGB II

Das Bundessozialgericht (BSG) hat in seinem Urteil vom 19.03.2008 (B 11b AS 31/06 R) ausgeführt, dass Aufwendungen für mietvertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen nicht im Regelsatz enthalten sind und in vollem Umfang den Leistungen für Unterkunft zuzurechnen sind.

1.2. Gesetzliche Durchführungspflicht von Schönheitsreparaturen

Nach der gesetzlichen Regelung (§§ 535 ff BGB) ist grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Die kalkulatorischen Kosten sind dann regelmäßig Bestandteil der Grundmiete. Nach der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur ist die Übertragung der Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter zulässig.

Grundsatz BGB

Diese Übertragung auf den Mieter erfolgt durch schriftliche Erklärung im Mietvertrag. Die Wirksamkeit dieser Vereinbarung ist von mehreren Faktoren abhängig (näher unter Ziffer 2.3 erläutert). Bei Abreden zu Schönheitsreparaturen handelt es sich um sogenannte Nebenabreden, welche nur Wirksamkeit entfalten, sofern sie schriftlich im Mietvertrag festgehalten werden.

1.3. Formen von Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten

Bedarfe für Schönheitsreparaturen (näheres unter Ziffer 2) können in folgenden Formen entstehen:

Arten von Schönheitsreparaturen

- a) Renovierungsarbeiten während der Vertragslaufzeit bei Vornahme durch den Mieter
- b) Renovierungsarbeiten zum Ende der Vertragslaufzeit (Auszugsrenovierung)
- c) Monatliche Zuschläge auf die Miete, die vom Vermieter zur Vornahme der Renovierungen erhoben werden

Als Sonderform können im Einzelfall Kosten für eine durchzuführende Einzugsrenovierung übernommen werden. Dies wird jedoch speziell unter Ziffer 4 beleuchtet.

1.4. Angemessenheit Renovierungskosten

Die Bedarfe zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten sind in ihrer tatsächlichen Höhe anzuerkennen, sofern sie dabei angemessen sind. Die Angemessenheit der Renovierungskosten bestimmt sich nach den genannten Werten unter Ziffer 5. Hierbei ist kein Bezug auf die Angemessenheit der Unterkunft selbst zu ziehen. Die Renovierungskosten werden unabhängig dieser Kosten beurteilt und gewährt.

Übernahmefähigkeit

Durch die Übernahme soll lediglich die Sicherstellung eines menschenwürdigen Wohnens gewährleistet werden. Eine Wertsteigerung am Eigentum des Vermieters darf bei der Übernahme von Renovierungsarbeiten nicht erfolgen. Die Maßnahmen dienen lediglich dem Werterhalt.

Die gleichen Maßstäbe gelten auch für Eigentümer bei Selbstnutzung Ihres Eigentums, sofern der Renovierungsbedarf hier glaubhaft dargestellt werden kann.

2. Schönheitsreparaturen

2.1. Definition

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind¹. Unter dem Begriff „Schönheitsreparaturen“ fallen auch Renovierungsarbeiten zu Beginn und am Ende des Mietverhältnisses.

Definition

Schönheitsreparaturen umfassen danach nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen².

Anstelle des Streichens der Fußböden gehört heute die Reinigung des Teppichbodens zu den Schönheitsreparaturen. Dies gilt jedoch nur für Teppiche, welche als fester Bodenbelag installiert wurden und nicht um vom Mieter selbst verlegte Teppiche aus Gründen der Optik. Bei Renovierungsarbeiten am Ende des Mietverhältnisses zählen darüber hinaus die Beseitigung von Dübellöchern, Schraubenlöchern, ungewöhnlichen Anstrichen oder Tapezierungen.

2.2. Abgrenzungskatalog

Bei folgenden Maßnahmen handelt es sich nicht um Schönheitsreparaturen:

Keine Schönheitsreparaturen

- 1) Instandhaltungsmaßnahmen, die auf die Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel gerichtet und grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind³:

z.B. defekten Türklinken und Schlösser, feuchte Decken und Wände, undichte oder klemmende Fenster und Türen, verstopfte Abflüsse, etc.

- 2) Reparaturen, als Maßnahmen, die auf die Beseitigung von Mängeln auf Grund anderer Ursachen gerichtet sind oder anderen Zwecken dienen. Etwa die Beschädigung der Mietsache, durch den Mieter, die einen Verschleiß über die normale Abnutzung hinaus darstellen:

z.B. gesprungene Scheiben und Fliesen, stärker verkratzte Türen, zerrissener Teppich, stark verkratzte Badewanne, etc.

¹ Vgl. BGH 05.10.1994, XII ZR 15/93

² Definition gem. § 28 IV 3 II. BV und ergänzt durch BSG 19.03.2008 B 11b AS 31/06 R

³ Vgl. BGH 06.04.2005 – XII ZR 158/01; BGH 14.02.2007 – VIII ZR 123/06

- 3) Renovierung von mitvermieteten Kellerräumen.
- 4) Malerarbeiten, die nach Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten notwendig sind.
- 5) Instandsetzung der Fensterverkittung/ -isolierung.
- 6) Streichen der Fenster von außen, von Balkonen und Terrassen.
- 7) Intensivreinigung von Verschmutzungen auf Böden, Heizkörpern, Fenstern oder Türen⁴.

2.3. Wirksamkeit von Regelungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen

Wie bereits unter Ziffer 1.2 erläutert wurde, kann die Pflicht zur Durchführung von Renovierungsarbeiten mietvertraglich auf den Mieter übertragen werden. Im Folgenden ist eine Übersicht beigefügt, welche alle typischen Fälle von solchen Übertragen regelt und deren Wirksamkeit beurteilt. Bei atypischen Sachverhalten ist Rücksprache mit dem Rechtsamt Team SGB II zu halten.

Übersicht zur Wirksamkeit von Renovierungs-/ Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen:

Beispielkatalog Wirksamkeitsgehalt Nebenabreden

Urteile des BGH (Aktenzeichen VIII ZR 163/05, VIII ZR 378/03, VIII ZR 124/05, VIII ZR 361/03, VIII ZR 178/005, VIII ZR 308/02, VIII ZR 335/02, VIII ZR 308/02, VIII ZR 316/06, VIII ZR 198/10, VIII ZR 185/14 uvm.)

	Mietvertragsklausel	wirk-sam	un-wirk-sam	Rechtsfolge
1.	Der Mietvertrag enthält <u>keinerlei</u> Regelungen zur Durchführung von Renovierungsarbeiten.			Der Mieter hat keine Renovierungspflicht.
2.	Der Mieter muss nach einer Regelung die Wohnung bei Vertragsbeginn renovieren.		X	Der Mieter hat keine Renovierungspflicht (Ausnahme nach Ziffer 4)
3.	Der Mietvertrag enthält als Alleinregelung eine Renovierungsregelung für die Vertragsdauer. Beispiel: „Der Mieter renoviert die Räume während der Laufzeit des Mietvertrages.“ „Der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen.“ „Der Mieter muss im Allgemeinen bzw. in der Regel renovieren, wenn die üblichen Fristen von 3 (Küche, Bad, Dusche, Toilette), 5 (sämtliche Wohn-, Ess- und	X		Als Alleinregelung (wenn der Mietvertrag nur diese Regelung enthält) ist die Klausel rechtswirksam. Der Mieter muss renovieren, wenn die üblichen Fristen von 3 (Küche, Bad, Dusche, Toilette), 5 (sämtliche Wohn-, Ess- und Schlafräume, Flure) und 7 Jahren (sonstige Nebenräume) verstrichen sind <u>und</u> das Aussehen der Räume die Durchführung der Arbeiten verlangt

⁴ Vgl. LSG SAN 19.04.2016, L 2 AS 412/15 NZB

	Schlafräume, Flure) und 7 Jahren (sonstige Nebenräume) verstrichen sind.“			
4.	Sind starre Renovierungsfristen (Renovierungspflicht <u>ohne</u> Rücksicht auf den Zustand der Räume) vereinbart.		X	Der Mieter hat keine Renovierungspflicht.
5.	Sind vereinbarte Renovierungsfristen (3 Jahre (Küche, Bad, Dusche, Toilette), 5 Jahre (sämtliche Wohn-, Ess- und Schlafräume, Flure) und 7 Jahre (sonstige Nebenräume)) zu kurz eingetragen?		X	Der Mieter hat keine Renovierungspflicht.
6.	Der Mietvertrag enthält eine Kombination zwischen der Renovierung für die Vertragsdauer und einer Kostenbeteiligung bei Vertragsende.	X		Regelung ist wirksam. Der Mieter ist verpflichtet zur Zahlung eines prozentualen Anteils von den Kosten eines Malerfachbetriebes (je nach Abnutzungsgrad der Räume) oder kann diese Arbeiten sonst fachmännisch in Eigenleistung erledigen.
7.	Der Mietvertrag enthält Kombinationen mehrerer Renovierungspflichten des Mieters bei Vertragsbeginn und während der laufenden Vertragsdauer: „Der Mieter renoviert die Wohnung vor/bei seinem Einzug und führt die Schönheitsreparaturen während der Vertragsdauer aus.“ für die laufende Vertragsdauer und bei Ende des Mietvertrages: „Der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen und renoviert die Räume auch vor seinem Auszug.“		X	Unwirksam mit der Folge, dass keine Renovierungspflicht des Mieters zu irgendeinem Zeitpunkt besteht.
8.	Der Mietvertrag enthält Klauseln zur Renovierung bei Vertragsende (auch wenn diese allein im Mietvertrag stehen) ohne Rücksicht auf den Zustand der Räume. „Der Mieter muss die Wohnräume bei Ende des Mietvertrages in frisch renovierten Zustand hinterlassen.“ „Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung vor seinem Auszug neu zu renovieren.“ Oder ähnliche Formulierungen, die keine Rücksicht auf den Zeitpunkt		X	Unwirksam mit der Folge, dass keine Renovierungspflicht des Mieters zu irgendeinem Zeitpunkt besteht.

	der zuletzt durchgeführten Renovierung und das konkrete Aussehen der Mieträume nehmen.			
9.	Der Mietvertrag enthält die Klausel, dass die Wände bei Auszug weiß gestrichen sein müssen.		X	Unwirksame Regelung. Laut BGH erschwert eine Wandgestaltung in dezenten Farbtönen nicht die Weitervermietung. Daher kann der Mieter sich frei eine Farbe suchen, welche dezent ist und dennoch seinem Geschmack entspricht.
10.	Die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag enthält die Regelung, dass das Abziehen und Wiederherstellen einer Parkettversiegelung und/oder der Außenanstrich von Türen und Fenstern zu den Schönheitsreparaturen gehört.		X	Unwirksam mit der Folge, dass keine Renovierungspflicht des Mieters zu irgendeinem Zeitpunkt besteht.
11.	Der Mietvertrag enthält eine formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen, während die Wohnung ohne angemessenen Mietnachlass unrenoviert übergeben wurde.		X	Unwirksam mit der Folge, dass keine Renovierungspflicht des Mieters zu irgendeinem Zeitpunkt besteht.

3. Formen

Im Folgenden nun die möglichen Formen von Schönheitsreparaturen, welche vom Mieter dem Jobcenter gegenüber geltend gemacht werden können. Hierbei gilt immer, dass solche Schönheitsreparaturen regelmäßig vom Mieter selbst vorzunehmen sind (Grundsatz der Selbstvornahme). In Ausnahmefällen können Fachfirmen zur Ausführung bestimmt werden, wenn Verhinderungsgründe zur Selbstvornahme in der Person vorliegen. Näheres dazu wird unter Ziffer 5 bestimmt.

Ausführung der Renovierungsarbeiten

a) Renovierungsarbeiten während der Vertragslaufzeit bei Vornahme durch den Mieter

Bedarfe zur Durchführung einmaliger Schönheitsreparaturen werden in tatsächlicher Höhe anerkannt, wenn zum einen ein Renovierungsbedarf besteht und sie der Höhe nach angemessen sind. Diese beiden Voraussetzungen sind tatbestandlich zu prüfen.

Voraussetzungen

Das Bestehen eines Renovierungsbedarfes ist in der Regel durch den Mietvertrag glaubhaft zu machen (z.B. durch lange Wohndauer oder das Erreichen von üblichen Renovierungsfristen). Nur bei begründeten Zweifeln an der Notwendigkeit einer Schönheitsreparatur (z. B. kurze Wohndauer oder

geringer Zeitabstand zur letzten Bewilligung) ist die Einschaltung des Außendienstes zu prüfen. In besonderen Fällen können Schönheitsreparaturen auch in kürzeren Zeitabständen eintreten. Dies ist insbesondere von der Intensität der Nutzung abhängig. Bei der notwendigen Nutzung von technischen Hilfsmitteln wie Rollstühlen bzw. Rollatoren kann dies zu einer schnelleren Abnutzung führen. Zur Begründung bedarf es eines schlüssigen und nachvollziehbaren Vortrages der leistungsberechtigten Person.

Als angemessen sind die Kosten anzusehen, sofern die über den Renovierungsrechner (Anlage 1) ermittelten Kosten nicht überschritten werden. Höhere Kosten werden nicht übernommen und sind vom Mieter selbst zu tragen. In begründeten Einzelfällen können höhere Kosten übernommen werden, sofern der Kunde die Gründe der erhöhten Kosten glaubhaft darlegen kann (z.B. besondere notwendige Vorarbeiten oder ein begründeter höherer Materialaufwand). Diese Gründe sind schriftlich in der Leistungsakte zur Beweissicherung festzuhalten in einem kurzen Aktenvermerk.

Ausnahme Entstehung erhöhter Renovierungskosten



Erfassung in Allegro: Der ermittelte Bedarf für die Schönheitsreparatur ist in der Maske Kosten der Unterkunft, unter dem Reiter einmalige Nebenkosten in voller Höhe zu erfassen. Im Bemerkungsfeld ist der Grund für die Gewährung einzutragen.



Anwendungshinweis: Renovierungen während des laufenden Mietverhältnisses sind nicht starr, sondern lediglich von der Abnutzung abhängig. Allgemeinverbindlich kann jedoch gesagt werden, dass Renovierungsfristen von 3 Jahren für Küche und Bad, 5 Jahre für alle Wohn- und Schlafräume und 7 Jahre für die sonstigen Nebenräume haltbar sind.

b) Renovierungsarbeiten zum Ende der Vertragslaufzeit (Auszugsrenovierung)

Da die Auszugsrenovierung eine „verspätete“ Schönheitsreparatur ist, sind hier die gleichen Grundsätze zu beachten, wie bei den Schönheitsreparaturen während der Mietzeit. Eine Auszugsrenovierung ist daher vom Mieter nur vorzunehmen, wenn die Wohnung bei Bezug in einem renovierten Zustand war, der Mietvertrag eine wirksame Klausel beinhaltet und die Renovierung aufgrund der Abnutzung erforderlich ist. Als Nachweis für die Erforderlichkeit ist in der Regel das Wohnungsübergabeprotokoll geeignet.

Definition Auszugsrenovierung

Abzugrenzen von den Kosten einer Auszugsrenovierung sind Entrümpelungskosten, sowie Kosten für Entrümpelungspersonal und Endreinigung. Sie unterfallen nicht § 22 Abs. 1 SGB II und sind damit vom Leistungsempfänger selbstständig vorzunehmen. Eine darlehensweise Übernahme nach § 24 I SGB II i. V. m. § 21 Abs. 6 Satz 1 SGB II kommt hier nicht in Betracht. In Sonderfällen wie einer sog. „Messie-Wohnung“ kommt ggfs. eine Übernahme gemäß § 67 SGB XII i.V.m. § 4 DV zu § 69 SGB XII in Betracht, wobei die Entscheidung über Art und Maß der Hilfeleistung im pflichtgemäßen

Abgrenzung Entrümpelung

Erkennen des Sozialhilfeträgers steht⁵. Für eine solche Übernahme ist der Mieter an das Amt 403 – Amt für Sozialhilfe und Senioren vom Landkreis Hildesheim zu verweisen.

Erfassung in Allegro: Hier gilt das gleiche wie unter Nr. 3a).

Anwendungshinweis: Bei der Auszugsrenovierung ist im Gegensatz zur lfd. Nr. 3a) zu beachten, dass hier an Stelle der üblichen Fristen die Erforderlichkeit in den Vordergrund tritt. Die Renovierung begründet sich nicht lediglich aus dem Auszug hinaus, sondern muss durch die Abnutzung erforderlich sein.

c) **Monatliche Zuschläge, die vom Vermieter zur Vornahme der Renovierungen erhebt**

Zuschläge für Schönheitsreparaturen, die vom Vermieter auf den zu zahlenden Mietzins aufgeschlagen werden (entweder durch Erhöhung der Kaltmiete, der Betriebskosten oder als einzeln ausgewiesene Position), gelten als Bedarfe für Unterkunft.

Berechnung Renovierungszuschläge

Der entsprechende Bedarf ist auf die Bruttokaltmiete anzurechnen und insgesamt in seiner Höhe in die Angemessenheitsberechnung einzustellen.

Erfassung in Allegro: Der monatliche Zuschlag für Schönheitsreparaturen ist in der Maske Kosten der Unterkunft mit unter den Reiter Grundmiete zu erfassen. Im Bemerkungsfeld ist dann der Anteil des Zuschlages zu beziffern.

4. Einzugsrenovierung

Grundsätzlich ist eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach der Mieter die Wohnung zum Einzug zu renovieren hat, laut aktueller Rechtsprechung des BGH unwirksam. Eine Ausnahme bei dieser Regelung liegt jedoch vor, sofern der Mieter für die Einzugsrenovierung vom Vermieter einen angemessenen Ausgleich erhält. Dabei kann es sich bspw. um einen Mietnachlass handeln. Dieser ist als angemessener Ausgleich anzusehen, wenn die Höhe des Mietnachlasses die Höhe der Kosten für die Einzugsrenovierung übersteigt. In einem solchen Fall handelt es sich um einen angemessenen Ausgleich, da der Mieter lt. BGH so gestellt wird, als wäre ihm zu den gleichen oder geringeren Kosten renovierter Wohnraum überlassen worden⁶.

Grundsatz & gesetzliche Grundlage Einzugsrenovierung

Voraussetzung für die Übernahme einer Einzugsrenovierung ist, dass die Wohnung angemessen i.S. § 22 Abs. 1 SGB II und die Renovierung im konkreten Einzelfall erforderlich ist, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen. Ausreichend ist eine Herstellung der Wohnung entsprechend dem Standard einer Wohnung mittlerer Art und

Definition Bewohnbarkeit

⁵ Vgl. LSG NSB 08.03.2012, L 13 AS 22/12B

⁶ BGH 15.03.2015, VII ZR 185/14 und Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drs. 14/5663, 76

Güte, also mit einem einfachen Wand- und Bodenbelag (Raufaser/PVC, einfacher Teppichboden (wobei Bodenbelege trotz wirksamer Übertragung in aller Regel Sache des Vermieters sind)).

Die Kostenübernahme einer solchen Einzugsrenovierung ist grundsätzlich möglich und unabhängig von einer möglichen Unwirksamkeit einer solchen Vereinbarung, wenn entweder das Bewohnbarmachen der Wohnung **sozialleistungsrechtlich gerechtfertigt** ist oder eine Einzugsrenovierung der Wohnung **ortsüblich** ist⁷.

Voraussetzungen

Bei Feststellung eines mietrechtlichen Beratungsbedarfs hinsichtlich der Frage, inwieweit im Einzelfall eine rechtswirksame Übertragung vorliegt, wird auf die Ziffer 12 ff der Geschäftsanweisung des Landkreises Hildesheim zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1-3 SGB II verwiesen.

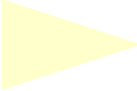
Verweis Mietervereinigung

4.1. Sozialleistungsrechtlich gerechtfertigte Einzugsrenovierung

Sozialleistungsrechtlich gerechtfertigt ist die Anmietung einer nicht renovierten Wohnung, wenn die leistungsberechtigte Person nachweist, dass eine preislich angemessene und renovierte Wohnung nicht in einem angemessenen Zeitraum gefunden werden kann.

Definition sozialleistungsrechtliche Rechtfertigung

Mögliche Gründe für eine solche Rechtfertigung sind **beispielsweise**:

- 
- 1) Großfamilien mit einem sehr hohen Platzbedarf
 - 2) Behinderungen oder Krankheiten, welchen einen speziellen Wohnraum erfordern (z.B. eine barrierefreie Wohnung)
 - 3) Ein extrem angespannter Wohnungsmarkt

Diese Aufzählung ist nicht abschließend und soll lediglich einen Eindruck über mögliche Fallkonstellationen vermitteln.

Als renoviert gilt eine Wohnung grundsätzlich, sobald die „Bewohnbarkeit“ (siehe Ziffer 4, 2. Absatz) sichergestellt ist.

Für die Angemessenheit des Zeitraums existieren keine gesetzlichen Vorgaben. Dies kann jedoch in aller Regel unterstellt werden, wenn der Leistungsberechtigte alles seinerseits Erforderliche zur Anmietung einer angemessenen Wohnung getan hat (dies ist schriftlich nachzuweisen) und dennoch erfolglos blieb.

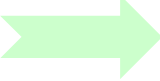
Definition Angemessenheit

4.2. Ortsübliche Einzugsrenovierung

Eine ortsübliche Einzugsrenovierung ist anzunehmen, wenn sich dies aus der örtlichen Situation heraus ergibt. Genauer gesagt dann, wenn dies im jeweiligen Wohngebiet ein gängiges Verfahren ist und von einer Vielzahl von Vermietern umgesetzt wird. Die Beurteilung dieser Situation ist als Einzelfallentscheidung zu treffen und bei Unklarheiten können entsprechende Daten über das Rechtsamt, Team SGB II, eingeholt werden.

Definition Ortsüblichkeit

⁷ Vgl. BSG 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R



Anwendungshinweis auf den Landkreis Hildesheim: Im LK HI werden regelmäßig eine Vielzahl von Wohnungen vermietet, die sich in einem bewohnbaren Zustand befinden. Dieses Verfahren wird speziell von den hiesigen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt, welche einen großen Anteil jener Mietwohnungen zur Verfügung stellen. Dabei ist nicht von einer frisch renovierten Wohnung auszugehen, sondern von einer solchen, bei der die „Bewohnbarkeit“ (siehe Ziffer 4, Abs. 2) sichergestellt ist. Somit ist beim hiesigen Wohnungsmarkt nicht von einer Ortsüblichkeit der Einzugsrenovierung auszugehen.

5. Umfang der Leistung

5.1. Grundsatz

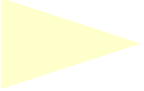
Der erforderliche Umfang der durchzuführenden Arbeiten ist durch einen schlüssigen und nachvollziehbaren Vortrag der leistungsberechtigten Person nachzuweisen. Dies kann u.a. durch Vorlage von Fotos oder einem Wohnungsgrundriss erfolgen.

Voraussetzung zum Bestehen eines Bedarfes

Nur bei begründeten Zweifeln an der Notwendigkeit einer Schönheitsreparatur (z. B. kurze Wohndauer oder geringer Zeitabstand zur letzten Bewilligung) ist die Einschaltung des Außendienstes zu prüfen.

Ausnahme kurzfristige Doppelrenovierung

Bei der Gewährung von Leistungen ist von einem Standard auszugehen, der sich am Ausstattungsstandard im mittleren Wohnungssegment orientiert.



Beispiel: Ist die zu renovierende Wohnung bereits mit Raufaser ausgestattet und in einem ordnungsgemäßen Zustand, werden lediglich die Kosten für den Anstrich übernommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Raufasertapete drei Renovierungsmaßnahmen überdauert. Der mangelhafte Zustand der Raufasertapete kann durch das Wohnungsübergabeprotokoll bzw. Vorlage von nachgewiesen werden.

5.2. Ausführung der Arbeiten

Die leistungsberechtigte Person ist verpflichtet, die Kosten möglichst gering zu halten, d.h. nach Möglichkeit sollen die notwendigen Arbeiten durch die leistungsberechtigte Person selbst, durch Mithilfe von Familienangehörigen und/oder Bekannten oder nachbarschaftliche Hilfe durchgeführt werden⁸. Regelmäßig sind daher nur die erforderlichen Materialkosten sowie Bewirtungskosten für freiwillige Helfer in Höhe von bis zu 25,00 Euro zu übernehmen.

Grundsatz der Selbstvornahme

5.3. Verfahren in begründeten Einzelfällen

In begründeten Einzelfällen, insbesondere wenn die leistungsberechtigte Person aufgrund einer Behinderung, körperlichen Verfassung oder aufgrund vergleichbarer Lebenslagen, nicht in der Lage ist, die durchzuführenden Arbeiten selbst durchzuführen und weder Hilfe von Familienangehörigen und/oder Bekannte, noch

Ausnahme Beauftragung Hilfskräfte

⁸ Vgl. BSG 06.10.2011 – B 14 AS 66/11; BSG 06.05.2010 – B 14 AS 7/09 R

nachbarschaftliche Hilfe in Anspruch nehmen können, kommt die Übernahme von angemessenen Kosten für die Durchführung der Arbeiten durch fremde Helfer in Betracht.

In diesen Fällen kann die leistungsberechtigte Person unter

www.studenten-vermittlung.com/renovierungen

www.jobruf.de

www.freiwilligen-zentrum.de

ein unverbindliches Angebot einholen. In diesen Fällen können Kosten in Höhe von 10,- € pro Person und Stunde als angemessen angesehen werden.

Lediglich in besonders begründeten und nachgewiesenen Ausnahmefällen kommt die Durchführung der Arbeiten durch eine Fachfirma in Betracht. Die leistungsberechtigte Person ist aufzufordern, mindestens drei Angebote von verschiedenen Fachfirmen einzuholen. Dem wirtschaftlichsten (günstigsten) Angebot ist Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar sind.

**Ausnahme Beauftragung
Fachfirma**


5.4. Höchstbeträge für Material

Bei Durchführung der Schönheitsreparatur in Eigenleistung gelten folgende Höchstbeträge:

Tapezieren (Raufasertapete (Rollenmaß 25 m x 0,53 m, 12 Bahnen á 2,6 m je Rolle), Tapetenkleister)	Tapete je angefangene Rolle	4,49 €
	Tapetenkleister je angefangene 20 m ² Fläche	4,49 €
Anstreichen der Wände und Decken (10 l Wandfarbe, Deckvermögen 70 m ²)	je angefangene 55 m ² Fläche	19,99 €
Lack zum Streichen der Heizkörper einschl. Heizrohre	je angefangene 7,5 m ²	14,99 €
Lack zum Streichen der Innentüren, sowie Fenster und Außentür von innen	je angefangene 10 m ²	14,99 €
Füllspachtel zur Beseitigung von Dübel- und Schraubenlöchern (500g)		2,29 €
Kleinmaterial (Abdeckfolie, Pinsel, Tapezierbürste, Spachtel usw.)		20,00 €
Reinigung des Teppichbodens	Leihgebühr	0,00 €
	Reinigungsflüssigkeit je angefangene 60 m ²	22,99 €
Kosten für die Bewirtung von freiwilligen Helfern	Als Pauschale unabhängig der Personenzahl	Maximal 25,00 €

Die oben genannten Beträge wurden im örtlichen Handel ermittelt und spiegeln den Preis für Material von mittlerer Art und Güte wider.

Die Leihgebühr eines Teppichreinigers ist hier mit 0,00 Euro aufgeführt, da mehrere Unternehmen (zum Beispiel größere Drogerieketten) einen solchen für einen bestimmten Zeitraum kostenlos zur Verfügung stellen. Somit ist ein solches Angebot vorzuziehen.



Anwendungshinweis: Zur Prüfung der übernahmefähigen Kosten ist der in der Anlage 1 beigefügte Renovierungsrechner zwingend zu verwenden. Der ausgefüllte Rechner ist im Nachgang zur Beweissicherung in die e-Akte hochzuladen. Weiter hin ist jeder Bewilligung die Anlage 7 (Tabelle Renovierungskosten) ausgefüllt beizufügen. Für die abschließende Bescheidung (Bewilligung oder Ablehnung) sind zwingend die als Anlagen beigefügten Vordrucke zu verwenden. Diese sind immer anhand des Einzelfalls selbstständig zu individualisieren.

6. Dokumentationspflichten/Qualitätssicherung

6.1. Dokumentationspflichten

Kopien des Mietvertrages und, soweit vorhanden, Wohnungsübergabeprotokolle sind in die Leistungsakte aufzunehmen. Die leistungsberechtigte Person soll darauf hingewiesen werden, dass sowohl bei Einzug als auch bei Auszug in bzw. aus einer Unterkunft in ihrem eigenen Interesse Wohnungsübergabeprotokolle angefertigt werden sollten, um den Zustand der Wohnung zu dokumentieren.

6.2. Qualitätssicherung

Zur Sicherstellung der korrekten Buchung der kommunalen Leistungen in den IT-Verfahren der BA ALLEGRO und ERP sind qualitätssichernde Maßnahmen und Instrumente zur Fachaufsicht und zur Fehlervermeidung durch das Jobcenter Hildesheim zu implementieren und nachzuhalten.

7. Inkrafttreten

Diese Geschäftsanweisung tritt zum 01.01.2022 in Kraft. Die bisherigen Geschäftsanweisungen des Landkreises Hildesheim für die Leistungen für Schönheitsreparaturen nach § 22 Abs. 1 SGB II, insbesondere die mit Stand vom 01.01.2012, treten außer Kraft.

Sollten einzelne Bestimmungen der Geschäftsanweisung nichtig oder unwirksam sein, so bleibt die Geschäftsanweisung im Übrigen wirksam. Die nichtige oder unwirksame Klausel soll in diesem Fall unter Anwendung der allgemeinen Auslegungsgrundsätze möglichst dem Sinn und Zweck dieser Geschäftsanweisung nächstliegend unter Beachtung der Nichtigkeits- und Unwirksamkeitsgründe angepasst werden.