

SGB II - §22

Renovierungskosten

Aktuelle Version ab 01.01.2013

Versionshistorie

Version bis 31.01.2012 (mit Änderungen)

-
1. [Allgemeines](#)
 2. [Pflicht zur Renovierung nach zivilrechtlichen Vorgaben](#)
 - 2.1 [Einzugsrenovierungen](#)
 - 2.2 [Schönheits- oder Auszugsrenovierungen](#)
 - 2.3 [Wohnungsaufösungen/-Räumungen bzw. Entrümpelungen](#)
 3. [Renovierungsbedarf nach Sozialhilferecht](#)
 4. [Durchführung der Renovierung](#)
 - 4.1 [Vorrang der Selbsthilfe](#)
 - 4.2 [Notwendige Hilfeleistungen anderer Personen](#)
 - 4.2.1 [Verpflegungskosten mithelfender Personen](#)
 - 4.2.2 [Lohnkostenforderungen](#)
 - 4.3 [Fremdhilfe](#)
 5. [Renovierungskosten](#)
 6. [Wohngemeinschaften](#)
-

1. Allgemeines

Die bisherige Rechtsauffassung, dass mietvertraglich geschuldete Kosten für Schönheitsreparaturen vom Regelsatz umfasst sind und entsprechende Zuschläge in der Miete nicht zu den angemessenen Nebenkosten gehören und vom Leistungsberechtigten selbst aus der Regelleistung zu bestreiten sind, wird aufgrund der dazu aktuell ergangenen Rechtsprechung der Sozialgerichte aufgegeben.

Die in der Regelleistung enthaltenen Anteile für Reparatur und Instandhaltung der Wohnung berücksichtigen Kosten, die in einer Wohnung außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen (z.B. mietvertragliche Übernahme kleinerer Reparaturen an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden).

2. Pflicht zur Renovierung nach zivilrechtlichen Vorgaben

Wen die Pflicht zur Herrichtung der Wohnung trifft, ist grundsätzlich im Mietvertrag geregelt. Ist dort nichts geregelt oder ist ein Mietvertrag nur mündlich abgeschlossen, ist ausschließlich der **Vermieter für Schönheitsreparaturen (§ 535 BGB) zuständig**. Enthält der Mietvertrag Regelungen über die Schönheitsreparaturen, ist zu prüfen, ob diese Klauseln rechtswirksam sind.

Dabei gilt der Grundsatz, dass der Vermieter dem Mieter nicht zu viel an Pflichten (z. B. Übernahme der Einzugs-, Schönheits- und Auszugsrenovierungen) auferlegen darf, da die Klauseln im Mietvertrag sonst rechtsunwirksam sind.

Viele Mieter fühlen sich für die Renovierungsarbeiten zuständig, z.B. wenn sie bei Einzug eine frisch renovierte Wohnung bezogen bzw. nicht zuständig beim Auszug, wenn die Wohnung unrenoviert angemietet wurde.

Ausschlaggebend ist allein die rechtswirksame Regelung im Mietvertrag.

Fehlt eine solche Klausel oder ist sie unwirksam, ist der Vermieter zuständig, da er nach **§ 535 Satz 2 BGB** verpflichtet ist, die Mietwohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

Folgende Formulierungen im Mietvertrag reichen für eine wirksame Übertragung aus:

- Die (Kosten der) Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.
- Die Schönheitsreparaturen hat der Mieter auf seine Kosten auszuführen.

Schuldet der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen lt. Mietvertrag, muss der Mieter die Arbeiten im Laufe der Mietzeit in bestimmten Zeitabständen durchführen. Häufig erhebt der Vermieter jedoch erst beim Auszug seine Forderung auf Übernahme der Schönheitsreparaturen. Hatte der Mieter die Wohnung nur kurze Zeit angemietet (weniger als drei Jahre), kann der Vermieter grundsätzlich keine Renovierungsarbeiten verlangen, es sei denn, es wurde eine sog. Quotenklausel (Renovierungsanteil) vereinbart, die den Mieter zu einem Kostenanteil nach der Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet.

Folgende Regelung wurde vom BGH in Mietverträgen für zulässig erklärt:

"Der Mieter muss während seiner Mietzeit Schönheitsreparaturen nach Ablauf bestimmter Fristen seit Mietbeginn unaufgefordert ausführen. Spätestens beim Auszug müssen diejenigen Räume renoviert werden, für die die Fristen abgelaufen sind."

Unerheblich ist, ob der Mieter die Wohnung renoviert oder unrenoviert übernommen hat.

Trifft dem Mieter keine mietvertragliche Verpflichtung zur Renovierung sind Renovierungsanträge abzulehnen, da sozialhilferechtlich kein Bedarf besteht.

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

Bei der weiteren Prüfung von Renovierungsanträgen ist zwischen Ein- und Auszugsrenovierungen und Schönheitsrenovierungen zu unterscheiden.

2.1 Einzugsrenovierungen

Die Instandsetzung einer Unterkunft zum Wohnen oder die Herstellung der Bewohnbarkeit sind Kosten der Unterkunft nach [§ 35 Abs. 2 SGB XII / § 22 Abs. 1 SGB II](#).

Angemessen sind Renovierungskosten

- a. wenn die Renovierung erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen. Zur Bewohnbarkeit einer Wohnung gehört im unteren Wohnungssegment eine Ausstattung mit einem einfachen Wand- und Fußbodenoberbelag.
- b. wenn die Einzugsrenovierungen ortsüblich dem Mieter auferlegt werden. Im unteren Wohnungssegment stehen renovierte Wohnungen im nennenswerten Umfang nicht zur Verfügung. Die Einzugsrenovierung durch den Mieter ist für einfache Wohnungen in Essen eine übliche Vorgehensweise.
- c. soweit sie der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich sind.

Falls keine anderweitigen mietvertraglichen Vereinbarungen getroffen wurden, können die Kosten der Einzugsrenovierung nach [§ 35 Abs. 2 SGB XII / § 22 Abs. 1 SGB II](#) übernommen werden. Zuständig ist der Leistungsträger in dessen Bereich die zu renovierende Wohnung liegt, da der Bedarf erst bei Einzug entsteht.

2.2 Schönheits- oder Auszugsrenovierungen

Werden die Renovierungskosten tatsächlich mietvertraglich geschuldet, sind sie im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach [§ 35 Abs. 2 SGB XII / § 22 SGB II](#) zu übernehmen.

Starre Fristen in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung sind nach ständiger Rechtsprechung unwirksam und führen dazu, dass eine Renovierungsverpflichtung des Mieters nicht besteht und eine Kostenübernahme ausscheidet.

Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

- alle 3 Jahre für Küche, Bäder und Duschen,
- alle 5 Jahre für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten,

- alle 7 Jahre für andere Nebenräume.

Hat der Mieter rechtswirksam im Mietvertrag die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bis zum Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderliche Arbeiten auszuführen.

2.3 Wohnungsaufösungen/-Räumungen bzw. Entrümpelungen

Zu den weiteren (Auszugs-) Renovierungskosten nach §35 Abs.1 SGB XII / §22 Abs.1 SGB II gehören auch notwendige, einmalige Aufwendungen zur Räumung bzw. Auflösung (z. B. Entrümpelung, Entsorgung von Möbeln und Hausrat) einer Wohnung, die mit einem erforderlichen Wechsel der Unterkunft zusammenhängen (z. B. Aufnahme in ein Pflegeheim, etc.) oder die Bewohnbarkeit der Wohnung wieder herstellen. Grundsätzlich ist der Hilfeempfänger gehalten, die Räumung / Auflösung seiner Wohnung im Rahmen seiner Verpflichtung aus dem Mietvertrag durchzuführen. Die Kostenübernahme durch Dienstleistungen Dritter kommt nur in Betracht, wenn nachvollziehbare Gründe (Gesundheitszustand, Pflegebedürftigkeit) die Selbsthilfemöglichkeiten einschränken oder eine Selbsthilfe ausschließen.

3. Renovierungsbedarf nach Sozialhilferecht

Je nach der Dauer der letzten Renovierung ist wie folgt zu verfahren:

1. Die letzte Renovierung liegt mindestens acht Jahre zurück:

Die Notwendigkeit der Renovierung wird ohne nähere Prüfung nach Aktenlage anerkannt.

2. Die letzte Renovierung liegt fünf bis weniger als acht Jahre zurück:

Der Antragsteller hat die Renovierungsbedürftigkeit glaubhaft und nachvollziehbar darzulegen.

3. Die letzte Renovierung liegt weniger als fünf Jahre zurück:

Die Renovierungsbedürftigkeit muss durch ein bestimmtes Ereignis eingetreten sein (z.B. Kochunfall). Dies hat der Antragsteller darzulegen und mit geeigneten Unterlagen nachvollziehbar zu belegen. In begründeten Fällen ist eine Bedarfsprüfung zu veranlassen (JC = Außendienst bzw. FB 50 = Werkstatt einschalten).

Nikotinablagerungen durch Rauchen begründen keinen vorzeitigen Renovierungsbedarf.

Welche Arbeiten gehören zu einer Schönheitsrenovierung?

Zu den Schönheitsrenovierungen gehören alle Malerarbeiten, die erforderlich sind, um die Räume in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen. Dazu gehört alles, was sich beim normalen Wohnen abgenutzt hat und sich in der Regel mit Farbe, Tapete und ggf. etwas Gips erneuern lässt.

Hierzu zählen grundsätzlich folgende Arbeiten:

- Das Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken,
- das Streichen der Fußleisten, der Heizkörper einschl. der Heizungsrohre,
- das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen,
- streichen der über Putz liegenden Versorgungs- und Abflussleitungen
- das Streichen evtl. vorhandener Einbaumöbel
- Arbeiten zur Beseitigung von Untergrundschäden (z. B. Dübel Löcher u. ä.) und kleineren Einrissen an Holz, Putz oder Mauerwerk, wenn es sich um übliche und kleinere Vorarbeiten vor dem Anstreichen oder Tapezieren handelt,
- Erneuerung von Bodenbelag, soweit nicht vom Vermieter gestellt.

Nicht zu den Schönheitsreparaturen zählen beispielhaft:

- Das Streichen von Balkonen und des angemieteten Kellerraumes,
- das Abschleifen und Versiegeln von Holzfußböden,
- das Reinigen der Teppichböden, es sei denn, der Mieter wurde im Mietvertrag dazu verpflichtet,
- Schäden, die auf normale Abnutzung beruhen (z.B. die Badewanne ist stumpf und unansehnlich geworden)

4. Durchführung der Renovierung

4.1 Vorrang der Selbsthilfe

Bei allen Anträgen auf Leistungen zur Renovierung der Wohnung ist grundsätzlich der Vorrang der Selbsthilfe zu beachten.

Insbesondere ist bei erwerbsfähigen Personen (SGB II) in der Regel davon auszugehen, dass der Hilfesuchende in der Lage ist, die notwendigen Renovierungsarbeiten selbst durchzuführen. Daher kann als Bedarf grundsätzlich nur das notwendige Renovierungsmaterial übernommen werden.

Die Feststellung, ob der Hilfesuchende auf Selbsthilfe verwiesen werden kann, trifft der/die jeweilige Sachbearbeiter/in bei der Antragstellung.

Gründe, die das Verweisen auf Selbsthilfe nicht zulassen, müssen nachweisbar (Alter, Krankheit, Behinderung) oder glaubhaft, d.h. lebensnah und logisch nachvollziehbar sein. Wenn Selbsthilfe objektiv nicht möglich ist, ist zunächst zu klären, inwieweit Hilfsmöglichkeiten innerhalb des Haushalts, der Familie oder im Bekanntenkreis bestehen.

Die Hinderungsgründe sind aktenkundig zu machen. Je nach Hilfe Art sind unterschiedliche Maßstäbe anzusetzen.

Hilfe Art	Erforderlicher Nachweis/Maßstab
SGB II	Grundsätzlich privatärztliches Attest, Einschaltung des medizinischen Dienstes im Einzelfall
SGB XII	Nachvollziehbare Begründung des Hilfesuchenden. Auf den Rückgriff von betreuenden/pflegenden Personen kann abgesehen werden.

4.2 Notwendige Hilfeleistungen anderer Personen

4.2.1 Verpflegungskosten mithelfender Personen

Kann die Renovierung nachweislich nicht in Selbsthilfe durchgeführt werden, können entstehende Verpflegungskosten in Höhe von 10 Euro pro Arbeitstag/Helfer anerkannt werden, jedoch nur, wenn keine Lohnforderungen geltend gemacht werden.

4.2.2 Lohnkostenforderungen

Hilfeleistungen, die mit einer Lohnforderung verbunden werden, sind zur Verhinderung von Schwarzarbeit nur im Rahmen eines Minijobs zu bewilligen.

Renovierungsarbeiten gehören zu den haushaltsnahen Dienstleistungen, die im Rahmen eines Minijobs in Privathaushalten erledigt werden können.

Als Arbeitsvergütung wird ein Stundenlohn von 7,50 Euro grundsätzlich für ausreichend erachtet.

Die Beschäftigung ist vom Leistungsberechtigten bei der **Minijob-Zentrale der Deutschen Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See, 45115 Essen, Tel. 01801 200 504** anzumelden.

Dadurch erhöhen sich die Lohnaufwendungen um ca. 15 %.

Das [An- und Abmeldeformular \(dreifach\)](#) zum Haushaltsscheckverfahren für Privathaushalte ist verfügbar unter www.minijobzentrale.de.

Eine Kopie/Ausfertigung ist als Lohnkostenbescheinigung zu den Akten zu nehmen.

Die Abgaben im Rahmen des Haushaltsscheckverfahrens sind Bestandteil der notwendigen Renovierungskosten und werden nach Vorlage der Abbuchung durch die Minijobzentrale vom zuständigen Leistungsträger dem Leistungsberechtigten erstattet.

4.3 Fremdhilfe

Die nachfolgenden Ausführungen sind anzuwenden, wenn die erforderliche Renovierung nicht im Rahmen der Selbsthilfe bzw. durch die Mithilfe von Verwandten, Bekannten, Nachbarn oder sonstigen Personen (siehe Ziff. 4.2) durchgeführt werden kann.

Verfahren bei Auftrags erledigung durch die Werkstatt

a) für Anträge des Fachbereichs Soziales und Wohnen:

- Renovierungsantrag mit Vordruck 5021_SGBXII_35_3_2 aufnehmen und an 50-3-3 Werkstatt senden.
- Nach Rückmeldung der Werkstatt ist ein Bewilligungsbescheid zu erlassen
- Die Materialkosten sind der Werkstatt nach Rechnungslegung nach [§ 35 Abs. 2 SGB XII](#) zu erstatten. Arbeitslohn wird nicht in Rechnung gestellt.

Der Auftrag wird in jedem Fall von der Werkstatt angenommen. Können die Renovierungsarbeiten nicht zeitnah selbst erledigt werden, wird ein Kooperationspartner der Werkstatt mit der Aufgabenerledigung beauftragt.

b) für Anträge des JobCenter Essen:

Die Werkstatt des Fachbereichs Soziales und Wohnen führt im Rahmen ihrer Kapazitäten notwendige Renovierungen durch. Eine vorherige telef. Anfrage ist daher erforderlich unter

50-3-3 (Werkstatt)

Sollte die Werkstatt nicht in der Lage sein, die notwendigen Renovierungsarbeiten auszuführen, sind drei Kostenvoranschläge von Malerfirmen einzureichen. Anschließend ist ein Bewilligungsbescheid zugunsten der preisgünstigsten Firma an den Leistungsberechtigten zu erteilen.

Die Renovierungskosten sind nach Eingang der Rechnung im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) zu übernehmen und können an die Malerfirma überweisen werden.

5. Renovierungskosten

Die Höhe der Leistung ist so bemessen, dass damit alle erforderlichen Kosten für eine notwendige Renovierung bestritten werden können.

Beschreibung	anzuerkennende Kosten
Vollrenovierung (V) (mind. Tapezieren und Streichen der Decken)	3,50 € / je qm renovierungsbedürftiger Grundfläche zzgl. Werkzeugpauschale in Höhe von 24 € .
Streichen (S) der Wände und Decken	2,00 € / je qm renovierungsbedürftiger Grundfläche zzgl. Werkzeugpauschale in Höhe von 15 €, jedoch nur, wenn keine Werkzeugpauschale für eine Vollrenovierung gewährt wird)
Zuschlag für hohe Räume:	über 2,70 m = 10 v. H. über 3,00 m = 20 v. H. über 3,30 m = 30 v. H.
Bodenbelag	jedoch nur, wenn kein Belag vorhanden bzw. nicht mehr zumutbar ist (z.B. starke Verschmutzung oder Abnutzung) 7,00 € / je qm (einschl. Material und Werkzeug)
<u>Lackierarbeiten:</u> Tür, Zarge u. ggf. Fußleisten Heizkörper Fenster (nur innen)	Materialkosten: je Tür 6,00 € (einschl. Zarge u. ggf. Fußleisten; Wohneingangstür = 1/2) je Heizkörper 5,00 € je Fenster 3,00 € zzgl. gesonderte Werkzeugpauschale in Höhe von 10 € .
Sonderbedarf: Leiter und/oder Tapeziertisch	wenn nicht vorhanden oder nicht ausgeliehen werden kann: je 16 €

6. Wohngemeinschaften

Werden Räume gemeinschaftlich mit Personen genutzt, die keinen Anspruch auf Leistungen haben, muss im Einzelfall entschieden werden, ob ein Kostenanteil gefordert oder die Höhe der Leistung entsprechend reduziert werden kann.

Grundsätzlich beschränkt sich der Bedarf auf die Räume, die von den Anspruchsberechtigten selbst bewohnt werden.