

Geschäftsanweisung des Kommunalen Trägers für die Leistungen für Schönheitsreparaturen nach § 22 Abs. 1 SGB II (Stand 01.01.2012)

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.

Allgemeine Änderungen:

- Ziffer 2.2 [Schönheitsreparatur während der Vertragslaufzeit und Auszugsrenovierung](#)
→ Ausführungen zur Notwendigkeit der Schönheitsreparatur bzw. Renovierung
- Ziffer 3 [Umfang der Leistung](#)
→ Nachweis der Notwendigkeit der Schönheitsreparatur bzw. Renovierung
- Anlage Arbeitshilfe zur Wirksamkeit von Renovierungs-/ Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen
→ Erweiterung der Arbeitshilfe um Farbwahlklausel im Mietvertrag (Beschluss des BGH v. 14.12.2010, VIII ZR 198/10)

Rechtslage:

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.

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.

Beteiligung- und Abstimmungsverfahren:

Bei der Ausgestaltung dieser Geschäftsanweisung sind die hiesigen Fachdienste 403 -Eingliederungshilfe und Bundesleistungen-, 404 -Senioren und Allgemeine Sozialhilfe- und 407

-Unterhalt, Vormundschaft, Elterngeld, AsylbLG-, die OE 908 -Rechtsangelegenheiten-, die Stadt Hildesheim und das Jobcenter Hildesheim beteiligt worden.

Die Rechtsprechung des BGH zum Thema Schönheitsreparaturen/-renovierungen ist sehr umfangreich und entwickelt sich stetig weiter, so dass diese Geschäftsanweisung u. U. nicht die aktuelle Rechtsprechung des BGH beinhaltet und auch nicht alle Fallgestaltungen umfasst. Bei atypischen Fallgestaltungen ist daher die Rechtsprechungsdatenbank des BGH heranzuziehen <http://www.bundesgerichtshof.de/> . Eine Überprüfung der Geschäftsanweisung auf Aktualität und evtl. Änderung an die Rechtsprechung des BGH erfolgt in jährlichen Abständen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Definition	4
2. Leistungen für Wohnungsrenovierung	4
2.1 Einzugsrenovierung	4
2.2 Schönheitsreparatur während der Vertragslaufzeit und Auszugsrenovierung	5
3. Umfang der Leistung	5
4. Inkrafttreten	6
Anlage Arbeitshilfe zur Wirksamkeit von Renovierungs-/ Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen	

1. Definition

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind (BGH, Urteil vom 05.10.1994, XII ZR 15/93).

Schönheitsreparaturen umfassen 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 innen. (§ 28 Abs. 4 Satz 3 II. Berechnungsverordnung http://www.gesetze-im-internet.de/bvo_2/_28.html).

Anstelle des Streichens der Fußböden gehört heute die Reinigung des Teppichbodens zu den Schönheitsreparaturen. Weiterhin zählen dazu die Beseitigung von Dübellöchern, Schraubenlöchern, ungewöhnlichen Anstrichen oder Tapezierungen.

Nach der gesetzlichen Regelung (§§ 535 ff BGB) ist grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Jedoch ist nach der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur die Übertragung der Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter zulässig.

Unter den Begriff „Schönheitsreparaturen“ fallen auch Renovierungsarbeiten zu Beginn und am Ende des Mietverhältnisses.

Nicht zu den Schönheitsreparaturen zählen kleinere Reparaturen und Instandhaltungen der Wohnung, die mietvertraglich auf den Mieters übertragen wurden, sowie Reparaturen, die beispielsweise nach nicht vertragsgemäßem Gebrauch (Beschädigungen, fehlerhafte Handhabung wie mangelnde Lüftung u. ä.) notwendig werden.

2. Leistungen für Wohnungsrenovierung

Leistungen für Wohnungsrenovierungen (Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten zu Beginn und Ende des Mietverhältnisses) können gewährt werden, wenn die Durchführung dieser Arbeiten rechtswirksam auf den Mieter der Wohnung übertragen wurden. In diesem Zusammenhang ist die Rechtsprechung des BGH zu beachten, wonach insoweit nicht alles automatisch zu veranlassen und zu bezahlen ist, was vom Vermieter verlangt wird, auch wenn es vertraglich vereinbart ist. Als [Arbeitshilfe](#) ist der Geschäftsanweisung eine Übersicht der gängigen Renovierungs-/Schönheitsreparaturklauseln in Formularmietverträgen, deren Wirksamkeit und die daraus zu ziehenden Rechtsfolgen beigefügt. Bei atypischen Sachverhalten bzw. nicht in der Arbeitshilfe genannten Vertragsklauseln ist ggf. die [Rechtsprechungsdatenbank des BHG](#) hinzuzuziehen.

2.1 Einzugsrenovierung

Eine Vereinbarung, wonach der Mieter sich verpflichtet, die Wohnung vor Einzug zu renovieren, ist unwirksam (siehe [Arbeitshilfe](#)).

Ist jedoch das Bewohnbarmachen der neu angemieteten Wohnung sozialleistungsrechtlich gerechtfertigt, können die Aufwendungen hierfür im Rahmen der Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen werden.

Hierzu ist anzuführen, dass auf dem Wohnungsmarkt Wohnungen vermietet werden, die ohne weiteres bezugsfertig sind und bei denen nicht insgesamt oder in einzelnen Räumen eine Renovierung notwendig ist. Üblicherweise werden vielmehr auch einfache Wohnungen von den Vermietern so hergerichtet, dass diese vielleicht nicht frisch renoviert, aber bezugsfertig sind. Die Anmietung einer nicht in diesem Sinne bezugsfertigen Wohnung mit der Verpflichtung im Mietvertrag zur Übernahme derartiger Renovierungsarbeiten, kann nicht zu Lasten des Leistungsträgers gehen.

Sozialleistungsrechtlich gerechtfertigt wäre die Anmietung einer solchen Wohnung, wenn die leistungsberechtigte Person nachweist, dass entsprechender Wohnraum nicht in angemessenem Zeitraum gefunden werden kann (etwa bei großen Familien). In diesen Fällen können die im Einzelfall erforderlichen Renovierungskosten für das Bewohnbarmachen der Unterkunft übernommen werden.

2.2 Schönheitsreparatur während der Vertragslaufzeit und Auszugsrenovierung

Bei Schönheitsreparaturen sind i. d. R. in den Mietverträgen Fristen für deren Vornahme vorgegeben, diese begründen jedoch allein noch nicht die Notwendigkeit der Renovierung. Sofern sie wirksam sind, dienen sie allenfalls als Orientierungsmaßstab. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass Schönheitsreparaturen regelmäßig in größeren Zeitabständen und abhängig von dem Grad der Abnutzung der jeweiligen Räume vorzunehmen sind.

Bei Berücksichtigung des heutigen Wohnungsstandards (Zentralheizung, geflieste Sanitärräume usw.) ist davon auszugehen, dass geringere Gebrauchsspuren anfallen und Schönheitsreparaturen deshalb in größeren Abständen als im Mietvertrag genannt, anfallen. In begründeten Einzelfällen können aber auch Schönheitsreparaturen nach kürzeren Zeitabständen anfallen. Dies ist insbesondere von der Intensität der Nutzung abhängig. Bei der notwendigen Nutzung von technischen Hilfsmitteln wie Rollstühlen kann dies zu einer schnelleren Abnutzung führen als bei Wohnraum, der durch eine Einzelperson bewohnt wird. Zur Begründung bedarf es eines schlüssigen und nachvollziehbaren Vortrages der leistungsberechtigten Person. 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.

Wurde die Durchführung von Schönheitsreparaturen bzw. Auszugsrenovierung rechtswirksam auf den Mieter übertragen (siehe [Arbeitshilfe](#)), ist die Schönheitsreparatur bzw. Auszugsrenovierung aufgrund der Abnutzung erforderlich und ist bei einer Auszugsrenovierung der Auszug aus der Wohnung notwendig, sind die erforderlichen Aufwendungen im Rahmen der Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen.

3. Umfang der Leistung

Der Leistungsberechtigte ist verpflichtet, die Kosten für eine Schönheitsreparatur möglichst gering zu halten, d.h. nach Möglichkeit soll die Schönheitsreparatur durch den Leistungsberechtigten selbst, durch Mithilfe von Familienangehörigen und/oder Bekannten oder nachbarschaftliche Hilfe durchgeführt werden, so dass nur die erforderlichen Materialkosten zu übernehmen sind.

Bei Personen, die wegen schwerer Erkrankung und/oder Behinderung nicht in der Lage sind, eine Schönheitsreparatur in Eigenleistung durchzuführen, und darüber hinaus weder Hilfe durch Familienangehörige und/oder Bekannte, noch nachbarschaftliche Hilfe in Anspruch nehmen können, können Kosten für eine Fachfirma übernommen werden. Sofern die genannten Lebensumstände vorliegen, sind diese aktenkundig zu machen. Vor Bewilligung sind mind. drei Kostenvoranschläge vom Antragsteller einzuholen. In der Regel sind die Kosten für das preisgünstigste Unternehmen zu übernehmen.

Der erforderliche Umfang der durchzuführenden Arbeiten ist durch einen schlüssigen und nachvollziehbaren Vortrag der leistungsberechtigten Person nachzuweisen. 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.

Bei Durchführung der Schönheitsreparatur in Eigenleistung gelten folgende Höchstbeträge:

Tapezieren (Raufasertapete (Rollenmaß 33,50 m x 0,53 m, 12 Bahnen á 2,6 m je Rolle), Tapetenkleister)	Tapete je angefangene Rolle	6,99 €
	Tapetenkleister je angefangene 25 m ² Fläche	3,89 €
Anstreichen der Wände und Decken (10 l Wandfarbe, Deckvermögen 70 m ²)	je angefangene 70 m ² Fläche	7,99 €
Lack zum Streichen der Heizkörper einschl. Heizrohre	je angefangene 6,5 m ²	11,99 €
Lack zum Streichen der Innentüren, sowie Fenster und Außentür von innen	je angefangene 6,5 m ²	12,99 €
Spachtelpulver zur Beseitigung von Dübel- und Schraubenlöchern		2,49 €
Kleinmaterial (Abdeckfolie, Pinsel, Tapezierbürste, Spachtel usw.)		20,00 €
Reinigung des Teppichbodens	Leihgebühr	10,00 €
	Reinigungsflüssigkeit je angefangene 60 m ²	12,99 €

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

4. Inkrafttreten

Die Geschäftsanweisung tritt zum 01.01.2012 in Kraft.

Arbeitshilfe zur Wirksamkeit von Renovierungs-/ Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen

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 uvm.)

	Mietvertragsklausel	Mietvertragsklausel ist wirksam	Mietvertragsklausel ist unwirksam	Rechtsfolge
1.	Der Mietvertrag enthält <u>keine</u> Regelung zur Durchführung von Renovierungen/ Schönheitsreparaturen.			Keine Renovierungspflicht des Mieters.
2.	Der Mieter muss nach einer Regelung im Mietvertrag bei Vertragsbeginn renovieren.		X	Der Mieter von Wohnraum muss nicht renovieren (Ausnahme siehe Ziffer 2.1).
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.“	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.	Sind starre Renovierungsfristen (Renovierungspflicht ohne Rücksicht auf den Zustand der Räume) vereinbart.		X	Keine Renovierungspflicht insgesamt zu keinem Zeitpunkt.
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	Keine Renovierungspflicht.
6.	Der Mietvertrag enthält eine Kombination zwischen der Renovierung für die Vertragsdauer und einer Kostenbeteiligung bei Vertragsende.	X		Wirksam mit der Folge: Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, ist der Mieter verpflichtet, aufgrund eines Kostenvorschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebs einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten zu zahlen, der dem Abnutzungsgrad der Räume entspricht. Der Mieter ist berechtigt, statt Zahlung der anteiligen Kosten die Schönheitsreparaturen selbst fachmännisch durchzuführen.

	Mietvertragsklausel	Mietvertragsklausel ist wirksam	Mietvertragsklausel ist unwirksam	Rechtsfolge
7.	<p>Der Mietvertrag enthält Kombinationen mehrerer Renovierungspflichten des Mieters</p> <p>a) bei Vertragsbeginn und während der laufenden Vertragsdauer: „Der Mieter renoviert die Wohnung vor/bei seinem Einzug und führt die Schönheitsreparaturen während der Vertragsdauer aus.“</p> <p>b) für die laufende Vertragsdauer und bei Ende des Mietvertrages: „Der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen und renoviert die Räume auch vor seinem Auszug.“</p>		X	Unwirksam mit der Folge, dass keine Renovierungspflicht des Mieters zu irgendeinem Zeitpunkt besteht.
8.	<p>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 der zuletzt durchgeführten Renovierung und das konkrete Aussehen der Mieträume nehmen.</p>		X	Unwirksam mit der Folge, dass insgesamt keine Renovierungspflicht des Mieters besteht.
9	<p>Der Mietvertrag enthält die Klausel, dass die Wände bei Auszug weiß gestrichen sein müssen.</p>		<p>X</p> <p>Die Richter des BGH waren der Meinung, dass eine Wandgestaltung in dezenten Farbtönen eine Weitervermietung nicht erschwert. Daher kann ein Mieter, der die Wände seiner Wohnung farbig streichen möchte, eine Farbe wählen die dezent ist und trotzdem seinem Geschmack entspricht.</p>	Unwirksam mit der Folge, dass bei Auszug keine Renovierung vorgenommen werden muss, die noch nicht erforderlich wäre.