



Stand 13. November 2007

Kosten für Schönheitsreparaturen im SGB II, SGB XII:

Renovierung – Welche Kosten trägt die ARGE/ Sozialamt?

Müssen oder dürfen Mieter überhaupt noch renovieren ?

Grundsätzlich sieht das gesetzliche Mietrecht vor, dass der Vermieter renovieren muss. Dieses kann aber durch den Mietvertrag anders geregelt werden. Fast alle Mietverträge übertragen die Renovierungspflicht auf den Mieter. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind jedoch viele Mietverträge unwirksam. Näheres hierzu können Sie unserem **Rechtsratgeber „Schönheitsreparaturen aktuell“** entnehmen.

Wichtig wird dieses insbesondere bei einem Auszug aus einer Wohnung. Ob die ARGE/Sozialamt Ihnen Renovierungskosten zahlen muss, hängt in diesem Fall davon ab, ob Sie mietvertraglich zur Renovierung verpflichtet sind. Wenn nicht, müssen weder Sie renovieren, noch die ARGE/ Sozialamt zahlen.

Was bedeutet „Renovieren“ ?

Unter „Renovieren“ versteht man das Streichen und/oder Tapezieren von Wänden und Decken (der Putz muss tapezier- oder streichfähig sein!), das Streichen von Türen, Fußleisten, Fenster- und Türrahmen von Innen, das Streichen von Heizkörpern und Zuleitungen. Alles was hierüber hinausgeht ist immer Sache des Vermieters, hierfür wird Miete gezahlt.

Müssen die ARGE oder das Sozialamt zahlen ?

Nach der einhelligen Rechtsprechung aller bislang geurteilt habenden Landessozialgerichte: ja !. Auch das Bundesverwaltungsgericht hat dieses zur Sozialhilfe bejaht.

Im Rahmen des SGB II erhalten Sie zum Leben den sogenannten Regelsatz, daneben die Kosten Ihrer Wohnung. Neben dem Regelsatz sind nur wenige Sonderleistungen vorgesehen. Bei den Wohnungskosten ist dieses anders. Hier stehen Ihnen alle Kosten zu, soweit diese nicht unangemessen oder unvermeidbar sind.

Das bedeutet, sie haben einen Anspruch auf Erstattung Ihrer Renovierungskosten, soweit

Sie vertraglich renovieren müssen,

objektiv ein Renovierungsbedarf besteht

und in dem Umfang, in dem diese unvermeidbar anfallen (d.h. Kosten für Material und Werkzeug wenn Sie selbst renovieren, wenn Sie dieses nicht können, die Kosten für Hilfskräfte oder einen Maler).

Die ARGE Dortmund ist der Auffassung, dass Renovierungskosten aus der Regelleistung zu bezahlen seien. Mit dieser Rechtsauffassung steht die ARGE rechtlich alleine dar, niemand sonst vertritt diese Auffassung.

Der Mieterverein Dortmund hat versucht, bis zu einem abschliessenden Urteil des Bundessozialgericht die ARGE zu bewegen, Darlehn zu ge-

währen, deren Rückzahlung bis dorthin auszusetzen. Hierzu war die ARGE nicht bereit. Daher müssen Sie sich zu dieser Frage leider mit der ARGE streiten, ggf. auch das Sozialgericht beschäftigen.

Wie beantrage ich Renovierungskosten ?

Beantragen Sie die Kostenübernahme für Renovierungskosten schriftlich, listen Sie die Ihnen entstehenden Kosten auf, ggf. begründen Sie einzelne Kostenpositionen. **Beantragen Sie, ihnen diese Kosten als Beihilfe, hilfsweise als Darlehn zu gewähren.**

Wenn die ARGE ablehnt oder das Darlehn zurückfordert ?

Wenn die ARGE **alles ablehnt**, legen Sie unverzüglich (spätestens innerhalb eines Monats!) **Widerspruch** ein. Bis über den Widerspruch entschieden wurde, u.U. auch über eine von Ihnen hiergegen erhobene Klage, vergehen Monate. Normalerweise werden Sie solange nicht warten können. Daher sollten Sie in diesem Fall eine **einstweilige Anordnung** des Sozialgerichts beantragen !

Wenn die ARGE die Beihilfe ablehnt, Ihnen aber ein Darlehn gewährt, dann nehmen Sie das Darlehn an und renovieren Sie! **Wichtig:** Legen die gegen den Darlehensbescheid Widerspruch ein, nicht gegen die Gewährung des Darlehen, sondern gegen die Pflicht zur Rückzahlung.

Sie müssen dann damit rechnen, dass die ARGE trotzdem das Darlehen zurückfordert, d.h., ohne Sie weiter zu informieren, die Darlehensrate von den Ihnen zustehenden monatlichen Zahlungen abzieht. Dann müssen Sie zum Sozialgericht! **Beantragen Sie beim Sozialgericht, die aufschiebende Wirkung Ihres Widerspruchs herzustellen.** Dieses ist die juristische Formulierung dafür, dass die ARGE nicht Darlehensraten verrechnen darf, solange nicht über Ihren Widerspruch, oder Ihre Klage entschieden wurde.

Wie gehe ich zum Sozialgericht ?

Sie brauchen sich nicht zu scheuen, die ARGE beim Sozialgericht zu verklagen. Hierdurch entstehen Ihnen weder Kosten noch Nachteile! Ihnen entstehen keine Kosten! Auch wenn Sie einen Prozess verlieren sollten! Sie brauchen nicht unbedingt einen Rechtsanwalt. Sie können zur Erhebung einer Klage, zur Beantragung einer

einstweiligen Anordnung oder zur Beantragung der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung beim Sozialgericht vorsprechen und dieses dort zu Protokoll geben. Legen Sie den Mitarbeitern des Gerichts Ihre Unterlagen vor und erklären Sie was Sie wollen (z.B. dass Sie eine weitere Kürzung Ihrer Bezüge wegen eines Renovierungsdarlehens verhindern wollen, bis über Ihren Widerspruch entschieden wurde.) Dieses Verfahren ist gesetzlich vorgesehen und funktioniert! Wenn es um Renovierungskosten geht, können Sie auch einen Rechtsanwalt beauftragen. Fast immer sind Ihre Erfolgsaussichten so gut, dass der Rechtsanwalt Prozesskostenhilfe erhalten wird, Ihnen damit keine Anwaltskosten zur Last fallen werden.

Das Sozialgericht finden Sie in der Ruhrallee 3 in Dortmund.

Zur Frage der Renovierungskosten liegen mehrere Beschlüsse des Landessozialgerichts NW vor:

1. „Auch die Auffassung des SG, dass einmalige Aufwendungen, die mit dem Bezug, der Unterhaltung und dem Wechsel der Unterkunft zusammenhängen, insbesondere also auch Renovierungskosten, nicht durch die Regelleistung nach [§ 20 Abs. 1 SGB II](#) abgegolten, sondern zu den nach [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) erstattungsfähigen Unterkunftskosten zu zählen sind, teilt der Senat. Der ausführlichen und überzeugenden Begründung des SG schließt sich der Senat nach eigener Überprüfung in vollem Umfang an. Dieses Ergebnis entspricht auch den in Schrifttum und Rechtsprechung überwiegend vertretenen Meinungen (vgl. zum Problem der Erstaussstattung nur Behrend in jurisPK-SGB II, 2. Auflage 2007, § 23 Rz. 79 ff. mwN.; zum Problem der Renovierungskosten Piepenstock in jurisPK-SGB II, 2. Auflage 2007, § 22 Rz. 36 mwN.)“ **Landessozialgericht NRW L 12 B 49/07 AS ER 18.06.2007.**

2. „Zwar spricht manches dafür, dass Kosten für Auszugsrenovierungen bei einem notwendigen Auszug im Rahmen des [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) als notwendige Aufwendungen für die Unterkunft angesehen werden können, sofern nämlich diese Kosten an die Stelle der sonst regelmäßig anfallenden Schönheitsreparaturen treten, zu denen der Mieter vertraglich verpflichtet ist (vgl. BVerwG Urteil v. 30.04.1992 - 5 C 26.88, BVerwGE 90,160; BerlIt in: LPK-SGB II, 2. Aufl. 2007, § 22 Rn. 20)“ **Landessozialgericht NRW L 20 B 32/07 AS ER 09.05.2007.**

3. „Die Antragsgegnerin weist zu Recht darauf hin, dass für die Einzugsrenovierung nach näherer Maßgabe des [§ 22 Abs. 3 SGB II](#) eine Renovierungsbeihilfe gezahlt werden kann.“ **Landessozialgericht NRW L 20 B 57/07 AS ER 16.04.2007**

Bereits zuvor hat das Landessozialgericht Niedersachsen /Bremen entschieden:

„4.1 Der von den Antragstellern geltend gemachte Anspruch ist nicht bereits durch die Regelleistung nach [§ 20 Abs. 1 SGB II](#) abgegolten. Die Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts und die einmaligen Leistungen in §§ 22, 23 SGB II sind zwar so ausgestaltet, dass mit dem allgemeinen Regelsatz alle kleineren Schönheitsreparaturen an einer Wohnung abgegolten sind, die mit ein wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres selbst von einem erwerbsfähigen Hilfesuchenden erledigt werden können. Denn im Regelsatz ist auch ein Anteil für Instandhaltungs- und Renovierungsaufwendungen enthalten, der für solche Zwecke vorgesehen ist (vgl.: Wieland in: Estelmann, SGB II, Loseblattkommentar, Stand Oktober 2006, § 22 Rdn. 37, 39 und 94). Indessen handelt es sich im vorliegenden Falle nicht um einen derartigen Bedarf, da dieser hier durch Notwendigkeiten beim Einzug in die neue Wohnung geprägt ist und zudem im Umfang über kleinere Schönheitsreparaturen weit hinaus geht.

4.4 Allerdings kommt als Anspruchsgrundlage für Aufwendungen anlässlich einer Einzugsrenovierung die Regelung in [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) in Betracht. Nach dieser Vorschrift werden nämlich nicht nur laufende Leistungen in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen, sondern es können durchaus auch einmalige Leistungen für die Unterkunft gewährt werden (vgl. Rothkegel, a. a. O, [§ 22 SGB II](#), Rdn. 13; Schmidt in: Oestreicher, SGB XII und II, [§ 22 SGB II](#), Rdn. 30, 31 und 34; BerlIt, a. a. O, § 22 Rdn. 18; so auch schon zum Sozialhilferecht: BVerwG, Urteil vom 30. April 1992 – 5 C 26/88 – BVerwGE 90, 160 = FEVS 43, 95 zur Auszugsrenovierung)“ **Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen L 13 AS 16/06 ER 10.01.2007**

Zur Zulässigkeit einmaliger Leistungen, hat sich das Bundessozialgericht geäußert:

„11. Die Auffassung der Beklagten, dass es einmalige Leistungen außerhalb des [§ 23 SGB II](#) (idF, die die Norm durch das Kommunale Optionsgesetz vom 30. Juli 2004 - BGBl I 2014 - erhalten hat) nicht mehr gebe, geht fehl. Denn [§ 23 SGB II](#) bezieht sich nach dem eindeutigen Wortlaut und Regelungsgehalt nur auf die Regelleistung und nicht auf die Kosten für Unterkunft und Heizung. Insofern vermag auch das Argument, einmalige Leistungen seien durch die Erhöhung des Regelsatzes "eingespeist" worden, vorliegend nicht zu überzeugen.“ **Bundessozialgericht B 7b AS 40/06 v. 16.05.2007**