



**MANSFELD
SÜDHARZ**

VI. Teilrichtlinie **Erhaltungsaufwand**

Neufassung
Stand: 01.01.2024

Landkreis Mansfeld-Südharz
Amt für Soziales und Integration

Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22 · 06526 Sangerhausen
Telefon 03464 535-0
www.mansfeldsuedharz.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Erhaltungsaufwand als Kosten der Unterkunft	3
1.	Allgemeiner Teil	3
2.	Ermittlung der zu gewährenden Erhaltungsaufwendungen	4
3.	Verfahrensregelung	5
II.	Erhaltungsaufwand als Darlehen	5
1.	Kriterien zur Darlehensgewährung.....	6
2.	Darlehensgewährung – Allgemeiner Teil.....	6
	Rechtskreis SGB II.....	6
	Rechtskreis SGB XII	6
3.	dingliche Sicherung des Darlehens	7
III.	Inkrafttreten	8

I. Erhaltungsaufwand als Kosten der Unterkunft

1. Allgemeiner Teil

Als Bedarf für die Unterkunft zählen nach § 22 Abs. 2 SGB II und § 35a Abs. 1 SGB XII bei selbst bewohntem vermögensrechtlich geschütztem Wohneigentum auch die im Einzelfall zu gewährenden unabweisbaren Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie der darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

Unabweisbare Aufwendungen liegen vor, wenn sie zeitlich besonders dringlich, absolut unerlässlich und sowohl geeignet als auch erforderlich sind, um das Eigentum zu Wohnzwecken zu erhalten. Ein Absinken der Wohnqualität auf einen einfachen, aber nicht allereinfachsten Wohnstandard ist hinzunehmen. Sofern verschiedene technische Lösungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, ist die in der Herstellung kostengünstigste Variante zu wählen. Im Ergebnis muss die Bewohnbarkeit der Unterkunft hergestellt oder aufrechterhalten werden.

Es ist keine Verbesserung des Wohnstandards oder eine Wertsteigerung zulässig. Erhaltungsaufwand soll letztlich der Substanz- und Werterhaltung dienen, nicht aber zur Verbesserung der Wohnqualität oder zur Wertsteigerung bzw. Vermögensbildung beitragen. Da es sich bei den Leistungen der Grundsicherung um steuerfinanzierte Gelder handelt, ist eine restriktive Auslegung geboten.

Zur Abgrenzung gegenüber wertsteigernden Erhaltungsmaßnahmen ist maßgeblich, ob eine durchzuführende Maßnahme der Erhaltung oder Wiederherstellung der Unterkunft in ihrer bisherigen Substanz oder aber der Schaffung eines neuen, verbesserten Zustandes dient. Eine Wertsteigerung ist dann unbeachtlich, wenn es keine (wirtschaftlich vertretbare) Alternative gibt.

Um die Erforderlichkeit der Erhaltungsaufwendungen zu beurteilen, sind die jeweiligen Einzelfallumstände zu berücksichtigen, etwa

- das Ende des Leistungsbezuges,
- das Ausmaß der Beeinträchtigung der Wohnqualität im einfachen Segment,
- der Gesamtwert und der Zustand des Hauses sowie die Höhe der aktuellen, bzw. der künftig zu erwartenden Sanierungskosten,
- sonstige aufzubringende Kosten für Unterkunft und Heizung.

Es ist stets zwischen **Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen** zu unterscheiden. Dabei erfolgt die Abgrenzung nicht nach der Höhe der Aufwendungen, sondern nach dem Ziel der Maßnahme.

Verbesserungsmaßnahmen

- wesentliche Maßnahmen oder Erweiterungen an einem Gebäude, die über den ursprünglichen Zustand hinausgehen und somit den Gebrauchswert erhöhen und letztlich der Vermögensbildung dienen

Erhaltungsmaßnahmen

- Maßnahmen, welche für eine laufende Instandhaltung bzw. Reparatur eines Gebäudes erforderlich sind
- idR. verursacht durch Alterung, Witterungseinwirkung und die gewöhnliche Nutzung
- dienen dazu, entstehende bauliche oder sonstige Mängel zu beseitigen und in Folge dessen den ursprünglichen Zustand eines Gebäudes zu erhalten bzw. wiederherzustellen
- hierzu gehören kleinere Aufwendungen, die in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen
- bei Eigenheimen insb. Gebäuden vor Allem Reparaturen in Folge von höherer Gewalt (z.B. Sturm- und Hagelschäden), sofern kein Versicherungsschutz besteht oder die Versicherung den Schaden nicht reguliert

Erhaltungsaufwendungen können nur für vermögensgeschütztes selbstbewohntes Wohneigentum gewährt werden.

Dabei ist **nicht allein auf die Wohnfläche abzustellen**, sondern auch die Verwertbarkeit zu prüfen (vgl. BSG v. 21.06.2023, Az. B 7 AS 14/22 R). Selbst wenn die Wohnfläche des bewohnten Hauses unangemessen im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 SGB II / § 90 Absatz 2 Nummer 8 SGB XII sein sollte, ist der geltend gemachte Bedarf anzuerkennen, wenn das Hausgrundstück nicht als verwertbares Vermögen zu berücksichtigen war.

Das alleinige Vorliegen einer besonderen Härte bei der Vermögensverwertung führt nicht zur Gewährung des Erhaltungsaufwandes.

Sollte die Notwendigkeit oder der Umfang einer erforderlichen Maßnahme für die Sachbearbeitung auch mit Hilfe des im Einzelfall durchgeführten Hausbesuches durch den Außendienst, hinsichtlich Art und Umfang nicht abschließend zu klären sein, so kann durch den Leistungsträger ein Dritter kompetenter Sachverständiger beauftragt werden, vor Ort eine Begutachtung durchzuführen und Stellungnahme abzugeben. Die Entscheidung zur Beauftragung erfolgt durch die zuständige Führungskraft.

2. Ermittlung der zu gewährenden Erhaltungsaufwendungen

Die Erhaltungsaufwendungen werden nur insoweit als rückzahlungsfreier Zuschuss anerkannt, als die tatsächlichen Aufwendungen im laufenden, in dem die Erhaltungsaufwendungen fällig sind, und in den folgenden 11 Monaten insgesamt angemessen sind.

Für die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur gilt die Karenzzeit nicht. Das bedeutet, dass solche Aufwendungen auch innerhalb der ansonsten laufenden Karenzzeit einer Angemessenheitsprüfung unterliegen.

Dabei erfolgt die Berechnung wie folgt:

Zunächst ist die Differenz zwischen den tatsächlichen monatlichen und den angemessenen Kosten der Unterkunft zu ermitteln und auf 12 Monate (laufender Monat und die folgenden 11 Monate) hochzurechnen ist.

Es erfolgt also eine Differenzbetrachtung. Die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft ergibt sich durch die Anwendung der Angemessenheitswerte nach Anlage 1 zu § 12 WoGG.

Sofern die zukünftigen Unterkunftskosten noch nicht bekannt sind, ist auf die monatlichen Durchschnittsbeträge des vergangenen Jahres abzustellen.

In die Differenzberechnung sind auch vorhergehende übernommene Erhaltungsaufwendungen einzubeziehen, da nach dem Sinn und Zweck der Regelung auf die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft abgestellt wird.

Sind die angemessenen Aufwendungen bei Hochrechnung auf 12 Monate noch nicht ausgeschöpft, kann die Zuschussgewährung bis zur Angemessenheitsgrenze erfolgen. Der Erhaltungsaufwand wird dabei als Einmalleistungen und nicht monatlich in Höhe der nicht ausgeschöpften Angemessenheitswerte gewährt.

Sind bereits monatlich angemessene KdU gewährt und damit die Maximalbeträge ausgeschöpft, kann kein Zuschuss zum Erhaltungsaufwand gewährt werden.

3. Verfahrensregelung

Die leistungsberechtigte Person hat vor der Übernahme der Kosten (Lohn- und Materialkosten) bis zu drei kostenlose Kostenvoranschläge von geeigneten Dienstleistern einzuholen.

Sofern die leistungsberechtigte Person keinen Dienstleister findet, der Kostenvoranschläge kostenfrei erstellt, ist ausschließlich auf Dienstleister zurückzugreifen, welche die für einen Kostenvoranschlag anfallenden Kosten im Falle einer Auftragserteilung verrechnen. Bei gleichem Leistungsumfang ist dem günstigsten Angebot der Vorzug zu geben. Bei unterschiedlichen Leistungsumfängen wählt der Leistungsträger das wirtschaftlichste Angebot aus.

Die Auszahlung der Leistung erfolgt grundsätzlich an die leistungsberechtigte Person. Sofern die leistungsberechtigte Person ihr Einverständnis zur Abtretung der zu zahlenden Leistung gibt, sollte eine Auszahlung an den Dienstleister nach durchgeführter und abgenommener Baumaßnahme, auf Grundlage einer spezifizierten Rechnung auf dessen Konto erfolgen.

II. Erhaltungsaufwand als Darlehen

Übersteigen die Erhaltungsaufwendungen die Angemessenheitsgrenze, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

Auch bei der Darlehensgewährung muss der Grundsatz beachtet werden, dass eine Vermögensbildung oder Vermögenssteigerung durch finanzielle Mittel aus dem SGB II/SGB XII ausgeschlossen ist. Insofern kommt eine Darlehensgewährung nur bei unabweisbaren Aufwendungen in Betracht.

Die Darlehensgewährung liegt im Ermessen. Die Ausführungen dazu sind sowohl in der Akte als auch im Bescheid zu dokumentieren.

1. Kriterien zur Darlehensgewährung

Die Gewährung des Darlehens kommt grundsätzlich nur dann in Frage, wenn ansonsten eine ordnungsgemäße Nutzung der Wohnunterkunft nicht mehr gewährleistet ist (z.B. defekte Heizungsanlage) oder gar der Verlust des Wohnraums droht und somit „Gefahr im Verzuge“ ist (z.B. defektes Dach infolge höherer Gewalt und kein Versicherungsschutz).

Es ist somit eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung vorzunehmen, d.h., dass sämtliche tatsächliche Kostenfaktoren zu berücksichtigen sind und bei der Beurteilung der Erhaltungsaufwendungen ein geeigneter Maßstab im Verhältnis zum Eigenheim anzusetzen und im Zuge dessen ein pflichtgemäßes Ermessen auszuüben ist.

Wurde bereits der größere Teil der Aufwendungen als Zuschuss gewährt, kommt eine positive Ermessensentscheidung in Betracht. Ist der Wohnraum hingegen in einem derart schlechten Zustand, dass zukünftig immer wieder mit erheblichen Reparaturen zu rechnen ist, dürfte eine Darlehensgewährung ausscheiden.

Im Rahmen der Ermessenserwägungen ist das Interesse der leistungsberechtigten Personen an der Beibehaltung ihres Lebensmittelpunkts mit den Interessen der Allgemeinheit, abzuwägen, insgesamt keine unangemessenen Leistungen zu vergeben, d.h. auch keine unangemessen hohen Darlehen zu gewähren.

Die Grenze der Zumutbarkeit für die Darlehensgewährung von Aufwendungen für einen Erhaltungsaufwand ist dann erreicht, wenn diese so hoch sind, dass ein offenkundiges Missverhältnis zum wirtschaftlichen Nutzen/Wert des Objektes vorliegt und den auch ein "einsichtiger" Eigentümer/-innen ohne den Bezug von Leistungen nach dem SGB II/SGB XII vernünftigerweise nicht mehr auf sich nehmen würde.

Im Rahmen des Ermessens ist auch die Dauer der Rückzahlung und die damit verbundene Bedarfsunterdeckung zu berücksichtigen.

2. Darlehensgewährung – Allgemeiner Teil

Ein Darlehen ist ausschließlich zweckgebunden für den beantragten unabdingbaren Bedarf zu gewähren. Im Darlehensbescheid ist ausdrücklich hierauf hinzuweisen.

Wird ein Darlehen nicht für den beantragten Bedarf verwandt und folglich nicht zweckentsprechend eingesetzt, so ist der Bewilligungsbescheid unverzüglich nach § 47 SGB X zu widerrufen und somit die gewährte Darlehenssumme zurückzufordern. Im Darlehensbescheid ist auf diese Konsequenz ausdrücklich hinzuweisen.

Unter Berücksichtigung der Gesamtbetrachtung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit kommt eine Kappungsgrenze für die Darlehensgewährung von Kosten für Instandhaltung und Reparatur nicht in Betracht.

Rechtskreis SGB II

Für das Jobcenter wird das Verfahren bei Darlehensgewährung für unabweisbare Aufwendungen gem. § 22 Abs. 2 SGB II in der jeweils gültigen Dienstanweisung „Darlehen“ geregelt.

Rechtskreis SGB XII

Der Landkreis schließt mit der leistungsberechtigten Person einen Darlehensvertrag ab. Im Rahmen des Darlehensvertrages übernimmt nun der Landkreis die von der leistungsberechtigten Person vorgelegte Rechnung.

Im Darlehensvertrag sind sämtliche volljährige Vertragspartner als Darlehensnehmer/-innen aufzunehmen. Unabhängig von der Anzahl der in Frage kommenden Personen, ist nur ein Darlehensvertrag abzuschließen. Wenn besondere Einzelfälle dies erfordern, so kann auch auf einzelne Schuldner/-innen im Darlehensvertrag verzichtet werden (z.B. bevorstehender Auszug einer Person). Bei der Eintragung ins Grundbuch ist die Gesamtsumme aller zu berücksichtigenden Personen zu beachten.

Steht die darlehensnehmende Person im laufenden SGB XII - Leistungsbezug, so kann das Darlehen durch eine monatliche Aufrechnung im Rahmen eines individuell angemessenen Betrages getilgt werden.

Im Falle eines Wegfalls der Bedürftigkeit, ist die darlehensnehmende Person innerhalb von vier Wochen davon in Kenntnis zu setzen, dass der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig ist. Soweit es der darlehensnehmenden Person nicht möglich ist, die noch ausstehende Darlehenssumme sofort zu zahlen, ist eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der darlehensnehmenden Person zu treffen. Die Unterschrift erfolgt durch den Hauptverwaltungsbeamten und dessen vertretungsberechtigten Person.

3. dingliche Sicherung des Darlehens

Das Darlehen für einen Erhaltungsaufwand von selbst bewohntem Wohneigentum, soll durch den Grundsicherungsträger dinglich gesichert werden.

Bei einem Darlehen bis zu einer Höhe von 2.000,00 Euro kann unter Abwägung der Aufwand-Nutzenanalyse davon abgesehen werden. Dies ist aktenkundig zu begründen.

Ermessensaspekte hierbei sind zudem:

- der Wertigkeit/Werthaltigkeit eines Gebäudes
- die bereits lastenden Grundschulden übersteigenden den Wert des Hauses
- eine absehbare Beendigung vom Leistungsbezug der leistungsberechtigten Person (spricht für eine dingliche Sicherung, da Aufrechnung nach § 43 SGB II nicht mehr möglich ist)
-

Diese dingliche Sicherung erfolgt in Form einer Eintragung einer Buchgrundschuld durch das jeweilige Grundbuchamt auf Antrag des entsprechenden Leistungsträgers.

Folgende Verfahrensweise ist zu beachten:

- Eintragung der Buchgrundschuld ist für die Leistungsträger gebührenfrei
- Antragstellung erfolgt durch die darlehensnehmende Person
- der Personalausweis der darlehensnehmenden Personen ist zu kopieren und diese zu beglaubigen
- Vorlage eines Grundbuchauszuges, um die Eigentümerschaft nachzuweisen, ist bei der
 - Antragstellung durch die leistungsberechtigte Person zwingend erforderlich
 - (Grundbuchauszug gebührenfrei beim Grundbuchamt erhältlich)
- das Antragsformular ist zu siegeln und damit zu beglaubigen,
 - Jobcenter: mit dem BA-Siegel und dem Landkreissiegel,
 - Amt für Soziales und Integration: genügt Landkreissiegel

Für die Eintragung ist folgendes Dokument zu verwenden:



Antrag
Grundschuld.doc

Sobald der Darlehensnehmer das Darlehen getilgt hat, kann er die beim Grundbuchamt eingetragene Buchgrundschuld wieder löschen lassen.

Grundsätzlich ist die Löschung einer Buchgrundschuld nicht erforderlich, da dem Darlehensnehmer keinerlei Nachteile entstehen. Eine Löschung ist mit Kosten verbunden, die vom Darlehensnehmer zu tragen sind. Die Löschung ist durch den zum Zeitpunkt der Löschung eingetragenen Eigentümer schriftlich zu beantragen.

III. Inkrafttreten

Diese Teilrichtlinie tritt zum 01.01.2024 in Kraft.

Ort und Datum

Vogler (Fachbereichsleiter I)