



**MANSFELD  
SÜDHARZ**

# V. Teilrichtlinie **Renovierungskosten**

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](http://www.mansfeldsuedharz.de)

# Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines.....	3
II. Arten der Renovierungskosten.....	3
1. Einzugsrenovierung.....	3
2. Auszugsrenovierung.....	4
3. Turnusmäßige Schönheitsreparaturen.....	4
III. Durchführung von Renovierungsarbeiten.....	5
1. Selbsthilfe durch Eigenleistung.....	5
2. Unzumutbarkeit der Durchführung in Eigenleistung.....	5
3. Auszahlung.....	6
IV. Leistungsumfang und Materialkosten.....	6
V. Inkrafttreten.....	7

## I. Allgemeines

Renovierungskosten werden regelmäßig nicht durch den Regelbedarf gedeckt.

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. (§ 535 BGB)

Kosten, die für die Herrichtung und Bewohnbarmachung einer Wohnung erforderlich sind, sind nach § 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 SGB XII als Bestandteil der Kosten der Unterkunft zu übernehmen, soweit diese angemessen sind und es sich um eine

- **Einzugsrenovierung** bedingt durch einen notwendigen Umzug handelt und eine bezugsfertige Übergabe im Mietvertrag nicht vereinbart ist
- **Auszugsrenovierung** bedingt durch einen notwendigen Umzug handelt und im Mietvertrag eine Verpflichtung dazu vereinbart ist
- **Turnusmäßige Schönheitsreparatur** bedingt durch einen hohen Grad an Abnutzung handelt und der leistungsberechtigte Mieter zur Beseitigung der Abnutzungsspuren vertraglich wirksam verpflichtet ist,

Die Angemessenheit von Renovierungskosten ist auch hier als unbestimmter Rechtsbegriff auszulegen. Als angemessen gelten Renovierungen, welche zur Herstellung des Standards im unteren Segment (d.h. einfache Ausführung der Wand- und Bodengestaltung) zwingend erforderlich sind.

Voraussetzung für die Übernahme von Renovierungsaufwendungen nach § 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 SGB XII ist eine wirksame mietvertragliche Verpflichtung der leistungsberechtigten Person. Daher kann bei Eigenheimbesitzern keine Einzugs- und Auszugsrenovierung anfallen. Allenfalls möglich wäre im Sinne einer Gleichbehandlung die Übernahme von Kosten für turnusmäßige Schönheitsreparaturen, sofern diese aufgrund der Abnutzung erforderlich ist.

## II. Arten der Renovierungskosten

### 1. Einzugsrenovierung

Kosten für die Einzugsrenovierung sind zu übernehmen, soweit sie

- zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment **erforderlich**,
- diese **ortsüblich** sind und
- ein renovierter Wohnraum nicht angeboten wird.

Die Renovierungskosten im konkreten Fall sind erforderlich und angemessen, wenn die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft hergestellt wird. Ausreichend ist der Wohnungsstandard im unteren Wohnungssegment und beinhaltet unter anderem einen einfachen Wand- und Fußbodenbelag (zum Beispiel: Raufaser, PVC, einfacher Teppichboden).

Vermieter sind verpflichtet, eine Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten (bezugsfertigen) Zustand zu übergeben. Die Anforderungen hieran sind jedoch sehr gering und kaum konkretisiert. Folglich muss eine Wohnung nicht in einem renovierten Zustand übergeben werden und das Vorhandensein eines Fußbodenbelages bei Wohnungsübergabe ist nicht zwingend notwendig. In Fällen, in denen Vermieter von einer Verpflichtung einer Kostenübernahme zur Einzugsrenovierung absehen und eine Wohnung grundsätzlich in einem nicht renovierten Zustand vermieten wollen,

kommt eine Übernahme der angemessenen Kosten zur Einzugsrenovierung für leistungsberechtigte Personen in Betracht.

Gehen Renovierungsmaßnahmen über das übliche Maß von Schönheitsreparaturen hinaus, so kann nicht von einer Angemessenheit der Kosten ausgegangen werden (z.B. Badezimmersanierung, großflächiges Verputzen/Ausgleichen).

Der Zustand einer Wohnung ist durch die leistungsberechtigten Personen im Falle einer notwendigen Einzugsrenovierung schlüssig durch Vorlage des Mietvertrages oder eines Wohnungsübergabeprotokolls darzulegen.

Erlässt der Vermieter bei Einzug eine oder mehrere Mietzahlungen ganz oder teilweise, weil die Mieterin oder der Mieter dafür die Renovierung der Wohnung übernimmt, sind anstelle des erlassenen Teils nur die tatsächlichen Aufwendungen für die Renovierung sofern angemessen nach dieser Richtlinie zu berücksichtigen.

## 2. Auszugsrenovierung

Der Auszug und der damit verbundene Umzug der leistungsberechtigten Personen müssen **notwendig** sein. Ist die Wohnung beim Auszug der leistungsberechtigten Personen nicht in einem zur Weitervermietung vertragsgemäßen Zustand, sind die Renovierungsarbeiten bei Vertragsende durchzuführen.

In Fällen, in denen die Durchführung der turnusmäßigen Schönheitsreparaturen weniger als zwei Jahre zurückliegt, müssen die leistungsberechtigten Personen nachvollziehbar darlegen, dass die Abnutzungen durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind.

## 3. Turnusmäßige Schönheitsreparaturen

Turnusmäßige Schönheitsreparaturen sind die Maßnahmen zur Beseitigung von Gebrauchsspuren/Mängeln des Wohnraums die durch Abnutzung bei vertragsgemäßigem Gebrauch entstehen. Somit sind Beschädigungen, welche nicht durch normales Wohnen hervorgerufen wurden, nicht als Schönheitsreparaturen zu betrachten.

Um eine Privilegierung von Mietern gegenüber Eigenheimbesitzern zu vermeiden, ist bei Wohneigentümern eine analoge Verfahrensweise anzuwenden.

Unter Berücksichtigung des Mietrechts umfassen **folgende Arbeiten Schönheitsreparaturen** ([§ 28 Absatz 4, Satz der "Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz" \(Zweite Berechnungsverordnung - II. BV\)](#)):

- Tapezieren und Anstreichen von Decken und Wänden
- Lackieren von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren
- Streichen von Innen- und Außentüren, sowie Fenster von innen
- kleinere Vorarbeiten zur Beseitigung von Untergrundschäden vor dem Anstreichen und Tapezieren
- Reinigung (Teppich-)Böden
- in Einzelfällen kann ein Bodenbelag gewährt werden, soweit dieser nicht vorhanden ist oder sich ein vorhandener Bodenbelag in einem unbrauchbaren Zustand befindet

**Nicht** zu Schönheitsreparaturen gehören:

- Schäden, die nicht durch Malerarbeiten zu beseitigen sind wie z.B.:
  - Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk

- Putzarbeiten am Mauerwerk/Fassade
- Schäden am Fußboden
- defekte Türschlösser oder der Austausch von Fensterscheiben
- durch Abnutzung, Alter und Witterungseinfluss entstehende
- bauliche Mängel, deren Beseitigung in der Regel vom Vermieter zu übernehmen sind
- Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die keine Schönheitsreparaturen darstellen
- Schönheitsreparaturen nach Modernisierungs- oder Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten
- Schönheitsreparaturen außerhalb der Wohnung wie z.B.
  - Streichen der Türen und Fenster von außen
  - Renovierung von Kellerräumen, Treppenhäusern und Waschküchen
- sonstige Reparaturen wie z.B.:
  - Erneuern von Teppichböden, die vom Vermieter verlegt wurden oder das Abschleifen und Versiegeln von Holzböden
- Schäden, die nicht durch einen vertragsgemäßen Gebrauch durch den Mieter verursacht wurden, muss dieser in der Regel aus eigenen Mitteln beseitigen, hierunter fallen z.B.:
  - Wandverkleidungen, Klebefolien an Fenstern, Türen und Fliesen, Brandlöcher
  - Schäden durch Tierhaltung etc.

Die Gewährung von Leistungen für turnusmäßige Schönheitsreparaturen kommt nur dann in Betracht, wenn die leistungsberechtigten Personen vertraglich wirksam verpflichtet sind, Schönheitsreparaturen zu übernehmen und diese notwendig sind.

In Mietverträgen vorgegebene Fristen allein begründen noch nicht die Notwendigkeit einer Renovierung. Es ist davon auszugehen, dass Schönheitsreparaturen nur in größeren Zeitabständen abhängig vom Grad der Abnutzung vorzunehmen sind.

In der Regel werden folgende Abstände für Schönheitsreparaturen differenziert nach Räumlichkeiten als angemessen betrachtet:

- Küche, Bad und Dusche – ca. alle drei Jahre
- Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten – ca. alle fünf Jahre
- sonstige Nebenräume – ca. alle sieben Jahre

Bei begründeten Zweifeln an der Notwendigkeit einer Schönheitsreparatur (z.B. kurze Wohndauer), wird empfohlen, diese im Einzelfall durch einen Hausbesuch festzustellen.

### III. Durchführung von Renovierungsarbeiten

#### 1. Selbsthilfe durch Eigenleistung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die leistungsberechtigten Personen die notwendige Renovierung vorrangig in Eigenleistung oder durch Organisation von Selbsthilfe (Angehörige, Freunde oder Bekannte) durchführen.

#### 2. Unzumutbarkeit der Durchführung in Eigenleistung

Nur in Ausnahmefällen werden Handwerkerleistungen für die Durchführung einer notwendigen Renovierung übernommen, wenn dies aufgrund besonderer persönlicher Lebensumstände notwendig ist und den leistungsberechtigten Personen die Ausführung in Eigenleistung unzumutbar ist.

Unzumutbar ist eine Eigenleistung insbesondere dann, wenn die leistungsberechtigten Personen körperlich oder geistig nicht oder nicht in vollem Umfang in der Lage sind, die im Zusammenhang mit

der Renovierung stehenden Tätigkeiten zu verrichten und darüber hinaus darlegen, dass eine Unterstützung durch Angehörige, Freunde oder Verwandte nicht möglich ist.

Kommt es zu einer Kostenübernahme von Handwerkerleistungen aufgrund der aufgeführten Umstände, so sind die Gründe aktenkundig zu machen. Die leistungsberechtigten Personen haben **bis zu drei** kostenlosen Kostenvoranschlägen von geeigneten Dienstleistern einzuholen und vorzulegen. Sofern die leistungsberechtigten Personen keinen Dienstleister finden, 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, in dem das wirtschaftlichste Angebot vom Leistungsträger ausgewählt wird.

Der Vermieter ist nicht berechtigt zu verlangen, dass Schönheitsreparaturen durch eine Fachfirma ausgeführt werden.

### 3. Auszahlung

Die Auszahlung der Leistung erfolgt grundsätzlich an die leistungsberechtigten Personen.

Sofern die leistungsberechtigten Personen das Einverständnis zur Abtretung der zu zahlenden Leistung geben, soll eine Auszahlung an den Dienstleister nach durchgeführten Arbeiten auf dessen Konto erfolgen.

## IV. Leistungsumfang und Materialkosten

Als Renovierungskosten werden nur die nachfolgend aufgeführten Materialkosten\* übernommen.

(\* Preise wurden aufgrund einer aktuellen Internetrecherche ermittelt)

Fußboden			
Material	Fläche/Maß	Ergiebigkeit	Preis (€)
Bodenbelag	1,00m <sup>2</sup>		7,00
Sockelleisten	2,50m		4,00
Zubehör (z.B. Ecken f. Sockelleisten)		bei 30m <sup>2</sup>	18,00

Decken/Wände			
Material	Fläche/Menge	Ergiebigkeit	Preis (€)
Tapete (Rolle)	25 x 0,53m	13,25m <sup>2</sup>	7,00
Grundierung	5 Liter	ca. 30m <sup>2</sup>	7,00
Leim	200g	ca. 30m <sup>2</sup>	3,00
Farbe	10 Liter	ca. 30m <sup>2</sup>	11,00
Material für Vorarbeiten (Gips, Silikon, Acryl)			10,00
Rollergarnitur, Kleisterbürste, Tapezierbürste, Malerkrepp etc.			15,00

Heizkörper			
Material	Fläche/Menge	Ergiebigkeit	Preis (€)
Heizkörperlack	750ml		15,00
Verdünnung**	1Liter		5,00
Pinsel			1,50

Fenster und Türen			
Material	Fläche/Menge	Ergiebigkeit	Preis (€)
Tür- und Fensterlack	375ml	10m <sup>2</sup>	12,00
Verdünnung**	1 Liter		5,00
Rollenset + Schleifpapier			5,00

\*\* wird bei zeitnaher Beantragung nur einmal bewilligt

Die leistungsberechtigten Personen sind darauf hinzuweisen, die notwendigen Materialien und Hilfsmittel möglichst kostengünstig zu erwerben. Eine Nachweisführung ist grundsätzlich nicht erforderlich.

Sofern Kosten einer Auszugsrenovierung aus der alten Wohnung als auch die Kosten einer Einzugsrenovierung in die neue Wohnung übernommen werden müssen, sind Maler- und Streichutensilien nur einmalig zu bewilligen.

## V. Inkrafttreten

Diese Teilrichtlinie tritt zum 01.01.2024 in Kraft.

\_\_\_\_\_  
Ort und Datum

\_\_\_\_\_  
Vogler (Fachbereichsleiter I)