

Verwaltungsvorschrift Nr. 2

Reparatur- und Instandhaltungskostenübernahme bei Wohneigentum

1. Allgemeines

Die Verwaltungsvorschrift „Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende“ (Unterkunftsrichtlinie) des Landkreises Nordhausen regelt in § 6 Umfang und Angemessenheit der Bedarfe bei Wohneigentum. Zur Sicherung der Nutzbarkeit von Wohneigentum und der angemessenen Finanzierung für die Gestaltung von Einzelfällen wird folgende Verwaltungsvorschrift erlassen.

2. Verfahren

Erhaltungsaufwendungen sind dem Grunde nach berücksichtigungsfähig. Sie umfassen Ausgaben für die Instandhaltung und Reparatur, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen (z.B. Heizungseinbau, Neueindeckung des Daches, Einbau von Isolierglasfenstern).

Ohne Nachweis können keine Ausgaben als Erhaltungsaufwand anerkannt werden. Zu beachten ist, dass sowohl eine Vermögensbildung als auch eine Vermögenssteigerung aus SGB II- und SGB XII-Mitteln ausgeschlossen ist. Instandhaltungskosten werden bei Bedarf übernommen, wenn sie angemessen, nicht aufschiebbar und erforderlich sind. Eine Anpassung an den aktuellen Stand der Technik bei notwendigen Maßnahmen kann möglich sein, ohne dass sie von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt.

Der Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit ist bei den Entscheidungen zu Instandsetzungsmaßnahmen zu beachten.

Die Feststellung des Erfordernisses ist eine Einzelfallentscheidung

Die Erforderlichkeit/Notwendigkeit ist dann gegeben, wenn:

- ein nichtaufschiebbarer Bedarf vorliegt, der ein Wohnen unter den Kriterien „sicher, trocken und warm“ nicht ermöglicht
- Gefahr für die Wohnungsnutzer in Verzug ist
- Selbsthilfe nicht greift, bzw. nicht zumutbar ist

3. Bedarfsprüfung/Angemessenheit

Für eine Prüfung gilt das Antragserfordernis.

Zu beachten ist, dass im Regelsatz Kostenanteile für die Reparatur und Instandhaltung der Wohnung sowie zusätzlich für Einrichtungsgegenstände und deren Instandhaltung enthalten sind. Diese Instandhaltungen/Reparaturen sind keine Unterkunftskosten und aus dem Regelsatz zu begleichen.

Einmalig anfallende Bedarfe sind grundsätzlich im Monat der Fälligkeit bedarfserhöhend zu berücksichtigen. Sie sind anzuerkennen, wenn sie unter Berücksichtigung der im laufenden und den darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen die Jahreskaltmiete zuzüglich der angemessenen kalten Betriebskosten nicht übersteigen.

Sind höhere Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur erforderlich, kann nach § 22 Abs.2 S.2 SGB II für den überschießenden Betrag ein Darlehen gewährt werden, das grundsätzlich dinglich zu sichern ist.

Hinsichtlich der Angemessenheit der Höhe der monatlichen Belastung gelten die gleichen Grundsätze wie bei der sozialhilferechtlichen Angemessenheit für Mietwohnungen. Bei der Entscheidungsfindung ist unter dem Aspekt der Gleichbehandlung aller Leistungsempfänger darauf zu achten, dass dem Besitzer eines Eigenheimes/einer Eigentumswohnung nicht mehr zugebilligt wird als einem Mieter.

Nach § 22 Abs.2 SGB II und der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) erfolgt eine Gegenüberstellung der im örtlichen Vergleichszeitraum abstrakt angemessenen Nettokaltmiete zuzüglich der angemessenen kalten Betriebskosten und den Kosten, die bei der Nutzung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen entstehen (Zur Ermittlung der Belastungen wird auf § 7 Abs.2 S. 1 der VO zu § 82 SGB XII verwiesen). Grundlage bilden die jährlich anfallenden Kosten.

Der Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit ist bei den Entscheidungen zu Instandsetzungsmaßnahmen zu beachten.

- Mit der Antragstellung zur Unterstützung von unabweisbaren Reparaturen und Instandhaltungen sind 3 Kostenvoranschläge vorzulegen, bei Gefahr im Verzug kann auf diese Vorlage verzichtet werden.
- Die Nachweispflicht des erforderlichen Bedarfes liegt in der Verantwortung des Antragstellers.
- Entsprechend der vorgelegten Unterlagen zur Antragstellung sind bei der Prüfung des Leistungsanspruchs vorrangig die Prüf-/Ermittlungsdienste der Grundversicherungsstellen sowie die zuständigen Fachbereiche des Landkreises einzubeziehen. Stellungnahmen zum baulichen Zustand erstellt der Fachbereich Bau/Umwelt des Landkreises Nordhausen kostenlos im Rahmen von Amtshilfersuchen. In Ausnahmefällen können auch andere unabhängige Gutachter zur Klärung einbezogen werden.
- Entfällt der Anspruch auf Leistungen nach SGB II oder SGB XII werden die im Voraus gezahlten Anteile der Kosten der Unterkunft durch den Leistungsgewährenden zurückgefordert. In den Bewilligungsbescheid ist für den Eintritt eines vorzeitigen Entfallens der Leistungsvoraussetzungen ein Widerrufsvorbehalt nach § 32 Abs.2 Nr. 3 SGB X aufzunehmen.

4 Zahlungsmodalitäten

Nach Vorlage der beglichenen Originalrechnung wird die Leistung grundsätzlich als Geldleistung an den Leistungsberechtigten erbracht. In Fällen, in denen die Rechnung für eine Reparatur/Instandhaltung noch nicht beglichen ist, ist die Leistung direkt an den Rechnungsleger zu zahlen, wenn der Leistungsberechtigte dies beantragt oder die

zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist.

5. Inkrafttreten

Die Verwaltungsvorschrift tritt am _____ in Kraft

NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH