

§ 35a Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, Aufwendungen bei Wohnungswechsel, Direktzahlung

(1) Als Bedarf für Unterkunft werden auch die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 90 Absatz 2 Nummer 8 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie in den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll. Für die Bedarfe nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 1 Satz 2 bis 6 nicht.

(2) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach § 35 Absatz 3 Satz 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für die neue Unterkunft unangemessen hoch, sind diese nur in Höhe angemessener Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen, es sei denn, der zuständige Träger der Sozialhilfe hat den darüberhinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Innerhalb der Karenzzeit nach § 35 Absatz 1 Satz 2 werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der Träger der Sozialhilfe die Anerkennung vorab zugesichert hat. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Genossenschaftsanteile und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden. Rückzahlungsansprüche aus Darlehen nach Satz 5 werden, solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 5 Prozent der maßgebenden Regelbedarfsstufe getilgt.

(3) Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person durch Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu decken; § 43a Absatz 3 gilt entsprechend. Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte sollen erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

SGB XII § 35a

Aus der amtlichen Begründung (BT-Drs. 20/3873) zur Neufassung durch das Zwölfte Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze – Einführung eines Bürgergeldes (Bürgergeld-Gesetz) vom 16.12.2022 (BGBl. I. S. 2328):

Die Neufassung des § 35 anlässlich der Einführung der Karenzzeit von zwei Jahren wird mit einer Herauslösung einiger Regelungsgehalte in den neuen § 35a und einer Neuregelung (Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur) verbunden. Damit soll § 35 verschlankt und die Bedarfe für Unterkunft und Heizung insgesamt übersichtlicher und strukturierter gestaltet werden. Im neu gefassten § 35 werden die Grundlagen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung geregelt. Das sind die Grundnorm des § 35 Absatz 1 Satz 1 und die neue Karenzzeit von zwei Jahren, die Regelungen zur Kostensenkung, zu pauschalierten Unterkunftsbedarfen, zu den Bedarfen für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung, zu den Verweisen auf die weiteren Wohnformen in § 42a und die neu eingefügte Gesamtangemessenheitsgrenze in § 35 Absatz 6.

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält eine Übernahme des Inhalts von § 22 Absatz 2 SGB II. Dort ist die Anerkennung von unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur einer selbst genutzten und als Schonvermögen geltenden Wohnimmobilie im Rahmen der Bedarfe für die Unterkunft geregelt. Im Dritten und Vierten Kapitel des SGB XII gibt es hierfür bislang keine Regelung. Dementsprechend unterschiedlich ist die Verwaltungspraxis der Träger der Sozialhilfe. Durch die Übernahme der Regelung des § 22 Absatz 2 SGB II soll eine einheitliche Rechtsanwendung im Dritten und Vierten Kapitel des SGB XII und zugleich eine weitere Rechtsvereinheitlichung zwischen SGB II und SGB XII ermöglicht werden.

Nach Satz 1 können die Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur von selbst bewohntem, nach § 90 Absatz 2 Nummer 8 geschontem Wohneigentum berücksichtigungsfähige Unterkunfts-kosten sein, wenn sie tatsächlich anfallen, unab- weisbar sind und nicht zu einer Verbesserung des Wohnstandards führen. Eine An- passung an den Stand der Technik kann aber notwendig sein, ohne dass dies von vorneherein zur Vermögensbildung beiträgt. Unabweisbar sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts müssen Eigentümer und Mieter bei der Beurteilung Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den gleichen Grundsätzen behandelt werden. Satz 1 regelt daher – wie § 22 Ab- satz 2 Satz 1 – einerseits die Übernahme von unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum, begrenzt die zu berücksichtigenden Aufwendungen aber andererseits auf die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunfts-kosten, die auch bei Mietern berücksichtigt werden könnten. Zu vergleichen ist die angemes- sene Jahresbruttokaltmiete eines Mieters im örtlichen Vergleichsraum mit den für das Eigenheim als berücksichtigungsfähig angesehenen Unterkunfts-kosten inklu- sive der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur.

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen oberhalb der für Mieter geltenden Ober- grenzen, werden nach Satz 2 keine Zuschüsse erbracht. Für darüberhinausgehende unab- weisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kann nach Satz 2 zur Sicherung der Unterkunft ein Darlehen erbracht werden, das in der Regel ding- lich gesichert werden soll.

Ebenso wie im SGB II (§ 22 Absatz 2 Satz 3 neu) und aus den in Artikel 1 Num- mer 24 Buchstabe b) genannten Gründen, bestimmt Satz 3, dass die Anerkennung der tatsächlichen Aufwendungen während der Karenzzeit nicht für die Aufwendun- gen für Instandhaltung und Reparatur gilt.

Zu Absatz 2

In Absatz 2 werden die im Zusammenhang mit dem Wechsel einer Unterkunft stehenden Regelungen zusammengefasst, also zum Abschluss eines neuen Mietvertrags, der Höhe der Warmmiete für die neue Wohnung, Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten. Dazu werden aus dem geltenden § 35 Absatz 2 die Sätze 3 bis 6 unverändert übernommen, lediglich Genossenschaftsanteile werden bei den Aufwendungen bei Wohnungswechsel ergänzt.

Zu Absatz 3

In Absatz 3 werden die Regelungen der geltenden Fassung des § 35 Absatz 1 Satz 2 bis 5 zur Direktzahlung zusammengefasst. Auch hier wird – wie in § 35 Absatz 1 Satz 1 – die Anwendung neben Bedarfen für Unterkunft, also in der Regel der monatlichen Miete, explizit auch für Bedarfe für Heizung geregelt. Abgesehen von der entsprechenden Anwendung der Vorschrift über Direktzahlungen im Vierten Kapitel des SGB XII (§ 43a Absatz 3 SGB XII) und begrifflichen Anpassungen ergeben sich keine Änderungen zur geltenden Fassung in § 35 Absatz 1 Satz 2 bis 5.

Schrifttum

Vgl. zu § 35

Übersicht	Rn.
I. Textgeschichte	1
II. Allgemeines	2
III. Zu Absatz 1: Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur ..	3–15
1. Zu Satz 1: Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum	4–12
2. Zu Satz 2: Unangemessene Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur	13, 14
3. Zu Satz 3: keine Karenzzeit	15
IV. Zu Absatz 2: Aufwendungen beim Wohnungswechsel	16–62
1. Zu Satz 1: Unterrichtung des SHTr	17–21
2. Zu Satz 2: Übernahme der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung bei einem Wohnungswechsel	22
3. Zu Satz 3: Zustimmung	23–37
a) Zustimmung	24–32
b) Durch den SHTr. veranlasster Umzug	33
c) Aus anderen Gründen notwendiger Umzug	34–36
d) Ohne Zustimmung keine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum	37
4. Zu Satz 4: Umzug innerhalb der Karenzzeit	38–41
5. Zu Satz 5: Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Genossenschaftsanteilen und Umzugskosten	42–58
a) Wohnungsbeschaffungskosten	43–47
b) Mietkautionen	48
c) Genossenschaftsanteile	49
d) Umzugskosten	50–54
e) Vorherige Zustimmung	55–57
f) Mietkautionen und Genossenschaftsanteile als Darlehen	58
6. Zu Satz 6: Rückzahlung von Mietkautions-/Genossenschaftsanteilsdarlehen	59–62
V. Zu Absatz 3: Direktzahlung an Vermieter oder sonstige Empfangsberechtigte	63–78
1. Zu Satz 1: Direktzahlung an Vermieter oder sonstige Empfangsberechtigte	64–71
2. Zu Satz 1 2. Halbsatz: Anwendung des § 43 a Abs. 3	72–74
a) Höhe des Zahlungsanspruchs	73
b) Schriftliche Unterrichtung	74
3. Zu Satz 2: Zahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte durch Direktzahlung bei nicht zweckentsprechender Verwendung	75–77
4. Zu Satz 3: Fallkonstellationen für die nicht zweckentsprechende Verwendung	78

I. Textgeschichte

- 1** § 35a wurde durch das **Zwölfte Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze – Einführung eines Bürgergeld-Gesetz (Bürgergeld-Gesetz) vom 16.12.2022 (BGBl. I. S. 2328)** ist das SGB XII eingeführt, indem § 35 neu strukturiert und aus dem bisherigen § 35 Regelungsinhalte herausgelöst wurden.

II. Allgemeines

- 2** § 35a betrifft – aufgrund der Änderungen des § 35 durch das Bürgergeld-Gesetz (vgl. Rn. 1) –
- in **Abs. 1** die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur (vgl. Rn. 3 – 16),
 - in **Abs. 2** Aufwendungen bei Wohnungswechsel (vgl. Rn. 17 – 62),
 - und in **Abs. 3** die Direktzahlung (vgl. Rn. 63 – 78).
- Diese Regelungen waren bisher in § 35 enthalten.
Im **SGB II** sind entsprechende Vorschriften in § 22 Abs. 2, 4, 6 und 7 enthalten.

III. Zu Absatz 1: Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

- 3** § 35a **Abs. 1** betrifft die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur. Im bis zum Inkrafttreten des Bürgergeld-Gesetzes (vgl. Rn. 1) geltenden § 35 waren die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur nur unzureichend geregelt, so dass ein Unterschied zur Normierung im SGB II bestand. Indem jetzt die Regelung des § 22 Abs. 2 SGB II für das SGB XII übernommen wird, erfolgt zum einen eine gesetzliche Regelung, zum anderen wird die Rechtsanwendung zwischen SGB II und SGB XII angeglichen (vgl. Aus der amtlichen Begründung BT-Drs. 20/3873). Außerdem bestand bisher keine Regelung im Dritten und Vierten Kapitel des SGB XII, so dass die Verwaltungspraxis der SHTr. uneinheitlich war (*Falterbaum*, in: *Hauck/Noftz*, § 35a – Stand 7/2023, Rn. 8).

1. Zu Satz 1: Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum

- 4** Nach § 35a **Abs. 1 Satz 1** sind als Bedarf für die Unterkunft die **unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur** bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 90 Absatz 2 Nummer 8 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie in den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.
- § 35a Abs. 1 Satz 1 setzt damit voraus:
- Es muss sich um selbstbewohntes Wohneigentum i. S. d. § 90 Abs. 2 Nr. 8 handeln (vgl. dazu Rn. 5).

- Die Aufwendungen betreffen die für Instandhaltung und Reparatur (vgl. dazu Rn. 6).
- Die Aufwendungen müssen tatsächlich angefallen sein (vgl. Rn. 7)
- Die Aufwendungen sind unabweisbar (vgl. dazu Rn. 8).
- Die Aufwendungen müssen angemessen sein (vgl. dazu Rn. 9).
- Die Unterkunftskosten für das selbst bewohnte Wohneigentum müssen angemessen sein (vgl. Rn. 12).

Das Gesetz sieht nur für das **selbst bewohnte Wohneigentum** nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 die Anerkennung der Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur als Bedarf für die Unterkunft an. Dies ist darin begründet, dass bei einer angemieteten Unterkunft die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur vom Vermieter zu übernehmen sind. Soweit bei einer leistungsberechtigten Person Aufwendungen für die Reparatur der Mietsache anfallen, zählen diese i. d. R. nicht zur den Bedarfen für die Unterkunft und sind von den Leistungsbezieher selbst zu tragen. Etwas anderes gilt nur für die Auszugsrenovierung und ggfs. Schönheitsreparaturen (vgl. § 35, Rn. 56 ff.).

Nach dem Gesetzeswortlaut wird auf das selbst bewohnte Wohneigentum nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 Bezug genommen (vgl. dazu LSG BW, U. v. 17.8.2022 – L 2 SO 2598/21, FEVS 74, 377, ZfF 2023, 238: keine Instandhaltungskosten für eine vermietete Immobilie). Dieses zählt zum sog. Schonvermögen, ist also als Vermögen nicht einzusetzen. Nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 muss es sich um ein angemessenes Hausgrundstück handeln. Ob dafür u. a. die Grundstückgröße ausschlaggebend ist, war bisher umstritten. Das BSG (U. v. 21.6.2023 – B 7 AS 14/22 R, SGB 2023, 498, Soziale Sicherheit plus 2023, Heft 8-9, 7) hat dazu für das SGB II festgestellt: Die Bezugnahme allein auf die angemessenen Wohnfläche führt zu einer planwidrigen Lücke, denn auch unangemessene selbstbewohnte Immobilien sind gleichwohl als Vermögen zu berücksichtigen, so dass auch eine aufgrund der Wohnfläche unangemessene selbst bewohnte Immobilie dazu zählt. Entscheidend ist nach dem BSG der Werterhalt der Immobilie, die als Vermögen zur berücksichtigen ist (BSG, U. v. 21.6.2023 – B 7 AS 14/22 R – wie vor).

Sofern das Hausgrundstück nicht als Ganzes geschützt ist, sondern sich für Teile eine Verwertungspflicht ergibt, zählen die hierauf entfallenden Aufwendungen nicht zu den berücksichtigungsfähigen Bedarfen (BSG, U. v. 15.4.2008 – B 14/7b AS 34/06 R, BSGE 100, 186, NZS 2009, 407, FEVS 60, 241 – für SGB II; vgl. aber auch LSG LSA, B. v. 2.6.2020 – L 4 AS 167/20 B ER, ZfF 2021, 282 – für SGB II: der Anspruch besteht nur bei Wohneigentum von angemessener Größe. Der Umstand, dass ein Leistungsempfänger aus bauordnungsrechtlichen Gründen an einer Aufteilung seines Grundstücks gehindert ist, ändert an der Beurteilung der Angemessenheitsgrenze nichts und führt auch nicht dazu, dass nur auf den vom Leistungsempfänger bewohnten Wohnanteil abzustellen ist. Es ist nur dann auf den vom Leistungsempfänger als Wohnung genutzten Teil des Gesamtgrundstücks abzustellen, wenn das Wohneigentum des Leistungsempfängers von Miteigentümern beschränkt wird). Dies gilt auch, wenn das Hausgrundstück angesichts seiner Größe nicht allein unter dem Aspekt der Eigennutzung zu Wohnzwecken, aber ausnahms-

weise aus anderen Gründen als Vermögen geschützt ist, etwa weil dort zugleich eine selbstständige Tätigkeit ausgeübt wird (BSG v. 18.9.2014 – B 14 AS 58/13 R, info also 2015, 40, NZS 2015, 72, ZfF 2015, 22 und 2016, 223, SGB 2014, 624, FEVS 66, 440, SGB 2015, 630 mit Anmerkung *Weinreich*). Wird ein Haus zwar selbst genutzt, jedoch Teile davon vermietet und ist das Haus dennoch als Vermögen geschützt (vgl. BSG, U. v. v. 12.12.2013 – B 14 AS 90/12 R, SGB 2014, 85, ZfF 2014, 107, info also 2014, 138), sind die Einnahmen aus der Vermietung um die Beträge nach § 7 der VO zu § 82 SGB XII zu vermindern; der verbleibende Teil mindert – wie bei Untervermietung einer Mietwohnung – den Bedarf für Unterkunft und Heizung, so dass auch in diesem Fall die Voraussetzung nach § 35a Abs. 1 Satz 1 vorliegt.

6 Es muss sich um Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur handeln.

Es ist zwischen der Instandhaltung, der Reparatur und der Modernisierung/wertsteigernde Erhaltung zu unterscheiden.

Die **Instandhaltung** betrifft die Erhaltung des ordnungsgemäßen Zustandes des Wohnobjekts, also die Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel (BSG, U. v. 18.9.2014 – B 14 AS 48/13 R, info also 2015, 87, Soziale Sicherheit plus, Heft 11/2014, 2, SGB 2014, 624 und 2015, 630 mit Anmerkung *Weinreich*, FEVS 66, 433 – für SGB II; vgl. auch LSG Berlin-Bdg., U. v. 20.7.2017 – L 23 SO 247/15, ZfSH/SGB 2017, 763, FEVS 69, 422; SG München, U. v. 29.11.2019 – S 46 AS 208/18, ZfSH/SGB 2020, 125, Soziale Sicherheit plus 2020, Heft 3, 5, info also 2020, 83), somit die laufenden Maßnahmen zur Erhaltung des Objekts, die dringlich notwendig und absolut unerlässlich zum Erhalt des Wohnobjekts sind (z. B. Ausfall der Heizung im Winter, Maßnahmen der Gefahrenabwehr).

Von der Instandhaltung zu unterscheiden ist die **Instandsetzung**, also das Nachholen zurückgestellter Instandhaltungen (vgl. dazu auch *Hammel*, ZfSH/SGB 2021, 314 mit umfangreichen Hinweisen auf die Rechtsprechung).

Sowohl Instandhaltung als auch Instandsetzung müssen den Zweck erfüllen, der leistungsberechtigten Person das **Wohneigentum zu Wohnzwecken zu erhalten** (BSG, U. v. 18.9.2014 – B 14 AS 48/13 R, – wie vor; vgl. auch LSG LSA, B. v. 22.10.2015 – L 4 AS 431/15 B ER, FEVS 67, 467 – für SGB II; BSG, U. v. 21.6.2023 – B 7 AS 14/22 R, SGB 2023, 498, Soziale Sicherheit plus 2023, Heft 8-9, 7). Daher ist eine Absenkung des Wohnstandards hinzunehmen, solange ein einfacher, ein menschenwürdiges Leben sicherstellender Ausstattungsstandard gewahrt bleibt (HessLSG, B. v. 5.2.2007 – L AS 254/06 ER, FEVS 58, 414 – für SGB II; LSG LSA, B. v. 11.1.2010 – L 5 AS 216/09 B ER und B. v. 6.7.2010 – L 5 AS 136/10 – für SGB; vgl. auch LSG BW, U. v. 26.5.2009 – L 12 AS 575/09). Abzustellen ist daher darauf, ob die Unterkunft in ihrer bestimmungsgemäßen Funktion als Wohnmöglichkeit ohne die Instandsetzung/Instandhaltung noch dauerhaft nutzbar ist (vgl. hierzu LSG Nds.-Bremen, B. v. 27.3.2007 – L 9 AS 137/07 ER; LSG Berlin-Bbg., B. v. 27.2.2009 – L 10 AS 293/09 ER; vgl. auch LSG Nds.-Bremen, U. v. 12.3.2020 – L 15 AS 96/

19, ZfSH/SGB 2020, 314 – für SGB II – zur den Instandhaltungskosten für ein bewohntes Segelboot, das jedoch unbewohnbar ist).

Reparaturen sind demgegenüber um Maßnahmen, die auf die Beseitigung von Mängeln aufgrund anderer Ursachen als Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen beruhen (so SG München, U. v. 29.11.2019 – S 46 AS 208/18, ZfSH/SGB 2020, 125, Soziale Sicherheit plus 2020, Heft 3, 5, info also 2020, 83).

Modernisierungsmaßnahmen/wertsteigernde Erhaltungsmaßnahmen dienen dazu, den Standard des Wohnobjekts zu erhöhen. Sie dienen nicht lediglich dem Erhalt des Wohnzwecks (z. B. eine Dachsanierung, die komplette Erneuerung eines Bades – vgl. LSG BY, U. v. 16.3.2017 – L 11 AS 24/16, ZfSH/SGB 2017, 644, FEVS 69, 129 – für SGB II; vgl. auch u. a. BSG, U. v. 3.3.2009 – B 4 AS 38/08 R, NZS 2010, 110, SGB 2009, 287, ZfF 2010, 67, info also 2009, 186, FEVS 61, 9 – für SGB II; BSG, U. v. 24.2.2011 – B 14 AS 61/10 R, info also 2011, 185, SGB 2011, 208, ZfF 2012, 136 – für SGB II; LSG LSA, B. v. 6.7.2010 – L 5 AS 136/10 B ER, FEVS 62, 378 – für SGB II; LSG BW, U. v. 12.5.2016 – L 7 AS 1924/12, FEVS 68, 220), wobei nicht die Höhe der Aufwendungen entscheidend ist, sondern das Ziel, nämlich die Schaffung eines neuen, verbesserten Zustands, der größere Erneuerungsarbeiten nicht ausschließt (LSG Berlin-Bdg., U. v. 20.7.2017 – L 23 SO 247/15, ZfSH/SGB 2017, 763, FEVS 69, 422). Es handelt sich nicht um periodisch anfallende Reparaturen, also um Maßnahmen, die auf die Beseitigung von Mängeln aufgrund anderer Ursachen als Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen beruhen (so SG München, U. v. 29.11.2019 – S 46 AS 208/18, ZfSH/SGB 2020, 125, Soziale Sicherheit plus 2020, Heft 3, 5, info also 2020, 83), sondern um eine Instandhaltung, die über notwendige Kleinreparaturen und Wartungsarbeiten hinausgeht und den Wert/Standard der Immobilie steigert (LSG Halle, B. v. 16.11.2005, NDV 2006, 10 – für SGB II; LSG Nds.-Bremen, B. v. 31.3.2006 – L 7 AS 343/05 ER – für SGB II; ebenso LSG Berlin-Bbg., B. v. 4.7.2007 – L 18 B 932/07 AS ER – für SGB II und LSG NW, B. v. 19.10.2007 – L 1 B 38/07 – für SGB II; vgl. auch § 36, Rn. 10).

Die Aufwendungen müssen **tatsächlich angefallen** sein, also entstanden sein. Dies ist von der leistungsberechtigten Person dem SHTr. nachzuweisen. Eine **Erhaltungsaufwandspauschale** kann grundsätzlich nicht übernommen werden (BSG, U. v. 3.9.2009 – B 4 AS 38/08 R, NZS 2010, 110, SGB 2009, 287, ZfF 2010, 67, info also 2009, 185); eine Ausnahme gilt bei Eigentumswohnungen (Vgl. § 35, Rn. 48).

Die Aufwendungen müssen **unabweisbar** sein, d. h. die Aufwendungen müssen zeitlich besonders dringlich und absolut unerlässlich sein (vgl. Aus der amtlichen Begründung BT-Drs. 20/3873). Das ist der Fall, wenn ohne die Aufwendungen auch der einfache Wohnstandard nicht mehr gegeben ist und das Existenzminimum im Hinblick auf die Wohnung nicht mehr erfüllt ist (*Susnjak*, in: *GK-SGB II*, § 22 – Stand 1.9.2021, Rn. 243 – für die gleichlautende Vorschrift in SGB II). Auch müssen die Aufwendungen eilbedürftig sein, d. h. eine aktuelle Unbewohnbarkeit eines Hauses wird durch die notwendige Re-

paratur/Instandhaltung wieder hergestellt (LSG LSA, B. v. 26.10.2010 – L 5 AS 345/09 – für SGB II).

Ein Anhaltspunkt für die Unabweisbarkeit der Aufwendungen ist die Frage, ob ein Mieter bei entsprechenden Mängeln die Beseitigung fordern oder die Miete mindern könnte.

Dazu folgende Einzelfälle:

- Dachsanierung verneint, weil eine zuvor nicht vorhandenen Wärmedämmung eingebaut wurde bzw. weil zwar eine Reparaturbedürftigkeit bestand, im Übrigen aber keine Einsturzgefahr, unzumutbare Wohnsituation oder schwere Schäden am Gebäude gedroht hätten (LSG BY, U. v. 5.10.2008 – L 16 AS 330/07 – für SGB II; LSG BY, U. v. 18.3.2010 – L 11 AS 455/09 – für SGB II; LSG LSA, B. v. 26.10.2010 – L 5 AS 345/09 B ER – für SGB II).
- Eine Dachreparatur zählt dazu (LSG Berlin-Bdg., U. v. 19.5.2021 – L 29 AS 1920/19, ZfSH/SGB 2021, 503, FEVS 73, 282 – für SGB II: Austausch loser Dachfirste – dazu Revision BSG, U. v. 21.6.2023 – B 7 AS 14/22 R, SGB 2023, 498, Soziale Sicherheit plus 2023, Heft 8-9, 7), jedoch ist diese dann nicht eilbedürftig, wenn Undichtigkeiten am Dach an zwei Stellen durch das Aufstellen auf Behältnissen vorerst abgesichert werden können (LSG LSA, B. v. 26.10.2010 – L 5 AS 345/09 B ER – für SGB II).
- Sanierung des Schornsteins, soweit obere Schornsteinschichten gelöst seien und herabfallende Steine Leib und Leben von Personen sowie die Funktionsfähigkeit der Heizung gefährden (LSG LSA, B. v. 11.1.2010 – L 5 AS 216/09 B ER)
- Erneuerung des Bades verneint (LSG BY, U. v. 16.3.2017 – L 11 AS 24/16, ZfSH/SGB 2017, 644, FEVS 69, 129 – für SGB II).
- Austausch einer Heizungsanlage umstritten, wenn der aktuelle Stand der Technik verwendet wird: verneint (LSG NRW, B. v. 7.10.2016 – L 6 AS 1340/16 B ER, FEVS 68, 154), bejahend (LSG NRW, U. v. 22.11.2010 – L 1 AS 426/10, ZfF 2012, 20).
- Abwasserbeseitigung verneint (LSG LSA, B. v. 6.7.2010 – L 5 AS 136/10 B, FEVS 62, 378 – für SGB II).
- Die Erneuerung des Maschendrahtzaunes zählt nicht dazu (LSG LSA, U. v. 24.9.2014 – L 4 AS 637/12; LSG Nds.-Bremen, B. v. 24.5.2011 – L 13 AS 274/10, FEVS 63, 137 – für SGB II).
- Beim Ersatz der Haustür ist eine preiswerte Haustür aus dem Baumarkt zu verwenden (LSG LSA, B. v. 3.1.2011 – L 5 AS 422/09 B ER, ZfSH/SGB 2011, 359).
- Ersatz der Elektroinstallation, wenn aufgrund eines Kabelbrandes die Reparatur nicht mehr möglich ist und die Elektroinstallation ausgetauscht werden muss (LSG LSA, B. v. 9.7.2012 – L 5 AS 178/12 B ER).
- Sicherstellung der Stromversorgung durch eine Solaranlage (HessLSG, B. v. 28.10.2009 – L 7 AS 326/09 B ER).
- Ersatz eines Warmwasserboilers (LSG BW, U. v. 26.5.2009 – L 12 AS 575/09).

- Beseitigung von Schimmelbefall (LSG LSA, U. v. 3.12.2015 – L 4 AS 466/12 – für SGB II).
- Erneuerung/Anlage eines Trinkwasserbrunnens (LSG LSA, U. v. 18.10.2018 – L 5 AS 336/16 – für SGB II).
- Sanierung des Trinkwasseranschlusses verneint, weil nicht nachgewiesen war, dass die Kosten tatsächlich anfielen (LSG Berlin-Bdg, U. v. 30.9.2010 – L 29 AS 328/10).
- Fassadenanstrich verneint (LSG BY, u.v.16.7.2009 – L 11 AS 447/08).
- Fassadenerneuerung verneint (LSG LSA, B. v. 3.8.2011 – L 2 AS 242/11 B ER).
- Instandhaltung von Balkonen (LSG NRW, U. v. 28.2.2013 – L 7 AS 506/11 und Revision BSG, U. v. 18.9.2014 – B 14 AS 48/13 R, info also 2015, 87, Soziale Sicherheit plus, Heft 11/2014, 2, SGB 2014, 624 und 2015, 630 mit Anmerkung Weinreich, FEVS 66, 433 – für SGB II).

Nach § 35a Abs. 1 Satz werden nur **die angemessenen Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur** als Bedarf für die Unterkunft anerkannt. Das Gesetz stellt dabei darauf ab, dass diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie in den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

Damit soll gewährleistet werden, dass die Beibehaltung des Wohneigentums nicht an den fehlenden Mitteln für die Instandhaltung und Reparaturen scheitert, sodass nur angemessene Kosten für die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit zu übernehmen sind.

Die Angemessenheitsprüfung erfolgt durch eine **Jahresbetrachtung**, wobei der allgemeine Maßstab für die Unterkunftsleistungen heranzuziehen ist. 1/12 der jährlichen Gesamtkosten muss sich mit den sonstigen Kosten für Unterkunft im Rahmen der Referenzmiete bewegen.

Zu vergleichen ist also die angemessene Jahresbruttokaltmiete eines Mieters im örtlichen Vergleichsraum mit den für das Eigenheim als berücksichtigungsfähig angesehenen Unterkunftsstellen inklusive der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur (vgl. Aus der amtlichen Begründung BT-Drs. 20/3873). Der Zuschuss errechnet sich daher aus der Differenz zwischen der Mietobergrenze und den sonstigen Aufwendungen für die Unterkunft (*Adolph*, in: *Adolph, SGB II, SGB XII, AsylbLG*, § 35a – Stand 5/2023, Rn. 13). Die Jahresfrist beginnt in dem Monat, in dem die konkreten Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur erstmals anfallen (*Adolph*, in: *Adolph, SGB II, SGB XII, AsylbLG*, § 35a – Stand 5/2023, Rn. 14).

Während grundsätzlich auf die monatsweise anfallenden Aufwendungen abzustellen ist, gilt bei der Nutzung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen eine Ausnahme: dort werden die im Kalenderjahr anfallenden Kosten berücksichtigt, weil vor allem Betriebskosten (wie Grundsteuern, Beiträge zu Versicherungen) nicht monatlich, sondern jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich anfallen (BSG, U. v. 29.11.2012 – B 14 AS 36/12 R, SGB 2013, 94, info also 2013, 82 und 136, ZfF 2013, 89, FEVS 64, 558 – für SGB II). Es werden also ein Zwölftel der jährlichen Ausgaben als tatsächliche monatliche Aufwen-

9

10

dungen angesehen. Damit gilt das für Mietwohnungen strikte Fälligkeitsprinzip (vgl. § 35, Rn. 130) nicht, sondern es muss eine fiktive Berechnung vorgenommen werden.

Maßstab für die tatsächlich angefallenen Aufwendungen ist die Angemessenheit, die an den Kosten zu messen ist, die auch für Mietwohnungen angemessen sind (BSG, U. v. 7.7.2011 – B 14 AS 51/10 R, NZS 2011, 5, info also 2011, 280, SGB 2011, 522, FEVS 63, 337, SGB 2012, 428 mit Anmerkung *Derksen* m. w. N. – für SGB II; U. v. 22.8.2012 – B 14 AS 1/12 R, info also 2013, 40, SGB 2012, 597, ZfF 2013, 57, FEVS 64, 343 – für SGB II). Dabei sind die im Kalenderjahr anfallenden, berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten mit der im örtlichen Vergleichsraum abstrakt angemessenen Jahresnettokaltmiete zu vergleichen und soweit solche Kosten in einer Summe fällig werden, sind sie als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen (BSG, U. v. 22.8.2012 – B 14 AS 1/12 R – wie vor).

Nicht mehr angemessen in diesem Sinne sind Kosten von ca. 15.000 € für die Trockenlegung eines Hauses (LSG LSA, B. v. 22.12.2010 – L 2 AS 425/10 B ER – für SGB II).

11 Beispiel:

Das Ehepaar D wohnt in seinem abgezahlten Wohneigentum (Wohnfläche 70 qm) im Landkreis L. Ihnen entstehen monatliche Aufwendungen für Wasser, Abwasser, Wohngebäudeversicherung und Müllabfuhr in Höhe von 250 Euro, vierteljährlich Grundsteuer in Höhe von 60 Euro und einmal jährlich Aufwendungen für den Schornsteinfeger in Höhe von 120 Euro. Das Ehepaar teilt mit, dass die Heizungsanlage repariert werden muss, da sie so nicht mehr heizt und bittet um Unterstützung. Für die Reparatur werden nach den vorgelegten Kostenvoranschlägen voraussichtlich Kosten in Höhe von 6.000 Euro anfallen. Im Landkreis L beträgt die abstrakte Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete für einen Zweipersonenhaushalt 650 Euro. Die Jahresangemessenheitsgrenze für einen vergleichbaren Miethaushalt beträgt daher 7.800 Euro. Da bereits ohne Instandhaltung und Reparaturaufwendungen für das Wohneigentum im Jahr 3.360 Euro anfallen, können die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur der Heizung nur in Höhe von 4.440 Euro als Bedarf berücksichtigt werden. Für den Restbetrag könnte dem Ehepaar ein Darlehen nach § 35a Abs. 1 Satz 2 gewährt werden

12 Sind die Voraussetzungen erfüllt und sind die Unterkunftsaufwendungen für das selbstbewohnte Wohneigentum angemessen (vgl. Rn. 15), werden die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur als Bedarf für die Unterkunft anerkannt. Es besteht kein Ermessen des SHTr.. Die angemessenen Aufwendungen werden als Zuschuss gezahlt.

Nach § 35a Abs. 1 Satz 3 (vgl. Rn. 15) gelten die Vorschriften zur Karenzzeit nicht (vgl. weiter Rn. 15).