

Rahmenvorgaben des Kreises Soest zur Anerkennung von Unterkunfts- und Heizkosten in Leistungsfällen mit Wohneigentum

(1) Prüfung, ob das Wohneigentum verwertbares Vermögen darstellt

Vor der Übernahme von Unterkunfts- und Heizkosten ist zu prüfen und zu dokumentieren, ob das Vermögen dem Grunde nach verwertbar ist.

Hierbei ist zu ermitteln, ob das Wohneigentum überhaupt noch eine Substanz darstellt (d.h., die Belastungen erreichen bzw. überschreiten den Verkehrswert nicht). Weiterhin muss das Wohneigentum generell – als Gesamtobjekt oder in Teilen – nutzbar gemacht werden können (z. B. durch Verkauf, Beleihung, Vermietung, Verpachtung oder Übertragung).

Sofern das Wohneigentum generell nicht verwertbar ist bzw. derzeit keine verwertbare Substanz mehr darstellt, sind die Leistungsberechtigten bei unangemessenen Unterkunfts-kosten (im Vergleich zu angemessenen Mietwohnungen) im Regelfall aufzufordern, innerhalb von 6 Monaten die Unterkunfts-kosten auf das angemessene Maß abzusenken.

(2) Prüfung, ob geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 SGB II vorliegt

Ist das Wohneigentum dem Grunde nach verwertbar, ist in einem nächsten Schritt eine Beurteilung vorzunehmen und in der Akte zu dokumentieren, ob das selbst bewohnte Wohneigentum als geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II anzusehen ist.

Ist dies nicht der Fall, sind die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes unter der Voraussetzung, dass eine sofortige Verwertung nicht möglich ist oder eine besondere Härte bedeuten würde, nach § 9 Abs. 4 i. V. m. § 23 Abs. 5 SGB II in Höhe der übernahmefähigen Kosten (vgl. Ziffer 2 a) nur als Darlehen zu gewähren.

Vor der Bewilligung eines Darlehens ist der Antragsteller zu befragen, ob er den Antrag auf Leistungen nach dem SGB II unter diesen Umständen aufrechterhalten möchte.

Das Darlehen ist durch die Eintragung einer Grundschuld (nach § 64 SGB X kostenfrei) zu sichern.

Wird die Leistung als Darlehen gewährt, sind die unangemessenen Unterkunfts-kosten nur für den selbst bewohnten Teil und befristet zu übernehmen. Die Leistungsberechtigten sind im Regelfall aufzufordern, die Kosten innerhalb von 6 Monaten abzusenken.

(3) Ermittlung der anzuerkennenden Kosten der Unterkunft (ohne Heizkosten)

Die auf dem Hausgrundstück liegenden Belastungen sind im Regelfall **in Höhe von 1/12 der jährlichen übernahmefähigen Ausgaben** zu berücksichtigen. Bei (nicht geschützten) Mehrfamilienhäusern bzw. mehreren Haushalten sind nur die Belastungen einzubeziehen, die auf den von den Leistungsberechtigten selbst genutzten Teil entfallen.

Die anzuerkennende Belastung ist anhand einer Rentabilitätsberechnung (siehe KdU-Rechner) unter Beachtung der nachstehenden Maßgaben zu ermitteln:

a. Nicht übernahmefähige Kosten

Nicht zu übernehmen sind insbesondere

- Stromkosten (sind in den Regelleistungen enthalten)
- Tilgungsleistungen (dienen der Vermögensbildung) und
- Leibrenten/ Wohnrechte im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung des selbst bewohnten Objektes (vgl. Tilgungsleistungen)

b. Kosten für Wasser und Entwässerung

Hinsichtlich der Wasserkosten (Wasserversorgung und Entwässerung) sind die in der Kreisrichtlinie (für Mietwohnungen) festgelegten Höchstwerte einzuhalten; bei Überschreitung dieser Werte ist das in der Richtlinie beschriebene Verfahren anzuwenden.

c. Sonstige Nebenkosten

Als Ausgaben für die Unterkunft sind darüber hinaus – dem Grunde nach – die Nebenkosten übernahmefähig, die auch für Mietwohnungen anzuerkennen sind.

Ergibt die Überprüfung nach § 12 Abs. 3 SGB II, dass ein Hausgrundstück bzw. die Eigentumswohnung als geschütztes Vermögen gilt, ist tendenziell zu unterstellen, dass die übernahmefähigen Kosten in tatsächlicher Höhe anzuerkennen sind. Zur Anerkennung dieser Aufwendungen ist für jeden Bewilligungsabschnitt die Vorlage aktueller Unterlagen erforderlich.

d. Instandhaltungskosten

Im Einzelfall nachgewiesene Instandhaltungskosten bzw. in Jahresendabrechnungen von Eigentümergemeinschaften ausgewiesene Instandhaltungspauschalen/-rücklagen können in angemessenem Umfang berücksichtigt werden. Hierzu zählen Aufwendungen zur Substanzerhaltung am Gebäude, aber nicht Schönheitsreparaturen bzw. Renovierungskosten innerhalb der Wohnung. Als Höchstgrenze sind monatlich bis zu 0,50 € pro qm Wohnfläche übernahmefähig.

e. Schuldzinsen

Zusätzlich zu den für Mietwohnungen anzuerkennenden Nebenkosten sind Schuldzinsen zu berücksichtigen, die für Kredite zu zahlen sind, welche unmittelbar zur Finanzierung des selbst bewohnten Objektes aufgenommen wurden.

Da Kreditverträge oftmals – in Abhängigkeit von Tilgungsleistungen – rückläufige Zinszahlungen vorsehen, ist ein aktueller Nachweis vor jeder Bewilligung vorzulegen. Hilfsweise genügt insoweit der Jahreskontoauszug (Jahreszinsbescheinigung) des Vorjahres. Auf dieser Basis sind die voraussichtlich zu zahlenden Schuldzinsen für den Bewilligungszeitraum zu berechnen und anzuerkennen.

f. Eigenheimzulage und Mieteinnahmen

Eine evtl. gewährte Eigenheimzulage sowie erzielte Mieteinnahmen aus dem selbstbewohnten Objekt sind bei der Berechnung direkt von den Unterkunftskosten abzusetzen.

g. Verfahren bei besonders hohen Belastungen

Fallkonstellationen, in denen

- die anerkennungsfähigen laufenden Unterkunftskosten für das Wohneigentum (Gesamtbelastung nach Buchstabe a bis e) mehr als das Doppelte der Kosten einer angemessenen Mietwohnung vergleichbaren Baujahres (Kaltmiete + Wasserkosten + sonstige Nebenkosten) betragen oder
- insgesamt Unterkunftskosten von über 800 € geltend gemacht werden,

sind vor einer Erstbewilligung (bzw. in bereits laufenden Fällen zeitnah nach Inkrafttreten dieser Rahmenvorgaben) dem Kreis Soest/ Abteilung Soziales vorzulegen.

Leistungsempfänger mit zu hohen Belastungen (im Vergleich zu angemessenen Mietwohnungen) sind auf die Unangemessenheit der Unterkunftskosten hinzuweisen.

Die unangemessenen Kosten sind nur für einen befristeten Zeitraum - von mindestens 6 Monaten bis zu höchstens 18 Monaten - anzuerkennen. Die Besonderheiten des Einzelfalles (z.B. Höhe der Gesamtbelastung im Vergleich zum Grundstückswert; Größe und Zuschnitt des Hauses/ der Wohnung in Relation zur Anzahl der Bewohner) und eine Prognose über die weitere Fallentwicklung (z.B. das Alter der Leistungsberechtigten in Verbindung mit deren Vermittlungsperspektive) sind bei der Entscheidung zu berücksichtigen.

Die Leistungsempfänger sind ausdrücklich aufzufordern, innerhalb dieses Zeitraums darauf hinzuwirken, ihre Hilfebedürftigkeit zu beseitigen bzw. zu verringern (z. B. durch Arbeitsaufnahme, Absenkung der Belastungen für die Unterkunft, Schuldnerberatung)

h. Sonderfall

Antragsteller, die erwerbstätig sind und im Verhältnis zu ihrem laufenden Einkommen offensichtlich zu hohe Schuldverpflichtungen übernommen haben, haben im Regelfall keinen Anspruch auf „ergänzende“ Leistungen für im Vergleich zu Mietwohnungen unangemessene Unterkunftskosten.

Da sich die Hilfebedürftigkeit ausschließlich aus der unangemessen hohen Belastung ergibt, die der Antragsteller in Kenntnis seiner persönlichen Situation eingegangen ist, handelt es sich um bei wirtschaftlicher Handlungsweise vermeidbare Kosten, die im Rahmen des Nachrangs der Leistung nach dem SGB II nicht übernahmefähig sind.

Entsprechende Einzelfälle sind mit der Abteilung Soziales des Kreises Soest/ Fachaufsicht abzustimmen.

(4) Heizkosten

Bezugspunkt für die Übernahme von Heizkosten ist im Regelfall die tatsächliche Wohnfläche; zur Berechnung des Höchstwertes ist das Hilfsprogramm zur Berechnung von Heizungshilfen zu nutzen, das für die Leistungsfälle mit Wohneigentum entsprechend angepasst wird.

(5) Inkrafttreten

Diese Rahmenvorgaben sind unmittelbar mit ihrer Veröffentlichung anzuwenden.