

Rahmenvorgabe des Kreises Soest
zur Anerkennung der
Kosten für Unterkunft und Heizung
in Wohneigentumsfällen
nach den
Sozialgesetzbüchern II (§§ 22, 12) und XII (§§ 35, 90)

Änderungen der Rahmenvorgabe zur Anerkennung der Kosten der Unterkunft und Heizung in Leistungsfällen mit Wohneigentum

Fassung vom 01.01.2012

Klarstellung zu 2. Prüfung, ob geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 SGB II/ § 90 SGB XII vorliegt

Fassung vom 01.04.2011

Anpassungen aufgrund des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

- Ergänzende Erläuterungen unter d) Instandhaltungspauschalen und Erhaltungsaufwand

Fassung vom 01.01.2011:

Wegfall eines Absatzes:

- unter 3. „Ermittlung der anzuerkennenden Kosten der Unterkunft“
 - g) Verfahren bei unangemessen hohen Belastungen

Klarstellung zu 3. g) Fristsetzung Kostensenkung

Fassung vom 12.11.2009:

Klarstellung zu 3. Ermittlung der anzuerkennenden Kosten der Unterkunft g) Verfahren bei unangemessen hohen Belastungen

Fassung vom 01.05.2009:

Ergänzende Erläuterungen

- unter 2. „Prüfung, ob geschütztes Vermögen vorliegt“ zu den angemessenen Wohnflächengrenzen
- unter 3. „Ermittlung der anzuerkennenden Kosten der Unterkunft“
 - a) zur Übernahme von Tilgungsleistungen (BSG Urteil vom 18.06.08 B 14/11b AS 67/06 R
 - d) zu Erhaltungsaufwendungen
 - f) zur Anrechnung von Eigenheimzulage, Mieteinnahmen und Lastenzuschuss
- unter 4. „Heizkosten“ Änderungen aufgrund der Rechtsprechung/ Arbeitshilfe des MAGS NRW
- die bereits bestehende „Arbeitshilfe zur Vermögensanrechnung in Wohneigentumsfällen“ wurde dieser Rahmenvorgabe als **Anlage 1** angehängt

Fassung vom 01.06.2008:

Klarstellungen und Erläuterungen zu 3. Ermittlung der anzuerkennenden Kosten der Unterkunft f) Eigenheimzulage

Fassung vom 20.06.2007:

Einfügen eines Absatzes:

- unter 3. „Ermittlung der anzuerkennenden Kosten der Unterkunft“ c) „sonstige Nebenkosten“ (Seite 2) wurde ein neuer Absatz zur Anerkennung von Kabelfernsehgebühren eingefügt.

Fassung vom 22.03.2007:

Anpassungen aufgrund der Veröffentlichung der Arbeitshilfe zur Vermögensanrechnung in Wohneigentumsfällen:

- es wurde ein neuer Prüfpunkt „(1) Prüfung, ob das Wohneigentum verwertbares Vermögen darstellt“ eingefügt
- Punkt „(2) Prüfung, ob geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 SGB II vorliegt“ (Seite 1) wurde um einen 4. Absatz zum Verfahren bei unangemessenen Unterkunftskosten in Darlehensfällen ergänzt
- unter (3) e) Schuldzinsen (Seite 2) wurde der 2. Absatz gestrichen

- „f) Eigenheimzulage und Mieteinnahmen“ (Seite 3) wurde neu eingefügt
- unter „g) Verfahren bei besonders hohen Belastungen“ (Seite 3) 3. Absatz wurde geändert/ ergänzt um den Hinweis, dass die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind

Fassung vom 01.12.2007:

Zusammenführung der neben der Rahmenvorgabe existierenden Hinweise u.a. aus dem Fachkreis Leistungsrecht vom 24.08.2005 und der Arbeitshilfe „Anmerkungen zur Antragsbearbeitung in Fällen mit Wohneigentum“

Die Rahmenvorgabe wurde unter folgenden Punkten ergänzt:

- „(1) Prüfung, ob geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 SGB II vorliegt“ (Seite 1), 3. und 4. Absatz neu eingefügt
- „f) Verfahren bei besonders hohen Belastungen“ (Seite 3), 2. bis 4. Absatz neu eingefügt
- „g) Sonderfall“ (Seite 3) neu eingefügt

Fassung vom 06.07.2005:

Erstfassung

1. Prüfung, ob das Wohneigentum verwertbares Vermögen darstellt (Anlage 1)

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 Unterkunftskosten (im Vergleich zu angemessenen Mietwohnungen) im Regelfall aufzufordern, innerhalb von sechs Monaten die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß abzusenken.

2. Prüfung, ob geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 SGB II/ § 90 SGB XII vorliegt (Anlage 1)

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/ § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII anzusehen ist.

Voraussetzung für den Vermögensschutz nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II/ § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII ist, dass es sich um ein **selbst genutztes Einfamilienhaus, Hausgrundstück bzw. Eigentumswohnung von angemessener Größe** handelt.

Zur Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffes „angemessene Größe“ sind nach geltender BSG-Rechtsprechung die Wohnflächengrenzen des § 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 des 2. Wohnungsbaugesetzes heranzuziehen:

Folgende Wohnfläche ist für eine selbst genutzte Immobilie als angemessen anzusehen:

- bei einem Einfamilienhaus (1 bis 2 Personen) 90 qm
- bei einer Eigentumswohnung (1 bis 2 Personen) 80 qm

Eine Überschreitung dieser Grenzen ist zu berücksichtigen, soweit die Mehrfläche erforderlich ist

- zur angemessenen Unterbringung weiterer Personen (bis zu 20 qm je Person)

- zur angemessenen Berücksichtigung der besonderen persönlichen Bedürfnisse eines Bewohner (z.B. behinderter, blinder oder pflegebedürftiger Menschen).

Der so gebildete Gesamtwert bedarf nach den Umständen des Einzelfalls einer Anpassung nach oben, wobei eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenze um nicht mehr als 10 Prozent mit Rücksicht auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz noch der Angemessenheit entspricht (BSG 07.11.2006 – B 7b AS 2/05 R; BSG 19.05.2010 – B 8 SO 7/08 R).

Folgende Grundstücksgrößen gelten in Anlehnung an die fachlichen Hinweise der BA zu § 12 SGB II in der Regel als angemessen:

- 500 qm im städtischen Bereich
- 800 qm im ländlichen Bereich

Ist das Wohneigentum als nicht geschütztes Vermögen beurteilt, 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. § 24 Abs. 5 SGB II/ § 91 SGB XII in Höhe der übernahmefähigen Kosten 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/ SGB XII unter diesen Umständen aufrechterhalten möchte.

Das Darlehen ist in geeigneter Weise abzusichern (z.B. durch Abtretung von Forderungen oder durch Eintragung einer Grundschuld).

Wird die Leistung als Darlehen gewährt, sind die unangemessenen Unterkunftskosten nur für den selbst bewohnten Teil und befristet zu übernehmen. Die Leistungsberechtigten sind im Regelfall aufzufordern, die Kosten innerhalb von sechs Monaten abzusenden.

Bei darlehensweiser Leistungsgewährung besteht dem Grunde nach ein Wohngeldanspruch (Mietzuschuss oder Lastenzuschuss). Das Wohngeld ist ab Beginn der Leistungsgewährung zu realisieren und unmittelbar auf den Unterkunftskostenbedarf anzurechnen

3. Ermittlung der anzuerkennenden Kosten der Unterkunft

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 Regelbedarfen enthalten)
- Leibrenten/ Wohnrechte im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung des selbst bewohnten Objektes (vgl. Tilgungsleistungen)
- Tilgungsleistungen (dienen der Vermögensbildung)

Grundsätzlich sind Tilgungsleistungen nicht übernahmefähig.

In seltenen Ausnahmefällen (nur noch sehr geringe Belastungen) kann eine Übernahme (inkl. Schuldzinsen max. in Höhe der angemessenen Kaltmiete) unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen:

- ohne Übernahme der Tilgungsleistungen muss der Verlust des selbstbewohnten Hauses drohen und
- die Übernahme der Tilgungsraten muss für den Erhalt der Wohnung zwingend erforderlich sein und
- der Hilfeempfänger erbringt Nachweise, dass er alles unternommen hat, um die Tilgungsverpflichtungen während des SGB II- bzw. SGB XII-Bezuges so niedrig wie möglich zu halten (Tilgungsaussetzung, -streckung usw. ist nicht möglich)

Es wird gebeten, derartig seltene Ausnahmefälle zuvor mit der Abteilung Soziales des Kreises Soest abzustimmen.

b) Kosten für Wasser und Entwässerung

Hinsichtlich der Wasserkosten (Wasserversorgung und Entwässerung) sind die in der Rahmenvorgabe (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.

Die Gebühren für Kabelfernsehen sind der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens zuzuordnen und bereits mit den Regelbedarfen abgegolten.

Lediglich bei den Leistungsempfängern, die eine Eigentumswohnung besitzen und bei denen die Betriebsnebenkosten von einer Eigentümergesellschaft abgerechnet werden, können die Stand: 01.01.2012

Gebühren -vergleichbar wie in Mietfällen- übernommen werden, wenn sich der Leistungsberechtigte aufgrund der Vertragsgestaltung nicht davon ausschließen kann (vgl. Urteil BSG vom 19.02.2009 B 4 AS 48/08 R, Rz.19).

Zur Anerkennung der Aufwendungen ist für jeden Bewilligungsabschnitt die Vorlage aktueller Unterlagen erforderlich.

d) Instandhaltungspauschalen und Erhaltungsaufwand

Im Einzelfall 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.

Unter folgenden Voraussetzungen können nach § 22 Abs. 2 SGB II die **tatsächlich erforderlichen** und **angemessenen** Erhaltungsaufwendungen für Instandhaltung und Reparatur gewährt werden:

- die Maßnahme muss für die Substanzerhaltung oder die Sicherung der Benutzbarkeit erforderlich und unaufschiebbar sein (Bestätigung durch den Handwerker) und
- es erfolgt keine den Wert steigernde Verbesserung (nicht gemeint ist die reine Ersatzbeschaffung) und
- es werden mind. drei Kostenvoranschläge vorgelegt, in denen u.a. die zwingende Notwendigkeit der Reparatur vom Handwerker/ der Firma bestätigt wird und
- es handelt sich um geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II/ § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII.

Bereits gewährte mtl. Instandhaltungspauschalen sind auf den Bedarf anzurechnen.

Bei Erhaltungsmaßnahmen, die gleichzeitig mit Verbesserungsmaßnahmen eng gekoppelt sind, ist ein Abzug für den Verbesserungsteil von den Gesamtaufwendungen gerechtfertigt bzw. kann unter Ausübung von Ermessen für diesen Teil ggf. ein Darlehen gewährt werden.

Erhaltungsaufwendungen sind dann **nicht** zu übernehmen, wenn

- das Wohneigentum nicht geschützt ist und/ oder
- die laufenden Unterkunftskosten dauerhaft unangemessen sind bzw. eine dauerhafte Nutzung des Hauses nicht gewährleistet werden kann (Zwangsversteigerung ist absehbar; schlechter Zustand des Hauses, es ist mit weiteren erheblichen, unangemessenen Kosten zu rechnen)

Die zu berücksichtigenden Aufwendungen sind begrenzt auf die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftskosten (Kaltmiete und Nebenkosten), die auch bei Mietern berücksichtigt werden könnten. D.h. eine Übernahmefähigkeit als Zuschuss besteht nur in Höhe der Differenz zwischen angemessenen und tatsächlichen Unterkunftskosten hochgerechnet auf ein Jahr. Liegen die tatsächlichen Aufwendungen bereits oberhalb der für Mieterinnen und Mietern geltenden Obergrenzen, kann kein Zuschuss erbracht werden.

Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den angemessenen Jahreshöchstbetrag, so kann gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II ein Darlehen erbracht werden, welches dinglich zu sichern ist. Auf die weiteren Darlehensanforderungen gemäß § 42a Abs. 2, 4 SGB II wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Eine dem § 22 Abs. 2 SGB II entsprechende Regelung existiert im SGB XII nicht. Einzelfälle im Rahmen der Gewährung nach § 35 Abs. 1 SGB XII sollen daher mit dem Kreis Soest/ Abteilung Soziales abgestimmt werden.

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, Mieteinnahmen und Lastenzuschuss

Eine gewährte Eigenheimzulage für das geschützte Wohneigentum ist grundsätzlich nicht bei den Unterkunftskosten anzurechnen.

Erzielte Mieteinnahmen aus dem selbstbewohnten Objekt sind abzgl. der anteiligen Schuldzinsen für die vermietete Wohnung bei der Berechnung direkt von den Unterkunftskosten abzusetzen.

Soweit gleichzeitig neben den SGB II-/ SGB XII-Leistungen Lastenzuschuss bezogen wird, ist dieser als zweckbestimmtes Einkommen unmittelbar auf die anzuerkennenden Unterkunftskosten anzurechnen (siehe KdU-Rechner Rentabilitätsberechnung, Eingabefeld Wohngeld; das Stand: 01.01.2012

hierfür in A2LL vorgesehene Eingabefeld „Einkommen Wohngeld“ ist in diesen Fällen nicht zu nutzen).

g) Verfahren bei unangemessen hohen Belastungen

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

Die unangemessenen Kosten sind in der Regel nur für einen befristeten Zeitraum von sechs 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 im Rahmen der Fristsetzung 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 Leistungen nach dem SGB II/ SGB XII nicht übernahmefähig sind.

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

4. Heizkosten

Bezugspunkt für die Übernahme von Heizkosten ist im Regelfall der für Mietwohnungen geltende Richtwert. Die Berücksichtigung der Heizkosten in Höhe der angemessenen Wohnfläche des Eigenheimes würde zu einer unzulässigen Besserstellung von Wohnungseigentümern gegenüber Mietern führen.

Zur Ermittlung des Richtwertes ist das Hilfsprogramm zur Berechnung von Heizungshilfen zu nutzen. Die Ausführungen zur Übernahme von Heizkosten in der Rahmenvorgabe zu § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII bei Mietwohnungen sind entsprechend anzuwenden.

5. Inkrafttreten

Diese Rahmenvorgabe tritt am 01.01.2012 in Kraft.

Arbeitshilfe zur Vermögensanrechnung in Fällen mit Wohneigentum im SGB II **– Prüfungsreihenfolge und Hinweise für die Antragsbearbeitung –**

1. Ist **verwertbares Vermögen (Wohneigentum) nach § 12 Abs. 1 SGB II/ § 90 Abs. 1 SGB XII vorhanden?**

Erforderliche Antragsunterlagen/ -angaben:

- Grundbuchauszug und ggf. Kaufvertrag
- Angaben zur Beschaffenheit des Hauses bzw. Grundstücks:
 - Grundstücksgröße → siehe Grundbuchauszug;
 - Wohnfläche
 - Verkehrswert¹ → siehe Kaufvertrag; BORIS, Verkehrswertrechner²
 - Baujahr, Wohneinheiten,
 - ggf. Ausstattung → siehe Verkehrswert bzw. Ermittlungsdienst, falls Anhaltspunkte bestehen;
- Anzahl der Mitbewohner bzw. Haushalte,
- Höhe der Mieteinnahmen, Mietvertrag
- Grundschulden/ Hypotheken,
- vorhandene Darlehensverträge zum Zwecke der Hausfinanzierung; (Sicherstellen, dass die geltend gemachten Darlehen unmittelbar zur Hausfinanzierung bzw. zum Eigentumserwerb für das selbst bewohnte Objekt aufgenommen wurden),
- Nachweise zu den aktuellen Restschulden und Schuldzinsen (Jahreskontoauszüge),
- Nachweise/ Rechnungen zu den Heiz- und Nebenkosten

Definition:

Vermögen sind die in der Bedarfszeit bereits vorhandenen - in Geld messbaren - Güter.

Zum Vermögen gehören neben Kapitalvermögen u. a.:

- bebaute und unbebaute Grundstücke
- Immobilien (Eigentumswohnungen, Häuser)
- sonstige bzw. grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Wohnrecht, Nießbrauch)
- Forderungen (z.B. § 528 BGB Schenkungsrückforderung)

Verwertbar ist das Wohneigentum, wenn es

- überhaupt noch eine **Substanz** darstellt (d. h. die Belastungen erreichen / überschreiten nicht den Verkehrswert)
- und es generell - als Gesamtobjekt oder in Teilen - z.B. durch
 - Verkauf
 - Beleihung
 - Vermietung
 - Verpachtung oder Übertragung

nutzbar gemacht werden kann.

¹ Die Hinzuziehung des Verkehrswertes kann

- für die Beurteilung, inwieweit das Eigentum überhaupt noch eine Vermögenssubstanz darstellt, und oder
- für die Gesamtbeurteilung zum Vermögensschutz (bei zunächst aufgrund der Größe als unangemessen beurteilten Immobilien)

wichtig und sinnvoll sein.

² Grundsätzlich ist BORIS und der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Verkehrswertrechner bei der Grundwertermittlung zu nutzen. Bei Problemen mit der Grundwertermittlung wird folgende Absprache zwischen Gutachterausschuss und (ehemaliger) Arbeitslosenhilfebearbeitung herangezogen: a) liegt ein Grundstück nicht im Raster, ist der Rasterwert als Richtwert einzusetzen
b) liegt ein Grundstück im Grenzbereich mehrerer Raster ist der niedrigste Wert anzusetzen.

Ergebnis:

- (+) Das Wohneigentum ist dem Grunde nach verwertbar.
→ das Wohneigentum ist als Vermögen zu berücksichtigen
(weiter mit Ziffer 2 bzw. sofern das Wohneigentum nicht unmittelbar verwertbar und nicht geschützt ist, siehe Ziffer 3).
- (-) Das Wohneigentum stellt keine verwertbare Substanz dar bzw. ist auf ungewisse Zeit nicht verwertbar (Wvl. spätestens nach zwölf Monaten).
→ das Wohneigentum ist bei der Vermögensanrechnung nicht zu berücksichtigen; die Hilfe ist zu gewähren.

Beachte:

Mangels eines zu berücksichtigenden Vermögensschutzes für die selbst bewohnte Wohnung sind unangemessene KdU im Regelfall nur für sechs Monate anerkennungsfähig.

Der Leistungsberechtigte ist bei unangemessenen Unterkunftskosten im Vergleich zu Mietwohnungen aufzufordern, innerhalb von sechs Monaten die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß abzusenken.

2. Ist das Wohneigentum nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II/ § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII geschützt?

Voraussetzungen:

- Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung
- selbst bewohnt
- angemessene Größe des Hausgrundstücks bzw. der Eigentumswohnung

Zur Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffes „angemessene Größe“ sind nach geltender BSG-Rechtsprechung die Wohnflächengrenzen des § 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 2 des 2. Wohnungsbaugesetzes heranzuziehen:

Folgende **Wohnfläche** ist für eine selbst genutzte Immobilie als angemessen anzusehen:

- bei einem Einfamilienhaus (1 bis 2 Personen) 90 qm
- bei einer Eigentumswohnung (1 bis 2 Personen) 80 qm.

Eine Überschreitung dieser Grenzen ist zu berücksichtigen, soweit die Mehrfläche erforderlich ist

- zur angemessenen Unterbringung weiterer Personen (bis zu 20 qm je Person),
- zur angemessenen Berücksichtigung der besonderen persönlichen Bedürfnisse eines Bewohners (z.B. behinderter, blinder oder pflegebedürftiger Menschen).

Der so gebildete Gesamtwert bedarf nach den Umständen des Einzelfalls einer Anpassung nach oben, wobei eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenze um nicht mehr als 10 Prozent mit Rücksicht auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz noch der Angemessenheit entspricht (BSG 07.11.2006 – B 7b AS 2/05 R; BSG 19.05.2010 – B 8 SO 7/08 R).

Folgende **Grundstücksgrößen** gelten in Anlehnung an die fachlichen Hinweise der BA zu § 12 SGB II (Randziffer 12.26) in der Regel als angemessen:

- 500 qm im städtischen Bereich
- 800 qm im ländlichen Bereich

Wichtig:

Ist die Immobilie allein aufgrund der Größe zunächst als unangemessen beurteilt worden, können im Rahmen der Angemessenheitsprüfung zusätzliche Kriterien wie

- Wohnlage/ Wohnausstattung
- Verkehrswert

in die Prüfung, ob es sich (dennoch) um geschütztes Vermögen handeln könnte, zugunsten des Hilfeempfängers hinzugezogen werden.

Ergebnis:

(+) Das Wohneigentum ist geschützt.

→ das Wohneigentum ist bei der Vermögensanrechnung nicht zu berücksichtigen.

Hinweise zur Berechnung der übernahmefähigen Unterkunftskosten in diesen Fällen:

- Vorlage aktueller Belege
- Erstellen und Aktualisieren der Rentabilitätsberechnung siehe KdU-Rechner (jährlich bzw. nach Ablauf des Bewilligungsabschnittes)
- immer die aktuellen Zinsbelastungen des Bewilligungszeitraumes für die Berechnung zu Grunde legen, da sich im Zusammenhang mit Tilgungsleistungen sinkende Schuldzinsen ergeben; d.h. auf der Basis aktueller Jahreskontoauszüge sind die **voraussichtlichen** Schuldzinsen für den Bewilligungszeitraum zu berechnen/ anzuerkennen (siehe Zinsrechner).
- erneute Beurteilung der Hilfebedürftigkeit, sofern größere Tilgungsleistungen erbracht wurden: woher stammt das Einkommen oder Vermögen für derartige Zahlungen?
- direkter Abzug der Mieteinnahmen aus dem selbstbewohnten Objekt von den Unterkunftskosten (keine Anrechnung als Einkommen!)
- Ermittlung des auf die Leistungsberechtigten entfallenden Anteils
- bei unangemessenen Kosten der Unterkunft (im Vergleich zu Mietwohnungen) ist der Leistungsberechtigte zur Absenkung aufzufordern; die Anerkennung unangemessener Kosten der Unterkunft ist unter Einbeziehung einer Prognose über die weitere Fallentwicklung in der Regel auf sechs Monate zu befristen.
- im Übrigen Berücksichtigung der Rahmenvorgaben des Kreises Soest zur Anerkennung von Unterkunfts- und Heizkosten in Leistungsfällen mit Wohneigentum.

(-) Das Wohneigentum ist nicht geschützt.

→ Grundsätzlich ist das Vermögen einzusetzen; es sei denn, das Wohneigentum ist nicht unmittelbar verwertbar (siehe unter Ziffer 3).

3 Ist das nicht geschützte Wohneigentum **unmittelbar** verwertbar nach § 12 Abs. 1 SGB II/ § 90 Abs. 1 SGB XII?

Voraussetzung:

Ist das (verwertbare) Wohneigentum **unmittelbar/ sofort** verwertbar?

Zu beachten sind u.a. folgende Aspekte:

- Teilbarkeit des Grundstücks
- entgegenstehende Rechte Dritter und
- die Marktsituation für Immobilien am Ort

Alternative 1:

- (+) Das Wohneigentum ist **sofort** verwertbar.
→ das Wohneigentum ist als Vermögen zu berücksichtigen.
(weiter mit Ziffer 4)

Alternative 2:

- (-) Das Wohneigentum ist
- nicht sofort verwertbar oder
 - die sofortige Verwertbarkeit bedeutet eine besondere Härte (siehe dazu die fachlichen Hinweise der BA zu § 12 SGB II Rz. 12.37 ff.).

→ die Hilfe wird gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 SGB II/ § 91 SGB XII (ausschließlich) als **Darlehen** gewährt.

Vor einer endgültigen Entscheidung/ Bewilligung ist der Antragsteller darauf hinzuweisen und 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.

Unangemessene Unterkunftskosten sind nur für den selbst bewohnten Teil befristet zu übernehmen. Die Leistungsberechtigten sind im Regelfall aufzufordern, die Kosten innerhalb von sechs Monaten abzusenken. Im Übrigen ist nach Beendigung des Bewilligungszeitraumes die Verwertbarkeit des ungeschützten Objektes erneut zu prüfen.

4 Ist Vermögen über den Absetzungs- bzw. Freibeträgen nach § 12 Abs. 2 SGB II/ § 1 der VO zu § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII vorhanden?

Der Erlös ist **nach dem Verkauf/ der Verwertung** des nicht geschützten Wohneigentums gemeinsam mit dem sonstigen Vermögen der Antragsteller um die Absetzungs- und Freibeträge nach § 12 Abs. 2 SGB II/ § 1 der VO zu § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII zu bereinigen.
Der die Freibeträge übersteigende Wert ist als Vermögen zu berücksichtigen.

Wichtig:

Der Grundfreibetrag nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 SGB II umfasst neben dem Vermögen in Form des Wohn- und Grundstückseigentums auch Geld und Geldeswerte (wie Sparvermögen) oder sonstige bewegliche Sachen, die nicht von den Nr. 2 – 4 abgedeckt werden. Der Freibetrag gilt daher nur einmal für das gesamte vorhandene Vermögen!