

## Wohneigentum

### **I) Grundsätzliches**

In Ermangelung eines zu entrichtenden Mietzinses sind bei Wohnungseigentum die im Rahmen des § 22 SGB II zu übernehmenden Kosten der Unterkunft erst zu errechnen. Hierbei werden nur Kosten für den selbst bewohnten Teil des Eigentums berücksichtigt, Kosten für Einliegerwohnungen oder nicht genutzte Teile von Mehrfamilienhäusern bleiben grundsätzlich unberücksichtigt. Die Aufteilung der Kosten hat sich hier an der Größe der jeweiligen Wohnungen zu orientieren.

### **II) Zu berücksichtigende Kosten**

Es sind Kosten für den laufenden Unterhalt, die Bewirtschaftung und die Erhaltung des Wohneigentums zu übernehmen. Die geltend gemachten Ausgaben dürften in der Regel nicht der Vermögensmehrung bzw. der Wertverbesserung dienen.

Übliche Kosten für den laufenden Unterhalt sind z.B.:

- Schuldzinsen für eine Kreditfinanzierung
- Grundsteuer
- Gebäudeversicherung
- Straßenreinigungsgebühren
- Müllabfuhr
- Kanalbenutzungsgebühren

Zur Bewirtschaftung können zählen:

- Kosten der Heizungswartung
- Schornsteinfeger
- Wartung eines Aufzuges
- Wasserkosten
- Heizkosten

Bei Stromkosten ist zwischen den Stromkosten für die Wohnung und solchen für Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung etc. zu unterscheiden. Letztere werden bei Mietwohnungen auf die Miete umgelegt und zählen somit bei Wohnungseigentümern zu den Kosten der Unterkunft. Eine Trennung der Stromkosten in der Praxis dürfte allerdings meistens nur im Rahmen einer Schätzung möglich sein.

Bei Eigentumswohnungen sind viele Kosten bereits im sog. Hausgeld berücksichtigt.

Zum Erhaltungsaufwand zählen Kosten für die Reparatur von Schäden am Eigentum, z.B. die Abdichtung eines Daches oder dem Austausch eines defekten Ölbrenners. Bei solchen baulichen Maßnahmen ist ein strenger Maßstab anzulegen. Grundsätzlich muss der Zweck der Maßnahme die weitere Ermöglichung der Bewohnbarkeit sein.

Wohnwertverbesserungen (z.B. Einbau neuer Fenster, Verbesserung der Wärmeisolation etc.) zählen nicht zum Erhaltungsaufwand.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die einzelne Maßnahme dringend erforderlich war oder nicht noch zeitlich hinausgeschoben werden konnte.

Es sind in jedem Fall mehrere Kostenvoranschläge anzufordern, Eigenleistungen so weit irgend möglich, sind zu verlangen.

### **Besonderheit Tilgungsleistungen:**

Das BSG hat seine bisherige Rechtsprechung, nach der Tilgungsleistungen für selbstgenutztes Wohneigentum generell nicht zu den anzuerkennenden Kosten der KdU zählen, revidiert (Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R)(Rz 23).

Gleichwohl ist in dem Urteil keine Verpflichtung des betroffenen Sozialleistungsträgers zu höheren KdU festgestellt worden, dies bleibt weiteren Ermittlungen des LSG vorbehalten (Rz.23). Diese Feststellung ist wichtig, falls Kunden unter Verweis auf dieses Urteil von einer Verpflichtung zur Übernahme von Tilgungsleistungen sprechen. Das BSG hat lediglich festgestellt, dass dies möglicherweise in bestimmten Fallkonstellationen in begrenzter Höhe erfolgen müsse.

Aus dem Urteil ergibt sich folgendes Prüfschema für die Übernahme von Tilgungsbeträgen für selbstgenutztes Wohneigentum:

#### Grundsätzliche Bedingungen:

1. Es muss sich um selbstgenutztes und angemessenes Wohneigentum handeln (Zur Frage der Angemessenheit siehe Handakte L, Kennwort 15/2008).
2. Die Streckung oder Aussetzung der Tilgung ist nachgewiesener Weise nicht möglich (Rz 30).
3. Eine Übernahme der Tilgungsbeträge durch Dritte (z.B. Mitbesitzer/nicht leistungsberechtigte Mitbewohner) ist nicht möglich (Rz 28).
4. Die Nichtzahlung der Tilgungsleistungen würde zwingend zum Verlust des Wohnraumes führen (Rz 30).

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, sind Tilgungsbeträge als Teil der anzuerkennenden KdU zu betrachten.

Bei der Höhe der anzuerkennenden KdU gelten allerdings die gleichen Bedingungen wie bei den KdU von Mietwohnungen, d.h. sie sind grundsätzlich nur in angemessener Höhe zu übernehmen (Rz 23). Klar gestellt ist somit durch das BSG, dass unangemessen hohe KdU für ein vermögensrechtlich angemessenes Wohneigentum nicht grundsätzlich, nicht unbegrenzt und nicht unbefristet übernommen werden müssen (Rz 24).

Unklar bleibt die Frage, ob die KdU für Wohneigentum sofort oder erst nach einer Frist analog des MOG-Verfahrens auf die angemessene Höhe zu begrenzen sind (Rz 23,

26,28). Es ist wahrscheinlich, dass das BSG hier das gleiche Verfahren wie bei Mietwohnungen für erforderlich hält (Wobei dies an sich unlogisch ist, weil der Kunde ja schon zuvor nachweisen musste, dass er zumindest die Tilgungsleistungen nicht aussetzen konnte).

Müssen somit nach dem obigen Prüfschema Tilgungsbeträge als KdU übernommen werden und übersteigen die Gesamt-KdU die angemessenen KdU für Mietwohnungen (D.h. auch bei Einzelpersonen nur eine angemessene Fläche von 45 qm etc.), dann ist ein Senkungsverfahren einzuleiten.

Der Ablauf dieses Verfahrens ist genau wie bei den bisherigen Verfahren bei Mietwohnungen.

Aufgrund des Grundsatzes, dass SGB-II Leistungen nicht zur Vermögensbildung dienen sollen, ist an den Nachweis der Voraussetzungen ein strenger Maßstab anzulegen. Der Hilfeempfänger muss nachweisen, dass ein Aussetzen der Tilgungsbeträge seitens der Gläubigerbank abgelehnt wurde und bei Nichtzahlung der Tilgungsbeträge zwingend der Verlust des Wohnraums erfolgen würde. Ebenso ist für den Fall der Übernahme von Tilgungsbeträgen nachzuweisen, dass eine Senkung der monatlichen Tilgungsbeträge durch die Bank abgelehnt wurde.

### **III) Berechnung der zu berücksichtigenden Kosten**

Die Berechnung hat mittels des Vordrucks „Rentabilitätsberechnung“ zu erfolgen. Alternativ kann auch die Rentabilitätsberechnung im Programm „Uh-Berechnung“ im Ordner Amt 50 benutzt werden.

### **IV) Verfahren bei unangemessenen Kosten**

Es erfolgt keine Privilegierung von Wohneigentümern gegenüber Mietern, d.h. die Sozialagentur ist berechtigt auch Wohneigentümer zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern. Hierbei gilt das gleiche Verfahren.

Da eine Auswertung über die EDV welche Hilfeempfänger über Wohneigentum verfügen nicht möglich ist, sind die Bestandsfälle bei der nächsten anstehenden Verlängerung des BWZ zu prüfen.