



Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Soziales,
Familie und Integration - 80792 München

Gemeinsame Einrichtungen
Optionskommunen
Landkreise
kreisfreie Städte
Regierungen

NAME
Dr. Alexander Kettinger

TELEFON
089 1261-1454

TELEFAX
089 1261-1638

E-MAIL
referat-I3@stmas.bayern.de

nachrichtlich:

Bundesministerium
für Arbeit und Soziales
Bundesagentur für Arbeit
- Regionaldirektion Bayern -
Bayerischer Städtetag
Bayerischer Landkreistag
LAG öffentliche/freie Wohlfahrtspflege
LAG freie Wohlfahrtspflege / TB Familie
Kommunaler Prüfungsverband
Landessozialgericht

Laut E-Mail-Verteiler

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
Bitte bei Antwort angeben

I3/6074.04-1/410

DATUM
30.06.2017

**Vollzug des SGB II;
Bedarfe für Unterkunft und Heizung;
hier: Eigenheime / Eigentumswohnungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Thematik geben wir die nachfolgenden Hinweise. Sie finden dieses AMS in Kürze auch unter der Adresse <http://www.stmas.bayern.de/grundsicherung/jobcenter/index.php> (dort unter Ziffer 2 Buchstabe e).

// Zukunftsministerium
Was Menschen berührt.

Zu allgemeinen Anspruchsvoraussetzungen, Leistungsbedingungen und Verfahrensfragen, insbesondere zu Fragen der Miete verweisen wir auf das Rundschreiben zu „Bedarfe für Unterkunft und Heizung; hier: Allgemeine Anspruchsvoraussetzungen, Leistungsbedingungen und Verfahrensfragen“ (veröffentlicht unter <http://www.stmas.bayern.de/grundsicherung/jobcenter/index.php>, dort Ziffer 2 Buchstabe b.).

I. Allgemeines

Für erwerbsfähige Leistungsberechtigte, die ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigentum) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnen, ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung der Kosten für Unterkunft und Heizung. Im Gegensatz zur Vermögensschutz-Regelung des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II ist Zweck der Regelung des § 22 SGB II in diesem Fall nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen und als räumlicher Lebensmittelpunkt.

Anstatt eines Mietzinses ergeben sich die Kosten der Unterkunft hier aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Es fallen Aufwendungen an, die zum einen mit dem Eigentum an der Immobilie verbunden sind. Zum anderen ergeben sich solche Belastungen, die den Betriebskosten bei einem Wohnen zur Miete entsprechen. Zu den Unterkunftskosten gehören somit alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anfallen (BSG Urt. v. 15.04.2008 - B 14/7b AS 34/06 R). Anhaltspunkte über die zu berücksichtigenden Kosten lassen sich auch für das SGB II § 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII entnehmen (BSG Urt. v. 24.02.2011 - B 14 AS 61/10 R).

II. Berücksichtigungsfähige Kosten bei Eigenheimen / Eigentumswohnungen

1. Finanzierungskosten

Ist die bewohnte Immobilie noch nicht abgezahlt, fallen Zins- und Tilgungszahlungen als Finanzierungskosten an. Bei der Berücksichtigungsfähigkeit als Kosten der Unterkunft ist dabei wie folgt zu differenzieren:

a. Schuldzinsen

Schuldzinsen für ein Darlehen zur Finanzierung des Erwerbs oder der Errichtung von Wohneigentum sind als Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II berücksichtigungsfähig. Gleiches gilt für die Zahlung eines Erbbauzinses als wiederkehrende Leistung für die Nutzung eines Erbbaurechts.

b. Tilgung

Die Berücksichtigung von Raten zur Tilgung einer Darlehens- oder Kaufpreisschuld für Haus- oder Wohnungseigentum hingegen stünde im Konflikt zu dem Grundsatz, dass die Leistungen nach dem SGB II auf die aktuelle Existenzsicherung beschränkt sind und nicht der Vermögensbildung dienen sollen (BSG Ur. v. 18.06.2008 - B 14/11b AS 67/06 R; Ur. v. 16.02.2012 - B 4 AS 14/11 R). Tilgungszahlungen sind daher grundsätzlich nicht als Aufwendungen anzuerkennen.

In neueren Entscheidungen lässt das Bundessozialgericht jedoch mittlerweile unter engen Voraussetzungen eine Berücksichtigung von Tilgungsleistungen im Einzelfall zu (BSG Ur. v. 07.07.2011 - B 14 AS 79/10 R; Ur. vom 16.02.2012 - B 4 AS 14/11 R):

Zum einen muss das Wohneigentum außerhalb des Leistungsbezuges erworben worden sein. Außerdem muss es sich um angemessenes Wohneigentum i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handeln. Zum anderen muss die Finanzierung bereits weitgehend abgeschlossen sein. Es muss also nur noch um die Tilgung einer Restschuld gehen, die Vermögensbildung muss bereits weitgehend abgeschlossen sein. Hiervon dürfte bei einer Restschuld von ca. 10 % auszugehen sein. In diesem Fall tritt der Aspekt des Vermögensaufbaus aus Mitteln der Existenzsicherung gegenüber dem auch vom SGB II verfolgten Ziel, die Beibehaltung der Wohnung zu

ermöglichen, ausnahmsweise zurück (BSG Ur. v. 07.07.2011 – B 14 AS 79/10 R). Nach der aktuellen Rechtsprechung kommt es nun nicht nur auf die schon vor der Arbeitslosigkeit geleistete Tilgung an, sondern auch auf ein absehbares Ende der Arbeitslosigkeit – z. B. durch den Zufluss der Rente – und die Möglichkeit, dann die Raten aus eigener Kraft weiter bezahlen zu können (BSG Ur. v. 03.12.2015 - B 4 AS 49/14 R).

Außerdem muss die Erbringung von Tilgungsleistungen notwendig sein, um das Wohneigentum weiter nutzen zu können, weil ohne Übernahme der Tilgungsleistungen der Verlust des selbstgenutzten Eigentums droht. Des Weiteren muss die leistungsberechtigte Person zuvor alles unternommen haben, um die Tilgungsverpflichtungen während der Inanspruchnahme staatlicher Leistungen so niedrig wie möglich zu halten. Eine Tilgungsaussetzung oder -streckung darf nicht möglich sein (BSG Ur. v. 18.06.2008 - B 14/11b AS 67/06 R).

Eine Übernahme kann daher im Einzelfall erfolgen, wenn die Tilgungsleistungen inklusive Schuldzinsen und aller weiteren (berücksichtigungsfähigen) Kosten die Kosten für eine angemessene Mietwohnung nicht überschreiten. Wenn die unvermeidliche Tilgungsleistung über dieser Angemessenheitsgrenze liegt, soll insoweit ein Darlehen in Betracht kommen (siehe IV.).

2. Bewirtschaftungskosten

Erfasst werden auch – vergleichbar wie bei Mietverträgen - Aufwendungen für Leistungen, die nicht vermieden oder verringert werden können. Zu den berücksichtigungsfähigen Zahlungsverpflichtungen, die mit dem Eigentum an der Immobilie zusammenhängen, gehören insbesondere:

a. Steuern vom Grundbesitz und sonstige öffentliche Abgaben

Auch einmalige Lasten in Form von Erschließungsbeiträgen (z.B. Kanalanschlusskosten, Straßenausbaubeitrag, etc.), die von Grundstückseigentümern wegen eines gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwanges entrichtet werden müssen, sind berücksichtigungsfähig und zu übernehmen, soweit sie angemessen sind (BSG Ur. v. 24.02.2011 - B 14 AS 61/10 R).

b. Versicherungen

Die Beiträge für eine Wohngebäudeversicherung werden von der Rechtsprechung als eine erforderliche Aufwendung anerkannt. Über den Abschluss einer solchen Versicherung kann jeder Inhaber einer Immobilie grundsätzlich frei entscheiden, jedoch verlangen Banken für die Immobilienfinanzierung regelmäßig den Nachweis einer solchen Versicherung. Berücksichtigungsfähig sind nur Beiträge für angemessene und erforderliche Versicherungen, die im Zusammenhang mit dem Wohneigentum stehen. So schließt das Verbot einer Privilegierung von Wohneigentum beispielsweise die Übernahme der Kosten für eine private Haftpflichtversicherung aus. Diese können lediglich nach § 11b Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 SGB II von zu berücksichtigendem Einkommen abgesetzt werden (BSG Ur. v. 07.07.2011 - B 14 AS 51/10 R). Ebenfalls nicht berücksichtigungsfähig als Kosten der Unterkunft sind Beiträge zu einer Lebensversicherung, die der Immobilienfinanzierung dient, da die Leistungen des Jobcenters bzw. Sozialamtes nicht der Vermögensbildung dienen sollen.

c. Betriebskosten

Eigentümer von Eigentumswohnungen zahlen die Betriebskosten in der Regel als monatliches Hausgeld. Das Hausgeld und Verwaltergebühren gehören ebenfalls zu den Kosten der Unterkunft. Hiervon umfasst ist auch eine an die WEG-Verwaltung zu zahlende Instandhaltungsrücklage, wenn die Zahlungsverpflichtung auf einem bindenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft beruht und die Aufwendungen angemessen sind.

d. Stromkosten

Hinsichtlich der Übernahmefähigkeit von Stromkosten als Betriebskosten ist zu differenzieren: Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage sind im Hinblick auf eine Gleichbehandlung zwischen Eigentümern und Mietern berücksichtigungsfähig.

3. Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

a. Grundsätze

Berücksichtigungsfähig sind auch unabweisbare angemessene Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur (§ 22 Abs. 2 SGB II), sofern es sich um ein angemessenes selbst genutztes Hausgrundstück i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt. Vergleichbar wie bei Mietverträgen sind damit Aufwendungen für Leistungen erfasst, die nicht vermieden oder verringert werden können.

Instandhaltung bedeutet die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes des Wohnobjekts. Es ist also auf die Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel abzustellen. Für die Abgrenzung nach Ziel und Wirkung der Maßnahmen, nicht der Höhe der Aufwendungen kann an § 7 Abs. 2 VO zu § 82 SGB XII angeknüpft werden (BSG Urt. v. 15.4.2008 – B 14/7 b AS 34/06 R). Danach sind von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung lediglich die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch für Verbesserungen abzusetzen. Unter Reparaturen sind Maßnahmen zu verstehen, die auf die Beseitigung von Mängeln auf Grund anderer Ursachen gerichtet sind oder anderen Zwecken dienen.

b. Keine Verbesserung des Standards

Die Aufwendungen dürfen nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbst genutzten Wohneigentums führen (BSG Urt. v. 18.6.2008 – B 14/11 b AS 67/06 R). Die Abgrenzung zwischen Erhaltungsaufwendungen und Modernisierungsaufwendungen wird nicht nach der Höhe der anfallenden Kosten, sondern objektiv nach dem Ziel der Maßnahme, also danach vorgenommen, ob die Aufwendungen der Erhaltung oder Wiederherstellung der Wohnung in ihrer bisherigen Substanz oder aber der Schaffung eines neuen, verbesserten Zustandes dienen.

Damit ist aber nicht gemeint, dass alle Maßnahmen von vorneherein ausscheiden, die zu einer Wertsteigerung führen. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass mit der Ersetzung einer defekten Anlage (z.B. Heizung) durch eine neue Anlage, die dem aktuellen Stand der Technik entspricht, zwangsläufig eine gewisse Verbesserung einhergeht, die nicht als wertsteigernde Maßnahme einzuordnen ist. Der Leistungsempfänger muss sich auch nicht auf veraltete Technik verweisen lassen.

c. Unabweisbarkeit

Außerdem muss es sich um „unabweisbare“ Aufwendungen handeln (§ 22 Abs. 2 SGB II). Unabweisbar sind nur solche Aufwendungen, die zeitliche besonders dringlich und zudem absolut unerlässlich sind (BR-Drs. 17/3404 S. 161). Zeitlich besonders dringlich sind die Aufwendungen jedenfalls dann, wenn sie für die weitere Wohnbarkeit erforderlich sind, oder wenn ein weiteres Hinausschieben zu schweren Substanzschäden führen würde. Ein Absinken der Wohnqualität – bei ansonsten gewährleisteter Wohnbarkeit – bis zu den für Mieter vorgegebenen Merkmalen eines einfachen, aber nicht allereinfachsten Wohnungsstandards, ist hiernach hinzunehmen. Taugliches Hilfskriterium ist, ob ein Mieter gegen einen Vermieter, der eine Instandhaltungsmaßnahme/Reparatur nicht durchführt, einen Mängelbeseitigungs- oder Mietminderungsanspruch hätte.

III. Angemessenheit

1. Abstrakte Angemessenheit

a. Allgemeines

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung darf auch keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen (BSG Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 33/08 R). Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen. Dabei ist hier der Grundsatz in besonderem Maße zu beachten, dass Leistungen nach dem SGB II nicht zur Vermögensbildung der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten beitragen dürfen. Auch bei leistungsberechtigten Eigentümern sollen die Leistungen nach dem SGB II das Grundbedürfnis Wohnen und den räumlich-sozialen Lebensmittelpunkt aktuell gewährleisten, nicht jedoch Grundeigentum als Vermögensgegenstand schützen bzw. zur Vermögensbildung beitragen. Von der Angemessenheit einer Immobilie i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II kann daher grundsätzlich nicht auf die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung geschlossen werden. Auch hier sind vielmehr aus Gleichbehandlungsgründen die für Mieter geltenden Grundsätze anzuwenden.

b. Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

Eine Anerkennung von Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur ist nur möglich, soweit die Aufwendungen unter Berücksichtigung der im laufenden und den folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind (§ 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II). Die Unterkunftsaufwendungen für selbst genutzte Eigenheime/Eigentumswohnungen dürfen die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen anzuerkennenden Unterkunftskosten von leistungsberechtigten Mietern nicht übersteigen (BT-Drs. 17/3404, S. 98). Der Vergleich ist anhand der im Kalenderjahr anfallenden Kosten vorzunehmen, da insbesondere die Betriebskosten für Eigenheime (z.B. Grundsteuern, Versicherungsbeiträge, Wasser- und Abwassergebühren) jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich anfallen und eine monatliche Betrachtungsweise daher nicht zweckdienlich ist. Auch diese Regelung soll eine Gleichbehandlung von Mietern und Wohnraumeigentümern bei der Leistungsgewährung sicherstellen.

Dabei ist ein Vergleich zwischen der im Vergleichsraum für ein Jahr angemessenen Referenzmiete zzgl. kalter Betriebskosten und den entstehenden Bedarfen für ein Eigenheim zzgl. den Erhaltungsaufwendungen anzustellen.

Sofern die sich ergebende Summe unter der Summe der Aufwendungen für Mietwohnungen bleibt, kann bis zur Höhe des Differenzbetrages eine Anerkennung von Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen nach § 22 Abs. 2 SGB II erfolgen. Zur Feststellung, wie hoch die benötigten Aufwendungen für die Instandhaltung oder Reparatur sind, können Kostenvoranschläge angefordert werden. Sofern sich kein ausreichender Differenzbetrag ergibt, kommt eine Anerkennung nicht in Betracht. Dies gilt auch, wenn durch vorhergehende Aufwendungen für Reparaturen und Instandsetzung der Differenzbetrag schon bezogen auf einen Jahreszeitraum ausgeschöpft ist.

Beispiel: Im Vergleichsraum des Grundsicherungsträgers ist für einen Drei-Personen-Haushalt eine monatliche Bruttokaltmiete von 700,00 EUR (8400,00 EUR/jährl.) angemessen. Für das vom erwerbsfähigen Leistungsberechtigten mit seiner Frau und seinem Sohn bewohnte Hausgrundstück fallen monatlich laufende Kosten in Höhe von 300,00 EUR (3600,00 EUR/jährl.) an. Von der Angemessen-

heitsgrenze sind die tatsächlichen Aufwendungen abzuziehen. Bleibt ein Differenzbetrag übrig, sind Instandhaltungs- und Reparaturkosten bis zu dieser Summe als angemessen zu berücksichtigen: 8400,00 EUR (Angemessenheitsgrenze) – 3600,00 EUR (tatsächliche Kosten) = 4800,00 EUR (übernahmefähige Instandhaltungskosten)

Die Prüfung der Angemessenheit von Gesamtkosten bezogen auf ein Jahr bedeutet allerdings nicht, dass tatsächlich einmalig anfallende Kosten vom Leistungsträger über längere Zeiträume verteilt zu gewähren wären. Kosten, die in einer Summe fällig werden, sind als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen.

c. Heizkosten

Aus der Angemessenheit des Hauses i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II kann nicht der Schluss gezogen werden, dass auch die tatsächlich anfallenden Heizkosten zu übernehmen sind. Auch bei den Heizkosten sind vielmehr aus Gleichbehandlungsgründen die für Mieter geltenden Grundsätze anzuwenden. Insbesondere sind auch die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen maßgebend (BSG Ur. v. 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R).

Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II vermögensrechtlich geschützten Eigenheim und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II angemessenen Unterkunft auseinander fallen können, entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken. Einerseits können die Betroffenen ihr Wohneigentum nach Maßgabe der vermögensrechtlichen Schutzvorschriften behalten, andererseits wird der Grenzwert für angemessene Heizkosten nur auf der Basis einer abstrakt angemessenen Mietwohnung anerkannt. Bei Übernahme nur anteiliger Heizkosten durch den Leistungsträger kann unter Umständen ein zum Erhalt des Hauses notwendiges Heizen nicht mehr bezahlt werden. Diese Fehlbeträge sind aber nicht generell durch eine Aufstockung der Heizkosten vom Leistungsträger auszugleichen. Denn dies würde wiederum zu einer unzulässigen Besserstellung von Wohnungseigentümern gegenüber Mietern führen.

Andererseits kann dies für Leistungsberechtigte zu prekären Situationen führen. Es ist daher im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung (Ziff. 2) eine Einzelfallabwägung erforderlich.

2. Konkrete Angemessenheit

Wie bei der Frage der Angemessenheit von Unterkunftskosten von Mietverhältnissen sind auch bei Wohneigentum die Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen. Bei leistungsberechtigten Eigentümern und Eigentümerinnen sind darüber hinaus weitere (eigentumsspezifische) Kriterien zu berücksichtigen, insbesondere die Perspektive des Leistungsbezugs, der Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit, die Dauer der Restfinanzierung, die Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages und der Zustand der Immobilie bzw. zukünftig entstehender Erhaltungsaufwand. Außerdem sollte der Leistungsträger ein besonderes Augenmerk legen auf die Prüfung der Möglichkeit und Zumutbarkeit einer Kostensenkung.

Im Übrigen sind bei der Beurteilung der (konkreten) Angemessenheit der Unterkunftskosten von Eigentümern und Mietern einheitliche Kriterien anzulegen (BSG Ur. v. 22.09.2009 – B 4 AS 70/08 R).

IV. Darlehen

Sofern eine Anerkennung der Aufwendungen für unabweisbare Instandsetzung und Reparatur als Bedarf nach § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II ausscheidet, weil die Grenze des Angemessenen überschritten wird, kann der Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen nach § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II ein Darlehen erbringen.

Die Darlehensvergabe steht im pflichtgemäßen Ermessen. Für die Ermessensentscheidung können z.B. erheblich werden das Interesse der Leistungsberechtigten an der Beibehaltung des örtlichen Lebensmittelpunktes, die absolute Höhe der Aufwendungen, die Möglichkeiten der Leistungsberechtigten, die Aufwendungen anderweitig sicherzustellen, die Bedeutung, welche die Aufwendungen für den langfristigen Erhalt der selbstgenutzten Wohnimmobilie haben, sowie die Wahrscheinlichkeit, mit der es

künftig zu weiteren, nicht als Zuschuss übernahmefähigen Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kommen wird. Zur Gleichbehandlung von Eigentümern und Mietern ist auch zu berücksichtigen, ob ein durch die Nichtübernahme erzwungener Auszug aus der selbstgenutzten Immobilie unwirtschaftlich wäre (Rechtsgedanke des § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II).

Das Darlehen ist im Regelfall („soll“) dinglich zu sichern. Die dingliche Sicherung ist somit der Regelfall, von dem nur in atypischen Fällen abzuweichen ist. Von einer solchen Sicherung kann abgesehen werden, wenn die hierfür anfallenden Kosten im Verhältnis zu dem zu sichernden Darlehensbetrag unverhältnismäßig wären oder die Rückzahlung auch sonst, etwa durch Bürgschaften Dritter, hinreichend gesichert ist.

Mit freundlichen Grüßen



Jochen Schumacher
Ministerialrat