

**§ 22 SGB II - Hauseigentum**

**Stand: 10/2017**

<p>Das BSG hat mit Urteil vom 07.11.06 –B 7b AS 2/05R Kriterien zur Angemessenheit einer selbst bewohnten Immobilie nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II vorgegeben. Da bei der Feststellung der vermögensrechtlichen Angemessenheit nach dem Wortlaut des Gesetzes zunächst ausschließlich die Größe, nicht aber der Verkehrswert entscheidend ist, muss keine weitere Vermögensprüfung erfolgen wenn folgende Wohnflächengrößen nicht überschritten werden:</p> <table border="1" data-bbox="188 817 986 1093"> <thead> <tr> <th>Haushaltsgröße</th> <th>Eigentumswohnung</th> <th>Einfamilienhaus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Person</td> <td>80 qm</td> <td>90 qm</td> </tr> <tr> <td>2 Personen</td> <td>80 qm</td> <td>90 qm</td> </tr> <tr> <td>3 Personen</td> <td>100 qm</td> <td>110 qm</td> </tr> <tr> <td>4 Personen</td> <td>120 qm</td> <td>130 qm</td> </tr> </tbody> </table> <p>jede weitere Person: + 20 qm</p>	Haushaltsgröße	Eigentumswohnung	Einfamilienhaus	1 Person	80 qm	90 qm	2 Personen	80 qm	90 qm	3 Personen	100 qm	110 qm	4 Personen	120 qm	130 qm	<p><b>Vermögensrechtliche Angemessenheit</b></p>
Haushaltsgröße	Eigentumswohnung	Einfamilienhaus														
1 Person	80 qm	90 qm														
2 Personen	80 qm	90 qm														
3 Personen	100 qm	110 qm														
4 Personen	120 qm	130 qm														
<p>I.d.R. angemessen sind 500 m<sup>2</sup> im städtischen und 800 m<sup>2</sup> im ländlichen Bereich. Höhere Werte sind anzuerkennen, wenn diese in Bebauungsplänen so vorgesehen sind.</p> <p>Geringfügige Überschreitungen sind unbeachtlich. Bei deutlichen Überschreitungen ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Dabei sind insbesondere folgende Faktoren zu betrachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voraussichtliche Dauer des Leistungsbezuges</li> <li>• Zusätzlicher Raumbedarf in absehbarer Zeit - Familienplanung</li> <li>• Wert des Objektes bzw. voraussichtlicher Gewinn bei einem Verkauf</li> <li>• Möglichkeit eigentumsrechtlich abtrennbare Gebäudebestandteile oder Grundstücksteile zu bilden</li> <li>• Verwertbarkeit des Grundstück im Einflussbereich des Kunden gegeben (Problem: Nießbrauch, lebenslanges Wohnrecht etc.)</li> </ul>	<p><b>Angemessene Grundstücksgröße</b></p>															

Ergibt die Prüfung, dass die selbst bewohnte Immobilie nicht von angemessener Größe ist und übersteigt der voraussichtliche Überschuss bei einem Verkauf zusammen mit ggfs. weiteren Vermögenswerten die Freibeträge nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4, so kommt nur eine darlehensweise Hilfestellung nach § 24 Abs. 5 SGB II in Betracht, sofern der Kunde bei der Bank nachweislich kein Darlehen erhalten kann und eine sofortige Verwertung nicht möglich ist. .

Es ist zu prüfen, ob das Darlehen durch Eintragung einer Sicherungshypothek oder einer Grundschuld zu sichern ist, wenn der Verkauf längere Zeit in Anspruch nimmt. Zumindest sollte – sofern bspw. ein Makler mit der Veräußerung beauftragt ist - der Verkaufserlös zugunsten des KJC abgetreten werden.

Die unterschiedlichen Wohnflächengrenzen zur Festlegung der Angemessenheit für selbstgenutztes Wohneigentum und für Mietwohnungen sind in den unterschiedlichen Zielen, denen die Prüfung der Angemessenheit dient, begründet. § 12 Abs 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II ist eine rein vermögensrechtliche Schutzvorschrift, es bedeutet daher nicht, dass unverhältnismäßige Unterkunftskosten zu übernehmen sind, wenn die Immobilie nach § 12 SGB II geschützt ist.

Für die Kosten, die im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II für eine selbst bewohnte Immobilie zu übernehmen sind, gelten daher die gleichen Obergrenzen, wie sie auch für Mietwohnungen vorgesehen sind. Daher wird auf die Hinweise zu § 22 Abs. 1 SGB II (Angemessene Leistungen für Unterkunft und Heizung) verwiesen. Dies bedeutet, dass auch das Kostensenkungsverfahren identisch ist.

Um festzustellen, ob die Unterkunftskosten angemessen sind, ist eine Ermittlung der anzuerkennenden Unterkunftskosten durch eine Rentabilitätsberechnung vorzunehmen. Bei Eigenheimen mit nur einer Wohnung und bei Eigentumswohnungen sind dabei 1/12 der jährlichen Ausgaben zugrunde zu legen. Bei einer eigen genutzten Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus sind als Belastung 1/12 der Jahresausgaben zu berücksichtigen, die auf den von den Leistungsberechtigten selbst genutzten Teil entfallen. Die Belastungen sind auf der Grundlage der Ausgaben für das letzte Kalenderjahr unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen und noch zu erwartenden Veränderungen zu ermitteln.

Zu den vorgenannten Ausgaben gehören:

- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Hausgrundstück in unmittelbarem Zusammenhang stehen (Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks sind nicht zu berücksichtigen),
- Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge, nicht aber

**Rentabilitäts-  
berechnung**

<p>Glasbruchversicherung, Hochwasserversicherung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes. Hierzu gehören z.B. die Kosten für Schornsteinfeger, Wasser, Flurbeleuchtung usw.</li> <li>• bei Eigentumswohnungen: Instandhaltungspauschale, sofern diese an Dritte (z.B. Verwalter der Wohnanlage) zu zahlen ist und die Pauschale angemessen ist</li> <li>• Erhaltungsaufwand, sofern es sich um dringend notwendige, unaufschiebbare Arbeiten handelt und eine anderweitige Finanzierung nicht möglich ist, aufgrund eines gesonderten Antrages. Es werden keine mtl. Pauschalbeträge gewährt, denen keine nachgewiesenen Kosten gegenüberstehen. Zum Erhaltungsaufwand gehören die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen</li> </ul>	
<p>Tilgungsbeträge für Hypotheken- oder sonstige Darlehen können grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, da dies zur Vermögensbildung beitragen würde.</p> <p>Ausnahme: Ausnahmsweise könnten Tilgungsleistungen im Hinblick auf den ausgeprägten Schutz des Grundbedürfnisses "Wohnen" berücksichtigt werden, wenn es um die Erhaltung von Wohneigentum geht, dessen Finanzierung im Zeitpunkt des Bezuges von Grundsicherungsleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist. Der Grund für diese Ausnahme liegt darin, dass bei einer ausschließlichen Berücksichtigung von Schuldzinsen Leistungsbezieher, die Wohneigentum gerade erst erworben haben und bei denen die Zinszahlungen die Tilgungsraten weit übersteigen, ungerechtfertigt gegenüber denjenigen Hilfebedürftigen bevorzugt werden, die aufgrund der Besonderheit etwa eines Annuitätendarlehens durch weitgehende Zahlung der Zinsen in Vorleistung treten mussten und bei denen schließlich die Abzahlungen fast nur noch aus Tilgungsleistungen bestehen.</p> <p>Geht es nur um die Tilgung einer Restschuld, ist die Vermögensbildung bereits weitgehend abgeschlossen und der Aspekt des Vermögensaufbaus aus Mitteln der Existenzsicherung tritt gegenüber dem vom SGB II ebenfalls verfolgten Ziel, die Beibehaltung der Wohnung zu ermöglichen, zurück. Die Ausnahme, dass eine Finanzierung weitgehend abgeschlossen ist, bedarf einer Abwägung der Umstände des Einzelfalls unter Einbeziehung einer Prognose über eine mögliche Gefährdung des Wohneigentums. Es widerspricht weder Denkgesetzen noch allgemeinen Erfahrungssätzen, wenn unter Berücksichtigung eines</p>	<p><b>Tilgungsleistungen</b></p>

<p>gegenüber dem Kaufpreis eher gestiegenen Wertes einer Immobilie die Vereinbarung niedrigerer Tilgungsraten im Rahmen einer Anschlussfinanzierung gerade während des SGB II-Leistungsbezuges zur Minimierung der aktuellen Kosten als nachvollziehbar und sogar geboten bewertet wird.</p> <p>Bei einem absehbarem Ende der Inanspruchnahme von SGB II-Leistungen wegen der Nähe zum Altersrentenbezug (mit höheren Einkünften) überwiegt das individuelle Interesse an der Beibehaltung der Wohnung gegenüber dem Interesse der Allgemeinheit, einen Vermögensaufbau durch öffentliche Mittel zu vermeiden (Urteil des BSG vom 03.12.2015, FEVS 67, 437).</p> <p>Die Übernahme von Tilgungsleistungen setzt weiterhin voraus, dass das Hausgrundstück von angemessener Größe ist, es zur Erhaltung des Wohneigentum unvermeidbar ist und die angemessenen Kosten der Unterkunft – wie sie auch bei einer Mietwohnung zu übernehmen wären- nicht überschritten werden. Darüber hinausgehende Beträge können allenfalls als Darlehen übernommen werden, sofern er zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar ist.</p>	
<p>Die Eigenheimzulage ist nach § 1 Abs. 1 Nr. 7 Alg II-VO nicht als Einkommen zu berücksichtigen, soweit sie nachweislich zur Finanzierung einer nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II nicht als Vermögen zu berücksichtigenden Immobilie verwendet wird. Die Regelung soll der Tatsache Rechnung tragen, dass die Eigenheimzulage vielfach während des Bezuges von Alg II die einzige Möglichkeit zur Tilgung von Baudarlehen darstellt. Diese Verwendung entspreche dem Zweck der Zulage, die zur Förderung des Eigenheimerwerbs geleistet werde.</p> <p>Damit schloss sich der Ordnungsgeber ausdrücklich den Entscheidungen zweier LSG an (LSG Nds-Brem 25.4.2005 – L 8 AS 39/05 ER; LSG Hmb 7.7.2005 – L 5 B 116/05 ER AS – auch BSG 30.9.2008 – B 4 AS 19/07 R). Werden mit der Eigenheimzulage laufende Steuern und Gebühren finanziert, handelt es sich um eine zweckwidrige Verwendung, die zur Berücksichtigung der Zulage führt (BSG 3.3.2009 – B 4 AS 38/08 R).</p> <p>Wird die Eigenheimzulage nachweislich zur Tilgung der Schuldzinsen eingesetzt, mindert dies den Bedarf für KdU nach § 22 SGB II (BSG 18.2.2010 – B 14 AS 74/08 R)</p>	<p><b>Eigenheimzulage</b></p>
<p>Nach § 22 Abs. 2 SGB II werden als Bedarf für die Unterkunft auch unabwiesbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabwiesbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach</p>	<p><b>Instandhaltung und Reparatur</b></p>

<p>Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.</p>	
--	--