

L 2 AS 803/09

Land
Freistaat Sachsen
Sozialgericht
Sächsisches LSG
Sachgebiet
Sonstige Angelegenheiten
Abteilung
2
1. Instanz
SG Chemnitz (FSS)
Aktenzeichen
S 44 AS 4479/07
Datum
18.11.2009
2. Instanz
Sächsisches LSG
Aktenzeichen
L 2 AS 803/09
Datum
05.05.2011
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen
-
Datum
-
Kategorie
Urteil
Leitsätze
Übernahme der Tilgungsraten bei selbst genutztem Hausgrundstück nach [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#)

1. Die monatlichen Tilgungsraten zur Zahlung eines zinslos gestundeteten Kaufpreises für ein -vor dem Bezug von steuerfinanzierten Sozialleistungen ohne Eigenkapital erworbenes- von einer sechs-köpfigen Familie selbst genutztes Hausgrundstück auf dem Land sind in voller Höhe als Unterkunftskosten gemäß [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) zu berücksichtigen.

2. Dies gilt insbesondere bei einem "Miet-Kauf", bei dem das Eigentum am Grundstück der vollständigen Kaufpreiszahlung vorbehalten ist, und der Verkäufer zur Eigenturmsumschreibung die vollständige Begleichung des Kaufpreises dann erst noch bestätigen muss.

3. Die Gefahr des Verlustes des Wohnraums für eine sechs-köpfige Familie ist höher zu bewerten als die mögliche zukünftige Vermögensbildung der Leistungsempfänger.

4. Die zinsfreie Tilgung des Kaufpreises in Höhe von 345 Euro monatlich erstreckt sich auf einen angemessenen (Miet-) Preis.

I. Die Berufung des Beklagten gegen den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Chemnitz vom 18. November 2009 wird zurückgewiesen.

II. Die Beklagte hat auch die außergerichtlichen Kosten der Kläger im Berufungsverfahren zu tragen.

III. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten über die Frage, ob den Klägern für die Zeit zwischen dem 01.09. 2006 und dem 28.02.2007 weitere 345,00 EUR monatliche Kosten der Unterkunft (KdU) zustehen.

Der 1970 geborene Kläger zu 1) und die 1968 geborene Klägerin zu 2) lebten im streitigen Zeitraum mit ihren Kindern, dem am 1990 geborenen Kläger zu 3), dem am 2003 geborenen Kläger zu 4), dem am 2004 geborenen Kläger zu 5), sowie der am 2006 geborenen Klägerin zu 6) als Bedarfsgemeinschaft zusammen. Die Bedarfsgemeinschaft ist seit In-Kraft-Treten des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch (SGB II) im Bezug von Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II.

Die Kläger bewohnen ein ca. 100 m² großes Haus in der H ., L , mit einer Grundstücksgröße von ca. 200 m², das der Kläger zu 1) und die Klägerin zu 2) am 31.07.2002 durch notariellen Kaufvertrag erworben haben. Der Kaufpreis betrug 31.549,00 EUR (Pkt. 6 des notariellen Vertrages) unter Einschluss eines Grundpfandrechtes in Höhe von 6.709,00 EUR. Die Kläger sollten gemäß Punkt 6.7 des Vertrages den Restkaufpreis in Höhe von 24.840,00 EUR zinslos in 72 monatlichen Raten jeweils in Höhe von 345,00 EUR (letzte Rate war am 31.08.2008 fällig) zahlen. Zugunsten der Kläger wurde eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen, wobei der Vormerkung die zum damaligen Zeitpunkt eingetragenen und unter Mitwirkung der Käufer bestellten Finanzierungsgrundpfandrechte im Rang vorgingen. Der Eigentumsübergang wurde erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises und entsprechender Bestätigung durch die Verkäufer vereinbart. Die Bewilligung der Verkäufer zur Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch wurde mithin bei Unterzeichnung des Kaufvertrags noch nicht erklärt (Pkt. 3.2 des notariellen Vertrags). Sofern die Käufer mit der Zahlungsverpflichtung für eine Kaufpreisrate länger als drei Monate in Verzug kämen, wurde vereinbart, dass sofort der gesamte noch ausstehende Restbetrag in voller Höhe zur Zahlung fällig würde. Der Verkäufer war alternativ in diesem Fall auch zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Vereinbarungen des

Vertrags berechtigt (Pkt. 6.8 des Vertrags). Die Kläger hatten sich im Vertrag wegen der eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung bestimmter Geldbeträge der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Urkunde in ihr gesamtes Vermögen unterworfen (Pkt.6.10).

Mit Fortzahlungsantrag vom 03.08.2006 beantragten die Kläger beim Beklagten die Weitergewährung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Sozialgesetzbuch 2. Buch (SGB II) ab dem 01.09.2006.

Mit Bewilligungsbescheid vom 31.08.2006 bewilligte der Beklagte den Klägern für die Zeit vom 01.09.2006 bis 28.02.2007 monatlich 1.025 EUR. Dabei legte er für den Kläger zu 1) und die Klägerin zu 2) jeweils 298,00 EUR monatliche Regelleistung sowie 265,00 EUR monatliche Regelleistung für den Kläger zu 3) zugrunde. Für die Kläger zu 4) und 5) und 6) bewilligte er monatliche Leistungen in Höhe von 199,00 EUR in Form von Sozialgeld. Als Einkommen berücksichtigte der Beklagte das für die Kläger zu 3) bis 6) gezahlte Kindergeld in Höhe von 160,25 EUR monatlich (für die Klägerin zu 6) ab Mai 2006) sowie 35,00 EUR Unterhalt für den Kläger zu 3), insgesamt also 691,06 EUR. Zusätzlich existierte eine Lebensversicherung des Klägers zu 1) mit einem Rückkaufwert von ca. 8.000,00 EUR. Als Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) bewilligte der Beklagte jeweils 32,94 EUR bzw. 32,94 EUR, also insgesamt 197,66 EUR. Der Beklagte erkannte die monatlichen Tilgungsraten für das von den Klägern bewohnte Haus in Höhe von 345,00 EUR hierbei nicht an, und übernahm diese daher nicht.

Gegen den Bescheid des Beklagten vom 31.08.2006 legten die Kläger Widerspruch ein.

Mit Widerspruchsbescheid vom 11.10.2007 wies der Beklagte den Widerspruch der Kläger als unbegründet zurück. Die Raten für den Hauskauf seien nicht durch ihn zu übernehmen, da ansonsten andere Käufer, die sowohl Raten als auch Zinsen zu zahlen hätten, benachteiligt würden. Bei gewöhnlichen Kreditverträgen würden durch den Beklagte nur die Kreditzinsen übernommen, die hier von den Klägern aufgrund der von ihnen gewählten Mischform zwischen Miet- und Kaufvertrag nicht gezahlt würden. Würde der Beklagte die monatlichen Tilgungsraten der Kläger übernehmen, würde er andere "normale" Käufer benachteiligen.

Hiergegen haben die Kläger am 14.11.2007 beim Sozialgericht Chemnitz (SG) Klage erhoben.

Sie begehren die Übernahme der Tilgungsraten durch den Beklagten.

Im Rahmen eines einstweiligen Rechtsschutzverfahrens hat das SG durch Beschluss vom 06.11.2006 den Beklagten verpflichtet, den Klägern monatlich jeweils 345,00 EUR ab dem 31.08.2006 längstens bis zum 31.08.2008 (Ende der Tilgungsraten) darlehensweise zu gewähren.

Im Termin vom 27.05.2009 vor dem SG haben die Beteiligten unstreitig gestellt, dass die Heiz- und Nebenkosten nicht Gegenstand des Verfahrens sind.

Mit Gerichtsbescheid vom 18.11.2009 hat das SG den Beklagten verurteilt, den Klägern monatlich weitere 345,00 EUR Kosten der Unterkunft zu zahlen. Nach [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) seien die Kosten der Unterkunft grundsätzlich in voller Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen seien. Zwar seien nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) Tilgungsraten grundsätzlich nicht vom Leistungsträger zu übernehmen, denn sie dienten ausschließlich der Bildung von Vermögen. Soweit jedoch der Hilfebedürftige anderenfalls gezwungen wäre, seine Wohnung aufzugeben, könne von diesem Grundsatz auch eine Ausnahme gemacht werden. Vorliegend sei in Anlehnung an die Rechtsprechung des BSG die Tilgungsrate durch den Beklagten zu übernehmen. Die Schutzvorschrift des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) diene nicht dem Schutz des Wohneigentums als Vermögensgegenstand, sondern dem Schutz der Wohnung als Lebensmittelpunkt. Die Kläger hätten bei Nichtübernahme der Raten durch den Beklagte ihre Wohnung aufgeben müssen. Sofern der Beklagte die Raten nicht übernommen hätte, wäre es zu einem Zahlungsverzug gekommen mit der Folge, dass der gesamte Kaufpreis entsprechend des Kaufvertrags sofort fällig geworden wäre. Die Kläger wären zudem im fraglichen Zeitpunkt nicht einmal Eigentümer im Grundbuch gewesen, sondern nur Vormerkungsberechtigte und somit in rechtlicher Hinsicht relativ ungeschützt. Die Verkäufer hätten sich bei Zahlungsverzug den Rücktritt vorbehalten. Es sei den Klägern vorliegend nicht zuzumuten gewesen, abzuwarten, ob die Verkäufer den Rücktritt tatsächlich erklärten. Vermögen, welches die Kläger alternativ einsetzen könnten, sei nicht vorhanden gewesen. Abgesehen davon bewege sich der Mietzins der Kläger im Rahmen dessen, was aus Sicht des Beklagten als angemessene Kosten für Mietwohnungen angesehen werde. Auch die Größe des Grundstücks und des Hauses sei angemessen. Daher habe der Beklagte die noch ausstehenden 345,00 EUR monatlich als Tilgungsraten zu übernehmen.

Gegen den dem Beklagten am 26.11.2009 zugegangenen Gerichtsbescheid hat er am 22.12.2009 beim Sächsischen Landessozialgericht Berufung eingelegt. Der Beklagte dürfe nicht das Vermögen der Kläger mehren. Die Kläger hätten vorab klären müssen, ob die Verkäufer für die Tilgungsraten einen Zahlungsaufschub oder eine -aussetzung für den Zeitraum des Bezugs von Grundsicherungsleistungen gewähren würden. Es sei auch nicht von den Klägern geprüft worden, inwieweit das Verhältnis mit den Verkäufern für die Zeit des Bezugs von Grundsicherungsleistungen als reines Mietverhältnis hätte fortgesetzt werden können. Damit habe der Verlust der Wohnung nicht gedroht.

Der Beklagte beantragt,

den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Chemnitz vom 18.11.2009 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Vortrag des Beklagten, wonach die Kläger mit dem Verkäufer über einen Zahlungsaufschub hätten verhandeln müssen, laufe leer, da im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzverfahrens der Beklagte bereits durch Beschluss des SG vom 06.11.2006 verpflichtet worden sei, vorläufig - spätestens bis zum 31.08.2008 - darlehensweise die Ratenzahlungen zu übernehmen. Vor diesem Hintergrund wäre es fernliegend für die Kläger gewesen, zusätzlich auf die Verkäufer zuzugehen, und mit diesen einen Zahlungsaufschub zu verhandeln, ohne dass der Beklagte hiernach gefragt hätte. Im Übrigen stelle sich der Beklagte gut, wenn er für eine sechsköpfige Familie in einem 100 m² -Haus und 200 m² Grundstück 450,00 E monatlich als KdU zu übernehmen habe, da diese Kosten als angemessen zu bewerten seien. Im

Übrigen sei die Vermögensbildung bei einem Kaufpreis von insgesamt 31.549,00 EUR, von dem die Kläger 24.840,00 EUR insgesamt übernehmen mussten, nicht zu hoch zu bewerten.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung des Beklagten gegen den Gerichtsbescheid des SG Chemnitz vom 18.11.2009 ist unbegründet.

Zu Recht hat das SG mit Gerichtsbescheid vom 18.11.2009 der Klage stattgegeben und den Beklagten verurteilt, die monatlichen Raten von 345,00 EUR als Kosten der Unterkunft im streitigen Zeitraum zwischen dem 01.09.2006 und dem 28.02.2007 zu übernehmen. Der Bescheid des Beklagten vom 31.08.2006 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 11.10.2007 ist rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten.

Die Kläger haben in zulässiger Weise den Streitgegenstand auf die Höhe der zugrunde gelegten Kosten der Unterkunft und Heizung beschränkt. Nach der Rechtsprechung des BSG ist die Begrenzung des Streitgegenstands auf die Unterkunfts- und Heizkosten (KdU) zulässig (BSG, Urteil vom 19.09.2008, [B 14 AS 54/07 R](#); BSG, Urteil vom 18.06.2008, [B 14/11b AS 67/06 R](#)).

1. Nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Ziel der Vorschrift ist es, die existenziell notwendigen Bedarfe der Unterkunft und Heizung sicherzustellen. Dabei setzt sich der Unterkunftsbedarf aus mehreren Bausteinen zusammen. In erster Linie kommen insoweit die Kosten im Zusammenhang mit der Unterkunft selbst in Betracht, im Regelfall also der Mietzins (vgl. Lang/Link, in: Eicher/Spellbrink, SGB II, Kommentar, 2. Auflage, 2008, § 22 Rdnr. 15 ff).

a) Übernahmefähig sind dabei die tatsächlichen Mietkosten; ihre Höhe ergibt sich meist aus dem schriftlichen Mietvertrag (vgl. Lang/Link, a.a.O., Rdnr. 15c). Zu den Kosten der Unterkunft zählen bei Mietverhältnissen weiter die (tatsächlichen) Nebenkosten. Hierunter fallen alle Mietnebenkosten, insbesondere diejenigen, die sich aus dem Mietvertrag ergeben oder vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden (vgl. Lang/Link, a.a.O., Rdnr. 22).

b) aa) Bewohnen Hilfebedürftige eigengenutzte Eigenheime, so sind als Unterkunfts-kosten alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind, zu berücksichtigen.

bb) Die zu Mietwohnungen entwickelten Grundsätze (Aufwendungen für eine Wohnung sind als angemessen anzusehen, sofern sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist – BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 3](#), Rdnr. 19, 20) gelten auch, soweit Hilfebedürftige Kosten für eine selbst genutzte Eigentumswohnung von angemessener Größe im Sinne des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) geltend machen (vgl. BSG, Urteil vom 15.04.2008, [B 14/7b AS 34/06 R](#)).

c) Die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten richtet sich für Mieter und Wohnungseigentümer nach einheitlichen Kriterien (vgl. BSG, Urteil vom 18.06.2008, [B 14/11b AS 67/06 R](#), Rdnr. 24). Im Hinblick auf die durch die Unterkunft verursachten Kosten gibt es im Regelfall keinen sachlichen Grund, Haus- oder Wohnungseigentümer unterschiedlich zu behandeln (vgl. BSG [SozR 4-4200 § 12 Nr. 3](#) Rdnr. 24).

2. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) schließt der Wortlaut des [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) auch die Berücksichtigung von Tilgungsraten nicht aus. Als tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft kommen danach bei Eigentumswohnungen die gesamten Finanzierungskosten, mithin auch Tilgungsleistungen in Betracht (vgl. BSG, Urteil vom 18.06.2008, [a.a.O.](#), Rdnr. 25). "Auch der Sinn und Zweck der Leistung steht der Übernahme von Tilgungsleistungen nicht entgegen. Der Gesetzgeber räumt dem Erhalt der Wohnung allgemein einen hohen Stellenwert ein, ohne Rücksicht darauf, ob diese gemietet ist oder im Eigentum des Hilfebedürftigen steht. [§ 22 SGB II](#) dient dem Schutz der Wohnung als räumlichem Lebensmittelpunkt (vgl. Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl. 2008, § 22 Rdnr 5). Nach [§ 22 Abs 1 Satz 2 SGB II](#) (seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Fortentwicklung der Grundsicherung für Arbeitsuchende vom 20. Juli 2006 - [BGBl I 1706 - § 22 Abs 1 Satz 3 SGB II](#)) hat der Grundsicherungsträger jedenfalls für eine Übergangsfrist selbst unangemessen hohe Mietkosten zu übernehmen, solange es dem Hilfebedürftigen nicht möglich ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Kosten zu senken. Steht tatsächlich eine abstrakt angemessene Unterkunftsalternative nicht zur Verfügung, sind die Aufwendungen für die tatsächlich gemietete Unterkunft als konkret angemessen anzusehen (BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr 3](#) Rdnr 22). Auch der Verwertungsausschluss des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#) dient, worauf der Senat bereits hingewiesen hat (Urteil vom 15. April 2008, [B 14/7b AS 34/06 R](#)), nicht dem Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein dem Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses "Wohnen" und als räumlicher Lebensmittelpunkt (BSGE 97, 263 = [SozR 4-4200 § 12 Nr 3](#), jeweils Rdnr 13). Das dort genannte "Schonvermögen" soll der Hilfebedürftige deshalb nicht verwerten müssen. Allerdings besteht insoweit ein Spannungsverhältnis zwischen dem Schutz des Wohneigentums einerseits und der Beschränkung der Leistungen nach dem SGB II auf die aktuelle Existenzsicherung andererseits. Das Arbeitslosengeld II soll den Lebensunterhalt sichern und grundsätzlich nicht der Vermögensbildung dienen (vgl. BSG [SozR 4-4200 § 12 Nr 3](#) Rdnr 24 unter Bezugnahme auf BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr 1](#); Kalhorn in Hauck/Noftz, SGB II, Stand August 2008, § 22 Rdnr 14; Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl. 2008, § 22 Rdnr 27 ff). Die mit der Tilgung eintretende Minderung der auf dem Wohneigentum ruhenden Belastungen führt jedoch bei wirtschaftlicher Betrachtung zu einer Mehrung des Vermögens des Eigentümers. Dies ist aber bei Abwägung der widerstreitenden Zielvorgaben jedenfalls dann hinzunehmen, wenn ohne Übernahme der Tilgungsleistungen durch den Grundsicherungsträger der Verlust des selbstgenutzten Wohneigentums droht. Ist die Erbringung von Tilgungsleistungen notwendig, um die Eigentumswohnung weiter nutzen zu können und wäre ohne Fortführung der Tilgung eine Aufgabe der Wohnung unvermeidlich, hat bei wertender Betrachtung der Gesichtspunkt der Vermögensbildung zurückzutreten. Erforderlich ist daher zum einen, dass die Kosten in Form von Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind. Der Hilfebedürftige muss deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. Zum anderen können Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen insgesamt vom Grundsicherungsträger nur bis zu der Höhe übernommen werden, die er auch bei einer angemessenen Mietwohnung als Kosten der Unterkunft zu tragen hätte (vgl. zu den Schuldzinsen BSG, Urteil vom 15. April 2008 - [B 14/7b AS 34/06 R](#) -). Da es sich insoweit um tatsächliche Kosten der Unterkunft handelt, ist in diesem Rahmen für eine darlehensweise Gewährung nach dem SGB II kein Raum. Wenn die unvermeidliche Tilgungsleistung die angemessenen Kosten einer Mietwohnung übersteigt, könnte darüber hinaus ein Darlehen in Betracht kommen. Ausgehend vom Ziel des Gesetzgebers, die Beibehaltung der Wohnung zu ermöglichen, so lange dies zu

Lasten der Allgemeinheit mit vertretbaren Kosten (angemessene Kosten der Unterkunft) verbunden ist, spricht auch das Gebot der Gleichbehandlung von hilfebedürftigen Mietern und Wohnungseigentümern für eine Einbeziehung von Tilgungsleistungen. Eine Ausformung dieses Gebots lässt sich auch dem Wohngeldrecht entnehmen. Der Bezugnahme auf das Wohngeldrecht kann in diesem Zusammenhang nicht entgegen gehalten werden, dass dessen Grundsätze für die Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht maßgebend seien (vgl. BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 3](#), RdNr 18). Entscheidend ist hier, dass sowohl die Leistungen für KdU nach [§ 22 SGB II](#) als auch das Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) der Sicherung des Wohnens dienen. Alg II- und Sozialgeldempfänger nach dem SGB II sind nur deshalb aus dem Kreis der Wohngeldberechtigten ([§ 1 Abs 2 Satz 1 Nr 2 WoGG](#)) ausgeschlossen, weil Leistungen für die KdU nach [§ 22 SGB II](#) den angemessenen Wohnbedarf umfassend sicherstellen. Nach [§ 6 Abs 1 WoGG](#) wird aber bei Eigentumswohnungen als "Belastung" diejenige "aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung" zugrunde gelegt. Zum Kapitaldienst zählt dort neben den Darlehenszinsen ua auch die Tilgungsverpflichtung (Stadler/Gutekunst/Dietrich/Fröba, Wohngeldgesetz, Stand: April 2008, § 6 RdNr 37 ff). Hieraus wird zudem deutlich, dass die Übernahme von Tilgungsleistungen in einem steuerfinanzierten Sicherungssystem nicht notwendig ausgeschlossen ist."

Vor dem Hintergrund der genannten Rechtsprechung des BSG, wonach in Ausnahmefällen nicht lediglich die Schuldzinsen, sondern sogar die Tilgungsraten zu übernehmen sind, schließt sich der Senat der Rechtsprechung des BSG ausdrücklich an und vertritt vorliegend die Auffassung, dass der Beklagte die monatlichen Raten der Kläger in Höhe von 345,00 EUR zu übernehmen hat, da sie unvermeidbar und auch angemessen sind.

a) Die Übernahme der Kosten war unvermeidbar. Nach der genannten Rechtsprechung des BSG (s. oben) müssen die Hilfebedürftigen vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtungen während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. Dabei ist auch zu überprüfen, ob andere Möglichkeiten, wie etwa eine Tilgungsaussetzung oder -streckung, nicht gegeben waren (BSG, a.a.O., Rdnr. 30). Die Kläger zu 1) und 2) hatten sich bereits im Jahr 2002 im Rahmen des notariellen Kaufvertrags vom 31.07.2002 zur Zahlung der monatlichen Raten in Höhe von 345,00 EUR gegenüber den Verkäufern verpflichtet. Ihre Rechtsstellung gegenüber den Verkäufern war dabei bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung insofern schwach, als bei Zahlungsrückständen in Höhe von drei Raten der Kaufpreis sofort vollständig fällig wurde. Alternativ hierzu hatten sich die Verkäufer ein vertragliches Rücktrittsrecht vorbehalten. Wie schon das SG geht hier auch der Senat davon aus, dass die Kläger ohne die Übernahme der Tilgungsleistungen gezwungen gewesen wären, ihr Haus aufzugeben. Im Rahmen einer Prognose drohte ohne Übernahme der Raten durch den Beklagten der Verlust des Hauses, welches gerade noch kein Eigenheim war. Die Kläger verfügten abgesehen vom Kindergeld, das speziell für die Bedarfe der Kinder gezahlt wird, über kein weiteres Einkommen, so dass sie die monatlichen Raten nicht aus eigenen Einkünften begleichen konnten.

Unter Berücksichtigung der vertraglichen Gestaltung des zwischen den Verkäufern und den Klägern zu 1) und 2) geschlossenen Kaufvertrags, insbesondere im Hinblick auf die Regelungen bezüglich einer Zwangsvollstreckung, lag eine abstrakte Gefährdung des "selbst genutzten Wohneigentums" bei Ausbleiben der geschuldeten Zahlungen vor. Die Erbringung der Tilgungsleistungen war aus Sicht des Senats notwendig, um das selbst bewohnte Haus weiter nutzen zu können, wobei ohne Fortführung der Tilgung eine Aufgabe des Hauses unvermeidlich gewesen wäre (so auch: LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 19.11.2009, [L 6 AS 374/06](#), Rdnr. 25 ff.).

Entgegen der Ansicht des Beklagten, die Kläger hätten gegenüber den Verkäufern eine Stundung oder Herabsetzung der monatlichen Raten versuchen müssen, hält der Senat auch ohne entsprechende Bemühungen die Übernahme durch den Beklagten für unvermeidbar, da den Klägern mit Beschluss vom 06.11.2006 vorläufig im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes die darlehensweise Übernahme der Raten durch den Beklagten zugesprochen worden war. Sofern von ihnen darüber hinausgehende Bemühungen durch den Beklagten erwartet worden wären, hätte dieser sich diesbezüglich gegenüber den Klägern verständlich machen müssen. Der Senat geht nicht davon aus, dass den Klägern während der Übernahme der Raten durch den Beklagten zu erwarten war, von sich aus zu prüfen, ob entsprechende Herabsenkungen oder Stundungen mit den Verkäufern verhandelbar wären (so auch LSG Niedersachsen-Bremen, a.a.O., Rd-Nr. 26). Hinzu kommt im vorliegenden Fall noch die Besonderheit, dass die Kläger zu 1) und 2) im streitigen Zeitraum zwischen dem 01.09.2006 und dem 28.02.2007 gerade noch nicht grundbuchmäßige Eigentümer des Hauses gewesen sind. Vielmehr war im notariellen Kaufvertrag vom 31.07.2002 gemäß Pkt. 3.2 die Bewilligung des Verkäufers zur Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch (Eigentumsumschreibung) noch nicht erklärt. Die Verkäufer hatten sich diese Bewilligung für die vollständige Begleichung des Kaufpreises durch die Käufer vorbehalten. Bis dahin waren die Kläger lediglich durch eine Vormerkung im Grundbuch gesichert, die allerdings im Rang dem Grundpfandrecht nachging. Damit war die Stellung der Kläger zu 1) und 2) im streitigen Zeitraum noch nicht die eines Eigentümers, vielmehr waren sie lediglich durch eine nachrangige Vormerkung dinglich gesichert. Damit zählte das von den Klägern bewohnte Haus auch (noch nicht) zum Vermögen der Kläger. Sie waren dinglich lediglich durch ein Anwartschaftsrecht – die Vormerkung – gesichert. Insofern sind die zum Haus- und Wohnungseigentum vom BSG in den genannten Entscheidungen vom 18.06.2008 ([B 14/11b AS 67/06 R](#); [B 14 AS 33/08](#); auch anders als LSG Bayern, Beschluss v. 10.10.2008, [L 16 B 449/08](#), Rd-Nr. 19, zitiert nach Juris) auf den vorliegenden Fall zumindest nicht uneingeschränkt übertragbar. Vielmehr haben die "Tilgungszahlungen" der Kläger zumindest teilweise auch Mietzinszahlungscharakter. Aus Sicht des Senats stellen diese Kosten daher noch eher unvermeidbare Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB dar, als wenn die Kläger bereits grundbuchmäßig eingetragen und daher tatsächlich schon Eigentümer wären. Denn zumindest vermehren die Tilgungszahlungen das Vermögen der Kläger so lange noch nicht, solange der Kaufpreis noch nicht vollständig beglichen ist. Hinzu kommt bei einem derart niedrigen Kaufpreis von 31.549,- EUR, dass die eigentliche Vermögensmehrung durch die Eigenleistung der Käufer in Form von Sanierungs- und sonstigen Handwerksleistungen erbracht wird und nicht durch den Preis, den die Käufer den Verkäufern entrichten.

Auf die Frage der konkreten Gefährdung des Eigentums, wie sie vom LSG-NRW in der Entscheidung vom 25.11.2010 ([L 7 AS 57/08](#) Rd.-Nr. 56 ff., zitiert nach Juris) gefordert wurde, kommt es vorliegend aus Sicht des Senats nicht an, denn die Kläger haben mit der nachrangigen Vormerkung keine geschützte Vermögensposition.

Die Kläger verfügten auch über kein den Bedarf zunächst vermindertes einzusetzendes Vermögen, denn die Lebensversicherung des Klägers zu 1) mit einem Rückkaufswert von 8.000 EUR unterfällt dem Schonvermögen der Kläger nach [§ 12 Abs. 1](#), 1a S. 2 SGB II. Selbst das Haus unterfiele bei einer Größe von 100 m² dem Schonvermögen des [§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II](#), da es selbst genutzt wird und eine angemessene Größe hat. Insoweit ist auf die Werte des zweiten Wohnungsbauförderungsgesetzes abzustellen, das bei vier Personen auf eine angemessene Größe von 120 m² abstellt (vgl. Eicher/Spellbrink, SGB-II-Kommentar, 2. Aufl., § 12 Rd.-Nr. 71).

b) Die Tilgungsraten sind auch angemessen. Die Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen können insgesamt vom Grundsicherungsträger nur bis zu der Höhe übernommen werden, die ein Hilfebedürftiger auch bei einer angemessenen Mietwohnung als Kosten der Unterkunft zu tragen hätte (BSG, a.a.O., Rdnr. 28). Nach Auffassung des Senats halten sich die von den Klägern geltend gemachten KdU auch im Rahmen der Angemessenheit der Kosten für Mietwohnungen (BSG, a.a.O., Nr. 28). Die Kläger bewohnten mit zunächst fünf und ab Mai 2006 dann sechs Personen ein 100 m² großes Haus. Selbst bei Anwendung der Richtlinien des Beklagten, wobei hierbei nichts darüber gesagt ist, ob diese die Anforderungen an ein sogenanntes "schlüssiges Konzept" im Sinne der Rechtsprechung des BSG erfüllen (vgl. BSG Urteile vom 01.06.2010, [B 4 AS 63/09 R](#); [B 4 AS 78/09 R](#); [B 4 AS 60/09 R](#); sowie Urteile vom 19.10.2010, [B 14 AS 65/09 R](#); [B 14 AS 15/09 R](#); [B 14 AS 50/10 R](#); [B 14 AS 2/10 R](#), jeweils zitiert nach Juris), sehen bei Bedarfsgemeinschaften von fünf Personen eine Mietwohnfläche von 95 bis 105 m² vor und für eine weitere Person weitere 10 bis 15 m² vor. Für Hauseigentum ist bei einer Größe von fünf Personen eine Angemessenheitsgrenze von 150 m² vorgesehen, bei sechs Personen sogar 170 m². Danach ist die Wohnfläche des Hauses von 100 m² für fünf bzw. sechs Personen als angemessen zu bewerten.

Auch die Grundstücksgröße von ca. 200 m² ist angemessen.

Die Angemessenheitsgrenze der Kaltmiete beläuft sich unter Zugrundelegung einer Bezugsfertigkeit vor dem 01.01.1966 auf 360,00 EUR bei einer aus fünf Personen bestehenden Bedarfsgemeinschaft, bei einer aus sechs Personen bestehenden auf 405,00 EUR. Da die von den Klägern zu zahlenden Monatsraten sich auf 345,00 EUR belaufen, liegen sie unter den angemessenen kalten Mietkosten. Die hierüber hinaus begehrten Neben- und Heizkosten sind im gerichtlichen Verfahren unstreitig gestellt und von der Beklagten anerkannt worden. Es war daher lediglich über die noch offenen 345,00 EUR "Tilgungsleistungen" zu entscheiden.

Der Beklagte kann im übrigen auch nicht nachweisen, ob auf dem Land überhaupt entsprechender Mietwohnraum in der Größe für eine Bedarfsgemeinschaft von sechs Personen zur Verfügung gestanden hätte.

Nach alledem war die Berufung des Beklagten zurückzuweisen.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#).

4. Die Revision wird (nicht) zugelassen ([§ 160 Abs. 2 SGG](#)).

Rechtskraft

Aus

Login

FSS

Saved

2011-05-13