

KLEINE ANFRAGE

der Abgeordneten Barbara Borchardt, Fraktion DIE LINKE

**Leistungen zum Werterhalt selbst genutzten Wohneigentums nach dem SGB II
und**

ANTWORT

der Landesregierung

1. Inwieweit ist der Werterhalt selbst genutzten Wohneigentums im Rahmen des SGB II nach aktueller Gesetzeslage und aktueller Rechtsprechung durch den Leistungsträger (Jobcenter) durch Leistungsgewährung zu sichern?
 - a) Was ist unter „Wererhalt“ zu verstehen bzw. wie ist dieser im Rahmen des SGB II oder die allgemeine Rechtsprechung definiert?
 - b) Welche Leistungen müssen und welche Leistungen können zum Werterhalt selbst genutzten Wohneigentums im Rahmen des SGB II nach aktueller Gesetzeslage und aktueller Rechtsprechung durch den Leistungsträger (Jobcenter) gewährt werden?
 - c) Inwieweit sind Leistungen zum Werterhalt selbst genutzten Wohneigentums im Rahmen des SGB II nach aktueller Gesetzeslage und aktueller Rechtsprechung auf eine bestimmte Wohnfläche bzw. Quadratmeterzahl begrenzt?

Die Fragen 1, a), b) und c) werden zusammenhängend beantwortet.

Die Rechtsgrundlage für eine Leistungsgewährung bei selbst genutztem Wohneigentum im Rahmen des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) bildet § 22 Absatz 2 SGB II. Danach werden als Bedarf für die Unterkunft auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 SGB II anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

Diese mit dem Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24.03.2011 eingeführte Regelung greift die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zu den Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur von selbst bewohntem Wohneigentum auf. Instandhaltungsaufwendungen können berücksichtigungsfähige Unterkunftskosten sein, wenn sie tatsächlich anfallen, nicht aber wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen.

Erhaltungsaufwand liegt vor, wenn die Maßnahme notwendig ist und den Grundsätzen von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entspricht, alle anderen Erneuerungsmaßnahmen sind wertsteigernd. Unabweisbar sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts müssen Eigentümer und Mieter bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den gleichen Grundsätzen behandelt werden. Die Vorschrift regelt daher einerseits die Übernahme von unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum, begrenzt die zu berücksichtigenden Aufwendungen aber andererseits auf die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftskosten, die auch bei Mietern berücksichtigt werden könnten. Liegen die tatsächlichen Aufwendungen oberhalb der für Mieterinnen und Mieter geltenden Obergrenzen, werden keine Zuschüsse erbracht. Erforderlich ist ein Vergleich zwischen den hypothetischen Kosten einer angemessenen Wohnung und den geltend gemachten Aufwendungen für die selbstgenutzte Immobilie.

Für darüber hinausgehende unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kann nach Satz 2 zur Sicherung der Unterkunft ein Darlehen erbracht werden, das in der Regel dinglich gesichert werden soll.

2. Inwieweit teilt die Landesregierung die Auffassung bzw. mit welcher Begründung widerspricht sie dieser, dass Kosten für ein Wertgutachten über selbstgenutztes Wohneigentum zur Feststellung von Wert- oder Leistungsgrenzen vom Leistungsträger (Kommune bzw. Jobcenter) nach SGB II zu erstatten sind?

Als Nachweis für den Verkehrswert von Immobilien sind Kaufverträge oder Verkehrswertgutachten zu akzeptieren, die nicht älter als 3 Jahre sind. Ist der Verkehrswert einer Immobilie nicht auf diese Weise nachzuweisen, kann bei unbebauten Grundstücksflächen auch auf die von den Kommunen herausgegebenen Bodenrichtwerttabellen zurückgegriffen werden. Bei bebauten Grundstücksflächen oder einer Eigentumswohnung sind Auskünfte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse bei den Kataster- und Vermessungsämtern einzuholen.

Die kommunalen Träger in Mecklenburg-Vorpommern wenden sich bezüglich der Wertermittlung selbstgenutzten Wohneigentums an die zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den kreisfreien Städten und Landkreisen. Diese Ausschüsse sind für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen in Mecklenburg-Vorpommern aufgrund des Baugesetzbuches und der Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO M-V) eingerichtet worden.

Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die Gutachterausschussverordnungen und weitergehende Regelwerke der Länder in der jeweils geltenden Fassung. Als fachlich zuständige Landesbehörde obliegt dem Landesamt für innere Verwaltung die Rechtsaufsicht über die Gutachterausschüsse des Landes. Die Gutachterausschüsse sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien.

Die Gutachterausschüsse geben zur jeweiligen Anfrage der kommunalen Träger eine kostenfreie Stellungnahme ab. Diese Stellungnahme bildet für die kommunalen Träger die Entscheidungsgrundlage.

Ausnahmsweise kann auch der zuständige kommunale Gutachterausschuss im Wege der Amtshilfe gem. §§ 3 fortfolgende Zehntes Buch Sozialgesetzbuch (SGB X) um ein Verkehrswertgutachten ersucht werden; dieses ist gemäß § 64 Absatz 2 Satz 1 SGB X kostenfrei (BVerwG NVwZ 87 - S.1070 - 1071).

3. Inwieweit müssen zum Werterhalt selbst genutzten Wohneigentums in Form eines Eigenheimes im Rahmen des SGB II nach aktueller Gesetzeslage und aktueller Rechtsprechung auch die über die angemessene Wohnfläche hinausgehende Wohnfläche durch Leistungsgewährung nach dem SGB II erhalten werden?

Siehe Antwort zu Frage 1.

Hinsichtlich der Angemessenheit eines selbstbewohnten Eigenheims ist zu unterscheiden zwischen der Angemessenheit im Sinne § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 SGB II, nach der ein selbstgenutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder eine entsprechende Eigentumswohnung als Vermögen nicht zu berücksichtigen ist, und der Angemessenheit der Unterkunftskosten für dieses Haus im Sinne des § 22 SGB II.

Zweck des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 SGB II ist nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses "Wohnen" und als räumlicher Lebensmittelpunkt. Das dort genannte "Schonvermögen" soll der Hilfebedürftige deshalb nicht verwerten müssen.

Angemessenheit des Hausgrundstücks im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 SGB II indiziert aber nicht die Angemessenheit der Unterkunftskosten für dieses Haus im Sinne des § 22 SGB II. Mit Urteil vom 15.04.2008 (B 14/7b AS 34/06 R) hat das Bundessozialgericht entschieden, dass sich die Angemessenheit der Unterkunftskosten bei Mietern und Hauseigentümern nach einheitlichen Kriterien richtet. Aus diesem Grund sind die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II zu berücksichtigen. Ansonsten ergäbe sich eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot in Artikel 3 Absatz 1 GG nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern. Der Eigentümer ist ebenso wenig wie der Mieter davor geschützt, dass sich wegen unangemessen hoher Unterkunftskosten die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels ergeben kann (siehe auch Bundessozialgericht, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 32/07 R).

4. Inwieweit ist es im Rahmen des SGB II nach aktueller Gesetzeslage und aktueller Rechtsprechung zulässig, den allgemeinen bundesweiten Heizspiegel auf Eigenheime anzuwenden bzw. welche andere Regelung ist zulässig?

Die Kosten der Heizung sind - ebenso wie die Kosten der Unterkunft - nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit sie angemessen sind.

Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist auch vom Grundsicherungsträger nicht zu finanzieren. Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten. Zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes hält es das Bundessozialgericht (Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 33/08 R) für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung für möglich, die von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellt und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderten "Kommunalen Heizspiegel" beziehungsweise - soweit diese für das Gebiet des jeweiligen Trägers fehlen - den "Bundesweiten Heizspiegel" heranzuziehen.

Dabei ist den Kommunalen Heizspiegeln, die für Städte mit mehr als 50.000 Einwohner erstellt werden können - und die in Zusammenarbeit mit den Städten auf der Grundlage der dort vorhandenen Datenbanken erarbeitet werden -, wegen der ortsbezogenen Datenauswertung der Vorzug zu geben. Ist ein solcher kommunaler Heizspiegel nicht vorhanden, so kann auf den "Bundesweiten Heizspiegel" zurückgegriffen werden.

5. Inwieweit teilt die Landesregierung die Auffassung, dass Kosten für vom Leistungsträger (Kommune bzw. Jobcenter) nach SGB II geforderte Kostenvoranschläge zu den Kosten der Reparatur gehören und deshalb (oder auch unabhängig davon) von diesen zu erstatten sind?

Bei größeren Ausgaben, zum Beispiel bei Renovierungen durch eine Firma, kann der kommunale Träger die Vorlage von Kostenvoranschlägen (in der Regel zwei bis drei) verlangen. Grundsätzlich ist der Kunde nicht verpflichtet, dem Ersteller des Kostenvoranschlags, selbst wenn dieser sehr umfangreich ist, Kostenersatz oder Entschädigung zu zahlen. Der Kostenvoranschlag ist der Werbung zuzurechnen, also der alleinigen Interessenssphäre des Werkunternehmers. Das Erstellen von Kostenvoranschlägen ist Teil der Auftragsbeschaffung. Gemäß § 632 Absatz 3 BGB ist die Erstellung des Kostenvoranschlages im Zweifel nicht zu vergüten.

6. In welcher Höhe sind Leistungsträger (Kommunen bzw. Jobcenter) nach dem SGB II verpflichtet, Reparatur- bzw. Instandhaltungskosten oder Kosten für eine Ersatzbeschaffung, zum Beispiel für eine Heizungsanlage in einem Eigenheim, zu übernehmen?

Siehe Antwort zu Frage 1.

7. Wie viele Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher nach dem SGB II leben aktuell im Landkreis Ludwigslust-Parchim in wie vielen Bedarfsgemeinschaften (bitte bei den Antworten zu Frage 7 bis c) jeweils die Gesamtzahl und die Zahl der Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher bzw. Bedarfsgemeinschaften in Eigenheimen aufweisen)?
- a) Wie viele Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher bzw. Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II leben aktuell im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Wohnungen mit unangemessenen Kosten und müssen deshalb Kosten der Unterkunft und Heizung aus ihrem Regelsatz begleichen?
 - b) Wie viele Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher bzw. Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II leben aktuell im Landkreis Ludwigslust-Parchim in unangemessen großen Wohnungen?
 - c) Wie viele Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher bzw. Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II leben aktuell im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Wohnungen mit unangemessen hohen Heizkosten?

Die Fragen 7, a), b) und c) werden zusammenhängend beantwortet.

Die Landkreise und kreisfreien Städte erbringen die kommunalen Leistungen, zu denen auch die Kosten für Unterkunft und Heizung gehören, in kommunaler Selbstverwaltung. Der Landesregierung liegen keine Angaben zu unangemessenen Größen oder Heizkosten vor.

Die Anzahl der Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher sowie die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften SGB II sind kreisbezogen der amtlichen und öffentlich zugänglichen Statistik der Bundesagentur für Arbeit nach § 53 SGB II sowohl nach Monaten als auch in einer Zeitreihe zu entnehmen, und zwar unter: http://statistik.arbeitsagentur.de/nn_31990/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input=&pageLocale=de&topicId=17504&year_month=201204&year_month.GROUP=1&search=Suchen.

Darüber hinaus sind aus dem mit drei monatlicher Verzögerung regelmäßig als Bestandteil der amtlichen Statistik erscheinenden Kreisreport auch die differenzierten Angaben zur Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften SGB II kreisbezogen zu entnehmen. Die Statistik über „Anerkannte laufende Wohnkosten in EUR nach Kostenarten“ ist unter: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/201204/iiii7/kdu-kdu/kdu-13076-0-pdf.pdf> öffentlich zugänglich.

8. Wie viele zumutbare, freie Wohnungen stehen entsprechend der jeweils angemessenen Wohnfläche und Kosten der Unterkunft und Heizung zurzeit bzw. zum letzten Stand der Erhebung im Landkreis Ludwigslust-Parchim zur Verfügung?

Die Landkreise und kreisfreien Städte erbringen die kommunalen Leistungen, zu denen auch die Kosten für Unterkunft und Heizung gehören, in kommunaler Selbstverwaltung. Sie nehmen gegebenenfalls eigene Erhebungen am Wohnungsmarkt vor. Der Landesregierung liegen hierzu keine Angaben vor.

9. Wie viele Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher bzw. Bedarfsgemeinschaften sind im Landkreis Ludwigslust-Parchim in den ersten acht Monaten dieses Jahres zum Wohnungsumzug aufgefordert worden?

Die Landkreise und kreisfreien Städte erbringen die kommunalen Leistungen, zu denen auch die Kosten für Unterkunft und Heizung gehören, in kommunaler Selbstverwaltung. Sie erlassen hierzu gegebenenfalls eigene Richtlinien. Der Landesregierung liegen keine Angaben zur Anzahl im Landkreis Ludwigslust-Parchim erfolgten Aufforderungen zum Umzug vor.