

**B 14/7b AS 34/06 R**

Land  
Bundesrepublik Deutschland  
Sozialgericht  
Bundessozialgericht  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

14

1. Instanz

SG Potsdam (BRB)

Aktenzeichen

S 13 AS 382/05

Datum

08.12.2005

2. Instanz

LSG Berlin-Brandenburg

Aktenzeichen

L 10 AS 102/06

Datum

09.05.2006

3. Instanz

Bundessozialgericht

Aktenzeichen

B 14/7b AS 34/06 R

Datum

15.04.2008

Kategorie

Urteil

Leitsätze

1. Zur angemessenen Größe eines selbst genutzten Hausgrundstücks als nicht zu berücksichtigendes Vermögen bei der Feststellung von Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II.

2. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten richtet sich bei Mietern und Hauseigentümern nach einheitlichen Kriterien.

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landessozialgerichts Berlin-Brandenburg vom 9. Mai 2006 aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landessozialgericht zurückverwiesen.

Gründe:

I

1

Die Kläger begehren für die Zeit vom 1. Juli 2005 bis zum 31. Oktober 2005 höhere Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II).

2

Die 1959 geborene Klägerin zu 1) und der 1963 geborene Kläger zu 2) sind seit 1992 verheiratet. Die Klägerin zu 1) bezog bis zum 9. November 2004 Arbeitslosengeld in Höhe von 172,82 Euro wöchentlich und sodann bis zum Jahresende 2004 Arbeitslosenhilfe. Der Kläger zu 2) ist versicherungspflichtig beschäftigt und erzielte in den Monaten Juli bis Oktober 2005 ein Nettoarbeitsentgelt in Höhe von jeweils 1.255,98 Euro.

3

Sie wohnen gemeinsam in einem Einfamilienhaus in R, , Kreis Teltow-Fläming, das im Eigentum des Klägers zu 2) steht. Die Größe des Grundstücks, auf dem sich noch drei Garagen befinden, beträgt 1.003 qm. Das 1990 errichtete Haus hat eine Wohnfläche von 91,89 qm und verfügt über 3 Zimmer, Küche, Flur und Bad. Es ist durch zwei Darlehen der dB Baufinanzierung finanziert. Für das erste Darlehen über 100.000 DM sind monatliche Schuldzinsen in Höhe von 219,42 Euro zu zahlen. Für das zweite Darlehen über 150.000 DM fallen monatliche Schuldzinsen in Höhe von 329,14 Euro an (= insgesamt 548,56 Euro). Die Darlehen werden nicht fortlaufend getilgt. In R. beträgt nach dem Grundstücksmarktbericht 2005 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming die Nettokaltmiete für Neubauten durchschnittlich 5,50 Euro bis 6 Euro pro qm im Monat, für modernisierten Altbau und sanierte Objekte des industriellen Wohnungsbaus der DDR durchschnittlich 5 Euro im Monat. Die von den Klägern geltend gemachten Bewirtschaftungskosten des Eigenheims betragen im streitigen Zeitraum monatlich 64,98 Euro ("Wohnhaus-Universal-Versicherung" 13,05 Euro, Grundsteuer 7,66 Euro, Abfallentsorgung 4,51 Euro, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung 17 Euro, Entsorgung von Schmutzwasser und Klärschlamm 18,16 Euro, Schornsteinfeger 4,60 Euro). Die Heizkosten betragen 78 Euro monatlich.

4

Die Beklagte bewilligte den Klägern mit Bescheid vom 15. Februar 2005 für die Zeit vom 1. Januar 2005 bis zum 30. April 2005 Leistungen in Höhe von 627,26 Euro monatlich. Dabei ging sie für beide Kläger von einer pauschalierten monatlichen Regelleistung in Höhe von 298 Euro

sowie von Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von 386,90 Euro pro Person aus, was einen Gesamtbedarf in Höhe von 1.369,81 Euro ergab. Das zu berücksichtigende Erwerbseinkommen des Klägers zu 2) berechnete die Beklagte mit 986,55 Euro. Ausgehend von einem Zuschlag zum Arbeitslosengeld II (Alg II) für die Klägerin zu 1) in Höhe von 244 Euro bewilligte die Beklagte einen Gesamtleistungsbetrag von 627,26 Euro.

5

Mit Bescheid vom 20. April 2005 bewilligte die Beklagte für die Zeit vom 1. Mai bis zum 30. Juni 2005 ebenfalls Leistungen in Höhe von 627,26 Euro und für die Zeit vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2005 Leistungen in Höhe von 271,45 Euro. Für den letztgenannten Zeitraum setzte die Beklagte die Kosten der Unterkunft mit 209 Euro pro Person an, die sie auf der Basis der Kosten einer fiktiven, dem Wohnbedarf der Kläger als angemessen erachteten Mietwohnung bestimmte. In einem Schreiben vom 20. April 2005 erläuterte die Beklagte, die Aufwendungen für das von den Klägern bewohnte Haus könnten nicht als angemessen angesehen werden. Angemessen sei vielmehr die Miete, die nach dem Mietspiegel für bis 1991 bezugsfertig gewordene Wohnungen mit einer Größe von 65 qm anzusetzen sei. Dies seien 310 Euro. Die Beklagte forderte die Kläger auf, sich um eine Kostensenkung zu bemühen und dies bzw die entsprechenden Bemühungen zu dokumentieren.

6

Den Widerspruch der Kläger hinsichtlich der Höhe der Leistung wies sie mit Widerspruchsbescheid vom 13. Juni 2005 zurück. Für den Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2005 seien nicht die tatsächlichen Kosten der Unterkunft anzusetzen. Leistungen für Unterkunft und Heizung würden nur in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen seien. Darüber hinaus seien sie nur solange als Bedarf der Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen, wie es den Klägern nicht möglich oder nicht zumutbar sei, durch einen Wohnungswechsel oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Ein Hausgrundstück könne als angemessen angesehen werden, wenn die Belastungen die Miethöchstgrenzen nach [§ 8 Wohngeldgesetz \(WoGG\)](#) nicht überschritten. Nach dem WoGG gelte für die Gemeinde R. die Mietstufe 2. Ausgehend von zwei Familienangehörigen und einer Bezugsfertigkeit des Wohnraums ab 1990 ergäben sich Unterkunfts-kosten von 310 Euro, denen die tatsächlichen Heizkosten von 78 Euro hinzuzurechnen seien, sodass die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) mit 388 Euro anzusetzen seien. Unter Berücksichtigung der Regelleistung ergebe sich damit ein Gesamtbedarf in Höhe von 984 Euro, der unter dem bereinigten Nettoeinkommen des Klägers zu 2) in Höhe von 993,27 Euro bleibe.

7

Mit Bescheid vom 24. Juni 2005 hob die Beklagte den Bewilligungsbescheid vom 20. April 2005 für die Zeit ab dem 1. August 2005 auf. Mit einem weiteren Bescheid vom 4. Mai 2006 hat sie diesen Bescheid ebenso aufgehoben, wie mit dem am 9. Mai 2006 einen weiteren, bezüglich seiner zeitlichen Geltung unklaren Ablehnungsbescheid vom 8. September 2005.

8

Das Sozialgericht (SG) Potsdam hat die Beklagte unter Änderung des Bescheides vom 20. April 2005 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 13. Juni 2005 verurteilt, für die Zeit vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2005 einen Betrag in Höhe von 338,19 Euro zu zahlen. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen. Bei dem Bedarf der Kläger für Unterkunft und Heizung sei auszugehen von einer Kaltmiete in Höhe von 310 Euro. Hierzu seien Heizkosten in Höhe von 65 Euro, Nebenkosten in Höhe von 78 Euro und Instandhaltungskosten in Höhe von 38,46 Euro zu addieren. Es bestehe damit ein Gesamtbedarf in Höhe von 1.087,46 Euro, der nicht durch das Einkommen des Klägers zu 2) gedeckt sei. Zu dem übersteigenden Bedarf in Höhe von 94,19 Euro sei der Zuschlag in Höhe von 244 Euro an die Klägerin zu 1) zu gewähren, sodass sich ein Anspruch in Höhe von 338,19 Euro ergebe. Gegen das Urteil haben sowohl die Beklagte als auch die Kläger Berufung eingelegt.

9

Das Landessozialgericht (LSG) Berlin-Brandenburg hat auf die Berufung der Kläger das Urteil des SG mit der folgenden Maßgabe aufgehoben: Die Beklagte ist unter Änderung des Bescheides vom 20. April 2005 idF des Widerspruchsbescheides vom 13. Juni 2005 verurteilt worden, den Klägern für die Zeit vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2005 unter Anrechnung erhaltener Leistungen je 141,41 Euro monatlich sowie der Klägerin zu 1) 244 Euro Zuschlag monatlich zu gewähren. Die weitergehenden Klagen hat das LSG abgewiesen. Die zugelassene Berufung der Beklagten hat das LSG zurückgewiesen. Als angemessene Kosten der Unterkunft nach [§ 22 Abs 1 SGB II](#) seien 673,43 Euro zu berücksichtigen. Dieser Betrag ergebe sich aus Finanzierungskosten in Höhe von 505,40 Euro, Nebenkosten in Höhe von 103,76 Euro und Heizkosten in Höhe von 64,27 Euro. Welche Aufwendungen zu dem nach [§ 22 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) berücksichtigungsfähigen tatsächlichen Kosten zählten, hänge davon ab, wie der Wohnbedarf gedeckt werde. Werde ein Eigenheim bewohnt, zählten zu den Kosten der Unterkunft auch die mit dem Eigentum unmittelbar verbundenen Lasten. Zur näheren Bestimmung dieser Lasten sei auf [§ 7 Abs 2](#) der Verordnung zur Durchführung des [§ 82](#) des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII) zurückzugreifen. Zu den tatsächlichen Aufwendungen für die Nutzung eines Eigenheims zählten auch die Zinsen für ein Immobiliendarlehen. Im Falle eines selbst genutzten Eigenheims könnten die angemessenen Kosten nicht auf die Kosten einer der Größe nach für angemessen erachteten Mietwohnung begrenzt werden. Dies gelte jedenfalls für den Fall, dass es sich bei der selbst genutzten Immobilie um nicht zu berücksichtigendes Vermögen iS von [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#) handle. Die Begrenzung mittels eines Vergleichs zum angemessenen Mietaufwand führe zwar zu einer weitgehenden Gleichbehandlung, lasse aber den Zusammenhang zu der in [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#) getroffenen Regelung außer Acht und führe zu Wertungswidersprüchen. Die als vorübergehend gedachte Angewiesenheit auf Grundsicherungsleistungen solle nicht mit dem weitergehenden Eingriff verbunden sein, die von den Wohnverhältnissen wesentlich mitbestimmten Lebensverhältnisse radikal ändern zu müssen. Eben diese Situation werde aber in einem Großteil der Fälle eintreten, wenn für Eigenheime die Angemessenheitsgrenze für Mietwohnungen zu Grunde gelegt werde, weil im Normalfall der finanzielle Aufwand für selbst genutztes Wohneigentum deutlich höher sei.

10

Das von den Klägern bewohnte Hausgrundstück sei von angemessener Größe und unterfalle dem Verwertungsschutz aus [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#). Die Angemessenheit sei ausschließlich nach der Größe des Objekts zu beurteilen. Diese sei auch nach Aufhebung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes nach § 39 dieses Gesetzes zu bestimmen, wonach Familienheime mit nur einer Wohnung bis zu einer Größe von 130 qm gefördert werden könnten. Die Grundstücksgröße von ca 1.000 qm übersteige zwar die Grenze der Angemessenheit, wie sie die Dienstanweisung der Bundesagentur für Arbeit vorgesehen habe, dies stelle aber die Angemessenheit des Hausgrundstücks nicht in Frage, weil die Grundstücksgröße nicht gesondert zu berücksichtigen sei.

11

Eine Begrenzung des tatsächlichen Finanzierungsaufwandes auf das Maß des Angemessenen nehme der Senat aber in der Weise vor, dass die Schuldzinsen nur im Umfang der ortsüblichen Nettokaltmiete angemessene Kosten der Unterkunft seien. Dem Begriff der Angemessenheit sei es immanent, dass Aufwendungen nicht uneingeschränkt übernommen würden, es bedürfe außerdem einer Missbrauchskontrolle, die geeignet sei zu verhindern, dass die relativ großzügigen Wohnflächengrenzen des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#) im wirtschaftlich grenzwertigen Finanzierungen gezielt dazu genutzt würden, das im Bereich der Mietwohnungen vorgegebene Niveau zu überschreiten. Es bleibe insoweit bei einer individuellen Bewertung, als der Mietwert bezogen auf die tatsächlich bewohnte Fläche zu errechnen sei. Soweit der Betrag der ortsüblichen Nettokaltmiete nicht ausreiche, allein die Finanzierungskosten zu decken, sei davon auszugehen, dass für die Anschaffung des Eigenheims Belastungen in Kauf genommen würden, die ein wirtschaftlich Denkender nicht ohne weiteres in Kauf nehmen würde. Die ortsübliche Nettokaltmiete sei hier mit 5,50 Euro zu bestimmen. Das ergebe sich aus dem Grundstücksmarktbericht, der zeitnah erhoben worden sei und der mangels eines qualifizierten Mietspiegels die belastbarste Quelle für die Bestimmung der Nettokaltmiete sei. Größe und Zuschnitt des Eigenheims der Kläger schlossen es aus, einen Teil der Wohnfläche zu vermieten.

12

Dem mit 141,41 Euro zu beziffernden Anspruch des Klägers zu 2) stehe nicht entgegen, dass er im streitigen Zeitraum Einkommen erzielt habe, das in Höhe von 986,55 Euro bedarfsmindernd zu berücksichtigen sei. Zwar übersteige dieser Betrag die ihm zustehende Grundsicherungsleistung, seine Hilfebedürftigkeit sei aber nicht isoliert zu betrachten. Vielmehr gelte er nach [§ 9 Abs 2 Satz 3 SGB II](#) als Mitglied der Bedarfsgemeinschaft bestehend aus ihm und der Klägerin zu 1) im Verhältnis des eigenen Bedarfs zum Gesamtbedarf als hilfebedürftig, da nicht der gesamte Bedarf aus eigenen Kräften und Mitteln der Bedarfsgemeinschaft gedeckt sei. Verfassungsrechtliche Bedenken hiergegen bestünden nicht.

13

Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten. Die angemessenen Kosten der Unterkunft seien nicht nach den durch die tatsächlichen Wohnverhältnisse der Kläger verursachten Aufwendungen zu bestimmen. Um dem Gleichheitssatz zu genügen, müsse sich die Verwaltung auf eine einheitliche Verfahrensweise durch entsprechende Handlungsanweisungen und Richtlinien festlegen können. Im Landkreis Teltow-Fläming seien die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung in einer solchen Handlungsanweisung festgelegt, wonach sich die angemessenen Unterkunfts-kosten an [§ 8 WoGG](#) orientierten. Danach seien die angemessenen Kosten einer Wohnung nach der Zahl der Haushaltsmitglieder, dem Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit von Wohnraum sowie der Mietstufe des Wohnorts zu berechnen. Auch im Fall eines selbst genutzten Eigenheimes werde die Begrenzung auf die angemessenen Kosten in der Weise vorgenommen, dass die Kosten für eine Mietwohnung ermittelt und als Grenzbetrag auch für die Aufwendungen für das Eigenheim angesetzt würden. Nur so könne dem Gleichheitssatz des [Art 3 Grundgesetz \(GG\)](#) ausreichend Rechnung getragen werden. Ein anderes Ergebnis würde eine Privilegierung von Eigentümern einer selbst bewohnten Immobilie gegenüber Mietern eines im fremden Eigentum stehenden Hauses oder einer Mietwohnung darstellen. Etwas anderes könne nicht im Hinblick auf den Verwertungsschutz des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#) gelten. Erst dieser Schutz ermögliche es überhaupt, dem Grunde nach die Kosten für das Haus im Rahmen des [§ 22 Abs 1 SGB II](#) zu berücksichtigen. Anderenfalls hätten die Kläger das Haus zu verwerten, um ihren Vermögensbestand oberhalb der Freigrenze zur Vermeidung von Bedürftigkeit zu realisieren.

14

Die Anwendung von [§ 8 WoGG](#) sei vor allem dann unbedenklich, wenn der örtliche Wohnungsmarkt damit hinreichend abgebildet werde. Da auf die im unteren Bereich marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen sei, müsse nach dem Grundstücksmarktbericht von einer angemessenen Nettokaltmiete von 2,50 Euro bis 3,50 Euro pro qm Wohnfläche (für unsanierte oder teilsanierte Wohnungen) ausgegangen werden. [§ 8 des WoGG](#) weise für die Wohnung der Kläger eine Nettokaltmiete von 310 Euro aus und bewege sich damit genau im Rahmen des örtlichen Mietzinsniveaus, das durch den Grundstücksmarktbericht für den Raum R. erarbeitet worden sei.

15

Die Beklagte beantragt, die Urteile des Landessozialgerichts Berlin-Brandenburg vom 9. Mai 2006 und des Sozialgerichts Potsdam vom 8. Dezember 2005 aufzuheben und die Klagen abzuweisen.

16

Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

17

Sie halten das angefochtene Urteil für zutreffend.

II

18

Die zulässige Revision der Beklagten ist im Sinne der Zurückverweisung begründet. Es kann nach den Feststellungen des LSG nicht beurteilt werden, ob die Kläger hilfebedürftig iS des [§ 9 SGB II](#) sind. Das LSG hat zwar zu Recht angenommen, dass die Kläger ein Hausgrundstück von angemessener Größe iS des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#) bewohnen. Es fehlt aber an Feststellungen dazu, ob verwertbares Vermögen in Form einer Immobilie oder in Form von Lebensversicherungen zu berücksichtigen ist. Sofern die Anspruchsvoraussetzungen des [§ 7 Abs 1 SGB II](#) bejaht werden können, fehlt es an hinreichenden Feststellungen dazu, welche Unterkunfts-kosten nach [§ 22 SGB II](#) als angemessen anzusehen sind. Die Angemessenheit richtet sich bei Hauseigentum nach den auch für Mieter geltenden Maßstäben hinsichtlich Wohnraumgröße und Wohnstandard.

19

1. Von Amts wegen zu berücksichtigende Verfahrensmängel stehen einer Sachentscheidung nicht entgegen.

20

a) Das LSG hat zu Recht festgestellt, dass Gegenstand des Verfahrens nicht nur die Klage der Klägerin zu 1), sondern auch des Klägers zu 2) ist. Nach dem so genannten "Meistbegünstigungsprinzip" war der Klageantrag dahin auszulegen, dass beide Ehepartner Klage erheben wollten, um die insgesamt höheren Leistungen zu erhalten (vgl BSGE 92, 217 = [SozR 4-4200 § 22 Nr 1](#), jeweils RdNr 11).

21

b) Im Rahmen der von den Klägern erhobenen Anfechtungs- und Verpflichtungsklage sind ihre Leistungsansprüche nach dem SGB II unter jedem rechtlichen Gesichtspunkt zu prüfen. Beim Streit um höhere Leistungen sind auch im SGB II Gegenstand der Prüfung grundsätzlich alle Anspruchsvoraussetzungen dem Grunde und der Höhe nach (BSG Urteile vom 23. November 2006 - B 11b AL 9/06 R - [SozR 4-4300 § 428 Nr 3](#) RdNr 16 ff und vom 16. Mai 2007 - [B 11b AS 29/06 R](#)). Soweit die Kläger in der mündlichen Verhandlung vor dem LSG erklärt haben, dass sie mit den sonstigen Feststellungen in den angefochtenen Bescheiden, insbesondere der Berechnung des anrechenbaren Einkommens und des Zuschlags einverstanden seien und insoweit keine Ansprüche geltend machen würden, haben sie den Streitgegenstand hierdurch nicht wirksam begrenzt. Eine Begrenzung des Streitgegenstandes ist zwar grundsätzlich zulässig, wenn ein Bescheid im Einzelfall mehrere abstrakte Verfügungssätze beinhaltet (vgl [BSGE 97, 217](#) = [SozR 4-1500 § 95 Nr 1](#), jeweils RdNr 6 f). Letzteres hat das Bundessozialgericht (BSG) für Verfügungen betreffend die Regelleistung einerseits sowie Unterkunfts- und Heizungskosten andererseits angenommen (BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr 1](#) RdNr 18 ff). Nach dem Wortlaut ihrer Erklärungen vor dem LSG und dem Gesamtzusammenhang haben die Kläger aber eine solche Begrenzung nicht vorgenommen. Bei den "sonstigen Feststellungen", insbesondere dem zu berücksichtigenden Einkommen handelt es sich lediglich um einzelne Berechnungselemente für den streitgegenständlichen Anspruch. Auch der Zuschlag nach [§ 24 SGB II](#) ist wegen seiner Akzessorietät kein abtrennbarer Anspruch (vgl Urteile des Senats vom 31. Oktober 2007 - B [14/11b AS 5/07 R](#); B [14/11b AS 59/06 R](#) - [NJW 2008, 2458](#); B [14/7b AS 42/06 R](#)). Ebenso wenig lässt der Antrag der Kläger im Berufungsverfahren, der ohne Einschränkung auf Leistungen nach dem SGB II in Höhe von insgesamt 627,26 Euro gerichtet war, eine Begrenzung auf die KdU erkennen. In dieser Höhe war den Klägern zuvor Alg II unter Einschluss der Regelleistung und der Kosten der Unterkunft gewährt worden. Das LSG hat dementsprechend im Tenor eine Verpflichtung der Beklagten zu Leistungen nach [§§ 20, 22](#) und [24 SGB II](#) ausgesprochen.

22

c) Die geltend gemachten Ansprüche betreffen die Zeit vom 1. Juli 2005 bis zum 31. Oktober 2005. Auf diesen Zeitraum bezieht sich der angefochtene Bewilligungsbescheid. Die die Folgezeiträume betreffenden Bescheide sind nicht nach [§ 96](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) Gegenstand des Verfahrens geworden (vgl [BSGE 97, 242](#) = [SozR 4-4200 § 20 Nr 1](#), jeweils RdNr 30).

23

d) Die Beklagte als eine nach [§ 44b SGB II](#) in der Fassung des Kommunalen Optionsgesetzes vom 30. Juli 2004 ([BGBl I 2014](#)) gebildete Arbeitsgemeinschaft ist beteiligtenfähig nach [§ 70 Nr 2 SGG](#) ([BSGE 97, 217](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr 1](#)). [§ 44b SGB II](#) ist ungeachtet seiner Verfassungswidrigkeit bis zum 31. Dezember 2010 weiterhin anwendbar (BVerfG Urteil vom 20. Dezember 2007 - [2 BvR 2433/04](#) und [2 BvR 2434/04](#) - [DVBl 2008, 173](#) ff = [NVwZ 2008, 183](#) ff = [NZS 2008, 198](#) ff).

24

2. Ob und ggf in welcher Höhe die Kläger Anspruch auf Alg II nach [§§ 7, 19](#) ff SGB II haben, kann mangels hinreichender Feststellungen des LSG zur Hilfebedürftigkeit nicht abschließend beurteilt werden. Gemäß [§ 7 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) erhalten Leistungen nach diesem Buch Personen, die das 15. Lebensjahr vollendet und das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (Nr 1), erwerbsfähig (Nr 2) und hilfebedürftig (Nr 3) sind sowie ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben (Nr 4). Hilfebedürftig ist nach [§ 9 Abs 1 SGB II](#), wer seinen Lebensunterhalt, seine Eingliederung in Arbeit und den Lebensunterhalt der mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln, vor allem nicht durch Aufnahme einer zumutbaren Arbeit, aus dem zu berücksichtigenden Einkommen oder Vermögen sichern kann und die erforderliche Hilfe nicht von anderen, insbesondere von Angehörigen oder von Trägern anderer Sozialleistungen erhält. Bei Personen, die in einer Bedarfsgemeinschaft leben, sind auch das Einkommen und Vermögen des Partners zu berücksichtigen, [§ 9 Abs 2 Satz 1 SGB II](#).

25

a) Die Hilfebedürftigkeit scheidet allerdings nicht daran, dass der Kläger zu 2) Eigentümer eines selbst genutzten Hausgrundstücks ist. Das Hausgrundstück ist als angemessen anzusehen und daher nicht als verwertbares Vermögen zu berücksichtigen.

26

Gemäß [§ 12 Abs 1 SGB II](#) (in der Fassung des Vierten Gesetzes zur Änderung des SGB III und anderer Gesetze vom 19. November 2004 - [BGBl I 2902](#)) sind als Vermögen alle verwertbaren Vermögensgegenstände zu berücksichtigen. Das LSG ist zu Recht davon ausgegangen, dass das Eigenheim des Klägers zu 2) nicht als verwertbares Vermögen anzusehen ist, weil es zum Schonvermögen nach [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#) zählt. Danach ist als Vermögen nicht zu berücksichtigen ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder eine entsprechende Eigentumswohnung. Bei dem Begriff der angemessenen Größe handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der der vollen gerichtlichen Überprüfung unterliegt ([BSGE 97, 203](#) = [SozR 4-4200 § 12 Nr 3](#), jeweils RdNr 14). Das BSG hat für Eigentumswohnungen in Anlehnung an § 39 Abs 1 Satz 1 Nr 1 und 3 iVm Abs 2 des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG, [BGBl I 1994, 2137](#)) bei einer Belegung der Wohnung mit zwei Personen typisierend die Grenze auf 80 qm festgesetzt (BSG, aaO, jeweils RdNr 22). Dieser Grenzwert kann allerdings nicht als quasi normative Größe herangezogen werden, es bleibt vielmehr Entscheidungsspielraum für außergewöhnliche Bedarfslagen im Einzelfall. Er orientiert sich am Durchschnittsfall und bedarf je nach den Umständen des Einzelfalles einer Anpassung nach oben, ggf aber auch nach unten (BSG, aaO, jeweils RdNr 22).

27

Diese für Eigentumswohnungen gezogene Grenze kann aber nicht ohne weiteres für Hauseigentum übernommen werden. Der Senat hält vielmehr ein Haus mit einer Wohnfläche von 91,89 qm noch für angemessen iS des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#). Eine schematische Übertragung des für Eigentumswohnungen entwickelten Wertes würde den anders gelagerten tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht. Hauseigentum überschreitet in aller Regel eine Wohnfläche von 80 qm. Der Eigentumsschutz des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#), der gerade an erster Stelle das selbst genutzte Hausgrundstück nennt, würde in diesem Punkt weitgehend leer laufen. Die enge Grenzziehung würde auch dem Willen des Gesetzgebers nicht entsprechen, der mit [§ 12 SGB II](#) die Berücksichtigung von Vermögen im Wesentlichen wie im bisherigen Recht der Arbeitslosenhilfe regeln wollte ([BT-Drucks 15/1516 S 53](#)). Dort wurde aber ein Familienheim in Anlehnung an die Vorschriften des II. WoBauG mit einer Größe von 130 qm als angemessen angesehen (BSG [SozR 4-4300 § 193 Nr 10](#) RdNr 24). Selbst wenn man bei dieser Beurteilung von einem 4-Personen-Haushalt ausgeht und bei einer geringeren Bewohnerzahl die Wohnfläche entsprechend reduziert, würde eine angemessene Wohnfläche für zwei Personen von 90 qm hier nur geringfügig überschritten werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in die Wohnfläche eines Hauses ganz oder teilweise auch Flächen wie etwa Hausflure eingerechnet werden, die bei Eigentums- und Mietwohnungen nicht in die Berechnung einfließen (vgl § 2 Abs 1 Satz 1 Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 ([BGBl I 2346](#))). Dementsprechend setzte auch § 39 II. WoBauG die Wohnflächengrenze für die Förderungsfähigkeit eigengenutzter Eigentumswohnungen bei 120 qm, bei Familienheimen aber bei 130 qm an. Der Senat hält es daher bei typisierender Betrachtung für gerechtfertigt, angesichts der im Regelfall bestehenden baulichen Besonderheiten eines Hauses, die angemessene Größe gegenüber der Eigentumswohnung zu erhöhen.

28

b) Nicht entschieden werden kann nach den Feststellungen des LSG, ob die Kläger über sonstige verwertbare Vermögensgegenstände iS des [§ 12 Abs 1 SGB II](#) verfügen, die ihre Bedürftigkeit nach [§ 9 Abs 1, Abs 2 Satz 1 SGB II](#) ausschließen.

29

Das LSG wird insofern noch aufzuklären haben, ob Teile des 1.003 qm großen Grundstücks als selbstständige Immobilie verwertbar sind. Entgegen der Auffassung des LSG folgt aus der nach der Wohnfläche beurteilten Angemessenheit des Hausgrundstücks nicht ohne weiteres, dass die Grundstücksgröße keine weitere Berücksichtigung findet. Das kann nur dann der Fall sein, wenn Haus und Grundstück eine solche Einheit bilden, dass sie nur als einheitlicher Vermögensgegenstand betrachtet werden können (vgl Hengelhaupt in Hauck/Noftz, SGB II, Stand März 2008, K § 12 RdNr 214a). Bei einer Grundstücksgröße von 1.003 qm besteht regelmäßig Anlass zu überprüfen, ob nach den tatsächlichen und rechtlichen örtlichen Gegebenheiten die Grundstücksfläche als angemessen anzusehen ist. Soweit dies verneint wird, ist zu prüfen, ob eine gesonderte Verwertung des die Angemessenheit übersteigenden Grundstücksteiles in Betracht kommt.

30

Das LSG wird ferner festzustellen haben, ob darüber hinaus Vermögen in Form von Lebensversicherungen zu berücksichtigen ist. Nach den bisherigen Feststellungen des LSG haben die Kläger mehrere Lebensversicherungen abgeschlossen. Deren Wert und Verwertbarkeit im streitigen Zeitraum ist dem angefochtenen Urteil nicht zu entnehmen. Soweit das LSG davon ausgegangen ist, dass die Versicherungen der Tilgung des für den Hauskauf aufgenommenen Darlehens dienen sollen, ist bereits nicht dargelegt, woraus sich rechtlich eine entsprechende Verknüpfung ergibt. Da die Voraussetzungen des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 5 SGB II](#) nicht vorliegen, ist eine Zweckbestimmung zur Finanzierung des Hausgrundstückes aber auch nicht privilegiert. Mangels Angaben zum Wert der Lebensversicherungen ist auch nicht nachvollziehbar, ob sie für die Finanzierung zur Gänze aufgebraucht würden. Das LSG wird allerdings neben den Bestimmungen des [§ 12 Abs 2 SGB II](#) auch zu prüfen haben, ob insofern die Voraussetzungen des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 6 SGB II](#) vorliegen (vgl hierzu BSG Urteil vom 6. September 2007 - B [14/7b AS 66/06 R](#) - RdNr 22; Urteile vom 15. April 2008 - B [14/7b AS 68/06 R](#) ua; Urteil vom 16. Mai 2007 - B [11b AS 37/06 R](#) - [SozR 4-4200 § 12 Nr 4](#)).

31

3. Zur Feststellung der Höhe der Ansprüche der Kläger wird das LSG ferner ihren Bedarf im einzelnen noch zu ermitteln haben.

32

a) Das LSG hat bereits zu Recht ausgeführt, dass eine Bedarfsgemeinschaft aus der Klägerin zu 1) ([§ 7 Abs 3 Nr 1 SGB II](#)) und ihrem Ehemann ([§ 7 Abs 3 Nr 3 Buchst a SGB II](#)) bestand. Den Bedarf der Bedarfsgemeinschaft hat die Beklagte zutreffend zunächst dergestalt ermittelt, dass sie gemäß [§ 20 Abs 3 SGB II](#) für die Kläger jeweils 298 Euro als Regelleistung zu Grunde gelegt und hierzu jeweils 1/2 der Unterkunftskosten addiert hat.

33

b) Die Beklagte ist zu Recht davon ausgegangen, dass zum Bedarf der Kläger gemäß [§ 22 SGB II](#) jeweils die Hälfte der Unterkunftskosten gehört. Nutzen Hilfebedürftige eine Unterkunft gemeinsam, so sind die Kosten hierfür im Regelfall unabhängig von Alter oder Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen. In welcher Höhe ein nach [§ 22 SGB II](#) zu deckender Bedarf besteht, kann anhand der Feststellungen des LSG jedoch nicht entschieden werden.

34

aa) Nach [§ 22 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Ob die von den Klägern geltend gemachten tatsächlichen Unterkunftskosten in Höhe von 716,59 Euro (Schuldzinsen in Höhe von 548,56 Euro, Bewirtschaftungskosten in Höhe von insgesamt 103,76 Euro und Heizkosten in Höhe von 64,27 Euro) angemessen sind, kann anhand der bislang vom LSG festgestellten Tatsachen nicht abschließend entschieden werden. Die Angemessenheit der Wohnungskosten ist in mehreren Schritten zu prüfen: Zunächst bedarf es der Feststellung, welche Größe die von der Bedarfsgemeinschaft bewohnte Wohnung hat, sodann ist der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist ([BSGE 97, 254](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr 3](#), jeweils RdNr 19, 20). Dabei ist als räumlicher Maßstab in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend (BSG, aaO, jeweils RdNr 21). Schließlich ist zu überprüfen, ob auch die konkrete Möglichkeit besteht, eine abstrakt als angemessen angesehene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anzumieten (BSG, aaO, jeweils RdNr 22).

35

bb) Diese zu Mietwohnungen entwickelten Grundsätze gelten auch, soweit Hilfebedürftige ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe iS des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#) bewohnen. Die Angemessenheit des Hausgrundstücks iS des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#) indiziert allerdings noch nicht die Angemessenheit der Unterkunftskosten für dieses Haus iS des [§ 22 SGB II](#). Die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist vielmehr für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten. [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#) ist eine rein vermögensrechtliche Schutzvorschrift gegenüber dem Verwertungsbegehren des Grundsicherungsträgers, wirkt sich aber nicht auf die Höhe der nach [§ 22 SGB II](#) zu übernehmenden Unterkunftskosten aus (vgl. [BSGE 97, 203](#) = [SozR 4-4200 § 12 Nr 3](#), jeweils RdNr 24). [§ 22 Abs 1 SGB II](#) sieht insofern ohne Differenzierung danach, ob der Wohnbedarf durch Eigentum oder Miete gedeckt wird, Leistungen für Unterkunft und Heizung bis zur Grenze der Angemessenheit vor. Aus diesem Grund sind auch nicht die für Hauseigentümer, sondern 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 [Art 3 Abs 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 (vgl. hierzu auch Urteil des erkennenden Senats vom 27. Februar 2008 - B 14/7b AS 70/06 R). Dies steht nicht im Wertungswiderspruch zum Verwertungsausschluss des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#). Zweck dieser Regelung 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 ([BSGE 97, 263](#) = [SozR 4-4200 § 12 Nr 3](#), jeweils RdNr 13). Das dort genannte "Schonvermögen" soll der Hilfebedürftige deshalb nicht verwerten müssen. Dem Schutz der Wohnung als räumlichem Lebensmittelpunkt dient auch die leistungsrechtliche Vorschrift des [§ 22 SGB II](#) (vgl. Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl 2008, § 22 RdNr 5). Die erforderlichen laufenden Leistungen zur Beibehaltung des räumlichen Lebensmittelpunktes werden aber nach [§ 22 SGB II](#) Mietern wie Eigentümern nur im Rahmen der Angemessenheit gewährt.

36

Es ist daher für die Angemessenheit der Kosten eines Eigenheims wie bei einer Mietwohnung die anerkannte Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau und den Aufwendungen für eine Wohnung dieser Größe mit unterem Wohnstandard zu Grunde zu legen. Abzustellen ist für die Angemessenheit der Aufwendungen auf Wohnungen im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen im räumlichen Bereich, der den Vergleichsmaßstab bildet ([BSGE 97, 254](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr 3](#), jeweils RdNr 20). Welche Kosten hier für dieses Preissegment allerdings konkret zu Grunde zu legen ist, kann nach den Feststellungen des LSG nicht beurteilt werden. Die Tabellenwerte in [§ 8 WoGG](#) stellen grundsätzlich keinen geeigneten Maßstab für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft dar (vgl. [BSGE 97, 254](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr 3](#), jeweils RdNr 23; [BVerwGE 75, 168](#); [77, 232](#); [97, 110](#) und zuletzt [BVerwG Urteile vom 31. August 2004 - 5 C 8.04 - NJW 2005, 310](#) und vom 28. April 2005 - [5 C 15.04 - DVBl 2005, 1326](#) = [NVwZ 2005, 1197](#); vgl. hierzu auch [Berlit in LPK-SGB II, § 22 RdNr 36 ff](#); zur Unanwendbarkeit der Tabelle zu [§ 8 WoGG](#) im BSHG vgl. auch [Hofmann in LPK-BSHG, 6. Aufl 2003, § 12 RdNr 24](#); s. auch [Kalhorn in Hauck/Noftz, SGB II, Stand März 2008, K § 22 RdNr 20](#)). Insbesondere spiegeln sich in diesen Tabellenwerten nicht die örtlichen Gegebenheiten wieder. Auf die Tabellenwerte kann nur zurückgegriffen werden, wenn lokale Erkenntnismöglichkeiten nicht weiterführen. Es spricht viel dafür, dass hier in Ermangelung eines Mietspiegels der örtliche Grundstücksmarktbericht 2005 des Gutachterausschusses für Grundstücke im Landkreis Teltow-Fläming eine sachgerechte Entscheidungsgrundlage bietet. Abschließend kann dies jedoch nicht beurteilt werden, weil es insofern an Feststellungen zum Konzept und zur Datenbasis dieses Berichtes fehlt. Wird auf die Daten des Berichts zurückgegriffen, ist nicht, wie die Beklagte meint, ohne weiteres auf die Mieten für unsanierte oder teilsanierte Wohnungen abzustellen, sondern lediglich auf das untere Segment. Wo dieses ggf nach den im Grundstücksmarktbericht abgebildeten unterschiedlichen Wohnstandards zu verorten ist, wird das LSG zu ermitteln haben. Ob insofern die vom LSG zu Grunde gelegten Mieten für Neubauten maßgeblich sind, ist eher zweifelhaft. Es fehlen jedenfalls Feststellungen zu Ausstattung, Lage und Bausubstanz der den einzelnen Kategorien zugeordneten Wohnungen im Grundstücksmarktbericht, die den Maßstab für die angemessenen Kosten des Hauses der Kläger bilden. Schließlich wird festzustellen sein, ob für die Kläger eine konkrete Unterkunftsalternative besteht.

37

Höhere Kosten der Unterkunft können die Kläger nicht deshalb fordern, weil die Beklagte sie vor der Herabsetzung der Leistung nicht ordnungsgemäß zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert habe. Ein Hinweis, wie er den Klägern hier mit Schreiben vom 20. April

2005 erteilt wurde, ist insofern ausreichend. Er hat lediglich Aufklärungs- und Warnfunktion, damit der Hilfebedürftige Klarheit über die aus Sicht des Leistungsträgers angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhält ([BSGE 97, 231](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr 2](#), jeweils RdNr 29; BSG Urteil vom 27. Februar 2008 - B [14/7b AS 70/06 R](#)).

38

cc) Der angemessenen Nettokaltmiete sind die angemessenen Nebenkosten sowie Heizkosten hinzuzufügen. Bis zur Summe dieser angemessenen Kosten sind die tatsächlichen Aufwendungen zu berücksichtigen. Zu den Unterkunftskosten für selbst genutzte Hausgrundstücke zählen dabei alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind (vgl Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl 2008, § 22 RdNr 26). § 7 Abs 2 der Verordnung zu [§ 82 SGB XII](#) findet insoweit entsprechende Anwendung (vgl Kalthorn in Hauck/Noftz, aaO, RdNr 14). Wie bei Mietwohnungen sind auch bei Wohnungseigentum die angemessenen Heizkosten zu übernehmen.

39

Soweit die von den Klägern geltend gemachten Neben- und Heizkosten grundsätzlich als angemessen anzusehen sind, wovon die Beteiligten nach ihren übereinstimmenden Erklärungen ausgehen, wird das LSG allerdings, sofern eine gesonderte Verwertbarkeit von Grundstücksteilen in Betracht kommt, zu berücksichtigen haben, dass die auf diesen Teil entfallenden Abgaben und Kosten nicht zu den Kosten nach [§ 22 SGB II](#) zählen. Das LSG wird bei seiner erneuten Entscheidung auch zu beachten haben, dass von den Heizkosten kein Abschlag für die Warmwasserbereitung in Höhe von 13,73 Euro (0,15 Euro pro qm) gerechtfertigt ist. Nach der Rechtsprechung des Senats ist im streitigen Zeitraum lediglich ein Abzug in Höhe von 10,74 Euro (2 x 5,37 Euro) monatlich vorzunehmen (vgl BSG Urteil vom 27. Februar 2008 - B [14/11b AS 15/07 R](#)).

40

4. Dem Gesamtbedarf der Kläger ist sodann das Einkommen des Klägers zu 1. gegenüberzustellen, [§ 9 Abs 2 Satz 1 SGB II](#). Das LSG hat - den Senat nach [§ 163 SGG](#) bindend - ein Nettoarbeitsentgelt in Höhe von 1.255,98 Euro festgestellt. Hiervon sind zur Ermittlung des zu berücksichtigenden Einkommens die in [§ 11 Abs 2 SGB II](#) vorgesehenen Kosten abzusetzen.

41

Soweit sich ergibt, dass nicht der gesamte Bedarf der Kläger durch Einkommen oder Vermögen des Klägers zu 2) gedeckt werden kann, wird der Anspruch der Kläger nach [§ 9 Abs 2 Satz 3 SGB II](#) zu bemessen sein. Danach gilt jede Person der Bedarfsgemeinschaft im Verhältnis des eigenen Bedarfs zum Gesamtbedarf als hilfebedürftig, wenn in einer Bedarfsgemeinschaft nicht der gesamte Bedarf aus eigenen Kräften und Mitteln gedeckt ist. Jeder der Kläger ist damit in dem Umfang anspruchsberechtigt, der dem Anteil seines persönlichen Bedarfs am Gesamtbedarf entspricht. Die Differenz zwischen dem Gesamtbedarf der Bedarfsgemeinschaft einerseits und ihrem Gesamteinkommen andererseits wird - sofern die Differenz zugunsten des Gesamtbedarfs besteht - entsprechend der Bedarfsanteile auf die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft verteilt. Der Senat stimmt mit dem LSG überein, dass verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Vorschrift nicht bestehen. Sie ist insbesondere nicht deshalb verfassungswidrig, weil sie nichtbedürftige Personen zu Bedürftigen macht. Dieser Sichtweise steht schon entgegen, dass dem Nichtbedürftigen ein eigener Leistungsanspruch zugebilligt wird (vgl [BSGE 97, 217](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr 1](#), jeweils RdNr 15). Soweit durch die Regelung des [§ 9 Abs 2 Satz 3 SGB II](#) Leistungsansprüche der bedürftigen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft "gekürzt" werden, ist dies zumindest solange hinzunehmen, als es sich um eine "funktionierende" Bedarfsgemeinschaft handelt, in der die bewilligten Leistungen tatsächlich auch den bedürftigen Personen im Ergebnis zufließen (BSG, aaO).

42

5. Das LSG wird schließlich noch festzustellen haben, ob und in welcher Höhe ein Anspruch der Klägerin zu 1) auf einen befristeten Zuschlag nach [§ 24 SGB II](#) besteht (vgl dazu Urteile des Senats vom 31. Oktober 2007 - B [14/11b AS 5/07 R](#); B [14/11b AS 59/06 R](#) - [NJW 2008, 2458](#); B [14/7b AS 42/06 R](#)).

43

Das LSG wird auch abschließend über die Kosten des Rechtsstreits zu befinden haben.

Rechtskraft

Aus

Login

BRD

Saved

2009-01-05