B 4 AS 28/09 R

Land
Bundesrepublik Deutschland
Sozialgericht
Bundessozialgericht
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung
4
1. Instanz
SG Köln (NRW)
Aktenzeichen
S 30 (22) AS 118/07
Datum
12.08.2008
2. Instanz
LSG Nordrhein-Westfalen
Aktenzeichen
L 19 AS 61/08
Datum
02.03.2009
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen
B 4 AS 28/09 R
Datum
18.02.2010
Kategorie
Urteil
Die Revision des Klägers gegen das Urteil des Landessozialgerichts Nordrhein-Westfalen vom 2. März 2009 wird zurückgewiesen. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Gründe:

I

1

Der Kläger begehrt von der Beklagten die Übernahme einer Maklercourtage für den Verkauf eines Hausgrundstücks.

2

Der Kläger ist am 1.3.1947 geboren. Er bezog Arbeitslosengeld (Alg) als Versicherungsleistung bis zum 21.9.2005. Seit 1.3.2007 erhält er Versichertenrente von der Deutschen Rentenversicherung. Er lebte 2005 mit seiner Ehefrau und mit der 1987 geborenen Tochter in einem zu gleichen Teilen im Eigentum der Eheleute stehenden Hausgrundstück (Grundstücksgröße ca 610 m², Wohnfläche ca 170 m², Schätzwert ca 280 000 Euro).

3

Die Beklagte zahlte dem Kläger und seiner mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Ehefrau Leistungen nach dem SGB II für den Zeitraum vom 1.10.2005 bis 31.12.2005 in Höhe von 2 195,95 Euro (Regelleistung je 311 Euro, befristeter Zuschlag für den Kläger nach Bezug von Alg in Höhe von 320 Euro, anerkannte Leistungen für Unterkunft und Heizung 1 253,95 Euro, betreffend vor allem Zinsbelastungen aus dem Darlehen zur Finanzierung des selbst bewohnten Eigenheimes). Ab dem 1.4.2006 sollten nur noch die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung, ausgehend von einer Grundmiete in Höhe von 333,75 Euro monatlich und Nebenkosten in Höhe von bis zu 135 Euro übernommen werden. Der Kläger könne die Kosten der Unterkunft senken, zB durch Wohnungswechsel oder durch Vermietung nicht genutzter Räume.

4

Mit den Bewilligungsbescheiden vom 25.11.2005 und 30.11.2005 bewilligte die Beklagte Leistungen nach dem SGB II für den Zeitraum 1.1.2006 bis 30.6.2006, ab 1.4.2006 Leistungen für Unterkunft und Heizung nur noch in Höhe von 543,75 Euro monatlich. Zum 1.3.2006 mieteten der Kläger und seine Familie eine neue Wohnung an.

5

Bereits im Zuge der Antragstellung im August 2005 hatte der Kläger der Beklagten durch Vorlage von Unterlagen nachgewiesen, dass das Hausgrundstück zum Verkauf stehe. Mit notariellem Kaufvertrag vom 22.12.2005 verkauften die Eheleute das Haus. Der Kläger zahlte für die Vermittlung der Gelegenheit des Vertragsschlusses eine Maklercourtage von 4 054,20 Euro.

6

Die Übernahme dieser Maklergebühr als Wohnungsbeschaffungskosten machte der Kläger am 4.5.2006 geltend. Die Beklagte lehnte dies mit Bescheid vom 22.1.2007 ab und wies den hiergegen eingelegten Widerspruch mit Bescheid vom 18.5.2007 mit der Begründung zurück, nach § 22 Abs 3 Satz 1 SGB II könnten Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten nur bei vorheriger Zusicherung übernommen werden, woran es vorliegend fehle.

7

Die hiergegen beim SG Köln erhobene Klage hat das SG mit Urteil vom 12.8.2008 abgewiesen. Das LSG Nordrhein-Westfalen hat mit Urteil vom 2.3.2009 die Berufung als unbegründet zurückgewiesen. Das LSG hat ausgeführt, die Maklercourtage falle weder unter den Begriff der Wohnungsbeschaffungs- noch unter den der Umzugskosten iS von § 22 Abs 3 SGB II. Der Begriff der Wohnungsbeschaffungskosten setze voraus, dass die Aufwendungen mit dem Finden und Beschaffen der Wohnung verbunden seien. Bei Umzugskosten handele es sich um Kosten des Umzugs selbst, nicht jedoch um solche, die mit dem Umzug lediglich zusammenhingen. Außerdem liege keine vorherige schriftliche Zusicherung der Beklagten iS des § 22 Abs 3 Satz 1 SGB II vor.

8

Der Kläger rügt mit seiner vom LSG zugelassenen Revision eine Verletzung des § 22 Abs 3 SGB II. Das LSG habe den Begriff der Wohnungsbeschaffungs- bzw Umzugskosten verkannt. Wenn er zur Kostensenkung aufgefordert werde, bedeute dies im Ergebnis die Notwendigkeit, das Hausgrundstück zu veräußern. Es könne keinen Unterschied machen, ob Maklergebühren bei der Anmietung einer neuen Wohnung oder bei der Veräußerung des Hausgrundstücks anfielen. In verschiedenen Gesprächen mit Mitarbeitern der Beklagten sei "unstreitig" gewesen, dass er sein Eigenheim veräußern werde. Zwar sei ein erster Auftrag an einen Makler bereits im Februar 2005 erteilt worden, dieser sei jedoch nach drei Monaten erfolglos abgelaufen. Erst nach dem Bescheid vom 28.9.2005 sei ein neuer Auftrag erteilt worden. Ohne Inanspruchnahme von Maklerdiensten wäre eine Veräußerung innerhalb von sechs Monaten nicht möglich gewesen. Überdies seien ihm in einem Gespräch am 26.1.2006 von der Beklagten die Übernahme von Umzugskosten (Kosten für einen Kleintransporter) und einer Mietkaution mündlich zugesichert worden. Das LSG habe hierüber Beweis erheben und den Sachverhalt weiter aufklären müssen. Wegen der erhaltenen Zusicherung sei keine weitere Zusicherung bezüglich der Maklergebühren erforderlich gewesen bzw habe diese Zusicherung schriftlich erteilt werden müssen. Jedenfalls sei er im Wege des sozialrechtlichen Herstellungsanspruchs so zu stellen, als ob ihm eine schriftliche Zusicherung der Übernahme der Maklergebühren erteilt worden wäre.

9

Der Kläger beantragt, das Urteil des Landessozialgerichts Nordrhein-Westfalen vom 2.3.2009 und das Urteil des Sozialgerichts Köln vom 12.8.2008 sowie den Bescheid der Beklagten vom 22.1.2007 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 18.5.2007 aufzuheben und die Beklagte zu verurteilen, ihm die Kosten der Maklercourtage in Höhe von 4 054,20 Euro zu erstatten.

10

Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

11

Sie hält die Entscheidungen der Vorinstanzen für zutreffend. Der Kläger sei zwar zur Senkung seiner Unterkunftskosten, nicht aber zur Veräußerung des Hausgrundstücks aufgefordert worden. Auf die im Gespräch am 26.1.2006 gemachten Aussagen komme es nicht an, da keine schriftliche Zusicherung gemacht worden sei.

II

12

Die zulässige Revision des Klägers ist nicht begründet (§ 170 Abs 1 Satz 1 SGG).

13

Streitgegenstand des Revisionsverfahrens ist allein der Bescheid vom 22.1.2007 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 18.5.2007, mit dem die Beklagte es abgelehnt hat, die von dem Kläger geltend gemachten Kosten in Höhe von 4 054,20 Euro für die Maklercourtage anlässlich der Veräußerung seines Hausgrundstücks zu übernehmen (vgl BSG, Urteil vom 16.12.2008 - B 4 AS 49/07 R - BSGE 102, 194 = SozR 4-4200 § 22 Nr 16).

14

Zu Recht hat die Beklagte den Antrag des Klägers auf Erstattung der Maklercourtage abgelehnt. Die Maklergebühren sind weder Wohnungsbeschaffungs- oder Umzugskosten iS von § 22 Abs 3 SGB II, noch Kosten für die Unterkunft iS von § 22 Abs 1 SGB II. Es liegt auch keine Zusicherung der Übernahme der Maklergebühr vor.

15

1. Nach § 22 Abs 3 Satz 1 SGB II in der hier anzuwendenden Fassung des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze vom 24.3.2006 (BGBl I 558) können Wohnungsbeschaffungskosten sowie eine Mietkaution und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung durch den kommunalen Träger übernommen werden. Bei den Leistungen nach § 22 Abs 3 SGB II handelt es sich um ergänzende Leistungen im Hinblick auf den Bedarf des Wohnens (BSG, Urteil vom 16.12.2008 - B 4 AS 49/07 R - BSGE 102, 194 = SozR 4-4200 § 22 Nr 16). Die Begriffe "Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten" finden ihre Begrenzung bereits im Wortlaut.

Wohnungsbeschaffungskosten sind nur solche Aufwendungen, die mit dem Finden und Anmieten der Wohnung verbunden sind (BSG, Urteil vom 16.12.2008 - B 4 AS 49/07 R - BSGE 102, 194 = SozR 4-4200 § 22 Nr 16; Krauß in Hauck/Noftz, SGB II, Stand IX/2009, § 22 RdNr 126; Berlit in LPK-SGB II, 3. Aufl 2009, § 22 RdNr 109).

16

Der Maklerlohn kann zwar in Ausnahmefällen zu den Wohnbeschaffungskosten iS des § 22 Abs 3 SGB II gehören, wenn die Beauftragung eines Maklers zum Finden und Anmieten einer angemessenen Wohnung unvermeidbar ist (LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 30.7.2008 - L 7 AS 2809/08 ER-B; Bayerisches LSG, Urteil vom 16.7.2009 - L 11 AS 144/08; ferner Krauß in Hauck/Noftz, SGB II, Stand IX/2009, § 22 RdNr 126; Berlit in LPK-SGB II, 3. Aufl 2009, § 22 RdNr 109; Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl 2008, § 22 RdNr 83). Jedoch gilt dies nicht, wenn die Maklergebühr anlässlich der Veräußerung von Wohnungseigentum des Hilfebedürftigen anfällt. Dies sind keine Wohnungsbeschaffungskosten iS von § 22 Abs 3 SGB II, da sie nicht im Zusammenhang mit dem Finden und Anmieten einer Wohnung entstanden sind (Krauß in Hauck/Noftz, SGB II, Stand IX/2009, § 22 RdNr 126). Sie mindern lediglich den Veräußerungserlös und haben keine Auswirkung auf den nach dem SGB II zu berücksichtigenden Hilfebedarf.

17

Die Maklercourtage für die Veräußerung von Wohnraum unterfällt auch nicht den in § 22 Abs 3 SGB II genannten Umzugskosten. Ein Umzug geht schon begrifflich nicht mit einer Veräußerung einher. Die Umzugskosten sind im Interesse einer klaren Abgrenzung zu den Leistungen nach § 22 Abs 1http://www.juris.de/jportal/portal/t/yuf/page/jurisw.psml?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&jspeid=Trefferliste&documentnumber=7&numberofresults=67&fromdoctodoc=yes&doc.id=BJNR295500003BJNE002404308&doc.part=S&doc.price=0.0 - focuspoint SGB II auf die Kosten des Umzugs im engeren Sinne, wie die Kosten für Transport, Hilfskräfte, erforderliche Versicherungen, Benzin und Verpackungsmaterial zu begrenzen (BSG, Urteil vom 16.12.2008 - B 4 AS 49/07 R - BSGE 102, 194 = SozR 4-4200 § 22 Nr 16; BSG, Urteil vom 1.7.2009 - B 4 AS 77/08 R, zur Veröffentlichung in SozR 4 vorgesehen; Krauß in Hauck/Noftz, SGB II, Stand IX/2009, § 22 RdNr 128).

18

2. Die Maklercourtage für den Verkauf des Hausgrundstücks ist auch nicht Bestandteil der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs 1 SGB II.

19

Nach § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten richtet sich bei Mietern und Hauseigentümern nach einheitlichen Kriterien. Zu den Unterkunftskosten für selbst genutzte Hausgrundstücke zählen dabei alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind (BSG, Urteil vom 15.4.2008 - B 14/7b AS 34/06 R - BSGE 100, 186 = SozR 4-4200 § 12 Nr 10; vgl Voelzke/Knickrehm, Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II, 2009, S 19 f; 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 (BSG, Urteil vom 15.4.2008 - B 14/7b AS 34/06 R - BSGE 100, 186 = BSG SozR 4-4200 § 12 Nr 10).

20

§ 22 Abs 1 Satz 1 SGB II dient dem Schutz der Wohnung als räumlichem Lebensmittelpunkt; die Norm schützt das existentielle Grundbedürfnis "Wohnen" (BSG, Urteil vom 15.4.2008 - B 14/7b AS 34/06 R - BSGE 100, 186 = SozR 4-4200 § 12 Nr 10; BSG, Urteil vom 18.6.2008 - B 14/11b AS 67/06 R = SozR 4-4200 § 22 Nr 13; BSG, Urteil vom 16.12.2008 - B 4 AS 1/08 R = SozR 4-4200 § 22 Nr 14; Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl 2008, § 22 RdNr 15c; Knickrehm in Kreikebohm/Spellbrink/Waltermann, Kommentar zum Sozialrecht, § 22 SGB II, RdNr 3). Die Aufwendungen - auch einmalig anfallende Kosten können hierunter fallen - müssen deshalb für die Sicherung und Erhaltung der Unterkunft erforderlich und auch ansonsten angemessen sein; es muss die "Bewohnbarkeit" der Unterkunft hergestellt oder aufrecht erhalten werden (BSG, Urteil vom 16.12.2008 - B 4 AS 49/07 R - BSGE 102, 194 = SozR 4-4200 § 22 Nr 16). Das ist bei Kosten, die anlässlich der Veräußerung von Wohnungseigentum entstehen, nicht der Fall.

21

Unerheblich ist entgegen der Auffassung des Klägers, welcher Zeitraum für den Verkauf des Hausgrundstücks erforderlich ist, denn der Wechsel in eine angemessene Wohnung ist nicht notwendig an den vorangehenden Verkauf des Hauses geknüpft (BSG, Urteil vom 2.7.2009 - B 14 AS 32/07 R). § 22 Abs 1 SGB II schützt nicht vor dem Anfall von Kosten anlässlich einer Veräußerung einer selbst genutzten und im Eigentum des Hilfeempfängers stehenden Immobilie aus wirtschaftlichen Gründen (vgl Lauterbach, NJ 2006, 491; Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl 2008, § 22 RdNr 25). Der Eigentümer ist ebenso wenig wie der Mieter davor geschützt, dass sich wegen unangemessen hoher Unterkunftskosten die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels ergeben kann (BSG, Urteil vom 2.7.2009 - B 14 AS 32/07 R; vgl hierzu auch Urteil des BSG, Urteil vom 27.2.2008 - B 14/7b AS 70/06 R = SozR 4-4200 § 22 Nr 8). Im Hinblick auf den Regelungsgehalt und den Schutzzweck des § 22 Abs 1 SGB II ist es deshalb unerheblich, mit welchem finanziellen Aufwand ein Hausgrundstück veräußert wird.

22

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 - wie bei § 22 SGB II - allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses "Wohnen" und als räumlicher Lebensmittelpunkt (BSG, Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 2/05 R - BSGE 97, 263 = SozR 4-4200 § 12 Nr 3, jeweils RdNr 13). Das in § 12 SGB II genannte "Schonvermögen" soll der Hilfebedürftige deshalb nicht verwerten müssen. Die Vorschrift soll die Hilfesuchenden aber nicht von jeglichem wirtschaftlichen Risiko befreien, wie es nun einmal mit der Anschaffung und

Veräußerung von Immobilien häufig verbunden ist (vgl Bayerisches LSG, Urteil vom 13.4.2007 - L 7 AS 182/06). Den Vorgaben der Gesetzesbegründung folgend (BT-Drucks 15/1516 S 46, S 53 zu § 12) kann in diesem Zusammenhang auf die zur Arbeitslosenhilfe (Alhi) entwickelten Grundsätze zurückgegriffen werden. Vermögen iS von § 12 SGB II sind nicht die Bilanz aus aktiven und passiven Vermögenswerten, sondern die vorhandenen aktiven Vermögenswerte (vgl zur Alhi: BSG, Urteil vom 2.11.2000 - B 11 AL 35/00 R - BSGE 87, 143, 145 = SozR 3-4220 § 6 Nr 8; zu § 88 BSHG: BVerwG, Beschluss vom 3.12.1991 - 5 B 61/90 = Buchholz 436.0 zu § 88 BSHG Nr 22 S 14). Alle aktiven Vermögenswerte müssen grundsätzlich zur Sicherung des Lebensunterhaltes eingesetzt werden (§§ 9 Abs 1 Nr 2, 12 Abs 1 SGB II). Deshalb erfordert auch die Bedürftigkeitsprüfung im SGB II keine Saldierung aller Aktiva und Passiva. Dies folgt aus der Subsidiarität der staatlichen Fürsorge, welche erst eingreifen soll, wenn der Hilfebedürftige ihm zur Verfügung stehende Mittel verbraucht hat. Die Berücksichtigung von Verbindlichkeiten bei der Feststellung der vorhandenen Vermögenswerte ist allenfalls geboten, wenn eine Verbindlichkeit unmittelbar auf dem fraglichen Vermögensgegenstand (zB eine auf ein Grundstück eingetragene Hypothek) lastet, da der Vermögensgegenstand in diesem Fall nicht ohne Abzüge veräußert werden kann (BSG, Urteil vom 15.4.2008 - B 14 AS 27/07 R). Die Berücksichtigung der beim Kläger angefallenen Maklercourtage als "Verwertungskosten" würde sonst im Ergebnis einer dem Grundsatz des SGB II widersprechenden Vermögensbildung dienen (vgl schon zu § 88 BSHG: BVerwG, Urteil vom 24.4.1975 - V C 61.73 - BVerwGE 48, 182, 185; ferner BSG, Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 8/06 R - BSGE 97, 217 = SozR 4-4200 § 22 Nr 1; BSG, Urteil vom 18.6.2008 - B 14/11b AS 67/06 R = SozR 4-4200 § 22 Nr 13).

23

3. Eine schriftliche Zusicherung iS von § 22 Abs 3 SGB II, § 34 SGB X ist weder erteilt worden, noch liegen die Voraussetzungen für ihre Erteilung vor.

24

Bei der Zusicherung iS von § 22 Abs 3 Satz 1 SGB II handelt es sich um einen der Bewilligung vorgeschalteten Verwaltungsakt iS von § 31 SGB X (vgl BSG, Urteil vom 8.12.1993 - 10 RKg 19/92 - SozR 3-1300 § 34 Nr 2; LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 30.7.2008 - L 7 AS 2809/08 ER-B; Bayerisches LSG, Urteil vom 16.7.2009 - L 11 AS 144/08; Sächsisches LSG, Beschluss vom 26.10.2009 - L 3 AS 20/09; vgl Berlit, aaO, RdNr 115; Lang/Link, aaO, RdNr 85). Die Voraussetzungen des § 22 Abs 3 SGB II für die Erteilung einer Zusicherung der Übernahme der Maklergebühr liegen schon deshalb nicht vor, da diese Kosten mangels ihrer Eigenschaft als Wohnungsbeschaffungs- oder Umzugskosten nicht Gegenstand einer Zusicherung iS von § 22 Abs 3 SGB II sein können. Eine (außerhalb von § 22 Abs 3 SGB II) erteilte schriftliche Zusicherung der Beklagten iS von § 34 SGB X mit dem Inhalt, die Maklergebühren zu übernehmen, liegt ausweislich der bindenden Feststellungen des LSG zudem nicht vor.

25

4. Der Kläger kann sich auch nicht auf einen sozialen Herstellungsanspruch berufen. Der von der Rechtsprechung entwickelte sozialrechtliche Herstellungsanspruch ist auf die Vornahme einer Amtshandlung zur Herstellung des Zustandes gerichtet, der bestehen würde, wenn der Leistungsträger die ihm aufgrund eines Gesetzes oder des konkreten Sozialrechtsverhältnisses gegenüber dem Berechtigten obliegenden Haupt- oder Nebenpflichten, insbesondere zur Auskunft und Beratung (§§ 14, 15 SGB I), ordnungsgemäß wahrgenommen hätte. Er setzt demnach eine dem Sozialleistungsträger zurechenbare behördliche Pflichtverletzung voraus, die (als wesentliche Bedingung) kausal für einen sozialrechtlichen Nachteil des Berechtigten ist. Außerdem ist erforderlich, dass durch Vornahme einer zulässigen Amtshandlung der Zustand hergestellt werden kann, der bestehen würde, wenn die Behörde ihre Verpflichtungen gegenüber dem Berechtigten nicht verletzt hätte (stRspr vgl etwa BSGE 41, 126, 127 f = SozR 7610 § 242 Nr 5 S 3 f; BSGE 49, 30, 33 = SozR 4220 § 6 Nr 3 S 5 f; BSGE 57, 288, 290 = SozR 1200 § 14 Nr 18 S 42 f; BSGE 58, 283, 284 f = SozR 1200 § 14 Nr 20 S 50 f; BSGE 92, 182 = SozR 4-6940 Art 3 Nr 1; BSGE 92, 267 = SozR 4-4300 § 137 Nr 1). Diese Voraussetzungen sind schon wegen der fehlenden Zuordnung der Maklergebühren für den Verkauf von Wohnungseigentum zu den Leistungen nach § 22 Abs 1 Satz 1 und Abs 3 SGB II nicht gegeben.

26

Die Kostenentscheidung beruht auf § 193 SGG.
Rechtskraft
Aus
Login
BRD
Saved
2010-05-06