

S 6 AS 303/07

Land

Freistaat Bayern

Sozialgericht

SG Augsburg (FSB)

Sachgebiet

Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

6

1. Instanz

SG Augsburg (FSB)

Aktenzeichen

S 6 AS 303/07

Datum

18.09.2007

2. Instanz

Bayerisches LSG

Aktenzeichen

-

Datum

-

3. Instanz

Bundessozialgericht

Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie

Urteil

I. Die Klage gegen den Bescheid vom 5. Oktober 2006 in Fassung des Änderungsbescheides vom 26. Februar 2007 sowie Widerspruchsbescheides vom 28. Februar 2007 wird abgewiesen.

II. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Tatbestand:

Zwischen den Beteiligten ist die Höhe der zu übernehmenden Unterkunftskosten im Zeitraum 01.02.2007 bis 30.04.2007 streitig.

Der am 1947 geborene Kläger erhält von der Beklagten seit dem 01.01.2005 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II). Er ist Eigentümer einer selbst genutzten Eigentumswohnung von 96 qm. Er lebt allein. Die Beklagte übernahm zunächst die Unterkunfts- und Heizkosten des Klägers in tatsächlicher Höhe von 853,58 EUR. Sodann forderte sie ihn im September 2005 auf, seine Unterkunftskosten bis 06.03.2006 auf maximal 335,64 EUR monatlich zu senken. Darüber hinausgehende Unterkunftskosten seien für einen 1 Personen-Haushalt in der Stadt Augsburg unangemessen. Am 02.10.2006 wiederholte die Beklagte ihre Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten an den Kläger und räumte ihm hierzu nochmals eine Frist von vier Monaten ein. Mit Bescheid vom 05.10.2006 bewilligte die Beklagte dem Kläger Arbeitslosengeld II für die Zeit vom 01.11.2006 bis 30.04.2007. Dabei übernahm sie für die Zeit ab 01.02.2007 nur mehr Unterkunftskosten in angemessener Höhe von 389,90 EUR bzw. ab 01.03.2007 in Höhe von 335,64 EUR. Hiergegen richtet sich der Widerspruch des Klägers vom 02.11.2006. Er führte aus, dass ihm die Absenkung seiner Unterkunftskosten nicht möglich sei, da die Verträge mit den Darlehensgebern erst 2008 bzw. 2010 ausliefen. Die Grundsteuer und das Hausgeld für die Wohnungseigentümergeinschaft seien ebenfalls nicht reduzierbar, weil sie Beschlüssen der Stadt Augsburg bzw. der Eigentümergeinschaft unterworfen seien. An der Behebung seiner Situation habe er seit 1999 intensiv gearbeitet. Die von ihm selbst genutzte 96 qm große Wohnung habe er 1994, also weit vor Eintritt der von ihm nicht verschuldeten Arbeitslosigkeit (1999), zusammen mit seiner damaligen Ehefrau erworben. Zu diesem Zeitpunkt sei die Arbeitslosigkeit nicht absehbar gewesen. Seit der Scheidung 1998 sei er Alleineigentümer. Der Kaufpreis habe sich seinerzeit auf 151.000,00 EUR zuzüglich 10.500,00 EUR Erwerbskosten belaufen. Dazu seien 37.000,00 EUR Rundumsanierung dazugekommen. Möbel seien für ca. 67.000,00 EUR angeschafft worden. Die Größe der selbst genutzten Immobilie liege innerhalb der in einer Durchführungsanweisung der Agentur für Arbeit festgelegten Grenze von 120 qm für selbst genutzte Eigentumswohnungen. Eine Abstufung danach, von wievielen Personen aktuell die Eigentumswohnung bewohnt werde, sei nicht durchzuführen. Bei der von ihm selbst genutzten Eigentumswohnung handle es sich um nicht zu verwertendes Eigentum. Bei einem Verkauf der Immobilie entstünde ein Wertverlust von ca. 42.000,00 EUR. Eine vorzeitige Ablösung der bestehenden Hypothekenverträge würde ca. 6.000,00 EUR kosten. Die von einer kompetenten Möbelspedition geschätzten Umzugskosten beliefen sich auf ca. 2.000,00 EUR. Die meisten Einrichtungsgegenstände seien in einer kleineren Wohnung nicht aufstellbar. Insgesamt sei der Umzug nicht finanzierbar. Es sei auch zu berücksichtigen, dass er die Möglichkeit habe, mit 63 Jahren in Rente zu gehen. Deswegen bestehe ein überschaubarer Zeitraum für die weitere Bewilligung der vollen Kosten der Unterkunft. Mit Änderungsbescheid vom 26.02.2007 erhöhte die Beklagte für die Zeit vom 01.02.2007 bis 28.02.2007 die Kosten für Unterkunft und Heizung auf 391,33 EUR. Den Widerspruch wies sie mit Widerspruchsbescheid vom 18.02.2007 zurück. Leistungen für Unterkunft und Heizung seien in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese angemessen seien ([§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#)). Mit Bescheid vom 02.10.2006 sei der Kläger zum wiederholten Male darauf hingewiesen worden, dass die Kosten seines Eigenheims die von der Stadt Augsburg festgesetzten angemessenen Unterkunftskosten im Sinne des SGB II übersteigen. Nach Ablauf der ihm zur Senkung seiner Unterkunftskosten gesetzten Frist sei eine Kürzung des Unterkunftsbedarfs erfolgt. Die im Widerspruchsverfahren vorgetragenen Argumente rechtfertigten nicht, von der Absenkung abzusehen.

Dagegen hat der Kläger am 29.03.2007 Klage zum Sozialgericht Augsburg erhoben. Zur Klagebegründung hat er vorgetragen, dass seines Wissens nach im SGB II keine einheitliche Vorgehensweise zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten festgelegt sei. Von der

Verordnungsermächtigung nach [§ 27 SGB II](#) sei noch kein Gebrauch gemacht worden. Eine von der Beklagten vorgeschlagene Absenkung der Unterkunftskosten durch Untervermietung sei nicht möglich. Hiergegen spreche u. a. der Wohnungszuschnitt und der fehlende separate Eingang. Eine Veräußerung seiner Immobilie käme nicht in Betracht, da er hierbei nur erhebliche Verluste erleiden würde. Durch eine Hypothekenvertragsverlängerung habe er auch bereits eine Minderung seiner Unterkunftskosten von monatlich 98,00 EUR erreicht. Eine weitere Senkung sei nicht möglich. Mit Schriftsatz vom 07.06.2007 hat der Kläger sodann weiter ausgeführt, dass die Auffassung der Beklagten, dass nach [§ 22 SGB II](#) nicht zwischen Eigentumswohnungen und Mietwohnungen zu unterscheiden sei, dem Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) vom 07.11.2006 - [B 7b AS 18/06 R](#) widerspreche. Außerdem sei nach der weiteren Entscheidung des BSG vom 07.11.2006 - [B 7b AS 2/05 R](#) - jedenfalls eine Einzelfallentscheidung erforderlich. Gegen einen Umzug spreche seine gesundheitliche Situation, die eventuelle häusliche Pflege nach Ableben eines Elternteils, die teilweise Vernichtung seiner Altersvorsorge und sein Renteneintritt in drei Jahren. Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 12.07.2007 geantwortet, dass der Hinweis auf die Entscheidung des BSG vom 07.11.2006 - [B 7b AS 2/05 R](#) fehlgehe, da vorliegend die Beklagte keine Leistungen dem Kläger versagt habe wegen Vorhandenseins von verwertbarem Vermögen. Vielmehr sei hier streitgegenständlich, ob die Angemessenheitsgrenzen der Kosten für Unterkunft auch bei Besitzern von Eigentumswohnungen Anwendung finde. Hierzu habe das BSG im Urteil [B 7b AS 2/05 R](#) ausgeführt, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern nicht zu rechtfertigen sei. Dem Kläger werde keine Veräußerung seiner Immobilie abverlangt. Vielmehr könne eine Absenkung der Unterkunftskosten auf die Angemessenheitsgrenzen auch durch Untervermietung erfolgen. Die Wohnung des Klägers bestehe nämlich aus drei Zimmern, Küche und Bad mit einer Gesamtgröße von 96 qm. Der Kläger könne aus einem oder zwei Zimmern seine Möbel entfernen und diese dann untervermieten. Mit Schreiben vom 03.09.2007 hat der Kläger Befunde über seinen gesundheitlichen Zustand im Zeitraum von März 2007 bis August 2007 vorgelegt.

In der mündlichen Verhandlung vom 18.09.2007 beantragt der Kläger,

die Beklagte unter Abänderung ihres Bescheids vom 05.10.2006 in Fassung des Änderungsbescheids vom 26.02.2007 sowie Widerspruchsbescheides vom 28.02.2007 zu verurteilen, ihm tatsächliche Unterkunfts- und Heizkosten in Höhe von 853,58 EUR zu bewilligen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird im Übrigen auf die beigezogene Verwaltungsakte und Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die gemäß [§§ 87, 90](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) frist- und formgerecht erhobene Klage ist zulässig, jedoch unbegründet.

Der Kläger hat im streitgegenständlichen Zeitraum vom 01.02.2007 bis 30.04.2007 keinen Anspruch auf die Bewilligung höherer Unterkunfts- und Heizkosten.

Gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Da der Ordnungsgeber von seinem nach [§ 27 Nr. 1 SGB II](#) bestehenden Recht zur Regelung der Frage der Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten noch keinen Gebrauch gemacht hat, bedarf es nach der Entscheidung des BSG vom 07.11.2006 - [B 7b AS 10/06 R](#) - hierüber einer Einzelfallprüfung. Für die Angemessenheit einer Unterkunft ist dabei zunächst deren maßgebliche Größe zu bestimmen, und zwar typisierend anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus. Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht. Als Vergleichsmaßstab ist regelmäßig die Miete am Wohnort heranzuziehen. Letztendlich kommt es darauf an, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, der Angemessenheit entspricht (sog. Produkttheorie). Diese Grundsätze gelten nach Überzeugung des Gerichts auch für Eigentümer selbst genutzter Immobilien. So hat das BSG bereits in seinem Urteil vom 07.11.2006 - [B 7b AS 2/05 R](#) - ausgeführt, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern nicht zu rechtfertigen sein werde. Darauf hat auch die Beklagte in ihrem Schreiben vom 12.07.2007 hingewiesen. Ein Rechtfertigungsgrund ist in der Tat auch nicht erkennbar. Damit hat auch ein Eigentümer einer selbst genutzten Immobilie nur Anspruch auf die Übernahme tatsächlicher angemessener Unterkunfts- und Heizkosten, wie sie einem Mieter zustünden. Dies gilt selbst für Eigentümer von Immobilien, die Schonvermögen im Sinne von [§ 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II](#) darstellen. Unabhängig davon nämlich wie die Eigentumswohnung des Klägers vermögensrechtlich nach [§ 12 SGB II](#) zu behandeln wäre, ist hiervon getrennt sein Anspruch auf die Bewilligung der Unterkunftskosten nach den Maßstäben des [§ 22 SGB II](#) zu prüfen. Nach den Ermittlungen des Gerichts entspricht der von der Beklagten festgelegte Wert von 335,64 EUR für einen 1 Personen-Haushalt in der Stadt Augsburg dem örtlichen Wohnungsmarkt für Wohnungen einfachen Wohnstandards. Hierfür werden auf dem örtlichen Wohnungsmarkt in der Stadt Augsburg ausreichende 1 Personen-Haushalt-Wohnungen angeboten. Dies ergibt sich aus den Mietanzeigen der Städtischen Tageszeitungen. Diesem Angemessenheitswert entsprechen jedoch die vom Kläger aufzubringenden Unterkunfts- und Heizkosten nicht, so dass diese als unangemessen zu bewerten sind. Die unangemessenen Unterkunftskosten des Klägers hat die Beklagte bereits über den Regelzeitraum von 6 Monaten hinaus übernommen. Sie hat den Kläger auch ordnungsgemäß auf seine zu hohen Unterkunftskosten hingewiesen und ihn aufgefordert, diese abzusenken. Eine weitere Übernahme der zu hohen Unterkunftskosten käme daher nur dann in Betracht für den streitgegenständlichen Zeitraum, wenn in diesem dem Kläger es nicht möglich gewesen oder nicht zuzumuten gewesen wäre, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise seine Aufwendungen zu senken. Dies ist vorliegend jedoch nicht anzunehmen. So hat der Kläger zum einen selbst keine Umzugsbemühungen unternommen. Ein Umzug ist dem Kläger jedoch nach Auffassung des Gerichts weder aus gesundheitlichen noch aus Altersgründen nicht unzumutbar. Die vom Kläger vorgelegten ärztlichen Bescheinigungen betreffen zum einen nicht den Bewilligungszeitraum vor der Absenkung der Unterkunftskosten, zum anderen ergeben sich hieraus keine begründeten Anhaltspunkte, dass wegen der gesundheitlichen Einschränkungen ein Umzug gegebenenfalls unter Mithilfe einer Speditionsfirma nicht möglich gewesen wäre. So konnte die Achillessehnenrevision komplikationslos durchgeführt werden. Nach der Operation war der linke Oberschenkel auch wieder voll belastbar. Eine Beweglichkeitseinschränkung war nicht mehr festzustellen. Auch ein Apnoesyndrom lässt nicht von vornherein einen Umzug unzumutbar werden. Ebenso wenig greift der

beabsichtigte Renteneintritt in drei Jahren als Unzumutbarkeitsgrund durch. Der Kläger selbst hat vorgetragen, dass dies lediglich beabsichtigt sei. Tatsächlich steht dem Kläger jedoch von Gesetzes wegen die Möglichkeit eines Leistungsbezugs bis zu seinem vollendeten 65. Lebensjahr zu, also mithin noch weitere zwei Jahre. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Kläger diesen Zeitraum auch voll ausschöpft. Insgesamt kann nach Auffassung des Gerichts bei einem Renteneintritt in drei bis fünf Jahren nicht davon gesprochen werden, dass die Rente bereits kurz bevorsteht. Der Kläger ist auch nicht behindert, etwa in Form einer Erblindung, die ihn im besonderen Maße auf seine bislang bewohnte Wohnung angewiesen sein lässt. Richtigerweise hat die Beklagte sodann dem Kläger eine Untervermietung vorgeschlagen. Das Gesetz sieht nämlich neben dem Umzug auch eine Untervermietung als Möglichkeit der Kostensenkung vor. Eine Untervermietung ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Wohnung über keinen weiteren separaten Eingang und über kein zweites Bad verfügt. Gerade bei Untervermietungen in Form einer Wohngemeinschaft findet nämlich eine Benutzung von Räumen gemeinschaftlich statt. Denkbar wäre durchaus hier eine Untervermietung des Kinderzimmers mit gemeinschaftlicher Benutzung von Küche, Bad und WC. Der Vortrag des Klägers, dass eine Untervermietung wegen des Zuschnittes ausscheide, kann vom Gericht damit nicht nachvollzogen werden. Ebenso wenig stellen die vom Kläger behaupteten Umzugskosten einen Unzumutbarkeitsgrund dar. Diesbezüglich hat der Gesetzgeber selbst die Regelung getroffen, dass er die zur Senkung der Unterkunftskosten notwendigen Umzugskosten übernimmt. Wegen der Übernahme der Umzugskosten durch die öffentliche Hand können diese keinen Unzumutbarkeitsgrund für den Kläger selbst darstellen. Tatsächlich werden die Umzugskosten in der Regel auch überschätzt, da nach den Erfahrungen des Gerichts auch Umzüge mit Hilfe von Speditionsfirmen in Höhe von ca. 500,00 bis 800,00 EUR durchführbar sind. Insgesamt liegen damit keine Umstände bei dem Kläger vor, die ihm es nicht möglich oder unzumutbar gemacht hätten, in dem Zeitraum ab 01.11.2006 bis 30.04.2007 seine Unterkunftskosten auf das von der Beklagten errechnete angemessene Maß abzusenken.

Der Bescheid der Beklagten vom 05.10.2006 in Fassung des Änderungsbescheids vom 26.02.2007 sowie Widerspruchsbescheids vom 28.02.2007 war daher rechtlich nicht zu beanstanden und die Klage als unbegründet abzuweisen.

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

Rechtskraft

Aus

Login

FSB

Saved

2007-10-11