

L 29 AS 328/10

Land

Berlin-Brandenburg

Sozialgericht

LSG Berlin-Brandenburg

Sachgebiet

Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

29

1. Instanz

SG Potsdam (BRB)

Aktenzeichen

S 21 AS 4139/07

Datum

27.08.2009

2. Instanz

LSG Berlin-Brandenburg

Aktenzeichen

L 29 AS 328/10

Datum

30.09.2010

3. Instanz

Bundessozialgericht

Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie

Urteil

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Sozialgerichts Potsdam vom 27. August 2009 aufgehoben. Die Klage wird abgewiesen. Außergerichtliche Kosten sind für den gesamten Rechtsstreit nicht zu erstatten. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Kläger begehren von der Beklagten als Leistungsträger nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) die Übernahme der Kosten (ca. 3.249,38 EUR zuzüglich Umsatzsteuer) für die Instandsetzung des Trinkwasseranschlusses ihres selbst bewohnten Eigenheimes in der A in P.

Die 1954 geborene Klägerin zu 1) und der 1949 geborene Kläger zu 2) sind verheiratet und erhalten seit Januar 2005 von der Beklagten Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II. U.a. für den Zeitraum vom 1. Februar 2007 bis zum 31. Juli 2007 bewilligte ihnen die Beklagte mit Bescheid vom 1. Februar 2007 Leistungen in Höhe von monatlich insgesamt 1263,74 EUR. Zuletzt bewilligte ihnen die Beklagte mit Bescheid vom 8. April 2010 für den Zeitraum vom 1. Februar 2010 bis zum 31. Juli 2010 monatlich für jeden Kläger zur Sicherung des Lebensunterhaltes 323 EUR. Kosten für Unterkunft und Heizung wurden in diesem Zeitraum jeweils zwischen 171,84 EUR und 231,26 EUR monatlich bewilligt; zuletzt erhielten die Kläger für den Monat Juli 2010 jeder 171,84 EUR (zusammen mithin 343,68 EUR). Die Kläger erhielten zudem monatliche Bruttoarbeitsentgelte in Höhe von jeweils 100 EUR für Tätigkeiten im "F" ().

Der Kläger zu 2) ist alleiniger Eigentümer eines von den Klägern selbst bewohnten Eigenheimes in der A, P (Gemarkung). Ausweislich eines Wertermittlungsgutachtens des Obergeringens GK vom 10. Mai 1993 beträgt die Flurstückgröße 1105 m²; als Verkehrswert wurde mit Stichtag zum 31. März 1993 ein Wert von 467.000 DM (Gebäudewert und Außenanlagen 168.817,64 DM; Bodenwert 298.350 DM) ermittelt.

Das Wohngebäude besteht ausweislich des von den Klägern vorgelegten Grundrisses für das Einfamilienhaus aus einem Wohnzimmer mit einer Wohnfläche von 25,37 m², einem Schlafzimmer mit 15,59 m², einem Kinderzimmer mit 13,75 m², einer Essdiele mit 13,75 m², einem Bad mit 5,48 m², einer Küche mit 8,6 m² sowie einem Flur mit 14,27 m². Nach den Angaben der Kläger liegt die Gesamtgröße des 1985 in Eigenarbeit erbauten Hauses bei 117,90 m², wobei der Wohnflächenanteil 82,5 m² betrage. Nach den Angaben der Kläger verfügt das Wohnhaus über ein Flachdach und Kellerräume, von denen ein Kellerraum mit der Größe von etwa 12 m² beheizbar ist.

Zur (Anschluss-) Finanzierung des Hauses schloss der Kläger zu 2) 1997 mit der M S in P () zwei Kreditverträge ab.

Mit dem Darlehensvertrag mit der Kontonummer nahm der Kläger zu 2) ein Darlehen über den Nennbetrag von 150.000 DM und einem anfänglichen Effektivzins von 7,13% mit einer Laufzeit bis zum 30. April 2007 auf. Es wurde eine Tilgung in Höhe von 2% und eine jährliche Leistungsrate (Zinsen und Tilgung) in Höhe von 13.356 DM in monatlichen Teilbeträgen zu 1113 DM vereinbart. Nach dem von den Klägern vorgelegten Zins- und Tilgungsplan der für das Darlehenskonto vom 8. August 2007 (Laufzeit: August 2007 bis April 2017; Kontonummer 8158 031 391; zu verzinsendes Kapital: 56.241,67 EUR; Restkapital am 30. April 2017: 24.207,64 EUR) sind auf diesen Darlehensvertrag monatlich insgesamt 447 EUR zu zahlen, wobei derzeit (Stand: September 2010) 198,50 EUR an Zinsen und 248,50 EUR an Tilgung zu zahlen sind.

Mit weiterem Darlehensvertrag mit der (Kontonummer) nahm der Kläger zu 2) 1997 ein Darlehen über 50.000 DM zu einem anfänglichen Effektivzins von 5,20% und einer jährlichen Tilgungsrate von 3528 DM (monatlich 294 DM) auf. Für dieses Konto fallen nach dem Zins- und Tilgungsplan der vom 8. August 2007 (Laufzeit: August 2007 bis März 2021; zu verzinsendes Kapital anfänglich 17.998,75 EUR; Restkapital am 31. März 2021: 0 EUR) derzeit (Stand: September 2010) monatliche Zahlungen in Höhe von 157 EUR (69,45 EUR an Zinsen und 87,55

EUR Tilgung) an.

Nach einer von den Klägern überreichten Aufstellung für den Monat August 2010 betragen die Kosten für Unterkunft und Heizung monatlich 1157,64 EUR, und zwar im Einzelnen für die Darlehen 334,62 EUR Tilgung und 269,53 EUR Zinsen (zusammen 604,15 EUR), 188 EUR für Heizung, 12,72 EUR für die Gebäudehaftpflichtversicherung, 60 EUR für Trinkwasser, 181 EUR für Schmutzwasser, 72,59 EUR Grundsteuer und 39,18 EUR Abfallgebühren. Hinzu kämen noch anteilige Kosten für den Schornsteinfeger (jährlich 50,46 EUR) und für die Wartung der Heizung (jährlich 93,30 EUR).

Nach dem Grundsteuerbescheid der L P vom 11. Januar 2010 sind an Grundsteuern für das Jahr 2010 allerdings nur 290,38 EUR festgesetzt (entspricht monatlich 24,19 EUR), die in vierteljährlichen Teilbeträgen zu 72,59 EUR zu zahlen sind. Ebenso sind an Abfallgebühren mit Bescheid vom 12. Januar 2010 für das Jahr 2010 lediglich 156,72 EUR (entspricht monatlich 13,06 EUR) festgesetzt, die in vierteljährlichen Teilbeträgen zu 39,18 EUR zu zahlen sind.

Die Kläger bezeichnen im Übrigen den Zustand der Immobilie als "Standard von DDR-Bauten aus dem Jahr 1985". Es seien 1995 Investitionen für eine Heizung, 2002 für eine komplette Dacheindeckung und 2003 für einen kompletten Außenanstrich getätigt worden. Als absehbar nötige Investition würden demnächst Kosten für einen Zwangsanschluss an das zentrale Schmutzwassernetz entstehen (das Haus ist zurzeit noch mit einer Fäkaliengrube ausgestattet).

Am 7. März 2007 stellte die Energie und Wasser Potsdam GmbH (im Folgenden: EWP) anlässlich einer turnusgemäßen Auswechslung des Wasserzählers fest, dass sich der Trinkwasseranschluss des Hauses in einem so "stark desolaten Zustand befindet", das nicht einmal eine Wasserzählerwechselung erfolgen kann, und wies den Kläger zu 2) mit Schreiben vom 15. März 2007 darauf hin, dass der Grundstücksanschluss in einen vorschriftsmäßigen Zustand zu versetzen sei. Mit Schreiben vom 26. Juni 2007 teilte der O der L P dem Kläger zu 2) mit, dass die Anschlussleitung aus Stahlrohr unbedingt erneuert werden müsse und die Kosten nach § 10 Kommunalabgabengesetz des Landes Brandenburg und der geltenden Wasserversorgungssatzung der L P von den Grundstückseigentümern zu tragen seien. Nach einer unverbindlichen Kostenschätzung seien die Kosten mit 3.249,38 EUR zuzüglich Umsatzsteuer zu beziffern.

Die Kläger beantragten daraufhin mit Schreiben vom 2. Juli 2007 die Übernahme der Kosten für die Erneuerung des Trinkwasseranschlusses. Diesen Antrag lehnte die Beklagte mit Bescheid vom 30. Juli 2007 ab. Die Kostenübernahme von Instandhaltungsmaßnahmen am Wohneigentum sei nicht vom Regelungsinhalt der [§§ 22](#) und [23 SGB II](#) erfasst.

Hiergegen erhoben die Kläger mit Schreiben vom 24. August 2007 mit der Begründung Widerspruch, die Kosten seien nach [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) zu erstatten, weil sie nach § 28 der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen notwendige Instandhaltungskosten seien.

Die Beklagte wies den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 11. Oktober 2007 zurück. Zwar würden bei selbst genutzten Eigenheimen auch so genannte Erhaltungsaufwendungen zu den Leistungen im Sinne von [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) gehören. Dies seien jedoch nur kleine Reparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten sowie kleine Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten. Demgegenüber gehörten hierzu nicht größere Reparatur-, Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten.

Am 9. November 2007 haben die Kläger bei dem Sozialgericht Potsdam Klage erhoben. Die beabsichtigte Erneuerung des Trinkwasseranschlusses stelle keine wertsteigernde Instandsetzungsmaßnahme dar. Sie sei notwendig und entspreche den Grundsätzen von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, so dass es sich um Erhaltungsaufwand handle und im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach [§ 22 SGB II](#) zu übernehmen sei.

Die Kläger haben beantragt,

die Beklagte unter Aufhebung des Bescheides vom 30. Juli 2007 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 11. Oktober 2007 zu verpflichten, die Kosten für die Instandsetzung des Trinkwasseranschlusses auf dem Grundstück der Kläger im Rahmen der Leistung zur Grundsicherung zu übernehmen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das Sozialgericht Potsdam hat mit Urteil vom 27. August 2009 die Beklagte verurteilt, den Klägern die Kosten für die Instandsetzung des Trinkwasseranschlusses auf dem Grundstück der Kläger als Zuschuss zu zahlen. Diese Kosten seien als Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen, weil sie nicht von der so genannten Regelleistung erfasst seien und als notwendige Instandsetzungsmaßnahme ohne erkennbare Werterhöhung notwendige Kosten der Unterkunft darstellen würden.

Gegen das der Beklagten am 20. Januar 2010 zugestellte Urteil hat die Beklagte am 19. Februar 2010 bei dem Landessozialgericht Berlin-Brandenburg Berufung eingelegt. Die Erneuerung des Trinkwasseranschlusses stelle eine Modernisierungsmaßnahme dar, die über die bloße Instandhaltung/-setzung hinausgehe und letztlich zu einer Wertsteigerung der gesamten Unterkunft führe. Es könne nicht Aufgabe der Transferleistungen nach dem SGB II sein, mit öffentlichen Steuermitteln grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten zu finanzieren. Zudem könnten die anfallenden Kosten nicht einmal beziffert werden, so dass deren Angemessenheit nicht geprüft werden könne. Schließlich habe die L P noch gar keinen Kostenersatzbescheid erlassen; die Kläger seien daher noch gar nicht kostentragungspflichtig, für die Klage fehle es daher an einem Rechtsschutzbedürfnis. Im Übrigen bestehe die Möglichkeit, bei der Landeshauptstadt Potsdam eine Stundung der anfallenden Kosten zu erwirken. Schließlich stelle sich die Frage, ob die Kläger nicht selbst im Stande seien, einen Kostenersatzanspruch der Landeshauptstadt zu erfüllen, da sie auch in der Lage seien, die entsprechenden Tilgungsleistungen zu erbringen.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Potsdam vom 27. August 2009 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass die Beklagte verpflichtet ist, den Klägern eine Zusicherung zur Übernahme der vollständigen entstehenden Kosten als Zuschuss für die Erneuerung des Trinkwasseranschlusses auf dem Grundstück A in P zu erteilen.

Da Sie nicht über die finanziellen Möglichkeiten verfügten, die Kosten für die Instandsetzung des Trinkwasseranschlusses zu begleichen, könnten sie ihre Zustimmung zu dem Kostenvoranschlag auch nicht erteilen. Da sie im Leistungsbezug stünden, sei die Beklagte zur Kostenübernahme verpflichtet. Ihre finanziellen Möglichkeiten seien "grenzwertig ausgeschöpft", weil sie zur Begleichung der anfallenden Tilgungsraten bereits auf ihren Nebenverdienst und im Übrigen auf die Regelleistung zurückgreifen müssten. Sie seien deshalb finanziell auch nicht in der Lage, mit der EWP für die Kosten des Trinkwasseranschlusses Ratenzahlungen zu vereinbaren. Zwischenzeitlich sei von der L P mit Ordnungsverfügung vom 9. September 2010 die Teilerneuerung des Trinkwasseranschlusses verfügt worden. Außerdem habe die L P den Kläger zu 2) bereits mit Schreiben vom 31. März 2010 davon in Kenntnis gesetzt, dass ein Schmutzwasser-Grundstücksanschluss erfolgen werde, dessen voraussichtlichen Kosten in Höhe von 4.648 EUR von ihm zu tragen seien.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf den übrigen Inhalt der Gerichtsakten sowie der beigezogenen Leistungsakten des Beklagten (3 Bände), die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung der Beklagten ist zulässig. Sie ist ohne weitere Zulassung nach [§ 144 Abs. 1 Nr. 1 SGG](#) statthaft, weil der Wert des Beschwerdegegenstandes 750,00 EUR übersteigt. Ausgehend von dem Kostenvoranschlag aus dem Jahre 2007 ist der geltend gemachte Kostenübernahmeanspruch für die Erneuerung des Trinkwasseranschlusses (einschließlich Steuern) mit rund 4000 EUR zu beziffern.

Die Berufung ist auch begründet. Das Sozialgericht Potsdam hat den Bescheid der Beklagten vom 30. Juli 2007 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 11. Oktober 2007 zu Unrecht aufgehoben und die Beklagte zu Unrecht verurteilt, den Klägern die Kosten für die Instandsetzung des Trinkwasseranschlusses auf dem Grundstück der Kläger als Zuschuss zu zahlen. Die Klage gegen die genannten Bescheide ist zulässig, jedoch unbegründet. Die genannten Bescheide sind rechtmäßig.

Die Klage der Klägerin zu 1) ist mangels Rechtsschutzbedürfnisses bereits unzulässig. Mit dieser Klage macht sie einen Kostenübernahmeanspruch für die Erneuerung des Trinkwasseranschlusses geltend. Ein solcher Anspruch aber setzt insbesondere voraus, dass die Klägerin zu 1) grundsätzlich Schuldnerin der Kosten für die Erneuerung des Trinkwasseranschlusses ist. Dies ist jedoch nicht der Fall, weil die Klägerin zu 1) zumindest nicht (Mit-) Eigentümerin des Grundstückes ist. Entsprechend richten sich die Aufforderungen der EWP und des O der L P zur Erneuerung des Trinkwassereinschlusses auch nur an den Kläger zu 2) als alleinigen Eigentümer der Immobilie.

Die Klage des Klägers zu 2) ist als Anfechtungs- und Verpflichtungsklage ([§ 54 Abs. 1 SGG](#)) zwar zulässig. Insbesondere steht einer Zulässigkeit dieser Klage nicht entgegen, dass die geltend gemachten Kosten für die Erneuerung des Trinkwasseranschlusses noch nicht konkret beziffert werden können oder gar "tatsächliche Aufwendungen" erstattet verlangt werden. Denn ob und in welcher Höhe die Übernahme von Kosten tatsächlich verlangt werden kann, ist grundsätzlich eine Frage der Begründetheit der Klage. Für die Zulässigkeit der Klage und dort insbesondere für die Klagebefugnis im Sinne von [§ 54 Abs. 2 SGG](#) genügt die Möglichkeit einer Verletzung eigener Rechte durch die ablehnende Entscheidung der Beklagten (siehe Keller in Meyer-Ladewig/Keller/Leitherer, SGG, 9. Aufl., 2008, § 54 Rn. 9 f., m.w.N.). Diese Möglichkeit ist gegeben, weil für den Kläger zu 2) als Eigentümer einer selbst genutzten Immobilie im Rahmen der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II ein Anspruch gegen die Beklagte auf Übernahme von Kosten für den Erhalt dieser Immobilie nicht gänzlich ausgeschlossen ist.

Die Klage des Klägers zu 2) ist jedoch unbegründet. Der angegriffene Bescheid der Beklagten ist rechtmäßig. Der Kläger zu 2) hat keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Übernahme der Kosten für die Erneuerung des Trinkwasseranschlusses des Eigenheimes in der A in P, sodass die Beklagte nicht verpflichtet ist, eine entsprechende Zusicherung zu erteilen.

Leistungen nach dem SGB II erhalten gemäß [§ 7 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) in der hier anzuwendenden seit dem 1. Januar 2008 geltenden Fassung des Gesetzes zur Anpassung der Regelaltersgrenze an die demografische Entwicklung und zur Stärkung der Finanzierungsgrundlagen der gesetzlichen Rentenversicherung (RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz) vom 20. April 2007 ([BGBl. I S. 554](#)) Personen, die

1. das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze nach [§ 7a SGB II](#) noch nicht erreicht haben, 2. erwerbsfähig sind, 3. hilfebedürftig sind und 4. ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben (erwerbsfähige Hilfebedürftige).

Die Voraussetzungen des [§ 7 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1, 2 und 4 SGB II](#) sind bei dem Kläger zu 2) - zwischen den Beteiligten nicht umstritten - erfüllt.

Zweifelhaft ist jedoch, ob der Kläger zu 2) als Eigentümer eines selbst genutzten Hausgrundstücks überhaupt hilfebedürftig im Sinne des [§ 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 SGB II](#) ist.

Nach [§ 9 Abs. 1 SGB II](#) ist hilfebedürftig, wer seinen Lebensunterhalt, seine Eingliederung in die Arbeit und den Lebensunterhalt der mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Person nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln, vor allem nicht

1. durch Aufnahme einer zumutbaren Arbeit, 2. 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.

Nach [§ 9 Abs. 2 SGB II](#) sind bei Personen, die in einer Bedarfsgemeinschaft leben, das Einkommen und das Vermögen des Partners zu berücksichtigen.

Gemäß [§ 12 Abs. 1 SGB II](#) in der hier anzuwendenden Fassung des Vierten Gesetzes zur Änderung des SGB III und anderer Gesetze vom 19. November 2004 ([BGBl. I S. 2902](#)) sind als Vermögen alle verwertbaren Vermögensgegenstände zu berücksichtigen.

Nicht als Vermögen zu berücksichtigen sind ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder eine entsprechende Eigentumswohnung ([§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II](#)) bzw. Sachen und Rechte, soweit ihre Verwertung offensichtlich unwirtschaftlich ist oder für den Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde ([§ 12 Abs. 3 Nr. 6 SGB II](#)).

Vorliegend hat das Eigenheim des Klägers zu 2) ausweislich des vorgelegten Grundrisses schon in den im Erdgeschoss gelegenen Wohnräumen eine Wohnfläche von mindestens 68,46 m² (=25,37 m² [Wohnzimmer] + 15,59 m² [Schlafzimmer] + 13,75 m² [Kinderzimmer] + 13,75 m² [Essdiele]). Unter Hinzuziehung der Küche und Nebenräume ergibt sich allein im Erdgeschoss eine zu berücksichtigende Fläche von 96,81 m² (=68,46 [Wohnräume] + 8,60 m² [Küche] + 5,48 m² [Bad] + 14,27 m² [Flur]). Hinzu kommt mindestens ein beheizbarer Kellerraum mit einer Größe von rund 12 m². Nach den eigenen Angaben der Kläger bei Antragstellung im Jahre 2004 weist die Gesamtgröße des Hauses sogar eine Fläche von 117,90 m² aus (wobei der Wohnflächenanteil allerdings nur bei 82,5 m² liegen soll).

Schon unter Zugrundelegung der Wohnfläche von 96,81 m² im Erdgeschoss hat der Senat unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) erhebliche Zweifel, ob ein Eigenheim mit dieser Größe für zwei Personen als angemessen im Sinne von [§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II](#) anzusehen ist. Der 14. Senat des BSG hat in seinem Urteil vom 15. April 2008 (B [14/7b AS 34/06](#), veröffentlicht unter anderem in [BSGE 100, 186, NZS 2009, 407](#) und [NJW 2009, 2327](#), jeweils m. w. N.) entschieden, dass ein selbst genutztes Eigenheim für zwei Personen mit einer Wohnfläche von 91,89 m² gerade "noch angemessen" im Sinne von [§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II](#) sei. Allein die Wohnfläche der Kläger im Erdgeschoss liegt schon über diesem Wert.

Fraglich dürfte auch sein, ob Teile des 1105 m² großen Grundstücks des Klägers zu 2) in der A P als selbstständige Immobilie verwertbar sind. Das kann nach der Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 15. April 2008 - B [14/7b AS 34/06](#), in [BSGE 100, 186, NZS 2009, 407](#) und [NJW 2009, 2327](#), jeweils m. w. N.) dann der Fall sein, wenn Haus und Grundstück eine solche Einheit bilden, dass sie nur als einheitlicher Vermögensgegenstand betrachtet werden können, wobei bei einer Grundstücksgröße von hier 1105 m² (der Entscheidung des BSG lag eine Grundstücksgröße von 1.003 m² zu Grunde) regelmäßig Anlass besteht zu überprüfen, ob nach den tatsächlichen und rechtlichen örtlichen Gegebenheiten die Grundstücksfläche als angemessen anzusehen ist und, soweit dies verneint wird, zu prüfen, ob eine gesonderte Verwertung des die Angemessenheit übersteigenden Grundstücksteiles in Betracht kommt.

Dennoch dürfte der Kläger zu 2) trotz des Vorhandenseins eines Hausgrundstücks aktuell angesichts der zurzeit jedenfalls nicht gegebenen Verwertbarkeit hilfebedürftig im Sinne von [§ 7 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 9 SGB II](#) sein und damit einen Leistungsanspruch dem Grunde nach haben (vgl. zur Prüfung der tatsächlichen Verwertbarkeit eines Hausgrundstücks im Rahmen der Prüfung der Hilfebedürftigkeit im Sinne des SGB II ausführlich BSG - Urteil vom 16. Mai 2007 - [B 11b AS 37/06 R](#) - m.w.N. - veröffentlicht u.a. in [SozR 4-4200 § 12 Nr. 4](#) sowie [BSGE 98, 243](#)).

Der Senat hat außerdem angesichts der Erklärungen der Kläger erhebliche Bedenken hinsichtlich deren Einkommenssituation. Nach ihren eigenen Angaben haben die Kläger allein für die Unterkunft und Heizung monatliche Kosten in Höhe von über 1150 EUR (nach eigener Auskunft im August 2010 insgesamt 1.157,64 EUR). Mit dem Bewilligungsbescheid der Beklagten vom 8. April 2010 wurden ihnen jedoch zuletzt monatliche Leistungen in Höhe von insgesamt lediglich 989,68 EUR (für Juli 2010) bewilligt. Selbst unter Hinzurechnung der von den Klägern angegebenen weiteren monatlichen Einkünfte von 200 EUR wären danach durch die Einkünfte (Grundsicherungsleistungen zuzüglich Nebeneinkommen= 1.189,68 EUR) gerade einmal die angegebenen Kosten der Unterkunft (1.157,64 EUR) gedeckt. Es bleibt vollkommen offen, wie sie ihre sonstigen Ausgaben (insbesondere für Nahrung und Kleidung) finanzieren. Dies gilt umso mehr, als die Kläger auch in der Vergangenheit kaum deutlich höhere Leistungen erhielten, aber gleichwohl seit Beginn des Leistungsbezugs (Januar 2005) solch hohe Kosten für das Eigenheim angefallen sind.

Schließlich ist in diesem Zusammenhang auch zu berücksichtigen, dass ausweislich der von den Klägern vorgelegten Tilgungspläne der vom 8. August 2007 für Zeiträume ab 2007 nach Auslaufen der (ersten) Anschlussfinanzierung (im April 2007) offenbar eine weitere Anschlussfinanzierung in einem Kreditvolumen von rund 74.000 EUR durch die erfolgte. Dies ist insofern bemerkenswert, als die Kläger auch 2007 im Leistungsbezug bei der Beklagten standen und auch damals nur monatliche Leistungen in einer Höhe erhielten, die gerade zur Deckung der behaupteten Unterkunftskosten gereicht hätte (so mit Bescheid vom 1. Februar 2007 für den Zeitraum vom 1. Februar bis zum 31. Juli 2007 monatlich insgesamt 1263,74 EUR). Es entspricht allgemein nicht der Lebenserfahrung, dass Banken bei einer solch angespannten finanziellen Situation und damit grundsätzlich zweifelhafter Bonität Kreditzusagen in einem Gesamtumfang von über 74.000 EUR erteilen. Diese werden vielmehr regelmäßig von einer gesicherten Einkommenssituation der Darlehensnehmer abhängig gemacht.

All dies kann vorliegend jedoch dahingestellt bleiben, denn selbst wenn der geltend gemachte Anspruch nicht bereits deshalb ausgeschlossen ist, weil der Kläger zu 2) nicht leistungsberechtigt nach dem SGB II ist, besteht ein Anspruch jedenfalls deshalb nicht, weil die begehrten Kosten für die Instandsetzung des Trinkwasseranschlusses keine übernahmefähigen Kosten für Unterkunft und Heizung im Sinne von [§ 22 SGB II](#) darstellen.

Nach [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Vorliegend werden von dem Kläger zu 2) weder "tatsächliche Aufwendungen" geltend gemacht (hierzu unter Ziff. I.) noch wären die geltend gemachten Kosten als "angemessen" im Sinne der Regelung anzusehen (hierzu unter Ziff. II.).

I.

Tatsächliche Aufwendungen sind solche, die einen aktuellen Bedarf decken sollen, d.h., zum Einen ein Anspruch auf früher getätigte Aufwendungen besteht nicht, zum Anderen lässt insbesondere der Begriff "tatsächlich" eine einmalige Übernahme (nur) zu, wenn die Kosten angefallen sind. Das BSG (in [SozR 4-4200 § 22 Nr. 4](#)) hat in diesem Zusammenhang - zur Lieferung von Heizmaterial - ausgeführt:

" Die tatsächlichen Aufwendungen entstehen aber erst in der Folge der Lieferung von Heizmaterial. Es besteht daher im Regelfall keine Verpflichtung der Beklagten, vor der Lieferung eine Kostenübernahmeerklärung abzugeben. Etwas anderes könnte indes dann gelten, wenn der Heizmittellieferant nur bereit wäre, gegen sofortige Barzahlung zu liefern. In diesem Fall wäre eine Kostenübernahmeerklärung bzw. eine "vorherige" Leistung der Beklagten zulässig "

Konkret zu den Kosten eines Eigenheimes hat der 4. Senat des BSG in seinem Urteil vom 3. März 2009 ([B 4 AS 38/08 R](#), u. a. in [NZS 2010, 110](#) bis 112) Folgendes ausgeführt:

" Zu den grundsätzlich erstattungsfähigen Aufwendungen für die Unterkunft bei Eigenheimen gehören neben den zur Finanzierung des Eigenheims geleisteten Schuldzinsen auch die Nebenkosten, wie z. B. Beiträge zur Wohngebäudeversicherung, Grundsteuern, Wasser- und Abwassergebühren und ähnliche Aufwendungen im jeweils maßgebenden Bewilligungszeitraum (Knickrehm/Voelzke/Spellbrink, Kosten der Unterkunft nach [§ 22 SGB II](#), DGST Praktikerleitfaden, S 19).

Die von den Klägern begehrte Erhaltungsaufwandspauschale kann nicht bedarfserhöhend berücksichtigt werden, weil es sich nicht um tatsächliche Aufwendungen, die im Bewilligungszeitraum zu entrichten waren, handelt. Die Einbeziehung der Pauschale kann auch nicht darauf gestützt werden, dass der 14. Senat im Anschluss an Stimmen in der Literatur (Kalhorn in Hauck/Noftz, SGB II, § 22 RdNr. 14; Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl. 2008, § 22 RdNr. 26) ausgeführt hat, dass zu den Unterkunftskosten für selbst genutzte Hausgrundstücke alle notwendigen Ausgaben zählen, die bei der Berechnung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen seien (BSG, Urteil vom 15.4.2008 - B [14/7b AS 34/06 R](#), zur Veröffentlichung in SozR vorgesehen, RdNr. 38; BSG, Urteil vom 19.9.2008 - [B 14 AS 54/07 R](#), RdNr. 18).

Auch soweit hinsichtlich der erstattungsfähigen Aufwendungen in diesem Zusammenhang auf die Verordnung zur Durchführung des [§ 82 SGB XII](#) (vom 28.11.1962, [BGBl I 692](#); zuletzt geändert durch Art 11 des Gesetzes zur Vereinfachung des Verwaltungsverfahrens im Sozialrecht vom 21.3.2005, [BGBl I 818](#), VO zu [§ 82 SGB XII](#)) verwiesen worden ist, führt dies zu keiner anderen Beurteilung. Denn der 14. Senat ist bereits ausdrücklich lediglich von einer "entsprechenden" Anwendung der VO ausgegangen. Zwar sieht § 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VO zu [§ 82 SGB XII](#) vor, dass zu den mit der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verbundenen notwendigen Ausgaben der Erhaltungsaufwand gehört. Ferner regelt § 7 Abs. 2 Satz 2 VO zu [§ 82 SGB XII](#) eine ohne Einzelnachweis geltende Pauschale, die sich an einem Prozentsatz der Jahresroheinnahmen orientiert. Der letztgenannten Regelung kommt bereits auf Grund ihrer systematischen Stellung bei der Konkretisierung des Begriffs der Aufwendungen für Unterkunft keine bindende Wirkung zu. Denn es handelt sich um eine Bestimmung zur Einkommensberücksichtigung im Sozialhilferecht, die nur zur Anwendung kommt, wenn der Leistungsberechtigte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Insoweit liegen bei einer selbst genutzten Immobilie mangels Einkommenserzielung schon die Voraussetzungen für die Anwendung der Pauschale nicht vor. Im Übrigen kann diese sich jedenfalls nicht bedarfserhöhend auswirken, weil eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass nach [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) nur tatsächliche Aufwendungen berücksichtigungsfähig sind, jedenfalls nicht im Rahmen der VO zu [§ 82 SGB XII](#) geregelt werden kann. Es kann deshalb dahinstehen, ob eine Erhaltungsaufwandspauschale durch eine VO auf der Grundlage der Ermächtigung des [§ 27 SGB II](#) geregelt werden könnte.

Berücksichtigungsfähig sind hingegen tatsächliche Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Instandhaltung, soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbst genutzten Eigenheims führen und sie angemessen sind. Derartige tatsächlich getätigte Aufwendungen werden von den Klägern für den streitigen Zeitraum jedoch nicht geltend gemacht."

Nach dieser Rechtsprechung scheitert der geltend gemachte Anspruch bereits daran, dass die geltend gemachten Kosten für die Erneuerung des Trinkwassereinschlusses nicht als "tatsächliche Aufwendungen" im Sinne von [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) von dem Kläger zu 2) erbracht worden sind, denn bislang sind von dem Kläger zu 2) derartige Aufwendungen noch nicht getätigt worden; außerdem ist nicht ersichtlich und von dem Kläger zu 2) auch nicht vorgetragen, dass die Instandsetzung des Trinkwasseranschlusses des Eigenheimes in der A in P nur gegen vorherige Barzahlung erfolgen kann. Der Kläger zu 2) führt hierzu lediglich aus, er könne mit dem Wasserversorger EWP mangels finanzieller Möglichkeiten nicht einmal einen entsprechenden Vertrag schließen.

Im Übrigen scheitert ein solcher Anspruch zumindest an der fehlenden Angemessenheit der Aufwendungen.

II.

Das BSG hat in seinem Urteil vom 15. April 2008 (B [14/7b AS 34/06](#), veröffentlicht u. a. in [BSGE 100, 186](#), [NZS 2009, 407](#) und [NJW 2009, 2327](#), jeweils m.w.N.) ausgeführt, dass die Angemessenheit der Wohnung und deren Kosten in mehreren Schritten zu prüfen ist. Im Einzelnen hat es hierzu folgendes ausgeführt:

"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, a.a.O., jeweils RdNr. 21). Schließlich ist zu überprüfen, ob auch die konkrete Möglichkeit besteht, eine abstrakt als angemessen angesehene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anzumieten (BSG, a.a.O., jeweils RdNr. 22).

bb) Diese zu Mietwohnungen entwickelten Grundsätze gelten auch, soweit Hilfebedürftige ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe i.S. des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) bewohnen. Die Angemessenheit des Hausgrundstücks i.S. des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) indiziert allerdings noch nicht die Angemessenheit der Unterkunftskosten für dieses Haus i.S. 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 Hauseigentum, 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.

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). 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. Kalhorn in Hauck/Noftz, aaO, RdNr. 14). Wie bei Mietwohnungen sind auch bei Wohnungseigentum die angemessenen Heizkosten zu übernehmen."

Wie der 4. und der 14. Senat des Bundessozialgerichts (BSG) in ihren oben genannten Entscheidungen ausgeführt haben, ist die Frage der "Angemessenheit" in mehreren Stufen zu klären. Zunächst ist festzustellen, ob die Unterkunft selbst angemessen ist (hierzu unter A.). In einem weiteren Schritt ist dann zudem festzustellen, ob die konkret geltend gemachten Aufwendungen angemessen sind (hierzu unter B.).

A.) Angemessenheit der Unterkunft

Für die Frage der Angemessenheit der Unterkunft selbst ist zunächst die Größe der Unterkunft maßgeblich.

Für ein selbst genutztes Eigenheim sind hinsichtlich der Angemessenheit der Kosten dieses Eigenheims wie bei einer Mietwohnung die anerkannte Wohnungsgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau und die Aufwendungen für eine Wohnung dieser Größe mit unterem Wohnstandard zu Grunde zu legen (BSG, Urteil vom 2. Juli 2007, [B 14 AS 33/08 R](#), zitiert nach juris, veröffentlicht außerdem u.a. in [SozR 4-4200 § 22 Nr. 25](#) m. w. N.). Grundlage für die Bestimmung der Wohnungsgröße ist § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 ([BGBl. I S. 2376](#)), wonach die Länder im geförderten Mietwohnungsbau die Anerkennung von bestimmten Grenzen für Wohnungsgrößen nach Grundsätzen der Angemessenheit regeln (BSG, a. O.). Im Land Brandenburg ist dies durch die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) vom 15. Oktober 2002 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 vom 27. November 2002, S. 1022) geschehen.

Dort ist für das Land Brandenburg folgendes festgelegt:

4 Zu § 10 Wohnungsgrößen

4.1 Im Land Brandenburg werden für alle geförderten Mietwohnungen nachfolgende Wohnungsgrößen als angemessene Wohnungsgrößen gemäß Absatz 1 Nr. 1 bestimmt, für Haushalte mit:

- einer Person: bis zu 51 m² Wohnfläche oder 2 Wohnräume - zwei Personen: bis zu 65 m² Wohnfläche oder 2 Wohnräume - drei Personen: bis zu 80 m² Wohnfläche oder 3 Wohnräume - vier Personen: bis zu 90 m² Wohnfläche oder 4 Wohnräume.

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 m² oder einen weiteren Wohnraum.

4.2 Die angegebene Anzahl der Wohnräume ist zuzüglich Küche und Nebenräumen unabhängig von der Wohnfläche zu verstehen. Die angegebene Quadratmeterzahl schließt Küche und Nebenräume ein.

4.3 Von der maßgeblichen Wohnungsgröße kann gemäß Absatz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 27 Abs. 4 im Einzelfall abgewichen werden. Eine zusätzliche Wohnfläche bis zu 10 m² oder ein zusätzlicher Raum kann auf Antrag anerkannt werden, wenn

-besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse dies erfordern (z. B. Notwendigkeit eines Arbeitszimmers, Schwerbehinderung, gesundheitliche Gründe),

-ein nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender Raumbedarf nachgewiesen wird (z. B. bei Alleinerziehenden mit Kind, bei jungen, noch kinderlosen Paaren, bei beabsichtigter Haushaltszusammenführung),

-besondere Härten vermieden werden sollen (z. B. bei pflegebedürftigen Menschen, bei Freimachung einer größeren geförderten Wohnung, bei Wohnungswechsel auf Grund von Stadtumbau- bzw. umfangreicher Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen).

Nach diesen festgelegten Größen ist bereits die Größe des Eigenheims nicht als angemessen zu qualifizieren, weil sie über der förderungsfähigen Wohnflächengröße liegt.

Wie bereits dargestellt, hat das Eigenheim des Klägers zu 2) ausweislich des vorgelegten Grundrisses schon in den Wohnräumen im Erdgeschoss eine Wohnfläche von mindestens 68,46 m² und unter Hinzuziehung der Küche und Nebenräume (siehe 4.2 S. 2 der VV-WoFGWoBindG) ergibt sich allein im Erdgeschoss eine zu berücksichtigende Fläche von 96,81 m² (=68,46 [Wohnräume] + 8,60 m² [Küche] + 5,48 m² [Bad] + 14,27 m² [Flur]). Nach den eigenen Angaben der Kläger bei Antragstellung im Jahre 2004 weist die Gesamtgröße des Hauses sogar eine Fläche von 117,90 m² aus (wobei der Wohnflächenanteil allerdings nur bei 82,5 m² liegen soll). Letztlich kann jedoch offen bleiben, ob von 82,5 m², 117,90 m² oder 96,81 m² auszugehen ist. Denn in jedem Fall liegen diese Wohnflächen deutlich über der angemessenen Wohnfläche von 65 m² nach 4.1 der VV-WoFGWoBindG; sie liegen zudem auch über der nach 4.3 der VV-WoFGWoBindG ausnahmsweise genehmigungsfähigen zulässigen Wohnfläche von 75 m².

Zu einer anderen Bewertung führt hier nicht, dass der 14. Senat des Bundessozialgerichts in seinem bereits oben erwähnten Urteil (B [14/7b AS 34/06 R](#)) bei einem selbst genutzten Eigenheim für zwei Personen eine Wohnfläche von 91,89 m² "noch für angemessen" gehalten hat. Denn dies betraf ausdrücklich eine Angemessenheit im Sinne von [§ 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II](#), also die Frage der Berücksichtigung dieses Hausgrundstücks als so genanntes Schonvermögen im Rahmen einer Bedürftigkeitsprüfung. Wie der 14. Senat des Bundessozialgerichts in seiner Entscheidung ausdrücklich hervorgehoben hat, ist von dieser Frage (Angemessenheit im Sinne von [§ 12 SGB II](#)) die Frage der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im Sinne von [§ 22 SGB II](#) streng zu unterscheiden.

B.) Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Die Kosten der Unterkunft selbst sind ebenfalls nicht angemessen im Sinne von [§ 22 SGB II](#). Hierbei ist zu prüfen, ob diese Kosten insgesamt (hierzu unter 1.) und einzelne, speziell geltend gemachte Aufwendungen (hierzu unter 2.) angemessen sind. Beides ist vorliegend ebenfalls nicht gegeben.

1.) Die Kosten insgesamt

Die von den Klägern bezifferten monatlichen Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft insgesamt sind nicht angemessen.

Nach den Angaben der Kläger haben diese Kosten im Monat August 2010 bei 1157,64 EUR gelegen, wobei noch nicht einmal anteilige Kosten für die Wartung der Heizung und für den Schornsteinfeger eingerechnet waren. Allerdings ist aus den entsprechenden Bescheiden der L P ersichtlich, dass die Kläger die vierteljährlich anfallenden Kosten für die Grundsteuer und die Abfallgebühren nicht entsprechend auf die monatliche Belastung umgerechnet haben. Bei entsprechender Umrechnung ergibt sich eine monatliche Belastung für Grundsteuern in Höhe von 24,19 EUR und für Abfallgebühren in Höhe von 13,06 EUR. Selbst unter Berücksichtigung dieser anteiligen Aufwendungen für Grundsteuern und Abfallgebühren ergibt sich unter Berücksichtigung der übrigen Angaben der Kläger für die Unterkunft ein monatlicher Betrag von mindestens 1.133,12 EUR (warm). Dieser liegt für einen 2-Personen-Haushalt deutlich über den angemessenen Kosten der Unterkunft der Region.

Nach der Arbeitsanweisung Nr. 4/2009 für die Potsdamer Arbeitsgemeinschaft zur Grundsicherung für Arbeitsuchende, der Beklagten, (gültig ab dem 1. Mai 2009) liegen diese Kosten für einen 2-Personen-Haushalt unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnfläche von 65 m² bei einer monatlichen Nettokaltmiete bis zu 358 EUR (siehe II. 2.1 Punkte 2 der Arbeitsanweisung). Hinzu kommen kalte Betriebskosten bis zu 1,80 EUR pro Quadratmeter (maximal 117 EUR = 65 m² x 1,8 EUR) und Heizkosten bis zu 1 EUR/ m² (bei 65 m² mithin maximal 65 EUR). Monatlich ergeben sich somit maximal Kosten in Höhe von 540 EUR (= 358 EUR+ 117 EUR + 65 EUR). Die behaupteten tatsächlichen Aufwendungen der Kläger (mindestens 1.133,12 EUR) übersteigen diese maximal angemessenen Aufwendungen (540 EUR) um über 100% können daher nicht annähernd als angemessen betrachtet werden.

2.) Einzelne Aufwendungen

Sind die Kosten der Unterkunft insgesamt nicht angemessen, so sind nach Ansicht des Senats schon aus diesem Grund regelmäßig auch einzeln geltend gemachte Aufwendungsposten nicht als angemessen anzusehen (hierzu unter a.). Davon abgesehen sind jedoch auch die vorliegend geltend gemachten Kosten für die Instandsetzung des Trinkwasseranschlusses konkret nicht als angemessen im Sinne von [§ 22 SGB II](#) zu bezeichnen (hierzu unter b.).

a.)

Wie der Senat bereits mehrfach (u. a. Beschluss vom 4. Dezember 2008, [L 29 B 1928/08 AS ER](#), [L 29 B 1930/08 AS PKH](#), zitiert nach juris, und Beschluss vom 9. Dezember 2009, [L 29 AS 1675/09 B ER](#), nicht veröffentlicht) entschieden hat, ist in dem Fall einer unangemessen teuren Unterkunft insbesondere die Übernahme von Schulden für die Unterkunft nicht gerechtfertigt.

Der Senat hat hierzu in den oben genannten Entscheidungen ausgeführt, die gesetzliche Regelung des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) würde ins Leere laufen, wenn zwar einerseits nur die angemessenen Kosten der Unterkunft zu leisten sind, andererseits jedoch (beispielsweise) Mietschulden nach [§ 22 Abs. 5 SGB II](#) zu übernehmen wären, die daraus resultieren, dass der über den angemessenen Betrag hinausgehende tatsächliche Mietzins nicht als Leistung erbracht wurde. Letztlich würden dann dem Grundsicherungsträger doch sämtliche Kosten der Unterkunft aufgebürdet, auch wenn sie unangemessen hoch sind. Dies gilt gleichermaßen auch bei einer Übernahme der Kosten als Darlehen. Denn es ist häufig nicht absehbar, dass die Hilfebedürftigen in der Lage sein werden, hieraus resultierende Darlehensverbindlichkeiten zu begleichen. Dies bestätigen letztlich auch die Kläger, indem sie erklären, eine Stundungsvereinbarung über die Instandsetzungskosten mit dem Wasserversorger nicht schließen zu können, weil sie selbst zu einer Ratenzahlung nicht in der Lage seien.

Außerdem würde das Ziel einer nachhaltigen Kostensenkung auf das Niveau eines angemessenen Betrages verfehlt, wenn den Hilfebedürftigen ein Verbleib in der unangemessenen Wohnung durch Übernahme der Mietschulden ermöglicht würde. Aus diesem Grunde ist in [§ 22 Abs. 5 S. 2 SGB II](#) eine Übernahme von Mietschulden regelmäßig auch nur dann vorgesehen, wenn nicht nur Wohnungslosigkeit einzutreten droht, sondern zudem die Übernahme der Schulden gerechtfertigt und notwendig ist. Zumindest diese Voraussetzungen dürften nicht erfüllt sein, wenn sich die Mietschulden als Konsequenz aus einer Anwendung des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) darstellen (vgl. in diesem Sinne

LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 22. März 2007, [L 28 B 269/07 AS ER](#), zitiert nach juris).

Nach Ansicht des Senats gelten diese Grundsätze auch für (Erhaltungs-)Aufwendungen bei einer selbst genutzten Immobilie, die zu Kosten führen, die über den angemessenen Kosten einer angemessenen Mietunterkunft liegen, weil für beide ein einheitlicher Maßstab gilt. Ebenso wenig, wie über die Kosten der Unterkunft nach [§ 22 SGB II](#) der Erhalt einer unangemessen teuren Mietwohnung gesichert werden soll, soll über diese Kosten der Erhalt eines unangemessen teuren Eigenheimes sichergestellt werden.

Mit dem Landessozialgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (Beschluss vom 30. August 2007, [L 9 B 136/07 AS ER](#), zitiert nach juris) sieht der Senat die Kosten für eine Instandsetzung der Immobilie zudem nicht als angemessen an, wenn die Immobilie in einem derart schlechten Zustand ist, dass auch künftig mit der Notwendigkeit erheblicher Reparaturkosten zu rechnen ist. Denn es ist nicht Aufgabe der Leistungen nach dem SGB II, die Mittel für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen einer Immobilie zur Verfügung zu stellen.

Vorliegend bestehen insoweit schon deshalb Bedenken an einer Angemessenheit der Kosten im Hinblick auf das Eigenheim des Klägers zu 2), weil sich nicht nur der Trinkwasseranschluss nach den Feststellungen der EWP in einem so "stark desolaten Zustand" befindet, dass nicht einmal eine Wasserzählerwechselung erfolgen kann, sondern weil, da das Haus nur über eine Fäkaliengrube verfügt, nach Auskunft der Kläger demnächst auch Kosten für den Zwangsanschluss an das zentrale Schmutzwassernetz entstehen werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei dem erst 1985 in der ehemaligen DDR in Eigenarbeit erstellten Haus schon 1995 eine Heizungserneuerung, 2002 eine komplette neue Dacheindeckung und 2003 ein kompletter Neuanstrich der Außenfassade vorgenommen werden mussten. Wird dann 2007 von einer fachkundigen Stelle zudem ein "stark desolater Zustand" des Trinkwasseranschlusses festgestellt, so liegt der Verdacht nahe, dass insgesamt ein weiterer erheblicher Erhaltungsrückstand (beispielsweise beim Hauswassernetz) besteht.

In diesem Zusammenhang ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Kläger nach ihren eigenen Angaben die Differenz zwischen den von der Beklagten übernommenen Kosten der Unterkunft und den tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft nicht nur ausgleichen, indem sie geringfügigen Beschäftigungen mit einem monatlichen Einkommen von insgesamt 200 EUR nachgehen, sondern auch, indem sie auf den Regelsatz zurückgreifen. Unterstellt, die Angaben der Kläger zu ihren Einkünften aus ihren Erwerbstätigkeiten treffen zu, so könnten hierüber höchstens 200 EUR der Differenz ausgeglichen werden. Die verbleibende Differenz in Höhe von mehr als 300 EUR müsste mithin aus dem Regelsatz entnommen werden. Abgesehen davon, dass dies bei einer Regelleistung zur Sicherung des Lebensunterhalts in Höhe von 646 EUR für beide Kläger zusammen kaum denkbar ist, würde selbst bei einer deutlich geringeren Entnahme der Zweck der Regelleistung zur Sicherung des Lebensunterhalts gefährdet. Denn diese dient gerade nicht dem Ausgleich von Schulden oder der Übernahme nicht gedeckter Kosten der Unterkunft, sondern der Sicherung des Lebensunterhalts insbesondere zum Erwerb von Nahrungsmitteln und Kleidung.

b.)

Selbst wenn jedoch letztlich die Wohnung und die Kosten der Unterkunft insgesamt als angemessen angesehen würden, so sind die entstehenden Kosten für die Erneuerung eines Trinkwassereinschlusses als Zuschuss nicht angemessen.

Zwar hat der 4. Senat des BSG in seinem oben genannten Urteil ([B 4 AS 38/08 R](#)) im Anschluss an die ebenfalls oben genannte Entscheidung des 14. Senats des BSG ([B 14/7b AS 34/06 R](#)) allgemein ausgeführt, tatsächliche Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Instandhaltung seien berücksichtigungsfähig, soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbst genutzten Eigenheims führen. Als weitere Voraussetzung hat auch der 4. Senat jedoch darauf hingewiesen, dass dies nur gilt, wenn sie "angemessen" sind.

Wann eine Aufwendung zur Instandsetzung oder Instandhaltung selbst als "angemessen" anzusehen ist, ist in der Rechtsprechung umstritten.

Allgemein besteht zwar Einigkeit dahingehend, dass in jedem Fall die Aufwendungen notwendig sein müssen, um die Bewohnbarkeit der selbst bewohnten Immobilie zu erhalten, und wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten zählen, weil es nicht Aufgabe der Transferleistungen nach dem SGB II ist, durch grundlegende Sanierungen eine Wertsteigerung herbeizuführen (vgl. LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 11. Januar 2010, [L 5 AS 216/09 B ER](#), zitiert nach juris, m.w.N.).

Demgegenüber ist aber schon umstritten, ob beispielsweise nur kleinere Reparaturarbeiten erstattet werden können oder über § 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des [§ 82 Abs. 2 Nr. 4](#) des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII) generell Instandhaltungskosten übernahmefähig sind (vgl. hierzu und zum Stand der Rechtsprechung LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 26. Mai 2009, [L 12 AS 575/09](#), zitiert nach juris, m.w.N.).

Problematisch ist zudem bereits die Anwendbarkeit des Tatbestandsmerkmals der "Wertsteigerung".

Hier ist schon zweifelhaft, ob auf den Wohnwert bzw. Gebrauchswert (so wohl das BSG - [B 4 AS 38/08 R](#) -, wenn es von "einer Verbesserung des Standards des selbst genutzten Eigenheims" spricht) oder den Verkehrswert (so wohl das LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 4. Juli 2007, [L 18 B 932/07 AS ER](#), wenn es die Erneuerung eines versandeten Brunnens als "wertsteigernde Erneuerungsmaßnahme" ablehnt) der Immobilie abzustellen ist.

Die Berücksichtigung einer Verkehrswertsteigerung ist nach Ansicht des Senats schon deshalb geboten, weil es nach einhelliger Meinung nicht Aufgabe der Transferleistungen nach dem SGB II sein kann, zu einer Vermögensbildung zu führen. Aus diesem Grund sind beispielsweise bei einem Darlehen zur Finanzierung der Immobilie zwar die Schuldzinsen, jedoch grundsätzlich nicht die Tilgungsraten im Rahmen der Kosten nach [§ 22 SGB II](#) berücksichtigungsfähig (vgl. Lang/ Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl., 2008, § 22, Rn. 27, m. w. N.).

Bei dem Verkehrswert ist zudem zu beachten, auf welche Zeitpunkte und welche Werte bei dem Vergleich, ob eine Wertsteigerung vorliegt, abzustellen ist.

Würde auf den Zeitpunkt der Anschaffung im Vergleich zum heutigen Wiederbeschaffungswert abgestellt, so blieben die derzeitige Situation und insbesondere der Wertverlust bzw. der nur noch bestehende Zeitwert der zu ersetzenden Sache unberücksichtigt. Auf die aktuelle Situation kommt es jedoch bei Grundsicherungsleistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II gerade an. Dies folgt beispielsweise aus [§ 41 Abs. 1 S. 1 SGB II](#), wonach die Leistungen gegebenenfalls für jeden Kalendertag zu berechnen sind. Die Leistungen nach dem SGB II sind auf die aktuelle Existenzsicherung beschränkt (BSG, Urteil vom 18. Juni 2008, B [14/11b AS 67/06 R](#), u. a. in [SozR 4-4200 § 22 Nr. 13](#), m.w.N.). Außerdem könnte dies zu einer Ungleichbehandlung der Immobilieneigentümer führen. Denn je nach Qualität und Preis des Vorhandenen wären die Instandhaltungskosten und deren Angemessenheit unterschiedlich zu qualifizieren.

Wird demgegenüber auf den heutigen Zeitpunkt beziehungsweise Zustand (alt gegen neu) abgestellt, so dürfte keine Instandhaltungsmaßnahme ohne eine entsprechende Wertsteigerung denkbar sein.

Auch im vorliegenden Fall der notwendigen Erneuerung eines Trinkwassereinschlusses dürfte eine Verkehrswertsteigerung der Immobilie schon deshalb nahe liegen, weil nach Durchführung der Maßnahme ein entsprechender Erhaltungsrückstand beseitigt und Waren bzw. Dienstleistungen mit einem finanziellen Wert in die Immobilie eingeflossen wären. Je nach Art der durchgeführten Maßnahme dürfte zudem gegebenenfalls eine Steigerung des Verkehrswertes der Immobilien zu verzeichnen sein, die deutlich über den tatsächlichen Aufwendungen liegt, wenn das Eigenheim wieder über eine gesicherte Trinkwasserversorgung verfügt. Letztlich dürfte damit jede Investition in eine selbst genutzte Immobilie zu einer Steigerung des Verkehrswertes führen und daher schon wegen des Grundsatzes der ausgeschlossenen Vermögensbildung durch Transferleistungen nach dem SGB II problematisch sein.

Wird demgegenüber ausschließlich auf den Wohnwert/Gebrauchswert abgestellt, so stellt dies nach Ansicht des Senates kaum ein geeignetes Kriterium dar.

Zum einen bliebe hierbei unberücksichtigt, dass durchaus erhebliche Investitionen denkbar sind, die zwar nicht zur Steigerung des Wohnwertes/Gebrauchswertes führen müssen, aber gleichwohl eine erhebliche Verkehrswertsteigerung nach sich ziehen. So wurde bereits entschieden, dass Kosten für eine umfangreiche Dachsanierung nach einem Sturmschaden, Erneuerung der Heizungsanlage und Austausch des Warmwasserspeichers, Instandsetzung der Heizungsanlage und Bohrung eines neuen Trinkwasserbrunnens (siehe hierzu Landessozialgericht Baden-Württemberg, [L 12 AS 575/09](#), a.a.O., m.w.N.) nicht berücksichtigungsfähig im Sinne von [§ 22 SGB II](#) sind, auch wenn sie nur Ersatz für Vorhandenes waren.

Zum anderen stammt der Ansatz hierzu letztlich aus dem Steuerrecht und ist daher auch nur bedingt geeignet, für die Ermittlung eines Bedarfes im Rahmen der Grundsicherungsleistung herangezogen zu werden.

Im Steuerrecht wird wegen der Berücksichtigung als Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ([§ 21 Abs. 1 Einkommensteuergesetz - EStG](#)) regelmäßig zwischen dem so genannten Erhaltungsaufwand und den Herstellungskosten an einer Immobilie unterschieden, wobei die Rechtsprechung die Grenzziehung zwischen nachträglichem Herstellungsaufwand und Erhaltungsaufwand zugunsten des Bereichs der Erhaltung zunehmend verschoben hat (vgl. schon Bundesfinanzhof - BFH, Urteil vom 12. März 1985 - [IX R 50/82](#); zitiert nach juris, m. w. N.).

In ständiger Rechtsprechung sieht der BFH als "Herstellungskosten" Aufwendungen an, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen (u. a. Urteil vom 22. September 2009, [IX R 21/08](#), u. a. in [BFH/NV 2010, 846](#) bis 848, m. w. N.). Demgegenüber sind in der Regel sofort abziehbare "Erhaltungsaufwendungen" Kosten für übliche Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, also beispielsweise die bloße Instandsetzung vorhandener Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, der Fußbodenbeläge, der Fenster und der Dacheindeckung, wenn sie nicht zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebrauchswertes des Gebäudes gegenüber dem ursprünglichen Zustand führen, wobei auf den Zustand im Zeitpunkt des Erwerbs abgestellt wird (BFH, a. a. O., m. w. N.).

Diese Rechtsprechung ist letztlich über § 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des [§ 82 Abs. 2 Nr. 4](#) des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII) zur Bestimmung des berücksichtigungsfähigen Einkommens auch in den Bereich der sozialen Sicherung eingeflossen, weil auch nach dieser Regelung "Erhaltungsaufwand" zu beachten ist.

Hierzu hat der 4. Senat des BSG (siehe oben, [B 4 AS 38/08 R](#)) allerdings schon zutreffend darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Regelung (§ 7 VO zu [§ 82 SGB XII](#)) um eine Bestimmung zur Einkommensberücksichtigung im Sozialhilferecht handelt, die nur zur Anwendung kommt, wenn der Leistungsberechtigte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Insoweit läge bei einer selbst genutzten Immobilie mangels Einkommenserzielung schon die Voraussetzung für die Anwendung nicht vor.

Dementsprechend relativiert sich die Bedeutung dieser Regelung auch für den Bereich der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Sinne von [§ 22 SGB II](#).

Soweit der 14. Senat des BSG in seinem bereits genannten Urteil vom 15. April 2008 (B [14/7b AS 34/06 R](#)) lediglich unter Hinweis auf Lang/Link (in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl. 2008, § 22 Rn. 26) allgemein ausgeführt hat, dass zu den Unterkunftskosten für selbst genutzte Hausgrundstücke alle notwendigen Ausgaben zählen, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind, ist dies im Zusammenhang mit den vorherigen Ausführungen des 14. Senats im oben genannten Urteil zu sehen. Es ist insbesondere sicherzustellen, dass die grundlegenden Prinzipien für Transferleistungen des SGB II Berücksichtigung finden. Wie bereits ausgeführt ist deshalb zu beachten, dass diese Leistungen nicht der Vermögensbildung dienen dürfen. Zudem ist sicherzustellen, dass eine nicht gerechtfertigte Privilegierung der Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern eintritt. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass die Regelung des [§ 22 SGB II](#) nicht dem Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Sicherung des Grundbedürfnisses "Wohnen" dient.

Dies alles würde nicht ausreichend beachtet, wenn jeglicher Erhaltungsaufwand im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 4 der Verordnung zur Durchführung des [§ 82 SGB XII](#) (BGBl. I S. 692) erstattungsfähig im Sinne von [§ 22 SGB II](#) wäre.

Nach der Legaldefinition des § 7 Abs. 2 S. 2 dieser Verordnung gehören zum Erhaltungsaufwand im Sinne dieser Regelung die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen; wobei ohne Nachweis bei Wohngrundstücken, die vor dem 1. Januar 1925 bezugsfertig geworden sind, 15 vom 100, bei Wohngrundstücken, die nach dem 31. Dezember 1994 bezugsfertig geworden sind, 10 v. H. der Jahres einen Namen als Erhaltungsaufwand berücksichtigt werden.

Abgesehen davon, dass auch diese Definition eindeutig auf den Zweck der Regelung zur Bestimmung des zu berücksichtigenden Einkommens ausgelegt ist, ist aus der Definition zu folgern, dass im Rahmen dieser Regelung grundsätzlich sämtliche Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung zu berücksichtigen sind; nur Ausgaben für Verbesserungen (des Gebrauchswerts) sind nicht berücksichtigungsfähig. Damit folgt diese Definition der Definition des Erhaltungsaufwandes im Sinne der bereits erwähnten Rechtsprechung des BFH. Dies würde jedoch dazu führen, dass im Rahmen von [§ 22 SGB II](#) ebenfalls grundsätzlich alle Erhaltungskosten berücksichtigungsfähig wären, also sinngemäß alle Kosten die zum Erhalt der Gebrauchsfähigkeit der Immobilie nötig sind. Hierzu gehören gegebenenfalls auch Kosten für die (Neu-) Eindeckung eines Daches und die komplette Erneuerung der Heizung- sofern keine Verbesserung des Wohnwertes (Gebrauchswertes) der Immobilie eintritt. Dies stünde im Widerspruch zu der bereits oben genannten Rechtsprechung in der Sozialgerichtsbarkeit. Zudem hat der 4. Senat des BSG in seinem oben genannten Urteil ([B 4 AS 38/08 R](#)) beispielsweise für eine Erhaltungsaufwandspauschale bereits klargestellt, dass diese nicht bedarfserhöhend i. S. v. [§ 22 SGB II](#) berücksichtigt werden kann, obwohl sie grundsätzlich ebenfalls nach § 7 Abs. 2 der Verordnung anrechenbar wäre.

Hinsichtlich des Tatbestandsmerkmals der "Wertsteigerung" ist daher nach Ansicht des Senats festzuhalten, dass über die Transferleistungen nach [§ 22 SGB II](#) weder eine Erhöhung des Verkehrswertes noch des Gebrauchswertes finanziert werden kann.

Abschließend bleibt danach für die Übernahmefähigkeit von Investitionskosten in eine selbst genutzte Immobilie als Kosten der Unterkunft im Sinne von [§ 22 SGB II](#) festzuhalten, dass zunächst eine Berücksichtigungsfähigkeit als Kosten der Unterkunft nur für Aufwendungen von Maßnahmen in Betracht kommt, die zur Wohnbarkeit der Immobilie notwendig sind. Weiter ist zu berücksichtigen, dass über die Transferleistungen weder eine Verkehrswertverbesserung noch eine Wohnwertverbesserung finanziert wird. Außerdem ist zu beachten, dass sich die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Mietern und Hauseigentümern nach einheitlichen Kriterien zu richten hat, weil sich sonst eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot in [Art. 3 Abs. 1](#) Grundgesetz nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern ergeben würde (BSG, siehe oben [B 14/7b AS 34/06 R](#)). Dies gilt im Übrigen auch innerhalb der Gruppe der Immobilieneigentümer, damit keine Ungleichbehandlung von Leistungsbeziehern mit wertvollen gegenüber denen mit geringerwertigen Immobilien eintritt (vgl. LSG Sachsen-Anhalt, siehe oben [L 5 AS 216/09 B ER](#)). Deshalb ist hinsichtlich der Übernahme von Aufwendungen für eine selbst genutzte Immobilie zudem entscheidend auf einen Vergleich der Kosten für eine angemessene Mietwohnung und den tatsächlichen Aufwendungen für die selbst genutzte Immobilie abzustellen, wobei der Bewilligungszeitraum maßgeblich ist (vgl. hierzu 4. Senat des BSG, [B 4 AS 38/08 R](#), a. a. O.).

Unter Berücksichtigung dessen, ist daher zunächst, allenfalls unter Berücksichtigung eines Bewilligungszeitraums von sechs Monaten nach [§ 41 Abs. 1 S. 4 SGB II](#), ein Vergleich zwischen den hypothetischen Kosten einer angemessenen Wohnung und den geltend gemachten Aufwendungen für die selbst genutzte Immobilie durchzuführen. Nur in Höhe eines sich eventuell ergebenden Differenzbetrages können Aufwendungen für eine selbst genutzte Immobilie bis zur Höhe einer angemessenen Mietwohnung übernommen werden. Wie auch bei den Erwerbskosten können aber grundsätzlich allenfalls die Finanzierungskosten zur Kapitalbeschaffung und dies auch nur für notwendige Aufwendungen zum Erhalt der Gebrauchsfähigkeit der Immobilie ohne wesentliche Wohnwertsteigerung übernommen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze, sind die konkret geltend gemachten Kosten für die Instandsetzung der Trinkwasserversorgung nicht angemessen.

Vorliegend ergibt sich zwar monatlich ein Differenzbetrag von 197 EUR (=540 EUR - 343 EUR), der grundsätzlich für weitere Aufwendungen der selbst genutzten Immobilie zur Verfügung stünde. Wie bereits dargestellt, wären Kosten für eine Mietwohnung der Kläger nur angemessen bis zu einer monatlichen Höhe von maximal 540 EUR. Demgegenüber erhalten die Kläger derzeit monatlich nur rund 343 EUR an Kosten für die Unterkunft. Über diesen Differenzbetrag dürfen aber grundsätzlich nur die Finanzierungskosten (vorrangig also die Zinsen) zur Beschaffung des nötigen Kapitals zur Erneuerung des Trinkwasseranschlusses finanziert werden, weil sonst die Transferleistungen zu einer Vermögensbildung führen würden. Eine Übernahme der Finanzierungskosten begehren die Kläger jedoch gerade nicht. Sie begehren vielmehr ausdrücklich und ausschließlich die Finanzierung der unmittelbaren Aufwendungen für die Instandsetzungsmaßnahme durch die Beklagte in voller Höhe als Zuschuss. Ein Darlehen komme aus finanziellen Gründen weder mit der Beklagten noch beispielsweise der EWP oder Stadt Potsdam in Betracht.

Angesichts dieses ausdrücklichen Begehrens konnte offen bleiben, ob Aufwendungen für die Instandsetzung des Wasseranschlusses gegebenenfalls entsprechend [§ 22 Abs. 5 SGB II](#) von der Beklagten als Darlehen gewährt werden könnten.

Ob unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des 14. Senats des BSG ausnahmsweise in Höhe des Differenzbetrages auch direkt eine Finanzierung der notwendigen Maßnahme als Zuschuss erfolgen kann, kann vorliegend ebenfalls offen bleiben.

Zwar hat der 14. Senat des BSG in seinem Urteil vom 18. Juni 2008 ([B 14/11b AS 67/06 R](#), a.a.O.) zu Tilgungsleistungen als Bestandteil der Finanzierungskosten einer vom Hilfebedürftigen selbst genutzten Eigentumswohnung ausgeführt, auch diese Tilgungsleistungen könnten ausnahmsweise bis zur Höhe der angemessenen Kosten einer Mietwohnung als Kosten der Unterkunft zu übernehmen seien, wenn der Hilfebedürftige andernfalls gezwungen wäre, seine Wohnung aufzugeben. Es bestehe insoweit ein Spannungsverhältnis zwischen dem Schutz des Grundeigentums 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; die mit der Tilgung eintretenden Minderung der auf dem Wohneigentum ruhenden Belastungen führe jedoch bei wirtschaftlicher Betrachtung zu einer Mehrung des Vermögens des Eigentümers. Dies sei bei Abwägung der widerstreitenden Zielvorgaben jedenfalls aber dann hinzunehmen, wenn ohne Übernahme der Tilgungsleistungen durch den Grundsicherungsträger der Verlust des selbst genutzten Wohneigentums drohe. Sei die Erbringung von Tilgungsleistungen notwendig, um die Eigentumswohnung weiter nutzen zu können und wäre ohne Fortführung der Tilgung einer Aufgabe der Wohnung unvermeidlich, habe bei wertender Betrachtung der Gesichtspunkt der Vermögensbildung zurückzutreten (BSG, a.a.O.).

Ob diese dargestellten Grundsätze allgemein und konkret auf den vorliegenden Fall übertragbar sind, ist äußerst zweifelhaft.

Zum einen betraf diese Entscheidung des BSG vom 18. Juni 2008 (B [14/11b AS 67/06 R](#), a.a.O.) einen Fall, dessen Konstellation kaum auf den vorliegenden übertragbar ist. Der damalige Kläger hatte auf den Kaufpreis nur noch eine Restschuld von rund 7000 EUR, so dass sich eine alsbaldige Schuldenfreiheit abzeichnete. Zudem leistete er auf das Annuitätendarlehen nur noch entsprechend geringe Zinszahlungen.

Zum anderen hat derselbe Senat des BSG in seinem bereits oben erwähnten Urteil vom 15. April 2008 (B [14/7b AS 34/06 R](#)) zwei Monate vorher ausdrücklich ausgeführt, [§ 22 SGB II](#) diene nicht dem Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein dem Schutz der Erfüllung des Grundbedürfnisses "Wohnen", so dass der Eigentümer ebenso wenig wie der Mieter davor geschützt sei, dass sich wegen unangemessen hoher Unterkunftskosten die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels ergeben könne.

Außerdem steht ein Abstellen auf den Verlust der Wohnung im Wertungswiderspruch zu der Regelung des [§ 22 Abs. 5 S. 2 SGB II](#). Nach dem klaren Wortlaut von [§ 22 Abs. 5 S. 2 SGB II](#) sollen Schulden zur Sicherung der Unterkunft nur dann übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst "Wohnungslosigkeit" einzutreten droht. Abgesehen davon, dass nach dieser Regelung die Übernahme der Aufwendungen auch "gerechtfertigt und notwendig" sein muss, wäre zudem nicht entscheidend auf den Verlust der Wohnung, sondern auf eine drohende "Wohnungslosigkeit" im Sinne von Obdachlosigkeit abzustellen (so wohl unter anderem LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 8. Januar 2010, [L 34 AS 1936/09 B ER](#) sowie Beschluss vom 2. Juni 2009, [L 14 AS 618/09 B ER](#); LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 23. Februar 2010, [L 5 AS 2/10 B ER](#), jeweils zitiert nach juris). Diese Rechtsprechung steht auch im Einklang mit dem Urteil des 14. Senats des BSG vom 15. April 2008 (B [14/7b AS 34/06 R](#)); mit [§ 22 SGB II](#) soll nicht die Wohnung als solche geschützt werden, sondern die Erfüllung des Grundbedürfnisses "Wohnen". Dieses Grundbedürfnis wird aber selbst bei dem Verlust einer Wohnung noch erfüllt, wenn anderer angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

Dieselben Grundsätze müssen auch dann gelten, wenn wegen der Kosten für die Unterkunft der Verlust der selbst genutzten Immobilie droht. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Kosten für die selbst genutzte Immobilie über den Kosten einer angemessenen Mietwohnung liegen. Denn wie der 14. Senat des BSG in seinem Urteil vom 15. April 2008 (B [14/7b AS 34/06 R](#)) zutreffend ausgeführt hat, ist der Eigentümer ebenso wenig wie der Mieter vor einem Wohnungswechsel geschützt. Dies gilt für den Verlust einer selbst genutzten Immobilie auch dann, wenn als angemessener Ersatz nur Mietwohnraum beschafft werden kann. Die Befriedigung des Grundbedürfnisses "Wohnen" setzt nicht zwangsläufig das Bewohnen der eigenen Immobilie voraus.

Selbst wenn aber entsprechend des oben erwähnten Urteils des 14. Senats des BSG vom 18. Juni 2008 (B [14/7b AS 34/06 R](#)) davon ausgegangen würde, dass allgemein der grundsätzliche Ausschluss der Vermögensbildung über die Transferleistung zurücktreten müsse, wenn ansonsten der Verlust des selbst genutzten (angemessenen) Wohneigentums drohen würde, so könnte dies vorliegend nicht zur Gewährung der begehrten Leistung als Zuschuss führen. Denn es ist weder abzusehen, dass der Verlust der Wohnung droht, noch dass er durch die Übernahme angemessener Erhaltungsaufwendungen für die Erneuerung des Trinkwasseranschlusses abgewendet werden könnte.

Selbst hochgerechnet auf den üblichen Bewilligungszeitraum von sechs Monaten ergäbe sich vorliegend bei einem Vergleich mit angemessenen fiktiven Mietkosten allenfalls ein Differenzbetrag von höchstens 1182 EUR (=197 EUR x 6 Monate). Dieser Differenzbetrag reicht nach dem vorgelegten Kostenvoranschlag nicht annähernd zur Finanzierung des neuen Trinkwasseranschlusses aus, weil die Kosten für diesen einschließlich Umsatzsteuer voraussichtlich bei rund 4000 EUR liegen würden. Schon allein im Hinblick auf diese ungedeckten Kosten könnte durch eine Übernahme der Kosten lediglich in Höhe von 1182 EUR daher der Erhalt des Eigenheimes nicht gesichert werden. Werden zudem die bereits dargestellte finanzielle Situation der Kläger und die sich weiter abzeichnenden Aufwendungen für die Immobilie beachtet, so ist umso weniger ersichtlich, dass durch die begehrte Übernahme der Kosten ein Erhalt der Immobilie gesichert werden könnte. Eine Ausnahme von dem Grundsatz der nicht durch die Transferleistungen zu finanzierenden Vermögensbildung wäre daher vorliegend schon aus diesem Grund nicht gerechtfertigt.

Zudem zeichnet sich für den Senat nicht einmal ab, dass tatsächlich der Verlust des selbst genutzten Eigenheimes droht, wenn die Kosten für die Erneuerung des Trinkwasseranschlusses nicht von der Beklagten übernommen werden. Denn obwohl in der Vergangenheit die von den Klägern behaupteten tatsächlichen Aufwendungen für ihr Eigenheim von der Beklagten nie voll übernommen worden sind, haben die Kläger es nicht nur geschafft, sich ihr Eigenheim zu erhalten. Wie bereits dargestellt, ist es ihnen sogar während des Leistungsbezugs im Jahr 2007 gelungen, erneut Kreditzusagen über ein Gesamtvolumen von rund 74.000 EUR zu erhalten.

Die Klage war daher insgesamt abzuweisen.

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

Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des [§ 160 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 SGG](#) nicht vorliegen.

Rechtskraft

Aus

Login

BRB

Saved

2011-02-08