Titel:

Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum

Normenkette:

SGB II § 22 Abs. 2

Leitsätze:

1. Berechnung der Leistungen für Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbstbewohntem Wohneigentum nach § 22 Abs. 2 SGB II, wenn mehrere Maßnahmen in zeitlichem Abstand erfolgen. (Rn. 14 und 21)
2. Aufwendungen für den Erwerb einer Sauna aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung sind keine Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur nach § 22 Abs. 2 SGB II. (Rn. 15)

Schlagworte:

Eigenheim, Instandhaltung, mehrere Maßnahmen, Reparatur, Wohneigentum, Darlehen, Sonderumlagen, Zuschuss, Sauna, Eigentümerversammlung

Fundstelle:

BeckRS 2019, 32107

Tenor

I. Die Klage gegen den Bescheid vom 23. November 2016 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 19. Dezember 2017 und den Darlehensbescheid vom 25. November 2016 wird abgewiesen.

II. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die Umwandlung eines Darlehens über 385,44 Euro für eine Sonderumlage für die Eigentumswohnung in einen Zuschuss.

2

Die 1951 geborene alleinstehende Klägerin bewohnte eine Eigentumswohnung in A-Stadt mit einer Wohnfläche von 68 Quadratmetern. Sie bezog seit Jahren Arbeitslosengeld II vom Beklagten. Mit Bewilligungsbescheid vom 01.04.2016 bewilligte der Beklagte Arbeitslosengeld II für die Monate von Mai bis einschließlich Dezember 2016 in Höhe von monatlich 1058,10 Euro, davon 548,70 Euro für die Bruttokaltmiete (Schuldzinsen und Nebenkosten).

3

Nach dem Schreiben der Hausverwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 22.06.2016 hatte die Klägerin im Juli 2016 eine erste Sonderumlage von 570,- Euro zu zahlen. Der Beklagte bewilligte mit Bescheid vom 06.07.2016 für Juli 2016 eine Erhöhung der Leistungen um 570,- Euro für diese erste Sonderumlage.

4

Mit zwei Schreiben vom 01.11.2016 forderte die Hausverwaltung zum 01.12.2016 zwei weitere Sonderumlagen von 684,- Euro und 155,04 Euro (zusammen 839,04 Euro). Die zweite Sonderumlage von 684,- Euro bezog sich laut Protokoll der Eigentümerversammlung auf den Erwerb einer Sauna (Sondereigentum 52501), die bislang im Eigentum einer Wohnbaugesellschaft stand und von der Eigentümergemeinschaft erworben werden sollte. Die dritte Sonderumlage von 155,04 Euro bezog sich auf die Erneuerung der Heizungsanlage.

5

Mit Bescheid vom 23.11.2016 bewilligte der Beklagte einen Teilbetrag in Höhe von 453,60 Euro. Der Anspruch sei nach § 22 Abs. 2 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) zu berechnen. Für die Zeit von Juli 2016, der Fälligkeit der ersten Sonderumlage, bis einschließlich September 2016 seien monatlich 61,30

Euro als Differenz zwischen den berücksichtigten Unterkunftskosten ohne Heizkosten (Schuldzinsen und kalte Betriebskosten) von 548,70 Euro und der Angemessenheitsgrenze von 610,- Euro anzusetzen, für die Zeit von Oktober 2016 bis einschließlich Juni 2017 seien monatlich 93,30 Euro als Differenz zwischen den berücksichtigten Unterkunftskosten ohne Heizkosten von 548,70 Euro und der Angemessenheitsgrenze von nunmehr 642,- Euro zu berücksichtigen. Dies ergebe einen Gesamtbetrag von 1023,60 Euro ($3 \times 61,30 = 183,90$ plus $9 \times 93,30 = 839,70$). Weil die Klägerin bereits 570,- Euro für die erste Sonderumlage erhalten habe, würden nur noch 453,60 Euro übrig sein für einen Zuschuss für die zweite und dritte Sonderumlage. Für den Differenzbetrag von 385,44 Euro könne die Klägerin ein Darlehen beantragen.

6

Nachdem die Klägerin dieses Darlehen beantragte, wurde mit Bescheid vom 25.11.2016 ein Darlehen in Höhe von 385,44 Euro für den Restbetrag der Sonderumlagen bewilligt.

7

Die Klägerin legte den Bescheid vom 23.11.2016 Widerspruch ein, der mit Widerspruchsbescheid vom 19.12.2017 als unbegründet zurückgewiesen wurde. Als Berechnungsbasis sei das Kalenderjahr 2016 heranzuziehen. Der Klägerin stünde in diesem Jahr als Differenz zwischen den berücksichtigten Unterkunftskosten und der Angemessenheitsgrenze der Bruttokaltmiete für Sonderumlagen lediglich ein Betrag von insgesamt 831,60 Euro zu. Davon seien 570,- Euro bereits durch die erste Sonderumlage verbraucht, so dass lediglich ein Rechtsanspruch von 261,60 Euro verbleibe. Die Klägerin habe mit 453,60 Euro bereits einen zu hohen Zuschuss erhalten. Der Widerspruchsbescheid wurde der Klägerin laut Postzustellungsurkunde am 20.01.2018 zugestellt.

8

Die Klägerin erhob am 29.01.2018 Klage zum Sozialgericht München. Der Beklagte sei zu verurteilen, die Sonderumlagen vollständig als Zuschuss zu übernehmen.

9

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom 23.11.2016 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 19.12.2017 und unter Abänderung des Darlehensbescheids vom 25.11.2016 zu verpflichten, die 385,44 Euro als Zuschuss statt als Darlehen zu gewähren.

10

Der Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Entscheidungsgründe

11

1. Die Klage ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht erhoben. Die Klage ist jedoch unbegründet, weil der angegriffene Bescheid dem Gesetz entspricht und die Klägerin dadurch nicht in ihren Rechten verletzt ist. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf einen höheren Zuschuss für die Sonderumlagen der Eigentumswohnung, weil es sich bei dem Erwerb der Sauna nicht um Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur nach § 22 Abs. 2 SGB II handelt und andere Anspruchsgrundlagen für einen Zuschuss nicht bestehen.

12

Streitgegenstand diese Klage ist der Bescheid vom 23.11.2016 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 19.12.2017, mit dem der Beklagte einen Zuschuss in Höhe von 453,60 Euro bewilligte und damit zugleich die Übernahme des Restbetrages von 385,44 Euro ablehnte. Daneben ist der Darlehensbescheid über 385,44 Euro vom 25.11.2016 gemäß § 86 SGG Gegenstand des Widerspruchsverfahrens geworden (Becker in Roos /Wahrendorf, Sozialgerichtsgesetz, 1. Auflage 2014, § 86 Rn. 8; a. A. wegen des Wortlauts von § 86 SGG aber ohne Lösungsvorschlag Senger in Juris-PK SGG, 1. Auflage 2017, § 86 Rn. 14).

13

Die Klägerin begehrt die Umwandlung des Darlehens über 385,44 Euro in einen Zuschuss derselben Höhe. Statthaft ist daher eine Anfechtungs- und Verpflichtungsklage, deren Ziel nur eine Änderung des Rechtsgrundes der Zahlung ist (BSG, Urteil vom 12.10.2016, B 4 AS 4/16 R, dort Rn. 19 und BSG, Urteil vom 03.12.2015, B 4 AS 49/14 R, Rn. 14).

14

2. Nach § 22 Abs. 2 SGB II werden bei selbst gewohntem Wohneigentum angemessener Größe (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II) als Bedarf für die Unterkunft auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Für darüber hinausgehende unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kann ein Darlehen erbracht werden (Satz 2 der Vorschrift). Im Übrigen muss auch für die Begrenzung dieser Aufwendungen auf die Angemessenheitsgrenze eine vorherige Kostensenkungsaufforderung nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II vorliegen (BSG, Urteil vom 18.09.2014, B 14 AS 48/13 R, dort Rn. 25; Luik in Eicher, SGB II, 4. Auflage 2017, § 22 Rn. 165).

15

Die Aufwendungen aller Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft sind für die Klägerin angesichts der Vielzahl der Eigentümer und der Abstimmungsverhältnisse bei den Eigentümerversammlungen unabweisbare Aufwendungen im Sinne dieser Vorschrift. Aufwendungen für Instandhaltung sind Aufwendungen die der Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands des Wohnobjekts, also der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängeln dienen (BSG, Urteil vom 18.09.2014, B 14 AS 48/13 R, dort Rn. 18, im Anschluss an die zivilrechtliche Rechtsprechung). Reparaturen sind Maßnahmen, die auf die Beseitigung von Mängeln aufgrund anderer Ursachen gerichtet sind (Luik in Eicher, SGB II, 4. Auflage 2017, § 22 Rn. 163). Der Erwerb eines weiteren Anteils Sondereigentum zum Betrieb einer Sauna für die Eigentümergemeinschaft fällt offensichtlich weder unter den Begriff Instandhaltung noch unter den Begriff Reparatur. Damit besteht für die zweite Sonderumlage in Höhe von 684,- Euro (Sondereigentum 52501) kein Anspruch auf Leistungen nach § 22 Abs. 2 SGB II.

16

Auf eine vorherige Kostensenkungsaufforderung kommt es hier nicht an, weil diese Aufwendungen schon dem Gegenstand nach nicht als Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur übernommen werden können, egal ob sie der Höhe nach angemessen sind oder nicht.

17

Damit hat die Klägerin insgesamt allenfalls einen Anspruch auf Übernahme der ersten Sonderumlage von 570,- Euro und der dritten Sonderumlage von 155,04 Euro, zusammen also 725,04 Euro als Zuschuss. Die erste Sonderumlage von 570,- Euro wurde mit Bescheid vom 06.07.2016 übernommen. Mit dem strittigen Bescheid vom 23.11.2016 wurden weitere 453,60 Euro übernommen. Damit kann ein weiterer Anspruch auf einen Zuschuss nach § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II nicht bestehen.

18

3. Es besteht auch keine andere Anspruchsgrundlage für einen Zuschuss für die zweite Sonderumlage von 684,- Euro. § 22 Abs. 1 SGB II betrifft die Aufwendungen für die laufende Nutzung einer Unterkunft, nicht aber die (bei Eigentümergemeinschaft anteiligen) Kosten für den Erwerb eines zusätzlichen Vermögens, hier eines weiteren Anteils Sondereigentum.

19

Der Eigentümer eines einzelnen Hauses kann selbst seine Maßnahmen auf Instandhaltungen und Reparaturen beschränken und damit die Grenzen des § 22 Abs. 2 SGB II beachten. Die Klägerin kann dagegen bei einem entsprechenden Mehrheitsbeschluss der anderen Eigentümer Sonderumlagen, die nicht Instandhaltung oder Reparatur betreffen, nicht verhindern. Sie ist damit Kosten ausgesetzt, für die sie weder einen Zuschuss noch ein Darlehen nach § 22 Abs. 2 SGB II erhalten kann. Es entstehen dann Schulden, für die unter den in § 22 Abs. 8 SGB II genannten Voraussetzungen ein Darlehen als möglich erscheint. Dies muss hier nicht vertieft werden, weil die Klägerin mit Bescheid vom 25.11.2016 bereits ein Darlehen für die restlichen 385,44 Euro erhalten hat.

20

4. Ergänzend wird angemerkt, dass die Berechnungen des Anspruchs nach § 22 Abs. 2 SGB II im strittigen Bescheid und auch im Widerspruchsbescheid nicht überzeugen. § 22 Abs. 2 SGB II stellt auf den Bedarf ab, der durch die Fälligkeit der Kosten für die einzelne Maßnahme ausgelöst wird. Es ist eine Anspruchsberechnung (Differenz der bislang übernommenen Unterkunftskosten ohne Heizkosten zur Angemessenheitsgrenze Bruttokaltmiete) für den laufenden Monat, in dem die Maßnahmekosten fällig sind,

und die darauffolgenden elf Kalendermonate durchzuführen. Es geht also von vornherein nicht um ein Kalenderjahr. Anzumerken ist, dass sich nur die Berechnung des Anspruchs über 12 Kalendermonate erstreckt, die übernahmefähigen Maßnahmekosten aber im Fälligkeitsmonat zu zahlen sind.

21

Bei mehreren Maßnahmen innerhalb von zwölf Monaten ist eine kompliziertere Berechnung nötig. Es ist zu prüfen, inwieweit die vorherige Maßnahme in den nun zu vergleichenden zwölf Monaten die Differenz zur Angemessenheitsgrenze bereits aufgebraucht hat und was als Restbetrag noch übernommen werden kann.

22

Im vorliegenden Fall wäre also die im Juli 2016 fällige erste Sonderumlage von 570,- Euro wie folgt aufzuteilen: Im Juli, August und September 2016 beträgt die Differenz zwischen den Unterkunftskosten ohne Heizkosten und der Angemessenheitsgrenze der Bruttokaltmiete monatlich 61,30 Euro. Dann sind 183,90 Euro verbraucht und noch 386,10 Euro offen. Ab Oktober 2016 beträgt die monatliche Differenz 93,30 Euro. Für Oktober, November, Dezember und Januar werden also 373,20 Euro verbraucht, so dass für Februar 2017 nur noch 12,90 Euro nötig sind, um die gesamten 570,- Euro zu verteilen ($3 \times 61,30 \text{ plus } 4 \times 93,30 \text{ plus } 12,90 = 570$).

23

Jetzt wäre für die im Dezember 2016 fälligen Maßnahmen zu prüfen, was für die Zeit von Dezember 2016 und die folgenden elf Kalendermonate bis einschließlich November 2017 noch an Differenz verfügbar ist. Für Dezember und Januar ist nichts mehr übrig, für Februar 2017 sind 80,40 Euro ($93,30 \text{ minus } 12,90$) übrig, für März bis November 2017 sind 839,70 Euro ($9 \times 93,30$) übrig. Es könnten dann also maximal 920,10 Euro ($80,40 \text{ plus } 839,70$) für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur übernommen werden.

24

Die Kostenentscheidung beruht auf § 193 SGG