

# **Bearbeitungshinweis zur Berücksichtigung von Wohneigentum und Grundstücken als Vermögen**

## **Inhalt**

<b>Gesetzestexte .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Selbstgenutztes Wohneigentum .....	4
1.2 Nicht selbstgenutztes Wohneigentum .....	6
1.3 Grundstücke .....	7
<b>2. Verfahren Leistungsgewährung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Verfahren, wenn Wohneigentum/Grundstück offensichtlich von angemessener Größe und selbstgenutzt ist .....	8
2.2 Verfahren, wenn (Erst-) Prüfung ergibt, dass Wohneigentum/Grundstück unangemessen groß und/oder nicht ausschließlich selbst genutzt ist oder Teil einer Erben- oder Eigentümergemeinschaft ist.....	8
2.2.1 Prüfung durch JBC.24 bezüglich Verwertbarkeit.....	9
2.2.1.1 Ergebnis der Prüfung: Wohneigentum ist zu verwerten.....	9
2.2.1.1.1 Leistungsberechtigte begehren Darlehen und sind mit dinglicher Sicherung einverstanden und die Eintragung im Grundbuch ist erfolgt.....	11
2.2.1.1.2 Leistungsberechtigte begehren kein Darlehen, sind mit dinglichen Sicherung nicht einverstanden oder weisen diese nicht nach.....	12
2.2.1.2 Ergebnis der Prüfung: Wohneigentum ist nicht zu verwerten.....	12
<b>3. Verfahren JBC.24 .....</b>	<b>12</b>
3.1 Feststellung des Verkehrswertes .....	12
3.2 Prüfung der Verwertbarkeit .....	14
3.2.1 Tatsächliche Verwertbarkeit .....	14
3.2.2 Rechtliche Verwertbarkeit.....	15
3.2.3 Verwertbarkeit bei Erbengemeinschaft / Miteigentum.....	15
3.2.4 Verwertbarkeit bei Nießbrauch / lebenslanges Wohnrecht .....	15
3.3 Prüfung der Unwirtschaftlichkeit der Verwertung.....	15
3.4 Besondere Härte.....	16
3.5 Arten der Verwertung .....	16
3.5.1 Wohneigentum.....	16
3.5.2 Grundstücke .....	17
3.5.3 Verwertung durch Belastung.....	17
3.5.4 Verwertung durch eigentumsrechtlich abtrennbare Gebäudebestandteile .....	17
<b>4. Zeitraum der Prüfung.....</b>	<b>18</b>
<b>5. Änderungen in Verhältnissen .....</b>	<b>18</b>
5.1 Wegfall Leistungsbezug.....	18
5.2 Änderungen in den persönlichen Verhältnissen .....	18
5.2.1 Nicht mehr verwertbar.....	18
5.2.2 Nunmehr verwertbar .....	19
5.2.3 Verwertung des Eigentums .....	19
5.3 Teilweise Forderungstilgung .....	19

## **Gesetzestexte**

### **§ 12 SGB II Zu berücksichtigendes Vermögen**

(1) Als Vermögen sind alle verwertbaren Vermögensgegenstände zu berücksichtigen.

...

(3) <sup>1</sup>Als Vermögen sind nicht zu berücksichtigen

1.-3. ....

4. ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder eine entsprechende Eigentumswohnung,

5. ....

6. Sachen und Rechte, soweit Ihre Verwertung offensichtlich unwirtschaftlich ist oder für den Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde.

<sup>2</sup>Für die Angemessenheit sind die Lebensumstände während des Bezugs der Leistungen zur Grundsicherung für Arbeitsuchende maßgebend.

(4) Das Vermögen ist mit seinem Verkehrswert zu berücksichtigen. Für die Bewertung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem der Antrag auf Bewilligung oder erneute Bewilligung der Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende gestellt wird, bei späterem Erwerb von Vermögen der Zeitpunkt des Erwerbs. Wesentliche Änderungen des Verkehrswertes sind zu berücksichtigen.

### **§ 24 SGB II Abweichende Erbringung von Leistungen**

(5) Soweit Leistungsberechtigten der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung von zu berücksichtigendem Vermögen nicht möglich ist oder für sie eine besondere Härte bedeuten würde, sind Leistungen als Darlehen zu erbringen. Die Leistungen können davon abhängig gemacht werden, dass der Anspruch auf Rückzahlung dinglich oder auf andere Weise gesichert wird.

### **Verordnung zur Berechnung von Einkommen sowie zur Nichtberücksichtigung von Einkommen und Vermögen beim Arbeitslosengeld II/Sozialgeld (Alg II-V) In der Fassung vom 26.07.2016**

(Auszug)

## **§ 8**

### **Wert des Vermögens**

Das Vermögen ist ohne Rücksicht auf steuerrechtliche Vorschriften mit seinem Verkehrswert zu berücksichtigen.

## **1. Allgemeines**

Einige Leistungsberechtigte sind Eigentümer\*innen von Wohnungen, Häusern und/oder Grundstücken. In der Regel hat dieses Eigentum keine Auswirkungen auf den Leistungsanspruch. In manchen Fällen handelt es sich jedoch nach der Wertung des SGB II um sogenanntes „unangemessenes und/oder nicht selbstgenutztes“ und „verwertbares“ Wohneigentum.

In diesem Handlungshinweis geht es darum, wie mit diesem unangemessenen und/oder nicht selbstgenutzten und verwertbaren Wohneigentum/Grundstücken umzugehen ist.

Es geht zunächst um die Frage, wann Leistungsberechtigte Wohneigentum und Grundstücke vorrangig zu „verwerten (= bspw. zu verkaufen)“ haben. Es besteht grundsätzlich kein Leistungsanspruch nach dem SGB II, wenn Vermögen vorrangig zu verwerten ist. Nur eine darlehensweise Bewilligung nach § 24 Abs. 5 SGB II käme unter bestimmten Voraussetzungen in Betracht.

Darüber hinaus wird erläutert, wie der Wert des Wohneigentums oder eines Grundstückes festgestellt wird.

Ob Leistungsberechtigte ihr Wohneigentum vorrangig zu verwerten haben, richtet sich danach, ob das Wohneigentum selbstgenutzt (d.h. selbst bewohnt) wird und nach der flächenmäßigen Größe des Wohneigentums (=Angemessenheit).

### **1.1 Selbstgenutztes Wohneigentum**

Selbstgenutzt ist Wohneigentum, wenn dieses von dem\*der Eigentümer\*in allein oder zusammen mit Angehörigen tatsächlich bewohnt wird (Hauptwohnsitz).

Bei der Entscheidung, ob selbstgenutztes Wohneigentum angemessen ist, kommt es nicht auf den Wert des Wohneigentums an, sondern allein auf die Wohnfläche (und ggf. der Fläche des Grundstücks) sowie die Anzahl der zu berücksichtigenden Personen.

Da das SGB II grundsätzlich davon ausgeht, dass der SGB II– Bezug vorübergehender Natur ist, kommt eine Vorrangigkeit der Verwertung lediglich in Fällen in Betracht, bei denen das Wohneigentum deutlich unangemessen ist.<sup>1</sup>

Das Bundessozialgericht (BSG)<sup>2</sup> hat folgende Richtwerte entwickelt:

Anzahl Personen	qm Eigentumswohnung	qm Haus
1 – 2	80	90
3	100	110
4	120	130

Bei diesen Größen handelt es sich jedoch um keine abschließenden Werte. Das heißt, es bleibt ein Entscheidungsspielraum für außergewöhnliche Bedarfslagen im Einzelfall. Beispielsweise können die

<sup>1</sup> Vgl. Fachliche Hinweise zu § 12 Rn. 12.28

<sup>2</sup> BSG vom 07.11.2006 - B 7b AS 2/05 R

Familienplanung, die Lebensumstände, Zuschnitt und Ausstattung des Wohngebäudes und Verkehrswert des Hausgrundstückes mit zu berücksichtigen sein.<sup>3</sup>

Die angemessene Wohngröße erhöht sich um jeweils 20 qm für jedes weitere dort wohnende Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft. Auch Pflegekinder gehören zur Haushaltsgemeinschaft und sind deshalb mit zu berücksichtigen.

Leben Personen in einer weiteren abgetrennten Wohneinheit, werden diese bei der Prüfung der Angemessenheit nicht berücksichtigt.<sup>4</sup>

Allerdings wird die abgetrennte Wohneinheit bei der Größe berücksichtigt. Denn bei der Größe wird immer auf die gesamte Immobilie abgestellt.<sup>5</sup>

Die Prüfung erfolgt also immer zweistufig.

Im ersten Schritt ist zu prüfen, welche Personen berücksichtigt werden können.

Im zweiten Schritt ist die Größe der Immobilie zu prüfen.

### **Beispiel: Zweifamilienhaus**

Frau A beantragt Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II. Sie ist Eigentümerin eines Zweifamilienhauses mit einer Wohnfläche von 180 qm. In der einen Hälfte lebt Frau A zusammen mit ihrem Mann, ihrem Kind und ihrer eigenen Mutter auf 100 qm.

In der anderen Hälfte lebt der Bruder von A mit seiner Familie auf 80 qm.

#### Schritt 1:

Es ist zu prüfen, welche Personenanzahl zu berücksichtigen ist. Hier ist nur die Familie A zu berücksichtigen. Denn die Familie des Bruders lebt in einer abgetrennten Wohneinheit. Somit wären 4 Personen (Frau, Mann, Kind, Mutter von Frau A) zu berücksichtigen.

#### Schritt 2:

Anhand der zu berücksichtigenden Personen ist nunmehr die angemessene Wohnfläche zu ermitteln und mit der tatsächlichen Wohnfläche zu vergleichen. Hinsichtlich der Fläche ist das gesamte Mehrfamilienhaus zu berücksichtigen. Hier 180 qm.

Angemessen für 4 Personen wäre eine Wohnfläche (Haus) von 130 qm. Demnach ist das Haus unangemessen.

Eine vermietete Einliegerwohnung ist ebenfalls bei der Gesamtwohnfläche zu berücksichtigen.<sup>6</sup>

### **Beispiel: Einliegerwohnung**

Herr B beantragt Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II. Er ist Eigentümer eines Hauses mit 155 qm. Herr B lebt auf 120 qm mit Frau und zwei Kindern in einem Teil des Hauses. In dem Haus gibt es zudem eine Einliegerwohnung mit 35 qm, welche vom Vater von Herrn B bewohnt wird.

<sup>3</sup> BSG vom 07.11.2006 - B 7b AS 2/05

<sup>4</sup> BSG vom 12.12.2013 - B 14 AS 90/12 R

<sup>5</sup> BSG vom 12.12.2013 - B 14 AS 99/11 R

<sup>6</sup> BSG vom 22.03.2012 - B 4 AS 99/11 R

Hinsichtlich der Personenanzahl ist die Familie von Herrn B mit den zwei Kindern zu berücksichtigen. Das entspricht vier Personen. Der Vater von Herrn B, welcher in der Einliegerwohnung lebt, bleibt unberücksichtigt.

Als Fläche wird die gesamte Größe des Hauses von 155 qm berücksichtigt. Bei einem Haus mit vier Personen sind jedoch nur 130 qm angemessen. Daher ist die Immobilie unangemessen.

Es ist möglich, dass Leistungsberechtigte durch Teilung ihrer Immobilie eine angemessene Wohnungsgröße erreichen können (bspw. durch Bildung von Eigentumswohnungen). Eine mögliche Teilung geht dem Verkauf des gesamten Wohneigentums stets vor.

Allerdings wirkt sich das nicht auf die grundsätzliche Unangemessenheit aus. Die Frage, ob die Immobilie geteilt werden kann, so dass durch die Teilung ein angemessener Wohnraum entsteht, ist erst bei der Zumutbarkeit der Verwertbarkeit im Rahmen der Härtefallregelung zu berücksichtigen, siehe: [3.5 Verwertung durch eigentumsrechtlich abtrennbare Gebäudebestandteile](#)

#### Erbengemeinschaft und Miteigentum:

Eine Erbengemeinschaft ist eine Gesamthandsgemeinschaft, d.h., das Eigentum gehört allen Erben\*innen gemeinsam und diese können auch nur gemeinsam darüber verfügen. Es ist i.d.R. nur eine übereinstimmende Verwertung möglich. Daher kann i.d.R. kein Eigentumsanteil der\*dem Leistungsberechtigten zugeordnet werden.

Ein selbstgenutzter Miteigentumsanteil (z.B. Eigentumswohnung in einem Haus) kann nur in der Größe des anteiligen Eigentums berücksichtigt werden.

Bsp.: Die Eigentümergemeinschaft E ist Eigentümerin von insgesamt fünf Eigentumswohnungen. Antragssteller A ist Teil der Eigentümergemeinschaft. Hier ist zu ermitteln, welcher Anteil an dem Eigentum dem Antragssteller zusteht.

Entspricht der selbstgenutzte Miteigentumsanteil genau der Größe der Wohnung, die der Antragssteller A tatsächlich bewohnt, kommt es auf die Angemessenheit dieser Wohnung an.

Ist der\*die Leistungsberechtigte Teil einer Erbengemeinschaft und lässt sich nicht eindeutig zuordnen, welcher Teil des Wohneigentums dieser\*m zuzuordnen ist, gilt das Wohneigentum als nicht selbstgenutzt.

Entsprechendes gilt im Falle des Miteigentums. (Bsp.: Ein Wohneigentum gehört den Eheleuten gemeinschaftlich).

Diese Prüfung wird immer von JBC.24 durchgeführt. Daher ist im Falle des Miteigentums stets das unter [Punkt 2.1](#) beschriebene Verfahren durchzuführen. Miteigentum liegt zum Beispiel bei einer Eigentümergemeinschaft und häufig auch bei Eheleuten vor.

### **1.2 Nicht selbstgenutztes Wohneigentum**

Wohneigentum ist nicht selbstgenutzt, wenn dieses von den Mitgliedern der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft nicht tatsächlich und/oder ausschließlich bewohnt wird.

Wohneigentum ist zu verwerten, wenn dieses nicht oder nur teilweise selbst genutzt wird, auch wenn die Wohnungsgröße grundsätzlich angemessen ist.

**Beispiel:**

Familie C (3 Personen) ist Eigentümerin eines Doppelhauses mit einer Wohnfläche von 200 qm. Die eine Hälfte (100 qm) bewohnt Familie C selbst und die andere Hälfte (100 qm) ist an die Familie D vermietet. Angemessen sind für einen Haushalt von 3 Personen 110 m<sup>2</sup> (Haus). Somit ist die von Familie C bewohnte Doppelhaushälfte von angemessener Größe.

Trotz der Mieteinnahmen kann Familie C ihren Lebensunterhalt nicht bestreiten.

Das Wohneigentum ist nicht selbstgenutzt und daher grds. zu verwerten. Die Verwertung sollte jedoch vorrangig durch Abtrennung und Verwertung (vorrangig ist Verkauf/Beleihung zu prüfen, auch wenn der abtrennbare Teil zum Zeitpunkt des Alg II-Antrages bereits vermietet ist) des von der Familie D bewohnten Teiles erfolgen.

Wäre der selbst bewohnte und eigentumsrechtlich abtrennbare Teil jedoch unangemessen (größer als 110 qm), ist die gesamte Immobilie zu verwerten.

### **1.3 Grundstücke**

Das Grundstück, auf welchen sich die selbstgenutzte Immobilie befindet, gilt als selbstgenutzt.

Selbstgenutzte Grundstücke sind grundsätzlich im städtischen Bereich mit einer Größe von 500 qm und im außerstädtischen Bereich von 800 qm (oder die im Bebauungsplan festgelegten Werte) als angemessen zu betrachten. In Wuppertal ist i.d.R. von einer angemessenen Grundstücksfläche von bis zu 500 qm auszugehen.

Nicht selbstgenutzte Grundstücke sind zu verwerten.

## **2. Verfahren Leistungsgewährung**

Die Leistungsgewährung prüft, ob Wohneigentum oder Grundstücke von angemessener Größe sind und selbstgenutzt werden. Hierzu wird unter Punkt 6 der Anlage VM der Antragsvordrucke die Größe des Wohneigentums und des Grundstückes sowie die Selbstnutzung abgefragt. Zusätzlich sollen die Antragsstellenden entsprechende Nachweise einreichen.

Sind die Antragssteller\*innen Eigentümer\*innen von Wohneigentum und/oder Grundstücken, so ist diesen im Rahmen eines Mitwirkungsschreibens der Vordruck „Haus\_und\_Wohneigentum\_Fragebogen“ aus AKDN zu übersenden, mit der Bitte, den Vordruck auszufüllen und entsprechende weitere notwendige Nachweise einzureichen.

Folgende Nachweise sind anzufordern, falls erforderlich:

- Notarieller Kaufvertrag
- vollständige Grundbuchauszüge (erste bis dritte Abteilung) – Unbeglaubigte Auszüge genügen; die Kosten hierfür werden auf Antrag von der Jobcenter Wuppertal AÖR übernommen.<sup>7</sup>
- Nachweise über Darlehen (vollständige Verträge, aktuelle Zins- und Tilgungspläne/ Jahreskontoauszüge)
- Notarielle Verträge über Nießbrauch oder Wohnrechte Dritter
- Nachweise über Miet-/ Pachteinahmen

<sup>7</sup> Bitte den diesbezüglichen Vordruck „Kostenübernahme Grundbuchauszug“ an JBC.07 senden (Ausdruck auf dem Postweg)

- Wirtschaftsplan bei Eigentumswohnungen
- Mietverträge von nicht selbst genutzten Eigentumswohnungen / Häusern

Im Einzelfall fordert JBC.24 zusätzlich noch weitere Unterlagen an.  
Das könnten sein:

- Verkehrswertgutachten (falls vorhanden)
- Grundrisse des Eigentums oder Lageplan des Grundstückes, falls eine Abtrennung geprüft werden sollte
- Katasterauszug / Bebauungsplan (bei unbebauten Grundstücken)

### **2.1 Verfahren, wenn Wohneigentum/Grundstück offensichtlich von angemessener Größe und selbstgenutzt ist**

Ist das Wohneigentum/Grundstück angemessen und wird selbstgenutzt, ist dieses nicht als Vermögen zu berücksichtigen und daher nichts weiter zu veranlassen. Die Leistungen können endgültig bewilligt werden, sofern keine anderen Gründe für eine Vorläufigkeit vorliegen.

In d.3 ist auf „Aktenebene“ zu vermerken, dass Wohneigentum vorhanden ist. Des Weiteren ist z.B. auch aus den Unterkunftskostenschlüsseln (UKS) in AKDN erkennbar, wenn in dem Fall selbstgenutztes Wohneigentum vorhanden ist. Durch Änderungen in den Verhältnissen hat ggf. eine Neubewertung des Wohneigentums zu erfolgen (z.B. Auszug von Personen, Aufgabe der Selbstnutzung). Für den Fall, dass Wohneigentum durch Änderungen in den Verhältnissen unangemessen wird, ist wie unter [Punkt 4.1](#) beschrieben zu verfahren.

Die Angemessenheit des geschützten Wohneigentums gem. § 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 SGB II bedeutet nicht gleichzeitig, dass die Bedarfe der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II angemessen sind. Vielmehr richtet sich die Angemessenheit der Bedarfe der Unterkunft und Heizung bei Mietern\*innen und Eigentümern\*innen nach einheitlichen Kriterien. Damit wird vermieden, dass Eigentümer\*innen besser gestellt werden als zur Miete wohnende Leistungsberechtigte (vgl. hier die Handlungshinweise zu den Kosten der Unterkunft und Heizung).

### **2.2 Verfahren, wenn (Erst-) Prüfung ergibt, dass Wohneigentum/Grundstück unangemessen groß und/oder nicht ausschließlich selbst genutzt ist oder Teil einer Erben- oder Eigentümergemeinschaft ist**

Ist das Wohneigentum unangemessen groß oder nicht oder nur teilweise selbstgenutzt, ist unmittelbar JBC.24 zu informieren. Hierfür ist die in AKDN hinterlegte „Mitteilung Vermögen“ zu nutzen.

Des Weiteren ist zwischen 2 Konstellationen zu unterscheiden:

### Neufälle:

Wird bei Prüfung von der Leistungsgewährung bei einem Neuantrag festgestellt, dass ein unangemessenes und/oder nicht oder nur teilweise selbstgenutztes Wohneigentum vorhanden ist, erfolgt die Bewilligung vorläufig, sofern keine anderen Gründe für eine Ablehnung vorliegen (z.B. Sparguthaben über Vermögensfreibetrag, Einkommen).

Ist der\*die Leistungsberechtigte Miteigentümer\*in eines Wohneigentums oder Teil einer Erbengemeinschaft, der ein Wohneigentum gehört, ist ebenfalls vorläufig zu bewilligen. Die Vorläufigkeit erfolgt, weil nun geprüft werden muss, ob das Wohneigentum verwertbar ist und welchen Verkehrswert das Wohneigentum hat. Diesbezüglich kann der Textbaustein „Vorläufige Bewilligung\_Vermögen“ aus AKDN verwendet werden.

### Laufende Fälle:

Sofern bereits in der Vergangenheit wegen des Wohneigentums bereits die Leistungen als Darlehen oder vorläufig bewilligt worden sind, wird die Bewilligung zu Beginn des nächsten Weiterbewilligungszeitraumes grundsätzlich für die Vergangenheit ohne Berücksichtigung des Vermögens aus Wohneigentum endgültig bewilligt, soweit die Feststellung über die Verwertbarkeit noch nicht getroffen wurde.

Für die Zukunft wird - wie auch bei Neufällen - vorläufig bewilligt.

## **2.2.1 Prüfung durch JBC.24 bezüglich Verwertbarkeit**

JBC. 24 prüft in der Regel innerhalb von drei Monaten, ob das Wohneigentum verwertbar ist.

Dabei stellt JBC.24 Folgendes fest:

- Verkehrswert
- Verwertbarkeit der Immobilie
- Verwertungsmöglichkeiten (Verkauf, Beleihung (=Darlehen), Vermietung)
- Möglichkeit der Verwertung von eigentumsrechtlich abtrennbaren Gebäudebestandteilen (z.B. Bildung von Eigentumswohnungen)
- Dingliche Sicherung (Eintragung einer Sicherungshypothek zugunsten der Jobcenter Wuppertal AöR)
- Besondere Härte
- Offensichtliche Unwirtschaftlichkeit der Verwertung

JBC.24 dokumentiert diese Entscheidungen mittels des Vordrucks „Ergebnis\_Prüfung\_Verwertbarkeit\_Vermögen“.

### **2.2.1.1 Ergebnis der Prüfung: Wohneigentum ist zu verwerten**

Entscheidet JBC.24, dass das Wohneigentum verwertbar ist, prüft JBC.24 zunächst, ob der Verkehrswert und die sonstigen Vermögenswerte zusammen addiert dazu führen, dass für die gesamte Bedarfsgemeinschaft kein Leistungsanspruch mehr besteht.

Falls ja, besteht kein Leistungsanspruch. Die vorläufige Bewilligung wird mit Feststellung der Verwertbarkeit endgültig „auf null“ festgesetzt (das bezieht sich auf den gesamten laufenden Bewilligungszeitraum).

Die endgültige Festsetzung wird mittels des Vordruckes „Endgültige\_Festsetzung\_Verwertbares\_Vermögen von JBC.24 beschieden.

### **Beispiel für den Ablauf:**

Am 02.02. geht bei der Leistungsgewährung ein Antrag auf Leistungen nach dem SGB II ein. Grundsätzlich besteht ein Leistungsanspruch, jedoch ist eine unangemessene Immobilie vorhanden. Daher bewilligt die Leistungsgewährung vorläufig und gibt den Fall an JBC.24 zur Vermögensprüfung ab. JBC.24 stellt am 14.04. fest, dass die Immobilie verwertbar ist und einen so hohen Verkehrswert hat, dass kein Leistungsanspruch mehr besteht. Daher entscheidet JBC.24 endgültig über den Bewilligungszeitraum. Es besteht für den kompletten Bewilligungszeitraum (hier ab 01.02.) kein Leistungsanspruch.

### **Prüfung Darlehen**

Nachdem JBC.24 endgültig festgesetzt hat, wird geprüft, ob ein Darlehen in Betracht kommt und gewährt werden kann.

Ein Darlehen kommt in Betracht, wenn die Vermögensfreigrenzen allein aufgrund der Berücksichtigung des Verkehrswertes des Hauses überschritten werden.

Weiterhin ist zu prüfen, ob die leistungsberechtigten Personen weitere Vermögenswerte (z.B. Sparguthaben, Lebensversicherung) haben und diese vor Inanspruchnahme eines Darlehens vorrangig zur Bestreitung ihres Lebensunterhaltes einzusetzen haben.

### **Beispielfall 1:**

Leistungsberechtigter K ist Eigentümer eines Zweifamilienhauses von unangemessener Größe, das er nicht selbst bewohnt. JBC.24 hat einen Verkehrswert von 150.000 Euro festgestellt. Weitere zu berücksichtigende Vermögenswerte hat K nicht. Das Zweifamilienhaus ist abbezahlt.

Lösung:

In diesem Fall kommt grundsätzlich ein Darlehen in Betracht.

### **Beispielfall 2:**

Leistungsberechtigte M ist 45 Jahre alt. Sie hat ein Sparguthaben von 6.000 Euro. Darüber hinaus ist sie Eigentümerin einer unangemessen großen Eigentumswohnung. Die Prüfung durch JBC.24 hat ergeben, dass die Eigentumswohnung einen Verkehrswert von 25.000 Euro hat und sofort verwertbar ist.

Lösung:

M hat einen Vermögensfreibetrag i.H.v. 7.500,00 Euro (45 Jahre x 150,00 Euro/Jahr + 750,00 Euro). M verfügt insgesamt über Vermögenswerte in Höhe von 31.000 Euro. Von den 31.000 Euro sind 6.000 Euro sofort verwertbar. Diese hat sie zur Bestreitung ihres Lebensunterhaltes vorrangig einzusetzen. Ein Darlehen gem. § 24 Abs. 5 SGB II kommt nicht in Betracht.

Kommt ein Darlehen in Betracht, ist die Bewilligung des Darlehens von folgenden Voraussetzungen abhängig:

- Der\*Die Leistungsberechtigte ist mit der darlehensweisen Bewilligung einverstanden.
- Der\*Die Leistungsberechtigte lässt zur Sicherung des Darlehens zugunsten der Jobcenter Wuppertal AöR eine Sicherungshypothek in das Grundbuch eintragen und weist dieses mit einer Eintragungsmitteilung bzgl. des Grundbuches nach.<sup>8</sup>

Die Höhe der einzutragenden Sicherungshypothek entspricht dem voraussichtlichen SGB II-Bedarf der nächsten 24 Monate.

Auf die Möglichkeit der darlehensweisen Bewilligung sind die Leistungsberechtigten hinzuweisen. Das sollte in einem **persönlichen Termin erfolgen**. In diesem Gespräch sollten den Leistungsberechtigten die Voraussetzungen, unter denen das Darlehen erbracht werden kann, erläutert und das Schreiben „Angebot\_Darlehen\_dingliche\_Sicherung\_Vermögen“ ausgehändigt werden.

### **2.2.1.1.1 Leistungsberechtigte begehren Darlehen und sind mit dinglicher Sicherung einverstanden und die Eintragung im Grundbuch ist erfolgt**

Begehren die Leistungsberechtigten die darlehensweise Gewährung der Leistungen und erbringen den Nachweis über die dingliche Sicherung, gibt JBC.24 den Vorgang unverzüglich an die Leistungsgewährung mit dem Vordruck „Ergebnis\_Prüfung\_Verwertbarkeit\_Vermögen“ zurück.

Die Mitteilung erfolgt über d.3 an die TL-Leistungsgewährung.

Die Leistungsgewährung erlässt **unverzüglich** nach Erhalt des Vorgangs und der Nachweise den Darlehensbescheid („Darlehensbescheid\_§24\_Abs.5“). Das Darlehen ist i.d.R. für einen Zeitraum von 6 Monaten zu gewähren, da davon ausgegangen wird, dass innerhalb dieses Zeitraumes eine Verwertung erfolgt.

Zusätzlich zum Darlehensbescheid ist ein Bewilligungsbescheid aus AKDN zu generieren, der dem Darlehensbescheid beizufügen ist. Hier ist der Textbaustein „Darlehen\_§24\_Abs. 5\_SGB II“ zu nutzen.

In d.3 sollte auf Aktenebene notiert werden, für welchen Zeitraum das Darlehen durch die Sicherungshypothek abgesichert ist. Die Sicherungshypothek deckt in der Regel den Bedarf der nächsten 24 Monate ab Darlehensbewilligung ab.

#### Weiterbewilligung - Ablauf des ersten Bewilligungszeitraumes

Eine darlehensweise Weiterbewilligung über den ersten Bewilligungszeitraum hinaus kommt nur dann in Betracht, wenn die Leistungsberechtigten sich nachweislich um die Verwertung des Wohneigentums bemüht haben. Mögliche Bemühungen wären: Makler\*innen beauftragen, Anzeigen schalten, Darlehens- oder Kreditanfragen an Banken, Erbaueinandersetzung, Abtrennung von Gebäudeteilen oder Ähnliches. Siehe hierzu [BSG Urteil vom 24.05.2017 B14 AS 16/16 R](#). Ansonsten erfolgt eine Ablehnung „Ablehnungsbescheid\_Wohneigentum“. Die Prüfung und Entscheidung erfolgt in der Leistungsgewährung.

<sup>8</sup> Vgl. BSG vom 22.03.2012 - B 4 AS 99/11 R

### **2.2.1.1.2 Leistungsberechtigte begehren kein Darlehen, sind mit dinglichen Sicherung nicht einverstanden oder weisen diese nicht nach**

Für den Fall, dass kein Darlehen begehrt wird, ist nichts weiter zu veranlassen.

Wird ein Darlehen begehrt, lehnen die Leistungsberechtigten jedoch eine dingliche Sicherung zu veranlassen ab und/oder weisen eine dingliche Sicherung nicht nach, ist der Antrag auf das Darlehen mittels Vordruck „Ablehnungsbescheid\_Wohneigentum“ von JBC.24 abzulehnen.

JBC.24 informiert die Leistungsgewährung mit dem Schreiben „Ergebnis\_der\_Prüfung\_der\_Verwertbarkeit\_durch\_JBC.24“ über das Ergebnis.

Sollten die Leistungsberechtigten weiterhin zuschussweise Leistungen begehren, ist dies ein Widerspruch (ggf. Überprüfungsantrag) gegen die endgültige Festsetzung „auf null“. Geht ein Widerspruch/Überprüfungsantrag ein, ist dieser unverzüglich an JBC.24 zu übersenden. Das Vorverfahren bzw. die Überprüfung wird durch JBC.24 durchgeführt.

### **2.2.1.2 Ergebnis der Prüfung: Wohneigentum ist nicht zu verwerten**

Sollte JBC.24 zu dem Ergebnis kommen, dass das Wohneigentum nicht verwertbar ist, erfolgt unverzüglich die Mitteilung von JBC.24 an die Leistungsgewährung mit dem Vordruck: „Ergebnis\_der\_Prüfung\_der\_Verwertbarkeit\_durch\_JBC.24“.

Das Gleiche gilt, falls der Verkehrswert des Wohneigentums die Vermögensfreigrenzen – zusammen mit den weiteren Vermögenswerten - unterschreiten sollte und daher das Wohneigentum nicht zu verwerten ist.

Die Leistungsgewährung prüft, ob die vorläufige Bewilligung nunmehr in eine endgültige Bewilligung umgewandelt werden kann. Das ist nur möglich, sofern keine anderen Vorläufigkeitsgründe vorliegen. Hierzu ist der allgemeine Textbaustein „Endgültige\_Festsetzung“ in dem Bewilligungsbescheid einzufügen.

## **3. Verfahren JBC.24**

Im Rahmen der Vermögensprüfung bei Wohneigentum, die JBC.24 auf Veranlassung der Leistungsgewährung durchführt, hat JBC.24 folgende Punkte zu prüfen:

- Feststellung des Verkehrswertes
- Prüfung der Verwertbarkeit
- Prüfung der Unwirtschaftlichkeit der Verwertung / Besondere Härte
- Prüfung der Verwertungsarten

### **3.1 Feststellung des Verkehrswertes**

Ausgangspunkt für die Prüfung der Verwertbarkeit einer Immobilie ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

Es ist der Betrag zu Grunde zu legen, der sich durch eine Verwertung des Vermögensgegenstandes im freien Geschäftsverkehr erzielen lässt.

Bei der Wertbestimmung ist zu berücksichtigen, dass ggf. Abschläge zu Lasten des\*der Leistungsberechtigten, insbesondere bei einer sofortigen Verwertung, hinzunehmen sein dürften. In jedem Fall handelt es sich bei der Wertermittlung nur um eine Schätzung eines annäherungsweise Wertes des Vermögensgegenstandes.<sup>9</sup>

Für die Bewertung ist der Zeitpunkt maßgebend,

- in dem der Antrag auf Leistungen nach dem SGB II oder
- ein Antrag auf erneute Bewilligung der Leistungen der nach dem SGB II gestellt wird oder
- bei späterem Erwerb von Vermögen der Zeitpunkt des Erwerbs.

Wesentliche Änderungen des Verkehrswertes sind zu berücksichtigen.

Bei Wohneigentum und Grundstücken sind die dinglichen Belastungen (z.B. Grundschulden, Hypotheken) stets zu berücksichtigen.

Bei Grundschulden und Hypotheken, die im Grundbuch eingetragen sind, ist jedoch darüber hinaus immer zu prüfen, ob die schuldrechtlichen Verträge, die mit den Grundschulden bzw. Hypotheken verbunden sind, nicht bereits ganz oder teilweise erfüllt sind.

Beispiel:

Im Grundbuch ist eine Grundschuld in Höhe von 400.000 Euro zugunsten einer Bank eingetragen. Aus den Bankunterlagen ergibt sich jedoch, dass das Darlehen bereits abbezahlt ist.

In diesem Fall ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes die Grundschuld nicht zu berücksichtigen, weil der\*die Leistungsberechtigte einen Anspruch auf Löschung der Grundschuld hat.

Ist das Darlehen, wegen dem die Grundschuld eingetragen wurde, nur teilweise getilgt, ist nur der nicht getilgte Teil des Darlehens für den Verkehrswert maßgeblich.  
Das gleiche gilt bei einer Hypothek.

Als Nachweis für den Verkehrswert von Wohneigentum können grundsätzlich Kaufverträge oder Verkehrswertgutachten akzeptiert werden, die nicht älter als drei Jahre sind.

Trotz Vorlage dieser Unterlagen ist der Verkehrswert zu prüfen.

Als Verkehrswert sind die Werte aus der Bodenrichtwerttabelle, der Kaufpreissammlung bzw. des Gutachterausschusses zu Grunde zu legen, wenn

- die Leistungsberechtigten unzureichende Unterlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes einreichen oder
- der Kaufvertrag älter als drei Jahre ist oder
- die Werte aus der Bodenwerttabelle bzw. aus der Kaufpreissammlung um mehr als 10 Prozent vom Wert des weniger als drei Jahre alten Kaufvertrages abweichen.

In Zweifelfällen ist ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss einzuholen.

<sup>9</sup> Vgl. Arbeitshilfe: Berücksichtigung von Vermögen gem. § 12 SGB II, 2. Auflage vom Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen

Folgendes kann in Anspruch genommen werden:

**- Bodenrichtwerttabelle**

Bei unbebauten Grundstücken kann der Verkehrswert der Bodenrichtwerttabelle entnommen werden. Die Bodenrichttabelle ist im Internet abrufbar unter:  
<https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

**- Kaufpreissammlung der Kataster- und Vermessungsämter**

Bei bebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen sind Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bei den Kataster- und Vermessungsämtern einzuholen.

**- Gutachterausschuss Stadt Wuppertal (online „Immobilienpreisagent“)**

Darüber hinaus steht auch der „Immobilienpreisagent“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal im Internet zur Verfügung. Es handelt sich um einen Rechner, der auf Basis der vom Gutachterausschuss ermittelten Kaufpreise in Wuppertal arbeitet.  
<https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Immobilienpreise.php>

**- Gutachterausschuss (Amtshilfe)**

Ausnahmsweise kann auch der zuständige Gutachterausschuss im Wege der Amtshilfe der §§ 3 ff. SGB X um ein Verkehrswertgutachten ersucht werden. Dieses ist gem. § 64 Abs. 2 S. 1 SGB X kostenfrei (BVerwG NVwZ 87 – S. 1070 – 1071).

Ergibt die Prüfung eine Abweichung des Verkehrswertes um bis zu 10 Prozent von den Angaben der Leistungsberechtigten, sind in der Regel die Angaben der Leistungsberechtigten zu akzeptieren.

### **3.2 Prüfung der Verwertbarkeit**

Es ist zu prüfen, ob das Wohneigentum verwertbar ist.

#### **3.2.1 Tatsächliche Verwertbarkeit**

Vermögensgegenstände sind tatsächlich verwertbar, wenn es einen Ertrag bringt, durch den die Leistungsberechtigten – wenn auch nur kurzzeitig – ihren Lebensunterhalt bestreiten können.

Vermögensgegenstände sind unverwertbar, wenn diese keinen Ertrag bringen, für die sich in absehbarer Zeit kein\*e Käufer\*in finden lässt, weil der Vermögensgegenstand nicht marktgängig ist oder die Grundstücke infolge von sinkenden Immobilienpreisen über dem Marktwert belastet sind.<sup>10</sup>

#### Datschen

Die tatsächliche Verwertung von Datschen kann möglich oder auch nicht möglich sein. Hierbei ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Kündigung des Nutzungsvertrages überhaupt zu möglichen Vermögenszuwächsen führen kann (siehe [Fachliche Weisungen der BA zu § 12 Rz.: 12.32](#)).

---

<sup>10</sup> BSG vom 06.12.2007 - B 14/7b AS 46/06 R

### **3.2.2 Rechtliche Verwertbarkeit**

Rechtlich verwertbar ist ein Vermögensgegenstand, für den keine Verfügungsbeschränkungen bestehen oder nur Vermögensbeschränkungen bestehen, welche die Leistungsberechtigten aufheben oder beseitigen können.

Somit sind Vermögensgegenstände, über die der Eigentümer\*in zum Beispiel aufgrund von Insolvenz, Beschlagnahme oder Verpfändung nicht frei verfügen darf, rechtlich nicht verwertbar.

#### Kleingärten einschließlich Lauben

Kleingärten einschließlich der Lauben im Sinne des § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes sind in der Regel nicht zu verwerten.

### **3.2.3 Verwertbarkeit bei Erbengemeinschaft / Miteigentum**

Vermögensgegenstände können hier sein:

- Anteil am Nachlass
- Miteigentumsanteil am Grundstück

Hinsichtlich des Anteils am Nachlass am Grundstück muss geprüft werden, wie die tatsächlichen Verwertungsmöglichkeiten durch Übertragung des Erbteils im Wege des Erbschaftsverkaufs oder auch durch Verpfändung des Miteigentumsanteils ausgestaltet sind.

Hier ist zu berücksichtigen, dass ein ideeller Anteil am Erbe / Nachlass grundsätzlich am Markt nicht verkäuflich ist, da sich nicht zuordnen lässt, welcher Teil des Erbes verkauft werden soll. Ein ideeller Anteil am Erbe besteht beispielsweise, wenn ein Haus zwei Personen gehört und nicht feststeht, welcher Teil des Hauses welcher Person gehört. Dieser Eigentumsanteil ist am Markt nicht verkäuflich. Weigern sich die anderen Mitglieder der Erbengemeinschaft, einen gemeinschaftlichen Verkauf vorzunehmen, liegt ein rechtliches Verfügungshindernis vor (§ 2033 Abs. 3 BGB). Unter Umständen ist es den Leistungsberechtigten jedoch zuzumuten, den Anspruch auf Erbauseinandersetzung geltend zu machen.

Die gleichen Grundsätze gelten für das Miteigentum.

### **3.2.4 Verwertbarkeit bei Nießbrauch / lebenslanges Wohnrecht**

Ein Grundstück, das mit einem Nießbrauch- oder einem Wohnrecht belastet ist, kann oft bis zum Tod der begünstigten Personen nicht verkauft werden. Es kann jedoch ggf. dennoch verwertbar sein. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob die begünstigte Person von ihrem Recht zurücktritt oder welche weiteren Verwertungsmöglichkeiten bestehen. Insbesondere ist die Beleihung (Aufnahme eines Darlehens und Sicherung mit einer Grundschuld/ Hypothek) zu prüfen.

### **3.3 Prüfung der Unwirtschaftlichkeit der Verwertung**

Von der Verwertung muss gem. § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 SGB II abgesehen werden, wenn diese offensichtlich unwirtschaftlich ist.

Die offensichtliche Unwirtschaftlichkeit der Verwertung liegt vor, wenn der zu erzielende Gegenwert in einem deutlichen Missverhältnis zum wirklichen Wert des zu verwertenden Vermögensgegenstandes steht.<sup>11</sup> Umgekehrt ist eine offensichtliche Unwirtschaftlichkeit nicht

<sup>11</sup> BSG vom 16.05.2007 - B 11b AS 37/06 R

gegeben, wenn das Ergebnis der Verwertung vom wirklichen Wert nur geringfügig abweicht.<sup>12</sup> Das heißt, dass die Verwertung aus Sicht eines\*r wirtschaftlich und sparsam handelnden Durchschnittsbürgers\*in vernünftig sein muss. Es ist zu ermitteln, welchen Verkehrswert (abzüglich der Belastungen) der Vermögensgegenstand gegenwärtig auf dem Markt hat. Dieser Verkehrswert ist dem **Substanzwert** (Kosten des Erwerbs und der Herstellung) gegenüber zu stellen.<sup>13</sup>

Prüfungsmaßstab ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, ob das Immobilienvermögen nur mit erheblichen wirtschaftlichen Verlusten veräußert werden kann.<sup>14</sup>

Unwirtschaftlichkeit käme in Betracht, wenn bei einer Veräußerung wesentlich weniger als der von den Leistungsberechtigten zum Erwerb des Grundstücks und zur Herstellung des Hauses aufgewendete Gesamtbetrag erzielt werden könnte. Verluste sind grundsätzlich hinzunehmen.

Die Unwirtschaftlichkeit kommt auch in Betracht, wenn durch eine Verwertung des Hauseigentums/ der Eigentumswohnung die Hilfebedürftigkeit nur für einen kurzen Zeitraum entfallen würde.

### **3.4 Besondere Härte**

Von der Verwertung muss gem. § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 SGB II abgesehen werden, wenn diese eine besondere Härte darstellt.

Die mit der Verwertung stets verbundenen Einschnitte und die mit dem Verlust einhergehenden wirtschaftlichen Nachteile stellen keine besondere Härte dar. Es muss sich um außergewöhnliche Härtefälle handeln.

Ein außergewöhnlicher Härtefall liegt nicht vor, wenn es um Umstände geht, die bei vielen Leistungsberechtigten gegeben sind, bspw. Notwendigkeit des Verkaufs eines ererbten Hauses. Eine außergewöhnliche Härte kann z.B. vorliegen, wenn das Wohneigentum / Grundstück zur Alterssicherung dient, da Lücken im Rentenversicherungsverlauf (z.B. aufgrund einer Selbständigkeit) bei der\*dem Leistungsberechtigten bestehen und der Renteneintritt kurz bevorsteht.

Bei der Prüfung der besonderen Härte ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass den Leistungsberechtigten eine Veräußerung nur dann zugemutet werden kann, wenn andere Verwertungsformen nicht in Betracht kommen, welche die Hilfebedürftigkeit – dauerhaft und gleichwertig - beseitigen.

### **3.5 Arten der Verwertung**

#### **3.5.1 Wohneigentum**

Wohneigentum kann in mehrfacher Weise verwertet werden. In Betracht kommen regelmäßig

- die Veräußerung oder
- die Beleihung (Aufnahme eines Darlehens mit Absicherung durch eine Grundschuld oder Hypothek) oder
- die Vermietung.

<sup>12</sup> BSG vom 16.05.2007 - B 11b AS 37/06

<sup>13</sup> BSG vom 06.09.2007 - B 14/7b AS 66/06

<sup>14</sup> BSG vom 03.05.2005 - B 7/7a AL 84/04 R

Grundsätzlich ist es den Leistungsberechtigten selbst zu überlassen, wie ein Vermögensgegenstand zu verwerten ist. Doch folgt aus dem Grundsatz der Subsidiarität der Grundsicherung für Arbeitsuchende, dass sie nur zwischen Verwertungsarten wählen können, die den Hilfebedarf in etwa gleicher Weise decken. Anderenfalls haben sie regelmäßig die Verwertungsart zu wählen, die den meisten Ertrag bringt.<sup>15</sup>

Als Verwertungsmöglichkeiten kommen bei Gebäuden oder Grundstücken vorrangig Verkauf oder Beleihung von abtrennbaren Bestandteilen in Betracht.

Erst wenn feststeht, dass weder eine Veräußerung noch eine Beleihung möglich sind, stellt sich die weitere Frage der Vermietung einzelner Zimmer oder der Schaffung einer Einliegerwohnung.

Wenn Wohneigentum nicht selbst genutzt ist, ist es vorrangig durch Verkauf (Verkehrswert abzüglich dinglich gesicherter Verbindlichkeiten) oder Beleihung verwertbar.

Im Falle von teilweiser gewerblicher Nutzung hat das LSG NRW entschieden, dass eine Aufteilung oder Abspaltung einzelner Wohnungs- oder Grundstücksteile nur zumutbar sei, wenn dadurch weiterhin eine angemessene Wohnungsgröße für den Leistungsberechtigten verbleibt. (LSG NRW vom 03.12.2007, Az.: L 20 AS 71/06).

### **3.5.2 Grundstücke**

Bei unangemessener Grundstücksgröße ist die Verwertung eigentumsrechtlich abtrennbarer Bestandteile durch Verkauf oder Beleihung zu verlangen.

Die Teilung oder Abtrennung der Wohn- bzw. Grundstücksfläche ist nur zumutbar, wenn dadurch die Wohn-/Grundstücksfläche auf eine angemessene Größe zurückgeführt werden kann. Größere Grundstücke können daher angemessen sein (sofern die Größe des Hauseigentums angemessen ist), wenn

- entsprechende Größen im Bebauungsplan vorgesehen sind oder
- die Grundstücke nicht teilbar wären oder
- das Grundstück hinsichtlich seines Zuschnittes vergleichbar mit anderen Zuschnitten im Baugebiet ist.

### **3.5.3 Verwertung durch Belastung**

Eine Verwertung kann auch durch Belastung erfolgen. Eine Belastung ist die Aufnahme eines Darlehens bei einem Kreditinstitut, das bspw. durch eine Hypothek im Grundbuch abgesichert wird.

### **3.5.4 Verwertung durch eigentumsrechtlich abtrennbare Gebäudebestandteile**

Die Teilbarkeit des Wohneigentums ist stets zu prüfen. Ist es möglich, das Wohneigentum so aufzuteilen, dass ein eigentumsrechtlich abtrennbarer Teil verbleibt, der von angemessener Wohnungsgröße ist, so ist dieser eigentumsrechtlich abtrennbare Teil unter folgenden Voraussetzungen geschützt:

- Die Leistungsberechtigten müssen diesen Teil bewohnen und
- der nicht bewohnte Teil des Wohneigentums ist eigenständig verwertbar.

Dann ist nur der nichtbewohnte Teil zu verwerten.

---

<sup>15</sup> BSG vom 3.5.2005 - B 7/7a AL 84/04 R

## **4. Zeitraum der Prüfung**

Die Feststellung, ob vorhandenes Wohneigentum und eventuell weiteres Vermögen vorrangig zum Lebensunterhalt einzusetzen sind, soll schnellstmöglich nach Antragstellung erfolgen. Da in manchen Fällen jedoch die Prüfung länger andauert (z.B. da umfangreich ermittelt oder Unterlagen angefordert werden müssen), soll spätestens vor Ablauf des vorläufigen Bewilligungszeitraumes (i.d.R. 6 Monate) die Entscheidung getroffen werden.

Die Entscheidung kann sein, dass

- das Wohneigentum nicht verwertbar ist  
oder
- eine darlehensweise Weitergewährung nicht in Betracht kommt  
oder
- ein Angebot für die darlehensweise Gewährung der Leistungen erfolgt.

Sofern festgestellt wird, dass das Vermögen vorrangig verwertet werden muss, sind die Leistungsberechtigten über diese Entscheidung ebenfalls noch **innerhalb des Bewilligungszeitraums** zu informieren.

## **5. Änderungen in Verhältnissen**

### **5.1 Wegfall Leistungsbezug**

Endet der darlehensweise Leistungsbezug, bspw. durch eine Arbeitsaufnahme, Erbschaft oder Trennung, ist durch die Leistungsgewährung Folgendes zu veranlassen:

Zunächst ist zu ermitteln, in welcher Höhe bereits darlehensweise Leistungen an den\*die Leistungsberechtigten erbracht worden sind. In dieser Höhe ist die Forderung zu beziffern und eine Zahlungsaufforderung („Zahlungsaufforderung\_Ende\_Leistungsbezug“) an den\*die Darlehensnehmer\*in oder Darlehensnehmer\*innen zu versenden.

Die Sollstellung(en)/das Kassenzeichen ist in ZeFoMa entsprechend anzulegen.

### **5.2 Änderungen in den persönlichen Verhältnissen**

Treten Änderungen in den persönlichen Verhältnissen ein (Personenanzahl der Hausbewohner ändert sich z.B. die Großeltern oder Kinder ziehen mit ein, Geburt von Kindern, Heirat oder Personen ziehen aus etc.) ist stets eine neue Verwertbarkeitsprüfung durchzuführen.

#### **5.2.1 Nicht mehr verwertbar**

Ergibt die neue Verwertbarkeitsprüfung, dass das Wohneigentum nicht mehr verwertbar ist, dann ist ab dem Zeitpunkt der Änderungen in den Verhältnissen durch die Leistungsgewährung die

darlehensweise Bewilligung aufzuheben und Leistungen nach dem SGB II als Zuschuss zu gewähren. Hierzu ist ein Änderungsbescheid mit dem Textbaustein („Änderungen nach § 48 Abs. 1 Satz 1 / Satz 2 Ziffer 1 SGB X“) zu erlassen.

Für die Vergangenheit ist zu ermitteln, in welcher Höhe bereits darlehensweise Leistungen an die\*den Leistungsberechtigten erbracht worden sind. In dieser Höhe ist die Forderung zu beziffern und eine Zahlungsaufforderung („Zahlungsaufforderung\_Ende\_Leistungsbezug“) an den\*die Darlehensnehmer\*in oder Darlehensnehmer\*innen zu versenden.

Die Darlehensforderung ist bei den\*die Darlehensnehmer\*in oder Darlehensnehmer\*innen gem. § 42a SGB II aufzurechnen (AKDN „Aufrechnungsbescheid\_42a“).

Die Sollstellung(en)/das Kassenzeichen ist in ZeFoMa entsprechend anzulegen.

### **5.2.2 Nunmehr verwertbar**

Gibt es Änderungen in den Verhältnissen (z.B. Auszug von Personen, Aufgabe der Selbstnutzung), ist wie unter Punkt 2 beschrieben zu verfahren. Ist das Wohneigentum nunmehr unangemessen groß oder nicht oder nur teilweise selbstgenutzt, ist die Bewilligung durch die Leistungsgewährung unverzüglich für die Zukunft gem. § 48 SGB X aufzuheben und eine vorläufige Bewilligung zu erlassen sowie der Vorgang zur Vermögensprüfung an JBC.24 (ggfs. einschließlich Meldung eines Schadens) abzugeben.

### **5.2.3 Verwertung des Eigentums**

Steht der Verkauf des Wohneigentums an und der\*die Notar\*in kontaktiert die Jobcenter Wuppertal AÖR, ist dem\*der Notar\*in durch die Leistungsgewährung eine Forderungsaufstellung mit Kassenzeichen zuzusenden. Die Forderungsaufstellung enthält die tatsächlich bereits darlehensweise erbrachten Leistungen und ggf. darüber hinaus die Leistungen für den zukünftigen Zeitraum, der bis zum Verkauf – auf Angabe des\*der Notars\*in – benötigt wird. Hierzu ist der Vordruck „Forderungsaufstellung\_Darlehen\_24\_Abs.\_5“ zu nutzen.

#### Löschungsbewilligung:

Stellt der\*die Notar\*in einen Antrag auf Löschung der Sicherungshypothek, wird diese als Aktendokument in d3 an JBC.2 über die Experten\*in & Teamleitung zugeleitet. JBC.2 wird eine Weiterleitung an den Vorstand veranlassen, wo die Löschungsbewilligung unterzeichnet und versendet wird. Ggfs. ist die Forderungsaufstellung zu aktualisieren und dem Antrag beizufügen.

### **5.3 Teilweise Forderungstilgung**

Reicht der aufgrund der Verwertung erreichte Verkaufserlös nicht aus, um die Darlehensforderung vollständig zu tilgen, ist ab dem Zeitpunkt die darlehensweise Bewilligung, für die der Erlös nicht zur Sicherstellung Lebensunterhalt mehr gereicht hätte, aufzuheben und die Leistungen nach dem SGB II

als Zuschuss zu gewähren. Hierzu ist ein Änderungsbescheid mit dem Textbaustein („Änderungen nach § 48 Abs. 1 Satz 1 / Satz 2 Ziffer 1 SGB X“) zu erlassen.

Beispiel:

Darlehensweiser SGB II – Bezug vom 01.01. – 30.06.. Die Forderung (tatsächlich ausgezahlte Leistungen) für den gesamten Zeitraum beläuft sich auf insgesamt 6.000 Euro. Durch Verkauf des Eigentums zum 01.07. werden 5.000 Euro der Forderung getilgt. Nunmehr ist zu prüfen, bis wann die Person mit den 5.000 Euro ihren Lebensunterhalt sicherstellen konnte. Hier im Beispiel bis 31.05.. Die darlehensweise Bewilligung ist daher ab 01.06. aufzuheben und die Leistungen sind nunmehr nach dem SGB II als Zuschuss zu gewähren.

Verkauf unter Wert

Es ist stets zu prüfen, ob ein Verkauf deutlich unter Wert erfolgt ist, so dass steuerrechtlich eine verdeckte Schenkung angenommen werden kann. Insbesondere bei Verkäufen innerhalb der Verwandtschaft ist dies zu prüfen. Bei Zweifeln kann Rücksprache mit JBC.24 gehalten werden, die den aktuellen Verkehrswert feststellen können.

Besteht der Verdacht einer verdeckten Schenkung, ist eine **Schadensmeldung** an JBC.24 zu veranlassen, die in diesem Fall den Eintritt einer Ersatzpflicht nach § 34 SGB II prüft.

Im Auftrag  
gez.

Modzel

# Ablaufschema

