

Inhalt

Gesetzestext.....	2
Ablaufschema.....	3
1. Allgemeines.....	4
1.1. Selbstgenutztes Wohneigentum	4
1.2. Nicht selbstgenutztes Wohneigentum.....	5
1.3. Grundstücke.....	6
2. Verfahren Leistungsgewährung	6
2.1. Wohneigentum/Grundstück von angemessener Größe und vollständig selbstgenutzt.....	6
2.2. Wohneigentum/Grundstück wird selbst bewohnt, ist aber unangemessen groß.....	7
2.3. Wohneigentum/Grundstück nicht ausschließlich selbst genutzt	8
3. Ergebnis der Prüfung durch JBC.24 bezüglich Verwertbarkeit.....	9
3.1. Ergebnis der Prüfung: Wohneigentum/Grundstück ist zu verwerten, Karenzzeit besteht nicht mehr.....	9
3.1.1. Leistungsberechtigte begehren Darlehen und sind mit dinglicher Sicherung einverstanden und die Eintragung im Grundbuch ist erfolgt	11
3.1.2. Leistungsberechtigte begehren kein Darlehen, sind mit dinglicher Sicherung nicht einverstanden oder weisen diese nicht nach	12
3.2. Ergebnis der Prüfung: Wohneigentum/Grundstück ist nicht zu verwerten	13
3.3. Ergebnis der Prüfung: Wohneigentum/Grundstück ist erst nach der Karenzzeit zu verwerten	13
4. Verfahren JBC.24.....	13
4.1. Feststellung des Verkehrswertes	14
4.1.1. Berücksichtigung von selbstbewohnten Anteilen des Wohneigentums	15
4.2. Prüfung der Verwertbarkeit	16
4.2.1. Tatsächliche Verwertbarkeit	16
4.2.2. Rechtliche Verwertbarkeit	17
4.2.3. Verwertbarkeit bei Erbengemeinschaft.....	17
4.2.4. Verwertbarkeit bei Nießbrauch / lebenslanges Wohnrecht.....	17
4.3. Besondere Härte	17
4.4. Arten der Verwertung	18
4.4.1. Verwertung von Wohneigentum	18
4.4.2. Verwertung von Grundstücken	18
5. Zeitraum der Prüfung	18
6. Änderungen in den Verhältnissen.....	19
6.1. Wegfall des Leistungsbezuges nach darlehnsweiser Gewährung.....	19
6.2. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen	19

6.2.1.	Nicht mehr verwertbar nach darlehensweiser Bewilligung.....	19
6.2.2.	Nunmehr verwertbar.....	20
7.	Verwertung des Eigentums	20
7.1.	Teilweise Forderungstilgung	20

Gesetzestext

[§ 12 SGB II Zu berücksichtigendes Vermögen](#)

[§ 24 SGB II Abweichende Erbringung von Leistungen](#)

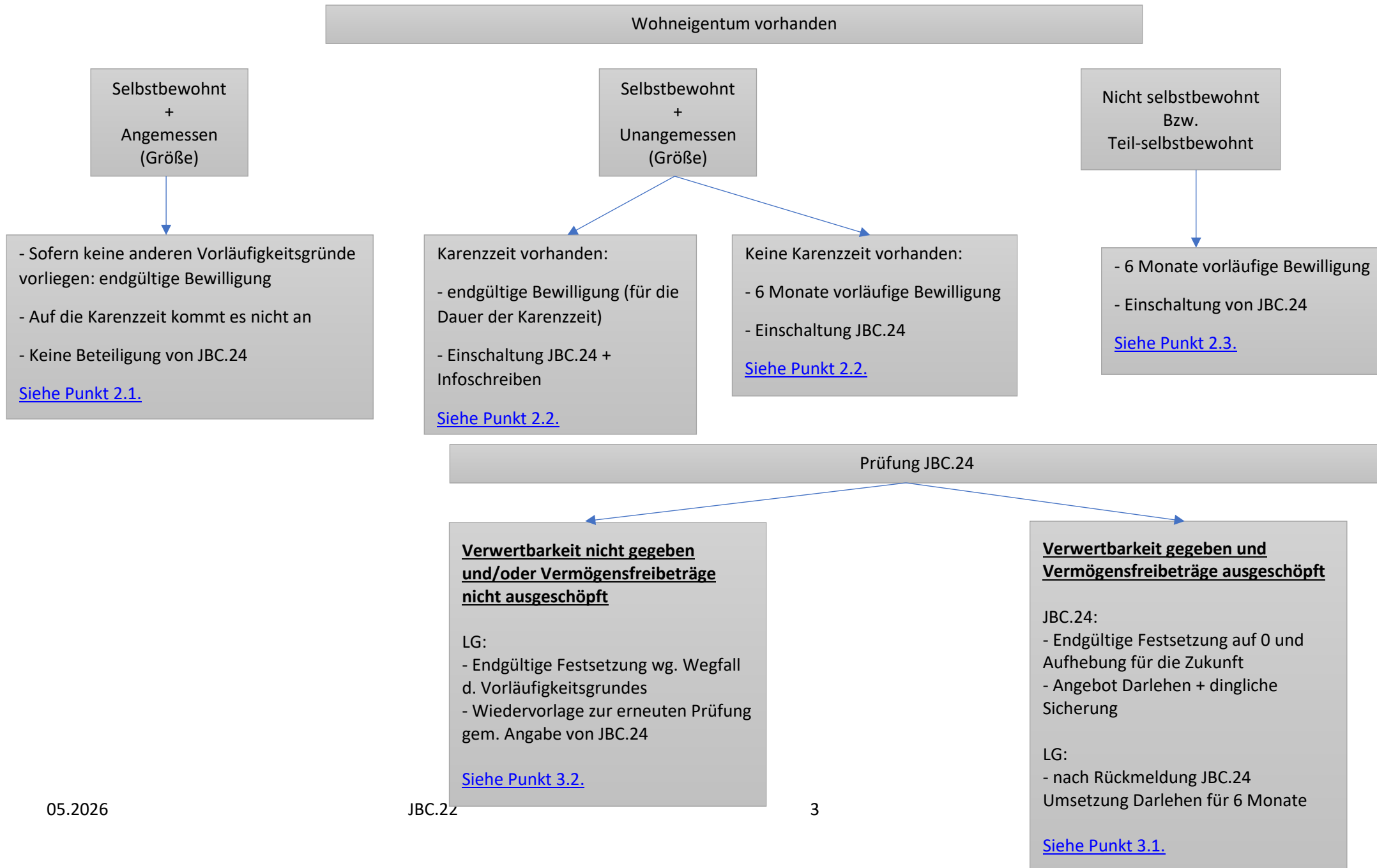
Verordnung zur Berechnung von Einkommen sowie zur Nichtberücksichtigung von Einkommen und Vermögen beim Bürgergeld (Bürgergeld-V) In der Fassung vom 13.02.2023

(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.

1.1. Selbstgenutztes Wohneigentum

Selbstgenutzt ist Wohneigentum, wenn dieses von dem*der Eigentümer*in allein oder zusammen mit anderen Personen tatsächlich bewohnt wird (Hauptwohnsitz). Auf die Unterscheidung zwischen einer Bedarfs- und Haushaltsgemeinschaft kommt es hierbei nicht an.

Innerhalb der Karenzzeit nach §12 Abs. 1 S. 3 SGB II ist selbstgenutztes Wohneigentum unabhängig von seiner Größe nicht als Vermögen zu berücksichtigen. Ob dieses Wohneigentum zu verwerten ist, spielt also erst nach Ablauf der Karenzzeit eine Rolle für den weiteren Leistungsanspruch.

Angemessenes selbstbewohntes Wohneigentum ist auch nach der Karenzzeit nicht als Vermögen zu berücksichtigen.

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

Gem. § 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 SGB II gelten folgende Angemessenheitswerte:

Anzahl Personen im Haushalt	qm Eigentumswohnung	qm Haus
1 – 4	130	140
für jede weitere Person	+20	+20

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 Familienplanung, die Lebensumstände, Zuschnitt und Ausstattung des Wohngebäudes und Verkehrswert des Hausgrundstückes mit zu berücksichtigen sein.¹

Die angemessene Wohngröße erhöht sich ab der fünften Person 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.

¹ BSG vom 07.11.2006 - B 7b AS 2/05

Gibt es in dem Wohneigentum weitere abgetrennte Wohneinheiten (z.B. weitere Wohnung in einem Mehrfamilienhaus oder eine Einliegerwohnung), sind diese als nicht selbstgenutztes Wohneigentum grundsätzlich als Vermögen berücksichtigungsfähig.

In diesen Fällen erfolgt die Ermittlung der tatsächlichen Größe des selbstgenutzten Wohneigentums nur anhand der selbstgenutzten Wohneinheit.

Besonderheit bei 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. eine Wohnung eines Hauses) kann nur in der Größe des anteiligen Eigentums berücksichtigt werden.

Beispiel

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 (im o.g. Beispiel sind z.B. alle 5 Wohnung gleich groß), die der Antragssteller A tatsächlich bewohnt, kommt es - nach der Karenzzeit - auf die Angemessenheit dieser Wohnung an.

Entsprechendes gilt in anderen Fällen 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](#) beschriebene Verfahren durchzuführen.

1.2. Nicht selbstgenutztes Wohneigentum

Wohneigentum ist nicht selbstgenutzt, wenn dieses von den Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft 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 Zwei-Familienhauses mit einer Wohnfläche von 200 qm. Die eine Wohnung (100 qm) bewohnt Familie C selbst und die andere Wohnung (100 qm) ist an die Familie D vermietet. Angemessen sind für einen Haushalt von 3 Personen 130 m² (Wohnung).

Somit ist die von Familie C bewohnte Wohnung von angemessener Größe.

Trotz der Mieteinnahmen kann Familie C ihren Lebensunterhalt nicht bestreiten.

Das Wohneigentum ist nicht vollständig selbstgenutzt und daher grds. auch bereits während der Karenzzeit „anteilig“ zu verwerten. Die Verwertung sollte jedoch vorrangig durch Abtrennung und Verwertung (vorrangig ist Verkauf der Wohnung/Beleihung des Hauses zu prüfen, auch

wenn der abtrennbare Teil zum Zeitpunkt des SGB II-Antrages bereits vermietet ist) des von der Familie D bewohnten Teiles erfolgen.

Wäre der selbstbewohnte und eigentumsrechtlich abtrennbare Teil jedoch unangemessen (größer als 130 qm), ist nach Ablauf der Karenzzeit die gesamte Immobilie also auch der während der Karenzzeit geschützte selbstgenutzte Teil zu verwerten.

1.3. Grundstücke

Das Grundstück, auf welchem sich die selbstgenutzte Immobilie befindet, gilt als selbstgenutzt. Auf die Größe des Grundstücks kommt es in diesen Fällen seit dem 01.01.2023 nicht mehr an.

Nicht selbstgenutzte Grundstücke sind zu verwerten. Das sind Grundstücke, die nicht mit einer selbstgenutzten Immobilie in Verbindung stehen.

2. Verfahren Leistungsgewährung

Die Leistungsgewährung prüft, ob Wohneigentum oder Grundstücke vorhanden sind. Hierzu wird unter Punkt 3 der Anlage VM die Größe, der Verkehrswert sowie die Miteigentumsanteile des entsprechenden Wohneigentums bzw. des Grundstückes durch die Leistungsberechtigten angegeben.

Sind die Antragssteller*innen Eigentümer*innen von Wohneigentum und/oder Grundstücken, so ist diesen im Rahmen eines Mitwirkungsschreibens aus dem Ordner **SGB2_12_Vermögen** der Vordruck „**Haus_und_ Wohneigentum_Fragebogen**“ aus KDN.sozial LMG zu übersenden, mit der Bitte, den Vordruck auszufüllen und fehlende Nachweise einzureichen (siehe Punkt 2.2 bzw. 2.3).

Anhand der getätigten Angaben prüft die Leistungsgewährung g.D., welche weiteren Schritte eingeleitet werden müssen.

2.1. Wohneigentum/Grundstück von angemessener Größe und vollständig selbstgenutzt

Ist das Wohneigentum/Grundstück angemessen und wird vollständig selbstgenutzt, ist dieses nicht als Vermögen zu berücksichtigen und es ist diesbezüglich 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 Unterkunftsostenschlüsseln (UKS) in KDN.sozial LMG 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 2.2](#) beschrieben zu verfahren.

Die Angemessenheit des geschützten Wohneigentums gem. § 12 Abs. 1 S.2 Nr.5 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 bessergestellt werden als zur Miete wohnende Leistungsberechtigte (vgl. hier den Handlungshinweis zu den Kosten der Unterkunft und Heizung).

JBC.24 ist in diesen Fällen nicht einzuschalten.

2.2. Wohneigentum/Grundstück wird selbst bewohnt, ist aber unangemessen groß

Ist das Wohneigentum unangemessen groß und wird selbst bewohnt, ist es gemäß § 12 Abs. 1 S. 3 SGB II während der Karenzzeit nicht als Vermögen zu berücksichtigen.

Folgende Nachweise sind anzufordern, sofern vorhanden:

- Notarieller Kaufvertrag
 - vollständige Grundbuchauszüge (erste bis dritte Abteilung) – Unbeglaubigte Auszüge genügen; die Kosten hierfür werden auf Antrag von der Jobcenter Wuppertal AöR übernommen.²
 - Nachweise der aktuellen Restschuldverpflichtungen der Immobilie (vollständige Verträge, aktuelle Zins- und Tilgungspläne/Jahreskontoauszüge)
 - Lageplan der Immobilie
 - Wertgutachten der Immobilie – falls vorhanden
 - Notarielle Verträge über Nießbrauch oder Wohnrechte Dritter
 - Nachweise über Miet-/ Pachteinnahmen
 - Wirtschaftsplan bei Eigentumswohnungen
- Im Erbfall zusätzlich:
- Erbschaftsverzeichnis
 - Erbschein
 - Nachweis über die Geltendmachung der Erbschaftsansprüche

Es ist zwischen 2 Konstellationen zu unterscheiden:

A) Antrag mit mehr als 6 Monaten Karenzzeit:

Wird bei Prüfung von der Leistungsgewährung z.B. bei einem Neuantrag festgestellt, dass ein selbstbewohntes Wohneigentum/Grundstück unangemessen groß ist, ist dieses innerhalb der Karenzzeit nicht als Vermögen zu berücksichtigen. Trotzdem ist JBC.24 unmittelbar nach Erstbewilligung mit dem im Ordner **SGB2_12_Vermoeagen** in KDN.sozial LMG hinterlegten Vordruck „**Mitteilung Vermögen**“ zu informieren.

Die Bewilligung des Antrags erfolgt für die Dauer der Karenzzeit endgültig, soweit keine weiteren Umstände vorliegen, die eine vorläufige Bewilligung zur Folge hätten.

Nach Ablauf der Karenzzeitzeit ist je nach Ausgang der Prüfung von JBC.24 zu verfahren (siehe [Punkt 3](#)).

B) Antrag mit weniger als 6 Monaten Karenzzeit:

Gelangt eine leistungsberechtigte Person z.B. während des laufenden Leistungsbezuges an Wohneigentum, welches direkt selbstbewohnt wird, aber **unangemessen** groß ist, muss unverzüglich die Vermögensprüfung eingeleitet werden. JBC.24 ist mit dem im Ordner **SGB2_12_Vermoeagen** in KDN.sozial LMG hinterlegten Vordruck „**Mitteilung Vermögen**“ zu informieren.

Vorgehen bei laufendem Leistungsbezug:

Es ist zu prüfen, ob der bestehende Bewilligungszeitraum mit der noch bestehenden Karenzzeit übereinstimmt. Für den Zeitraum, für den keine Karenzzeit mehr besteht, ist eine ggf. bestehende endgültige Bewilligung aufzuheben und in eine vorläufige Bewilligung umzuwandeln.

² Bitte den diesbezüglichen Vordruck „Kostenübernahme_Grundbuchauszug“ im Ordner SGB2_12_Vermoeagen aus KDN an JBC.1202 senden (Ausdruck auf dem Postweg)

Nach Ablauf der 6-monatigen Bewilligung ist je nach Ausgang der Prüfung durch JBC.24 zu verfahren (siehe [Punkt 3](#)).

Vorgehen bei einer Neubewilligung:

Besteht für die Bedarfsgemeinschaft noch eine Rest-Karenzzeit, so ist bis zu deren Ablauf endgültig zu bewilligen.

Für die bis zum Erreichen des 6-monatigen Bewilligungszeitraum fehlenden Monate erfolgt zusätzlich eine vorläufige Bewilligung.

Nach Ablauf der 6-monatigen Bewilligung ist je nach Ausgang der Prüfung durch JBC.24 zu verfahren (siehe [Punkt 3](#)).

Eine vorläufige Bewilligung erfolgt, weil geprüft werden muss, ob das Wohneigentum zu berücksichtigen bzw. verwertbar ist und welchen Verkehrswert das Wohneigentum hat. Diesbezüglich kann der Textbaustein „41aVorl_Vermögen“ aus KDN.sozial LMG verwendet werden.

2.3. Wohneigentum/Grundstück nicht ausschließlich selbst genutzt

Folgende Nachweise sind anzufordern, sofern vorhanden:

- Notarieller Kaufvertrag
- vollständige Grundbuchauszüge (erste bis dritte Abteilung) – Unbeglaubigte Auszüge genügen; die Kosten hierfür werden auf Antrag von der Jobcenter Wuppertal AÖR übernommen.³
- Nachweise der aktuellen Restschuldverpflichtungen der Immobilie (vollständige Verträge, aktuelle Zins- und Tilgungspläne/Jahreskontoauszüge)
- Lageplan der Immobilie
- Wertgutachten der Immobilie – falls vorhanden
- Notarielle Verträge über Nießbrauch oder Wohnrechte Dritter
- Nachweise über Miet-/ Pachteinnahmen
- Wirtschaftsplan bei Eigentumswohnungen
- Im Erbfall zusätzlich:
 - Erbschaftsverzeichnis
 - Erbschein
 - Nachweis über die Geltendmachung der Erbschaftsansprüche

A) Neufälle:

Wird bei Prüfung von der Leistungsgewährung bei einem Neuantrag festgestellt, dass ein ganz oder teilweise als Vermögen zu berücksichtigendes Wohneigentum vorhanden ist, erfolgt die Bewilligung unabhängig von der Karenzzeit vorläufig für 6 Monate, sofern keine anderen Gründe für eine Ablehnung vorliegen (z.B. Sparguthaben über Vermögensfreibetrag, Einkommen).

Die vorläufige Bewilligung erfolgt, weil nun geprüft werden muss, ob das Wohneigentum verwertbar ist und welchen Verkehrswert das Wohneigentum hat. Diesbezüglich kann der Textbaustein „41aVorl_Vermögen“ aus KDN.sozial LMG verwendet werden.

JBC.24 ist unmittelbar nach Erstbewilligung mit dem im Ordner **SGB2_12_Vermoegen** in KDN.sozial LMG hinterlegten Vordruck „**Mitteilung Vermögen**“ zu informieren.

³ Bitte den diesbezüglichen Vordruck „Kostenübernahme_Grundbuchauszug“ im Ordner SGB2_12_Vermoegen aus KDN an JBC.1202 senden (Ausdruck auf dem Postweg)

Nach Ablauf der 6-monatigen Bewilligung ist je nach Ausgang der Prüfung durch JBC.24 zu verfahren (siehe [Punkt 3](#)).

B) Laufende Fälle:

Gelangt eine leistungsberechtigte Person während des laufenden Leistungsbezuges an Wohneigentum, welches nicht ausschließlich selbstbewohnt wird, muss unverzüglich die Vermögensprüfung eingeleitet werden. JBC.24 ist mit dem im **Ordner SGB2_12_Vermoegen** in KDN.sozial LMG hinterlegten Vordruck „**Mitteilung Vermögen**“ zu informieren.

Eine ggf. bestehende endgültige Bewilligung ist aufzuheben. Es kann anschließend eine vorläufige Bewilligung (KDN-Textbaustein „41aVorl_Vermögen“) für 6 Monate erfolgen.

Nach Ablauf der 6-monatigen Bewilligung ist je nach Ausgang der Prüfung durch JBC.24 zu verfahren (siehe [Punkt 3](#)).

3. Ergebnis der 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))
- 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**“.

3.1. Ergebnis der Prüfung: Wohneigentum/Grundstück ist zu verwerten, Karenzzeit besteht nicht mehr

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.

Ist dies der Fall, werden aufgrund der Vermögensprüfung vorläufig bewilligte Leistungen aufgrund der Feststellung der Verwertbarkeit umgehend endgültig „auf null“ festgesetzt und der aktuelle vorläufige Bescheid für die Zukunft nach §48 Abs. 1 S. 1 SGB X aufgehoben.

Die endgültige Festsetzung „auf null“ wird mittels des Vordruckes „**Endgültige_Festsetzung_Verwertbares_Vermögen**“ von JBC.24 beschieden. Die endgültige Festsetzung ist der Leistungsgewährung zur Kenntnis als Workflow über d.3 zu übersenden.

Beispiel:

Am 02.02. geht bei der Leistungsgewährung in einem ab dem 01.01. endgültig bewilligten Fall ohne Karenzzeit eine Mitteilung bzgl. einer im Januar erworbenen, nicht selbstgenutzten Immobilie ein. Daher hebt die Leistungsgewährung den Bescheid ab dem 01.03.2024 auf und bewilligt die Leistungen vorläufig für 6 Monate. Sie 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 Zeitraum ab 01.03.2024. Es besteht für den kompletten Bewilligungszeitraum (hier ab 01.01.) kein Leistungsanspruch, für die Monate Januar und Februar sind die Leistungen nach §45 SGB X zurückzufordern und der Zeitraum ab März endgültig auf Null festzusetzen. Beides wird direkt nach eigener Feststellung durch JBC.24 erledigt.

Prüfung Darlehen

Nachdem JBC.24 endgültig festgesetzt hat, wird durch JBC.24 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.

Beispiel 1:

Leistungsberechtigter K ist Eigentümer eines Zweifamilienhauses, das er nicht selbst bewohnt. JBC.24 hat einen Verkehrswert von 350.000 Euro festgestellt. Weitere zu berücksichtigende Vermögenswerte hat K nicht. Das Zweifamilienhaus ist abbezahlt.

Lösung:

In diesem Fall kommt grundsätzlich ein Darlehen in Betracht, sofern keine „sofortige“ Beleihung des Eigentums möglich ist.

Beispiel 2:

Leistungsberechtigte M ist 45 Jahre alt und hat nach dem 31.12.2022 Leistungen nach dem SGB II bezogen und die Karenzzeit aktuell vollständig ausgeschöpft. Sie hat ein Sparguthaben von 6.000 Euro. Darüber hinaus ist sie Eigentümerin einer selbstgenutzten, unangemessen großen

Eigentumswohnung. Die Prüfung durch JBC.24 hat ergeben, dass die Eigentumswohnung einen Verkehrswert von 25.000 Euro hat und verwertbar ist.

Lösung:

M hat einen Vermögensfreibetrag i.H.v. 15.000,00. 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.⁴

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.

Dem*Der Kunden*in wird im Zuge der endgültigen Festsetzung und Prüfung der Darlehensvergabe das Schreiben „**Angebot_Darlehen_dingliche_Sicherung_Vermögen**“ ausgehändigt. Hierin wird ein persönlicher Termin bei JBC.24 angeboten, sofern sich die Personen mit dem Darlehen und der damit einhergehenden dinglichen Sicherung einverstanden erklären.

3.1.1. 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 **(in KDN.sozial LMG unter SGB2_12_Vermögen „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. Der Bewilligungszeitraum des Darlehens schließt sich nahtlos an die letzte vorläufige Leistungserbringung an.

Beispiel: Für eine Bedarfsgemeinschaft wurden Leistungen für den Zeitraum 01.01.-30.06.2024 vorläufig bewilligt. Die letzte Auszahlung der Leistungen erfolgte für April 2024. JBC.24 hat diesen vorläufigen Zeitraum am 20.04.2024 auf Null festgesetzt. Die dingliche Sicherung wurde am 30.06.2024 vorgelegt. Das Darlehen wird für den Zeitraum 01.05.2024-31.10.2024 bewilligt.

⁴ Vgl. BSG vom 22.03.2012 - B 4 AS 99/11 R

In KDN.sozial LMG ist im Reiter „Fall“ der Darlehensschlüssel „41“ „Darlehen (§ 24 Abs. 5 SGB II)“ auszuwählen.

Zusätzlich zur Kennzeichnung des Falls und zum manuellen Darlehensbescheid ist ein Bewilligungsbescheid aus KDN.sozial LMG 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.

Eine Aufrechnung von Rückforderungen oder Darlehen ist während des darlehensweise erbrachten Leistungszeitraums nicht möglich. Eine Aufrechnung der wegen Vermögen darlehensweise erbrachten Leistungen erfolgt nur, wenn es einen nachfolgenden Bewilligungszeitraum geben sollte, in dem die Aufrechnung zulässig ist.

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, Erbauseinandersetzung, Abtrennung von Gebäudeteilen oder Ähnliches. Siehe hierzu [BSG Urteil vom 24.05.2017 B14 AS 16/16 R](#). Ansonsten erfolgt eine Ablehnung mittels im Ordner **SGB2_12_Vermögen** in KDN.sozial LMG hinterlegten Vordruck „**Ablehnungsbescheid_Wohneigentum**“. Die Prüfung und Entscheidung erfolgt in der Leistungsgewährung.

Sollten Zweifel daran bestehen, ob die Nachweise ausreichend sind, kann Rücksprache mit JBC.22 oder JBC.24 gehalten werden.

Sollte in Ausnahmefällen der Betrag des Darlehens die Höhe der Sicherungshypothek erreicht haben, ist vor erneuter Bewilligung Rücksprache mit JBC.24 zu halten, um eine erneute dingliche Sicherung einzuleiten.

3.1.2. Leistungsberechtigte begehren kein Darlehen, sind mit dinglicher 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 es jedoch ab, eine dingliche Sicherung zu veranlassen und/oder weisen sie eine dingliche Sicherung nicht nach, ist der Antrag auf das Darlehen mittels Vordruck „**Ablehnungsbescheid_Wohneigentum**“ (in **KDN.sozial LMG** unter **SGB2_12_Vermögen**) 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 als Widerspruch (ggf. Überprüfungsantrag) gegen die endgültige Festsetzung „auf null“ zu werten.

Geht ein Widerspruch/Überprüfungsantrag ein, ist dieser unverzüglich an JBC.24 zu übersenden.

Das Vorverfahren bzw. die Überprüfung wird durch JBC.24 durchgeführt.

3.2. Ergebnis der Prüfung: Wohneigentum/Grundstück ist nicht zu verwerten

Sollte JBC.24 zu dem Ergebnis kommen, dass das Wohneigentum/Grundstück 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.

3.3. Ergebnis der Prüfung: Wohneigentum/Grundstück ist erst nach der Karenzzeit 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.

JBC.24 informiert die Leistungsgewährung mit dem Schreiben „Ergebnis_der_Prüfung_der_Verwertbarkeit_durch_JBC.24“ über das Ergebnis.

Sofern durch JBC.24 festgestellt wurde, dass die Vermögensgrenzen zwar während der Karenzzeit nicht überschritten werden, jedoch (voraussichtlich) ab Ende der Karenzzeit, ist darauf zu achten, dass der Bewilligungszeitraum der Beihilfe nicht das Ende der Karenzzeit überschreitet. Die Kunden*innen sind durch die Sachbearbeitung LG mittels Vordruck „Infoschreiben_Vermögen_nach_Karenzzeit“ im Ordner „SGB2_12_Vermögen“ in KDN.sozial LMG darüber zu informieren, dass nach Ablauf der Karenzzeit unter gleichbleibenden Umständen wahrscheinlich kein Anspruch mehr auf Leistungen nach dem SGB II besteht und nur noch eine darlehensweise Gewährung der Leistungen in Betracht kommen würde.

Des Weiteren ist bei Stellung eines Weiterbewilligungsantrages nach Ablauf der Karenzzeit zu erfragen, ob sich etwas an den Vermögensverhältnissen geändert hat. Die zukünftigen Leistungen werden, wenn das Vermögen noch in mind. gleicher Höhe vorhanden ist, entweder als Darlehen erbracht (siehe 3.1.1) oder abgelehnt (s. 3.1.2).

4. 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 besonderen Härte
- Prüfung der Verwertungsarten

4.1. 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 annäherungsweisen Wertes des Vermögensgegenstandes.

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 nach dem SGB II gestellt wird oder
- bei späterem Erwerb von Vermögen der Zeitpunkt des Erwerbs.

Wesentliche Änderungen des Verkehrswertes sind nicht während eines laufenden Bewilligungsabschnittes 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.

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.

4.1.1. Berücksichtigung von selbstbewohnten Anteilen des Wohneigentums

Sofern ein abtrennbarer Teil des Wohneigentums (z.B. abgetrennte Wohnung) selbst bewohnt wird und dieser angemessen ist, ist dieser Teil gem. §12 Abs. 1 Nr. 5 SGB II nicht als Vermögen zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist demnach der selbstbewohnte, angemessene Teil der Immobilie abzuziehen.

Beispiel:

E besitzt ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 300 m². Die Wohnung im EG mit einer Größe von 120m² bewohnt M selbst.

Die selbstbewohnte Wohnung besitzt eine für M angemessene Größe und ist daher gem. § 12 Abs. 1 Nr. 5 SGB II nicht als Vermögen zu berücksichtigen. Die restlichen 180 m² des Mehrfamilienhauses sind davon allerdings nicht umfasst und müssen daher als Vermögen berücksichtigt werden.

Die Wertermittlung des Mehrfamilienhauses ergab, dass dieses einen Verkehrswert von 360.000€ besitzt.

Bei der Ermittlung des einzusetzenden Vermögens wird der Gesamtverkehrswert auf die Quadratmeter heruntergebrochen. Pro m² ist ein Wert von 1.200€ anzusetzen. Auf die selbstbewohnte Wohnung im EG entfällt damit ein Wert i.H.v. 144.000 €. Die übrigen 216.000€ werden bei der weiteren Prüfung zu Grunde gelegt.

4.2. Prüfung der Verwertbarkeit

Wurde der Verkehrswert festgestellt, ist zu prüfen, ob das Wohneigentum verwertbar ist.

4.2.1. 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 marktfähig ist oder die Grundstücke infolge von sinkenden Immobilienpreisen über dem Marktwert belastet sind.⁵

Bei unangemessenem selbstgenutztem Wohnraum ist zur Verwertung die Teilbarkeit des Wohneigentums 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.

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.: 12.24](#)).

Eine Datscha ist von einer Kleingartenparzelle zu unterscheiden. Die Nutzung einer Kleingartenparzelle ist im Bundeskleingartengesetz geregelt und verbietet ein dauerhaftes Wohnen und ist zudem über Pachtverträge geregelt.

4.2.2. 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.

4.2.3. Verwertbarkeit bei Erbengemeinschaft

Vermögensgegenstände können hier sein:

- Anteil am Nachlass
- Miteigentumsanteil am Grundstück/ Wohnhaus

Ziel einer Erbengemeinschaft ist die Auflösung bzw. Teilung des Erbes im entsprechenden Umfang. Es gibt 3 Wege, eine Erbengemeinschaft aufzulösen: einvernehmlich zwischen den Miterben, streitig mit Teilversteigerung sowie durch den Verkauf des Erbteils.

Sind sich alle Erben einig, wird die genaue Aufteilung des Nachlasses im sogenannten Auseinandersetzungsvertrag verbindlich festgehalten. Dieser muss bei einer Immobilie immer notariell beurkundet werden (§ 311b Abs. 1 BGB).

Sind sich die Erben nicht einig, kommt entweder die Teilungsversteigerung (§§ 2042, 753 BGB) oder der Verkauf des Erbteils in Betracht (§ 2033 BGB).

4.2.4. 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.

4.3. Besondere Härte

Von der Verwertung muss gem. § 12 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 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.

Es ist auch darauf zu achten, dass Wohneigentum grundsätzlich auch als Altersvorsorge gemäß § 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 SGB II bei (ehemaligen) Selbständigen dienen kann. Hierbei ist der nach § 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 SGB II nicht zu berücksichtigende Betrag zu beachten.

4.4. Arten der Verwertung

4.4.1. Verwertung von 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.

Eine Beleihung ist die Aufnahme eines Darlehens bei einem Kreditinstitut, das bspw. durch eine Hypothek im Grundbuch abgesichert wird.

Grundsätzlich ist es den Leistungsberechtigten selbst zu überlassen, wie ein Vermögensgegenstand zu verwerten ist. Doch folgt aus dem Grundsatz der Subsidiarität der Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch, 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.⁶

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.

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).

4.4.2. Verwertung von Grundstücken

Bei nicht selbst genutzten Grundstücken ist die Verwertung durch Verkauf oder Beleihung zu verlangen, wenn die Hilfebedürftigkeit nicht durch Vermietung beendet werden kann.

5. 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 i.d.R. innerhalb von 6 Monaten die Entscheidung getroffen werden.

Die Entscheidung kann sein, dass

⁶ BSG vom 3.5.2005 - B 7/7a AL 84/04 R
05.2026

- 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.

6. Änderungen in den Verhältnissen

6.1. Wegfall des Leistungsbezuges nach darlehensweiser Gewährung

Endet der darlehensweise Leistungsbezug, bspw. durch eine Arbeitsaufnahme 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 (Individualprinzip beachten).

6.2. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen

Treten Änderungen in den persönlichen Verhältnissen ein (Personenanzahl der Hausbewohner*innen 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.

6.2.1. Nicht mehr verwertbar nach darlehensweiser Bewilligung

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 (i.d.R. Aufhebungsgrund H mit dem Textbaustein „Begründung für Aufhebung/Rücknahme“) zu erlassen.

Für die Zeit vor der Änderung in den Verhältnissen ist zu ermitteln, in welcher Höhe bereits darlehensweise Leistungen an die*den Leistungsberechtigten*en erbracht worden sind. In dieser Höhe ist die Forderung zu beziffern und eine Zahlungsaufforderung („Zahlungsaufforderung“ in KDN.sozial LMG unter SGB2_12_Vermögen) an den*die Darlehensnehmer*in oder Darlehensnehmer*innen zu versenden.

Die Darlehensforderung ist bei dem*der Darlehensnehmer*in oder den Darlehensnehmer*innen gem. § 42a SGB II aufzurechnen („Aufrechnungsbescheid_42a“ in KDN.LMG unter SGB2_24_Darlehen).

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

6.2.2. 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.

7. 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 (Individualprinzip beachten). 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“ (in KDN. sozial LMG unter SGB2_12_vermögen) zu nutzen. Weitere Forderungen der Bedarfsgemeinschaft, wie z.B. aus vorherigen endgültigen Festsetzungen, die nichts mit dem Vermögen zu tun hatten, etc., sind hierbei nicht aufzuführen.

Löschungsbewilligung:

Als Löschungsbewilligung wird im Grundbuchwesen allgemein die Zustimmung zur Löschung eines Grundbuchrechts bezeichnet. Zur Absicherung des Darlehens nach § 24 Abs. 5 SGB II hat JBC.24 eine Sicherungshypothek eintragen lassen. Stellt der*die Notar*in einen Antrag auf Löschung dieser Sicherungshypothek, wird diese als Aktendokument in d.3 an JBC.2 über die Expertenfachkraft und Teamleitung zugeleitet. JBC.2 wird eine Weiterleitung an den Vorstand veranlassen, wo die Löschungsbewilligung gedruckt, unterzeichnet und versendet wird. Ggfs. ist die Forderungsaufstellung zu aktualisieren und dem Antrag beizufügen. **Ohne die Löschungsbewilligung können Leistungsberechtigte ihr Eigentum in der Regel nicht verwerten, sie ist zwingend erforderlich.**

Die Geschäftsstelle erhält durch das Vorstandsbüro eine Rückmeldung über den Versand der Löschungsbewilligung (inkl. Scan und Ablage in d.3 des unterschriebenen Dokumentes).

7.1. 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 mehr zur Sicherstellung Lebensunterhalt gereicht hätte, aufzuheben und die Leistungen nach dem SGB II als Zuschuss zu gewähren. Hierzu ist ein Änderungsbescheid (i.d.R. Aufhebungsgrund H mit dem Textbaustein „Begründung für Aufhebung/Rücknahme“) zu erlassen und das nur anteilige ausreichende Vermögen in KDN über den Schlüssel 422 anzurechnen.

Beispiel:

Darlehensweiser SGB II – Bezug vom 01.01. – 30.06. Die Forderung (tatsächlich ausgezahlte Leistungen) für den gesamten Zeitraum beläuft sich auf insgesamt 5400 Euro (6x 900€ Anspruch). 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 vollständig bis 31.05. und nur noch anteilig im Juni. Die darlehensweise Bewilligung ist daher ab 01.06. aufzuheben und die Leistungen sind nunmehr nach dem SGB II als Zuschuss unter Anrechnung von 400€ Vermögen im Juni zu gewähren.

In ZeFoMa ist die Sollstellung entsprechend anzupassen.

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.

Degener

Verteiler:

JBC.01 Vorstand

JBC.2001 Unterstützung Fachbereichsleitung

JBC.21 Rechtsbehelfsstelle

JBC.22 Teamleitung Fachreferat Recht

JBC.24 Teamleitung Rückforderung

JBC.3 Fachbereichsleitung Integration

JBC.41-48 Geschäftsstellenleitungen

JBC. 41-49 Teamleitungen LG