

Recht

Hauseigentümer, Datschennutzer und Kleingärtner im »Zugriff« von Agenda 2010 und Hartz IV

◆ Gegenwärtige Rechtslage:

Von der Öffentlichkeit zunächst relativ unbeachtet sind im Rahmen der Agenda 2010 die Hartz Gesetze I und II in Kraft getreten, und das, obwohl sie bereits zu massiven Einschnitten bei Leistungsbeziehern, vor allem bei Arbeitslosenhilfe-Empfängern geführt haben. Erinnerung sei hier nur an die Mitte vergangenen Jahres in Kraft getretene Streichung des Erwerbstätigenfreibetrages bei PartnerInnen-Einkommen oder die deutliche Herabsetzung der Vermögensfreigrenzen (statt 520 nunmehr nur noch 200 Euro pro Lebensjahr).

Bereits diese Entwicklung hat bei vielen Betroffenen dazu geführt, dass sie in verstärktem Maße ihre geringen Ersparnisse, Rückkauferrträge ihrer Lebensversicherungen in Anspruch nehmen bzw. Darlehen und Hypotheken auf ihre Grundstücke aufnehmen müssen. Auch die massiven öffentlichen Proteste im Zuge der Einführung von ALG II ab dem 1. Januar 2005 (Hartz IV) bringen die bereits seit über einem Jahr erheblich verschlechterte rechtliche Situation von Arbeitslosenhilfe-Empfängern in die öffentliche Diskussion.

◆ Müssen Hausgrundstücke oder Eigentumswohnungen verwertet werden?

Hiervon sind auch nicht wenige Eigentümer von Hausgrundstücken und Wohnungen sowie Grundstücksnutzer und Datschenbesitzer betroffen. Zwar bleiben nach der Arbeitslosenhilfe-Verordnung (AlhiVO) bei der so genannten Bedürftigkeitsprüfung neben einem angemessenen Hausrat, einem angemessenen Kfz, gefördertem Altersvorsorgevermögen (Riester-Rente), Sachen und Rechten der Alterssicherung auch ein selbst bewohntes Hausgrundstück oder eine Eigentumswohnung von angemessener Größe oder Vermögen, das alsbald für deren Erhaltung verwendet werden soll, unberücksichtigt. Es gab und gibt jedoch erhebliche rechtliche Auseinandersetzungen über die Frage, ob und in welchem Umfang Hausgrundstücke oder Eigentumswohnungen berücksichtigt oder verwertet werden müssen. Nicht selten sind damit langwierige

gerichtliche Auseinandersetzungen verbunden.

Auch nach der bisherigen Rechtslage bleibt selbst genutztes Wohneigentum bei der Leistungsprüfung sowohl von Sozial- als auch Arbeitslosenhilfe nicht völlig außen vor, sondern kann unter bestimmten Bedingungen zur Kürzung bzw. sogar zur Versagung von Leistungen führen. Es haben sich hier bezüglich der Größe von Hausgrundstücken bestimmte Richtwerte herausgebildet. So gelten Hausgrundstücke im städtischen Bereich bis zu 500 m² sowie im ländlichen Bereich bis zu 800 m² sowie Eigentumswohnungen je nach Familiengröße bis zu 130 m² als angemessen und damit nicht teilbar bzw. verwertbar. Darüber hinaus sind auch Sachen und Rechte vor der Verwertung geschützt, die nachweislich alsbald zur Erhaltung eines solchen Hausgrundstücks oder einer solchen Eigentumswohnung verwendet werden sollen.

Oftmals nicht bekannt ist jedoch, dass mit Wirkung ab dem 1. Januar 2002 in der nunmehr geltenden Fassung der AlhiVO eine deutliche rechtliche Schlechterstellung für Grundstücksbesitzer in der Weise erfolgte, dass neben dem Hausgrundstück bzw. der Eigentumswohnung von angemessener Größe nur noch die Sachen und Rechte geschützt werden, welche nachweislich alsbald zur Erhaltung eines solchen Hausgrundstückes oder einer Eigentumswohnung verwendet werden sollen. Zuvor fiel unter dieses zu schützende Vermögen gemäß § 6 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 AlhiVO (alte Fassung) auch das Vermögen, das zum Erwerb solcher Immobilien dienen sollte.

◆ Was in die Prüfung einbezogen werden muss

Aber auch dann, wenn die Grundstücksgröße bzw. Wohnfläche die vorgenannten Richtwerte überschreitet, bedeutet dies nicht automatisch deren Berücksichtigungsfähigkeit. Oftmals orientieren sich die zuständigen Arbeitsämter gerade auch vor dem Hintergrund immer leerer werdender öffentlicher Kassen an den formal vorgegebenen Quadratmeterzahlen und verlangen bei Überschreitung die Verwertung von eigentumsrechtlich ab-

trennbaren Gebäude- oder Grundstücksbestandteilen durch Verkauf oder Beleihung. Hierbei werden jedoch oftmals nicht die konkreten Besonderheiten und die tatsächliche Verwertbarkeit einer an den Gegebenheiten orientierten Prüfung unterzogen.

So sind beispielsweise auch folgende Umstände in die Prüfung einzubeziehen:

1. Im Falle einer Überschreitung der Richtwerte der Grundstücksgröße ist zu prüfen, ob die Teilkosten einschließlich der Kosten für die Vermessung den zu erwartenden Veräußerungsgewinn überschreiten. Dann liegt keine Verwertbarkeit vor.

2. Des Weiteren ist zu prüfen, ob durch die zuständige Behörde überhaupt eine Teilungsgenehmigung auf Grund der örtlichen Gegebenheiten erteilt werden würde.

3. Ebenso ist zu beachten, dass nicht selten in den Bebauungsplänen zum Teil größere Grundstücksflächen festgeschrieben sind, als laut AlhiVO als angemessen angesehen werden.

4. Nicht selten bleibt auch unberücksichtigt, dass die auf dem Grundstück liegenden Lasten und insbesondere Hypotheken den zu erwartenden Veräußerungsgewinn aufzehren und sogar überschreiten würden, so dass auch aus diesem Grund die Verwertung insbesondere vor dem Hintergrund des weitgehend eingebrochenen Immobilienmarktes unzumutbar ist.

5. Auch bei Feststellung der Verwertbarkeit eines Grundstücks oder Grundstücksteils ist in der Regel eine Übergangsfrist für die Verwertung einzuräumen und können die Betroffenen nicht einfach Knall auf Fall zu einer Verwertung gezwungen werden.

Ebenso umstritten ist auch die Wohnflächengrenze im Hinblick auf die Verwertbarkeit. Auch hier hat das Bundessozialgericht (BSG) gewisse Richtwerte entwickelt, wonach hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wohnfläche nach wie vor auf einschlägige Vorschriften des II. WohnungsbauG (WoBauG) abzustellen ist, selbst wenn dieses zwischenzeitlich aufgehoben wurde. Danach ist nach § 39 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG nur der Bau von angemessenen Wohnungen zu fördern, d. h. Familienheimen mit nur einer Wohnung bis zu 130 m²

oder eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen bis zu 120 m².

Überschreitungen kommen jedoch dann in Betracht, soweit die Mehrfläche zu einer angemessenen Unterbringung von Angehörigen eines Haushalts mit mehr als vier Personen erforderlich ist. Auch wenn das Hausgrundstück von weniger als vier Personen bewohnt wird, sollen die vorstehend genannten Richtwerte nicht automatisch gekürzt werden, da es sich bei einem angenommenen Vier-Personen-Fall um einen so genannten Regelfall handelt und Abschläge auch bei kleineren Haushalten deshalb nicht zulässig sind.

◆ Kleingärten und viele Datschen nicht verwertbar, da kein Eigentum

Bezüglich der Nutzer von Wochenendgrundstücken bzw. Datschen oder Kleingärten ist davon auszugehen, dass diese Grundstücke nicht der Verwertbarkeit nach der AlhiVO unterfallen, da sie sich zumeist nicht im Eigentum der jeweiligen Nutzer befinden, die i.d.R. nur Eigentümer der Aufbauten und Anpflanzungen sind. Nur für Eigentümer von Erholungs- und Gartengrundstücken ist bei dem Bezug von Arbeitslosenhilfe die Verwertbarkeit, d. h. die Veräußerung bzw. Beleihung zumutbar.

Soweit sich, wie in den meisten Fällen, die Rechtslage so darstellt, dass die jeweiligen Grundstücke nur gepachtet sind und sich lediglich die darauf befindlichen Aufbauten im Eigentum der jeweiligen Grundstücksnutzer befinden, ist eine Verwertbarkeit praktisch ausgeschlossen. Zwar kommt nach der derzeitigen Rechtslage nach Vertragsbeendigung eine Entschädigung in Höhe des Zeitwertes durch den Grundstückseigentümer und nach Auslaufen der Kündigungsschutzfristen eine Entschädigung nach den allgemeinen bereicherungsrechtlichen Vorschriften in Betracht, doch solche Zahlungen sind in der Praxis nicht immer eine relevante Größe.

Bezüglich der Kleingärten ist ebenfalls davon auszugehen, dass diese kein anzugebendes Vermögen darstellen, da es sich hierbei um Pachtland handelt. Vermögen könnte allenfalls in Form von

Baulichkeiten und Anpflanzungen bestehen. Dieses ist jedoch ebenfalls in dem überwiegenden Teil der Fälle nicht verwertbar, da die Zahlung einer Abstandssumme allenfalls zum Ende des Pachtverhältnisses in Betracht kommt, oftmals durch die Kosten der Bäumung wieder aufgebraucht wird oder auch ansonsten kaum eine nennenswerte Höhe erreicht.

Bei der Frage, ob ein Gartengrundstück als selbst genutztes Hausgrundstück einzustufen ist und damit der Nichtverwertbarkeit unterfällt, oder ob es sich tatsächlich um ein Gartengrundstück handelt, stellt die Rechtsprechung insbesondere auf die Frage ab, ob sich auf ihm Versorgungs- oder Versorgungsanschlüsse befinden, welche für eine nicht nur vorübergehende Nutzung zu Wohnzwecken unverzichtbar sind. Bei Fehlen solcher Anschlüsse ist entsprechend den baurechtlichen Vorgaben ein solches Grundstück dann nur als so genanntes Gartengrundstück nutzbar und fällt damit unter die Verwertung. Auch hier kommt die frühere günstigere Regelung von § 6 Abs. 3 Satz 3 Nr. 3. Alt. AlhiVO (alte Fassung) nicht mehr zum Zuge, wonach ein solches Grundstück dann von der Verwertung ausgeschlossen ist, wenn es zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Alterssicherung dient.

◆ Bescheide genau auf Widerspruchsmöglichkeit prüfen

Die vorstehende keinesfalls einheitliche Rechtslage macht deutlich, dass es sich im Falle negativer Bescheide lohnt, in jedem einzelnen Fall gründlich zu prüfen, ob der jeweilige Bescheid zu Recht erteilt wurde oder im Widerspruchsverfahren angegriffen werden sollte. Oftmals orientieren sich die zuständigen Arbeitsämter nur an den formal vorgegebenen Quadratmeterzahlen und verlangen die Verwertung von eigentumsrechtlich tatsächlich nicht abtrennbaren Gebäude- und Grundstücksteilen durch Verkauf oder Beleihung, ohne die tatsächliche Verwertbarkeit im Einzelnen einer realistischen Überprüfung zu unterziehen.

Dr. EVELYN KENZLER,
Rechtsanwältin, Berlin

(Wird fortgesetzt)