

IFF e.V., Burchardstraße 22, D-20095 Hamburg

Finanzdienstleistungsreferate der Verbraucherzentralen  
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,  
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-  
Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-  
Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen,  
Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherver-  
bände

15. September 1997

## **IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages**

Infobrief 56/97

### **Sozialhilfedarlehen und Hausgrundstück**

#### Fragestellung:

Die für die Ausführung des Bundessozialhilfegesetzes zuständigen Stellen gewähren unter bestimmten Voraussetzungen auch vermögenden Hilfesuchenden Sozialhilfe.

Ist etwa ein Hilfesuchender Eigentümer eines von ihm selbst bewohnten und angemessenen Hausgrundstückes, darf die Gewährung von Sozialhilfe nicht von dessen Verwertung abhängig gemacht werden (§ 88 Abs. 2 Nr. 7 BSHG). Bewohnt der Hilfesuchende sein Hausgrundstück dagegen nicht oder überschreitet es den Rahmen des Angemessenen, verfügt er über verwertbares Vermögen, das regelmäßig einen Anspruch auf Sozialhilfe ausschließt (§ 2 Abs. 1, § 11 Abs. 1, § 88 Abs. 1 BSHG), Sofern die sofortige Verwertung des Vermögens nicht möglich ist oder eine Härte bedeuten würde, soll Sozialhilfe als Darlehen gewährt werden, dessen Rückzahlung sodann regelmäßig dinglich gesichert wird (§ 89 BSHG).

Es stellt sich die Frage, ob nicht an Stelle der Sozialämter bei den Banken zins- und/oder tilgungsfreie Darlehen gegen Sicherung mit dem Hausgrundstück erhältlich sind.

### Stellungnahme:

In der Rechtsprechung wird zum Teil die Auffassung vertreten, die Verwertung eines „nicht geschützten“ und nicht oder nur gering belasteten Hausgrundstückes sei durch die Aufnahme eines dinglich zu sichernden Kredites bei Kreditinstituten auch kurzfristig möglich, so daß zum einen die (darlehensweise) Sozialhilfegewährung nicht erforderlich sei und zum anderen eine Veräußerung des Objekts, die möglicherweise eine Härte bedeuten könnte, vermieden werden könne.

In den Fällen, in denen der Kreditnehmer aufgrund seiner Einkünfte in der Lage ist, Darlehenstilgung und -zinsen zu leisten, wird das ohne Zweifel zu bejahen sein. Dann dürfte aber im Regelfall aufgrund der Einkommensverhältnisse auch keine Sozialhilfebedürftigkeit vorliegen.

Ist aber der Darlehensnehmer zur Tragung der Darlehenslasten nicht imstande, wird die Verwertung des Hausgrundstückes zwangsläufig auf eine Veräußerung oder Versteigerung hinauslaufen. Eine Verwertung des Grundstückes durch Beleihung käme also nicht in Betracht.

Eine Lösungsmöglichkeit bieten hier „Darlehen mit aufgeschobenem Rückzahlungsbeginn“. Kreditinstitute halten für den Fall ausreichender Sicherungsmöglichkeiten auch Darlehen bereit, deren Tilgungs- und Zinsleistungsbeginn um ein oder mehrere Jahre hinausgeschoben ist, so daß der Eigentümer eines Hausgrundstückes eine nur vorübergehende finanzielle Notlage allein durch Beleihung seiner Immobilie überwinden kann, ohne von vornherein dessen Veräußerung betreiben oder dessen Zwangsversteigerung befürchten zu müssen.

Dies gilt zumindest für tilgungsfreie Darlehen, die bei ausreichender Sicherheit zu den marktüblichen Bedingungen mit z. B. 10 Jahren Laufzeit überall erhältlich sind. Fraglich ist, ob gleichzeitig ein (vorläufig) zinsfreies Darlehen vereinbart werden kann. Dies wird nur dann der Fall sein, wenn der Wert des Hausgrundstückes den Kredit auch noch um die Zinsen (+ den entsprechenden Risikozuschlag der Bank) übersteigt.