

## VII. Sozialhilfe

- 35 Sozialhilfe; Weisung zur Veräusserung eines ausländischen Ferienhauses
- Bei der Abklärung der Eigentumsverhältnisse an einem ausländischen Ferienhaus und der Verfügungsbefugnis trifft die unterstützte Person eine erhöhte Mitwirkungspflicht.
  - Die Verwertung von Ferienhäusern und nicht notwendigen Zweitwohnungen ist in aller Regel zumutbar.
  - Vorliegend stehen der Ausbaustand, allfällige Baumängel sowie eine möglicherweise fehlende Baugenehmigung der Weisung zur Veräusserung des ausländischen Ferienhauses nicht entgegen.

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 12. Juni 2017, i.S. A. gegen Sozialausschuss B. und Departement Gesundheit und Soziales (WBE.2016.532)

### *Aus den Erwägungen*

4.

Die eingereichten Fotos lassen Schlüsse zum Zustand des Ferienhauses zu. Dieses ist aussen neu verputzt bzw. gestrichen. Der Eingang scheint zugemauert oder verstellt, wobei ein Autoeinstellplatz bzw. eine unfertige Garage vorhanden ist. Die Fenster sind vollständig eingebaut, indessen fehlen bei den Balkonen Geländer. Eine Satellitenantenne ist installiert. Aus den Aufnahmen ergibt sich, dass der Innenausbau nicht fertig gestellt ist. Zwar scheinen sanitärische Anlagen (WC, Dusche, Spüle) vorhanden, indessen sind Arbeiten in Küche und Nassbereich nicht abgeschlossen. Im Bereich der Dusche fehlen Bodenbeläge. Möbel und Haushaltsgeräte weisen auf eine provisorische Inneneinrichtung hin.

Gemäss der Steuerrechnung der kosovarischen Gemeinde C. weist das Haus eine Fläche von 170 m<sup>2</sup> auf. Für die Vermögenssteuer

wird von einem Wert von € 25'500.00 ausgegangen. Das Ingenieurbüro D. bestimmte einen Verkehrswert von € 24'000.00 bis 26'000.00. In dessen Gutachten werden Baumängel aufgelistet und wird auf den fehlenden Innenausbau hingewiesen.

Die Immobiliengesellschaft E. bestätigte am 16. September 2016, die Liegenschaft sei seit 1. April 2016 zum Verkauf gemeldet. Sie habe bisher nicht abgesetzt werden können. Aufgrund der ungeeigneten Örtlichkeit, mangels Infrastruktur und wegen der fehlenden Baugenehmigung lasse sich die Immobilie nicht verkaufen. Am 2. August 2016 erklärten Familienmitglieder des Beschwerdeführers jeweils handschriftlich, nicht an der Liegenschaft interessiert zu sein.

5.

Vorab ist auf die Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft sowie die Verfügungsbefugnis des Beschwerdeführers einzugehen.

Die Behörden ermitteln den Sachverhalt, unter Beachtung der Vorbringen der Parteien, von Amtes wegen und stellen die dazu notwendigen Untersuchungen an (§ 17 Abs. 1 VRPG). Der Untersuchungsgrundsatz wird relativiert durch die Mitwirkungspflicht der Parteien (§ 23 Abs. 1 VRPG; § 2 SPG; § 1 SPV). Diese gilt insbesondere für solche Tatsachen, welche eine Partei besser kennt als die Behörden und welche diese ohne ihre Mitwirkung gar nicht oder nicht ohne unvernünftigen Aufwand erheben können (AGVE 2002, S. 431). Zur Abklärung der Eigentumsverhältnisse bei ausländischen Liegenschaften trifft die unterstützte Person eine erhöhte Mitwirkungspflicht (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 18. August 2015, Erw. 4.1, in: BJM 2017, S. 51).

Der Beschwerdeführer wurde vom Verwaltungsgericht aufgefordert, zum Nachweis des Eigentums einen Grundbuchauszug bzw. Katastereintrag einzureichen. Ein entsprechendes amtliches Dokument hat er nicht vorgelegt.

Die lokalen Behörden erheben vom Beschwerdeführer Vermögenssteuern und dieser konnte einen akkreditierten Immobilienvermittler mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragen. Das (Allein-)Eigentum des Beschwerdeführers am Ferienhaus wird von keiner Partei in Frage gestellt und darf vorausgesetzt werden.

Ergänzend ist festzuhalten, dass auch die Veräusserung eines Miteigentumsanteils am ausländischen Ferienhaus als zumutbar erachtet würde (vgl. hierzu: Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 19. März 2009 [VB.2008.00602]). Die Verifizierung der Eigentumsverhältnisse über die konsularische Vertretung ist nicht erforderlich (vgl. Kommission Rechtsfragen der SKOS, Liegenschaften im In- und Ausland, S. 4). Aus der Eingabe vom 27. März 2017 ergibt sich, dass der Beschwerdeführer beim Amtsgericht F. (Aussenstelle G.) eine Scheidungsklage anhängig machte. Eine Verhandlung war auf den 24. Mai 2017 angesetzt. Hinweise für hiesige oder örtliche Verfügungsbeschränkungen liegen nicht vor.

6.

6.1.

Der Sozialausschuss verpflichtete den Beschwerdeführer, bei seinen im Kosovo wohnhaften Verwandten abzuklären, ob diese am Kauf oder an der Miete der Liegenschaft interessiert sind.

6.2.

Mit dem Ferienhaus im Kosovo ist ein Vermögenswert vorhanden, welcher zum Entfallen des Anspruchs auf Sozialhilfeleistungen führen kann. Dieser besteht unter der Voraussetzung, dass die eigenen Mittel nicht genügen und andere Hilfeleistungen nicht rechtzeitig erhältlich sind oder nicht ausreichen (Subsidiarität; vgl. § 5 Abs. 1 SPG). Eigene Mittel sind namentlich Einkünfte und Zuwendungen aller Art sowie Vermögen (§ 11 Abs. 1 SPG).

Vermögen ist, unter Ansetzung einer angemessenen Frist, grundsätzlich zu verwerten (§ 11 Abs. 3 SPG). Grundsätzlich besteht kein Anspruch darauf, Grundeigentum zu erhalten, und sind nicht selbst bewohnte Liegenschaften zu verwerten (vgl. SKOS-Richtlinien, Kap. E.2.2). Die Verwertung von Ferienhäusern und nicht notwendigen Zweitwohnungen ist in aller Regel zumutbar (vgl. GUIDO WIZENT, Die sozialhilferechtliche Bedürftigkeit, Zürich/St. Gallen 2014, S. 448; Kommission Rechtsfragen, a.a.O., S. 5). Grundeigentum im Ausland wird grundsätzlich gleich behandelt wie inländisches (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 19. März 2009 [VB.2008.00602] und vom 4. Oktober 2007

[VB.2007.00131]; SKOS-Richtlinien, Kap. E.2.2). Der Wert der Liegenschaft wird von den kosovarischen Steuerbehörden sowie in einem Gutachten eines örtlichen Ingenieurbüros auf € 25'500.00 bzw. zwischen € 24'000.00 und 26'000.00 geschätzt. Unter diesen Umständen darf davon ausgegangen werden, dass der Vermögensfreibetrag von Fr. 1'500.00 für eine Einzelperson deutlich überschritten wird (vgl. § 11 Abs. 4 SPV) und die Verwertung des Ferienhauses wirtschaftlich ist.

### 6.3.

Die Gewährung materieller Hilfe kann mit Auflagen und Weisungen verbunden werden (§ 13 Abs. 1 SPG). Es ist nicht zu beanstanden, dass der Beschwerdeführer verpflichtet wurde, bei Verwandten abzuklären, ob diese an einem Erwerb der Liegenschaft interessiert sind. Entsprechend den Angaben des Beschwerdeführers leben sie in unmittelbarer Nähe des Hauses. Diese Weisung ist zweckmässig und ohne Weiteres zumutbar sowie verhältnismässig.

### 7.

#### 7.1.

Der Beschwerdeführer wurde angewiesen, seine Verkaufsbestrebungen im Abstand von drei Monaten zu belegen.

#### 7.2.

Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers stehen der Ausbaustand und der Zustand des Ferienhauses dieser Weisung nicht entgegen. Zwar ist damit zu rechnen, dass sich der fehlende Innenausbau und allfällige Baumängel auf den Verkaufspreis auswirken. Diese Umstände sind indessen in der Verkehrswertschätzung des örtlichen Ingenieurbüros berücksichtigt. Dies dürfte auch auf eine möglicherweise fehlende Baugenehmigung zutreffen. Der Beschwerdeführer konnte einen örtlichen Immobilienmakler mit dem Verkauf beauftragen und aufgrund des Werts der Liegenschaft erheben die lokalen Behörden Vermögenssteuern. Damit darf angenommen werden, dass das Haus auf dem örtlichen Immobilienmarkt veräussert werden kann. Die Verpflichtung zum Verkauf wäre selbst dann zulässig, wenn sich die Liegenschaft im Rohbau befände (z.B. Bau-ruine). Nicht fertiggestellte bzw. unbewohnbare und nicht nutzbare

Häuser sind grundsätzlich zu verwerten (vgl. WIZENT, a.a.O., S. 448; Kommission Rechtsfragen, a.a.O., S. 5).

- 36 Sozialhilfe; Existenzsicherung bei der Kürzung gebundener Auslagen**  
**Die Anordnung, wonach nachträglich abgerechnete Wohnnebenkosten nicht durch die Sozialhilfe übernommen werden, verstösst bei gleichzeitiger Kürzung des Grundbedarfs auf das Niveau der Existenzsicherung gegen § 15 Abs. 2 SPV.**

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 28. August 2017, i.S. A. gegen Gemeinderat B. und Departement Gesundheit und Soziales (WBE.2017.178)

*Aus den Erwägungen*

3.2.

(...)

Gemäss § 15 Abs. 2 Satz 2 SPV darf die Grenze der Existenzsicherung auch bei der Kürzung gebundener Ausgaben, wie zum Beispiel Wohnungsmiete oder Versicherungsprämien, nicht unterschritten werden (vgl. AGVE 2008, S. 265). Damit stellt sich die Frage, ob dadurch, dass der Beschwerdeführer die Wohnnebenkosten über den Grundbedarf finanzieren muss, in seine Existenzsicherung eingegriffen wird. § 10 Abs. 1 SPV erklärt die SKOS-Richtlinien für die Bemessung der materiellen Hilfe als grundsätzlich verbindlich. Danach ist der Wohnungsmietzins anzurechnen, soweit er im ortsüblichen Rahmen liegt. Ebenfalls anzurechnen sind die vertraglich vereinbarten Wohnnebenkosten (SKOS-Richtlinien, Kap. B.3, in der bis 31. Dezember 2016 verbindlichen Fassung, d.h. mit den bis 1. Juli 2004 ergangenen Änderungen). Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung gilt für die Übernahme von Wohnkosten, wie für alle Auslagen, der Effektivitätsgrundsatz, weshalb nur tatsächlich an-