



Route des Cliniques 17  
Case postale  
1701 FRIBOURG / FREIBURG, le/den 13.10.2008

**AIDE SOCIALE / SOZIALHILFE**

Tél. 026 / 305 29 92  
Fax 026 / 305 29 85  
E-mail sasoc@fr.ch  
Site www.admin.fr.ch/sasoc

Chèques postaux 17 - 1539 - 1 (Serv. financier cant.)  
Postcheckkonto

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

N° du dossier / Aktenheft Nr. L'envoi trim/rembours aide en cas de biens immobiliers d

Veillez rappeler le numéro du dossier dans la réponse  
Bitte, Aktennummer in der Antwort erwähnen

V/réf. - I/Ref.

***Sozialhilfe-Rückerstattung und Immobilienbesitz***

Sehr geehrte Herren Dienstchefs

Das Kantonale Sozialamt hat sich mit Ihren Briefen vom 9. bzw. 28. Mai 2008 in der obigen Sache befasst.

Ihre Fragen gelten dem Problem, wie und wie weit dem Immobilienvermögen einer Person, die materielle Hilfe beantragt oder eine solche schon erhalten hat, Rechnung zu tragen ist.

Allgemein ist die Sozialhilfe grundsätzlich subsidiär zu den Eigenmitteln einer Person oder ihrer Angehörigen (Art. 5 SHG; BGE 130 I 74 Erwägung 4; nicht veröffentlichter Entscheid des Bundesgerichts vom 17. Oktober 2005, Sache 2P.156/2005, Erwägungen 4.1 et 5.1; Entscheid des kantonalen Verwaltungsgerichts vom 18. Dezember 2007, Sache 3A 07 113, Erwägung 2c; Entscheid des kantonalen Verwaltungsgerichts vom 25. November 2004, Sache 3A 04 33, Erwägung 2). Auch nach den SKOS-Richtsätzen muss das Immobilienvermögen von Sozialhilfeempfängerinnen und -empfängern als Eigenmittel angerechnet werden (s. Ziffer E.2.2 der SKOS-Richtsätze).

Somit muss das Immobilienvermögen grundsätzlich von Anfang an berücksichtigt werden, d.h. ab dem Zeitpunkt, wo die Sozialhilfe erstmals beantragt wird. Es müssen dabei mehrere Faktoren geprüft werden, unter anderem der Marktwert des Immobilienbesitzes. Wenn dieser zum Beispiel schon stark durch Bankenhypothenen belastet ist, ist es im Allgemeinen nutzlos, eine Garantie auf diese Immobilie zu

verlangen, denn bei einer Zwangsveräusserung ergäbe sich nahezu keine Dividende.

Kann aufgrund der Auskunftspflicht der gesuchstellenden Person (Art. 24 SHG) ein Marktwert ermittelt werden, ist zu prüfen, ob es nicht vorteilhafter ist, die gesuchstellende Person und ihre Familie weiterhin zu einem (im Vergleich mit den üblichen Mietzinsen) vernünftigen Mietpreis im Haus wohnen zu lassen. Es wäre effektiv unangemessen, den sofortigen Verkauf dieses Gebäudes zu verlangen, wenn die Mietkosten (Hypothekarzinsen, Abschreibung und Nebenkosten) sich in Grenzen bewegen, die je nach der Anzahl betroffener Personen annehmbar sind.

Wenn das Gebäude hingegen nicht schon stark belastet ist und einen ausreichenden Marktwert hat, ist es gerechtfertigt, die Interessen der öffentlichen Hand zu wahren und davon auszugehen, dass die Eigentümerin oder der Eigentümer einer solchen Liegenschaft nicht gleich zu behandeln ist wie eine Person ohne Eigentum.

Nachdem die Rückerstattungsfrist für die Sozialhilfe zehn Jahre dauert (Art. 29 und 31 SHG), ist es zweckmässig, im Einverständnis mit der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller eine Hypothek auf die Liegenschaft eintragen zu lassen, um so die Rückerstattung der künftig erteilten materiellen Hilfe zu gewährleisten (Art. 824 Abs. 1 und 825 Abs. 1 ZGB). Dies bedingt den Beizug einer Notarin oder eines Notars für die Eintragung ins Grundbuchregister (Art. 799 Abs. 2 ZGB). Übrigens wird durch eine solche Eintragung die Forderung unverjährbar (Art. 807 ZGB).

Lehnt die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller diese Eintragung ab, muss geprüft werden, inwieweit ihr oder ihm in Anbetracht des möglicherweise dringenden Bedarfs die materielle Hilfe verweigert werden kann. Eine Lösung bestünde darin, den Sofortbedarf während einer bestimmten Zeit durch eine Gutsprache zu decken und in der Folge einen Ablehnungsentscheid zu fällen; dies könnte die Person zwingen, ihre Eigenmittel zu verwenden, namentlich indem sie ihre Liegenschaft zum Verkauf ausschreibt. Es könnte die Person auch veranlassen, die Eintragung einer Hypothek zu akzeptieren, so dass die spätere Rückerstattung der materiellen Hilfe gewährleistet ist.

An dieser Stelle sei auch ein anderes Fallbeispiel erwähnt, nämlich dasjenige einer Sozialhilfeempfängerin oder eines Sozialempfängers, die oder der erst später Eigentümerin bzw. Eigentümer wird (Erbschaft). Sofern das Gebäude einen interessanten Marktwert hat (zumindest auf den Eigentumsanteil der Sozialhilfeempfängerin/des Sozialhilfeempfängers bezogen), können die gleichen Überlegungen angestellt werden. Der Unterschied besteht aber darin, dass die materielle Hilfe schon erteilt worden ist. Wenn nun die betreffende Person die Eintragung einer Hypothek ablehnt, ist es in einem solchen Fall vernünftig, mit einer formellen Verfügung der Sozialkommission oder des Kantonalen Sozialamtes (Art. 7 oder 8 SHG) die Rückerstattung der Sozialhilfe zu verlangen, zumindest bis in Höhe des Marktwerts, den die Liegenschaft (selbst aufgrund einer Schätzung) hat.

Wir erinnern an dieser Stelle an den Artikel 29 Abs. 1 SHG. Dieser lautet:

« Wer materielle Hilfe erhalten hat, muss diese ganz oder teilweise zurückerstatten, sobald die finanziellen Verhältnisse es ihm gestatten.»

Eine Rückerstattungsverfügung wird es, sobald sie endgültig ist, ermöglichen, eine Betreibung gegen die Person einzuleiten und die Liegenschaft über das zuständige Betreibungsamt zum Verkauf auszuschreiben. Um die Zwangsveräußerung zu vermeiden, könnte die betriebe Person immer noch in die Eintragung einer Hypothek einwilligen – dies mit Einwilligung der Sozialhilfebehörde, die daraufhin die Betreibung zurückziehen könnte.

Diese verschiedenen Situationen zeigen, dass die Berücksichtigung von Immobilienvermögen, das einer Person gehört oder in ihren Besitz gelangt, im Sozialhilfebereich nicht einfach ist.

Wegen der Subsidiarität der Sozialhilfe ist es aber gerechtfertigt, die Möglichkeiten einer Verweigerung materieller Hilfe zu prüfen oder deren Rückerstattung zu fordern, wenn die betreffende Person Eigentümerin oder Eigentümer eines Immobilienbesitzes mit genügend hohem Marktwert ist.

Was die Einführung einer neuen Gesetzesbestimmung angeht, die es ermöglichen würde, von Amtes wegen eine Hypothek auf einen Immobilienbesitz zu erlangen (wie zum Beispiel im Bereich der Steuern), so wird diese Frage derzeit untersucht.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Stellungnahme zur Lösung konkreter Fälle gedient zu haben, und senden Ihnen freundliche Grüsse.

François Mollard,  
Amtsvorsteher

Daniel Känel,  
Juristischer Berater