L 7 AS 432/11

Land
Freistaat Bayern
Sozialgericht
Bayerisches LSG
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung
7
1. Instanz
SG Landshut (FSB)
Aktenzeichen
S 5 AS 732/09
Datum
24.02.2011
2. Instanz
Bayerisches LSG
Aktenzeichen
L 7 AS 432/11
Datum
19.12.2012
3. Instanz
-
Aktenzeichen
-
Datum
-
Kategorie
Beschluss
Leitsätze
Ein Haus oder eine Eigentumswohnung sind verwertbares Vermögen nach § 12 Abs. 1 SGB II, wenn eine Prognose ergibt, dass die Immobilie innerhalb von sechs Monaten "versilbert" werden kann und ein Ertrag für den Lebensunterhalt erzielbar ist. Für die Verwertbarkeit genügt bereits die Möglichkeit, dass das Objekt tatsächlich verwertet werden kann. Nicht entscheidend ist daher, ob die Immobilie tatsächlich binnen sechs Monaten verwertet wird.
Ob eine Verwertung offensichtlich unwirtschaftlich wäre, wird erst im Rahmen von § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II geprüft. Dazu wird der Verkaufspreis mit dem tatsächlichen Substanzwert verglichen. Für Immobilien gibt es dafür aber keine festen Grenzwerte. Eine offensichtliche Unwirtschaftlichkeit besteht erst bei einem wirtschaftlichen Ausverkauf mit erheblichen wirtschaftlichen Verlusten.
Da vom Vermögensinhaber nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 Alt. 1 SGB II erwartet wird, dass er eine Verwertung akzeptiert, die einen niedrigen Verkaufspreis knapp über der offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit erbringt, kann die Prognose von einem niedrigen Verkaufspreis ausgehen.
I. Die Berufung gegen das Urteil des Sozialgerichts Landshut vom 24. Februar 2011 wird zurückgewiesen.

II. Die außergerichtlichen Kosten des Berufungsverfahrens sind nicht
zu erstatten.

III. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt Arbeitslosengeld II in der Zeit vom März 2009 bis Oktober 2009 in Form eines Zuschusses zu erhalten, statt wie bewilligt als Darlehen. Umstritten ist die Verwertbarkeit eines Hauses.

Die 1962 geborene Klägerin bezog ab 2008 bis Ende Februar 2009 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) vom Landkreis E ... Sie zog am 22.02.2009 in den Zuständigkeitsbereich des Beklagten und beantragte dort Arbeitslosengeld II. Dabei gab sie an, neben ihrem geschiedenen Ehemann zur Hälfte Miteigentümerin eines Einfamilienhauses (Baujahr 1995) in W. im Landkreis M., S.-A., zu sein. Die Wohnfläche betrage 125 qm (laut Bauplan 123 qm), die Grundstücksfläche 716 qm. Der Verkehrswert des Hauses betrage 150.000,- Euro, wobei auf dem Haus 49.000,- Euro an Schulden lasten würden. Der Ort W. hat ca. 2500 Einwohner und liegt etwa 1 km nördlich einer Autobahn und ca. 7 km westlich von S ... Die Klägerin teilte weiter mit, eine selbständige Erwerbstätigkeit aufzunehmen.

Mit Bescheid vom 06.04.2009 bewilligte der Beklagte der Klägerin Arbeitslosengeld II vorläufig und in Form eines Darlehens für die Zeit von 01.03.2009 bis 31.08.2009 in Höhe von monatlich 544,36 Euro. Die Vorläufigkeit beruhe darauf, dass das Einkommen aus der selbständigen Tätigkeit noch nicht bekannt sei. Es werde vorläufig kein Einkommen angesetzt. Das Darlehen beruhe darauf, dass das Haus grundsätzlich zu berücksichtigendes Vermögen sei, jedoch nicht sofort verwertbar sei. Die freiwilligen Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung könnten auf Wunsch auf Darlehensbasis übernommen werden.

Die Klägerin legte gegen die Darlehensform Widerspruch ein. Das Haus solle seit über zwei Jahren verkauft werden, was aber wegen zu

vielen Angeboten und zu geringer Käufernachfrage bisher gescheitert sei. Ein Verkauf weit unter Wert sei nicht zumutbar. Laut Internetinserat wurde das Haus zu einem Kaufpreis von 175.000,- Euro angeboten.

Mit Änderungsbescheid vom 06.06.2009 wurde die Anhebung der Regelleistung von 351,-auf 359,- Euro zum 01.07.2009 umgesetzt.

Die Klägerin gab die selbstständige Tätigkeit Ende Juli 2009 auf. Nach den vorgelegten Unterlagen hatte sie aus der selbständigen Tätigkeit keinen Gewinn erzielt. Auf den Fortzahlungsantrag hin bewilligte der Beklagte mit Bescheid vom 27.08.2009 für die Zeit vom 01.09.2009 bis 28.02.2010 Arbeitslosengeld II in Form eines Darlehens in Höhe von monatlich 552,36 Euro. Die Klägerin legte erneut gegen die Darlehensform Widerspruch ein.

Der Beklagte holte beim C. S.-A. (künftig Landesamt) Informationen zum Verkehrswert des Hauses der Klägerin ein. Er erhielt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung, wonach von 2006 bis 2008 in W. drei Verkaufsfälle für Einfamilienwohnhäuser in Eigenheimgebieten nachgewiesen seien mit einem Mittelwert des Verkaufspreises von 104.333,- Euro (Einzelwerte von 95.000,- bis 110.000,- Euro) und einem Mittelwert der Wohnfläche von 83 qm (79 bis 85 qm). Der ermittelte Sachwert habe dagegen im Mittel 120.690,- Euro betragen. Die Gebäudequalität sei jeweils durchschnittlich gewesen, das Baujahr nach 1990.

Die Widersprüche wurden mit Widerspruchsbescheid vom 25.09.2009 zurückgewiesen. Der Verkauf des Hauses scheitere ausschließlich an den zu hohen Erwartungen an den Verkaufserlös. Die Vermögensfreibeträge lägen bei 7.650,- Euro. Die Hälfte des um die dinglichen Belastungen verminderten Wertes des Hauses liege darüber.

Die Klägerin trat zum 01.11.2009 eine Beschäftigung in Vollzeit an und meldete sich aus dem Leistungsbezug ab.

Am 26.10.2009 erhob die Klägerin Klage zum Sozialgericht Landshut. Sie wolle die Leistungen als Zuschuss statt als Darlehen, weil bislang kein Käufer für das Einfamilienhaus gefunden worden sei.

Das Sozialgericht wies die Klage mit Urteil vom 24.02.2011 ab. Die Klägerin habe in der mündlichen Verhandlung mitgeteilt, dass das Haus nunmehr für 149.000,- Euro angeboten werde. Das Haus sei kein Schonvermögen nach § 12 Abs. 3 SGB II. Eine Darlehensgewährung genüge dann nicht, wenn bis auf weiteres nicht absehbar sei, ob ein wirtschaftlicher Nutzen aus dem Vermögen gezogen werden könne. Hier sei jedoch nicht völlig ungewiss gewesen, ob und wann das Hausgrundstück verkauft werden könne. Trotz der schwierigen Situation am Immobilienmarkt in W. habe die Klägerin das Haus zu einem Preis weit über dem Verkehrswert angeboten, so dass der Verkauf offensichtlich scheitern musste. Der Beklagte habe eine richtige Prognoseentscheidung getroffen, dass eine Verwertungsmöglichkeit für das Haus bestehe und dadurch die Hilfebedürftigkeit abgewendet werden könne. Tatsächliche und rechtliche Verwertungshindernisse hätten nicht bestanden. Das Urteil wurde der Klägerin am 14.05.2011 bekannt gegeben.

Die Klägerin hat am 31.05.2011 Berufung gegen das Urteil des Sozialgerichts eingelegt. Bei der ursprünglichen Festsetzung des Verkaufspreises des Hauses von 175.000,- Euro sei sie von benachbarten Verkaufsfällen aus den Jahren vor 2007 ausgegangen. Die Immobilienpreise seien aufgrund der sehr hohen Arbeitslosigkeit in der Region stark verfallen, so dass der Preis mehrfach nach unten korrigiert worden sei. Mehrere Kaufinteressenten hätten den Kaufpreis akzeptiert. Diese hätten den Kauf aber wieder absagen müssen, weil ihre Finanzierung nicht solide gewesen sei. Sie habe auch vor dem Umzug vom Landkreis E. Arbeitslosengeld II als Zuschuss erhalten, obwohl sie nicht in dem Haus gewohnt habe. Sie sei deshalb von Schonvermögen ausgegangen, zumal auch ihr Sohn dort noch gewohnt habe. Die vom Landesamt angegebenen Vergleichsfälle seine vorrangig Doppelhaushälften ohne Keller auf kleinen Grundstücken gewesen und daher nicht vergleichbar. Grundübel für die Verkaufsbemühungen sei die hohe Arbeitslosigkeit in der Region. Sie habe das Haus im Februar 2011 für 140.000,- Euro verkauft.

Das Berufungsgericht holte beim Landesamt eine gutachtliche Stellungnahme zum Immobilienmarkt für Einfamilienhäuser in W. und Umgebung ein. Das Landesamt übermittelte Daten von Verkaufsfällen der Zeit ab 01.01.2008 aus W. und näherer Umgebung, davon 15 Fälle aus S ... Auf die Auskunft vom 15.06.2012, insbesondere den Tabellenteil, wird verwiesen. Das Landesamt teilte mit, dass der Grundstücksmarkt in der Region um W. in den vergangenen Jahren keine abrupten Änderungen erfahren habe. Dafür, dass ein freistehendes Einfamilienhaus mit einem Baujahr von ca. 1995 in W. zu einem durchschnittlichen Wohnflächenpreis von etwa 1.257,- Euro je Quadratmeter (so der Wert in der Auskunft im vorhergehenden Verwaltungsverfahren) nicht marktfähig gewesen sei, bestünden keine Anhaltspunkte.

Anschließend ließ die Klägerin vortragen, dass ihr nicht vorgeworfen werden könne, versucht zu haben, einen Preis über dem Verkehrswert des Hauses zu erzielen. Sie habe mit zahlreichen Kaufinteressenten verhandelt, die aus verschiedensten Gründen immer wieder Abstand vom Kauf genommen hätten, etwa wegen fehlender Finanzierung, des Zuschnitts des Gebäudes oder der Größe des Grundstücks. Die Klägerin könne nicht gezwungen werden, das Haus binnen sechs Monaten zu verschleudern. Im entscheidungserheblichen Jahr 2009 sei kein Haus in W. verkauft worden. Aus dem Verkauf Anfang 2011 könnten keine Rückschlüsse auf 2009 gezogen werden. Es sei ein Sachverständigengutachten erforderlich, insbesondere zur zutreffenden Einschätzung des Verkehrswertes.

Die Beteiligten wurden zum Erlass eines Beschlusses nach § 153 Abs. 4 Sozialgerichtsgesetz (SGG) angehört.

Die Klägerin beantragt,
das Urteil des Sozialgerichts Landshut vom 24.02.2011 aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, unter Abänderung der Bescheide vom 06.04.2009, 06.06.2009 und 27.08.2009 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 25.09.2009 zu verurteilen, die der Klägerin für die Zeit von 01.03.2009 bis 31.10.2009 als Darlehen bewilligten Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II als Zuschuss zu gewähren.

Der Beklagte beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

Im Übrigen wird zur Ergänzung des Sachverhalts auf die Akte des Beklagten, die Akte des Sozialgerichts und die Akte des Berufungsgerichts verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht erhoben (§ 151 SGG). Die Berufung gegen das Urteil des Sozialgerichts wird einstimmig durch Beschluss als unbegründet zurückgewiesen.

Nach § 153 Abs. 4 SGG kann das Landessozialgericht, außer wenn das Sozialgericht durch Gerichtsbescheid entschieden hat, die Berufung durch Beschluss zurückweisen, wenn es sie einstimmig für unbegründet und eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich hält. Die Beteiligten sind vorher zu hören.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Das Sozialgericht hat in erster Instanz durch ein Urteil aufgrund einer mündlichen Verhandlung entschieden. Die Klägerin hatte an dieser Verhandlung auch teilgenommen. Eine mündliche Verhandlung erachtet das Berufungsgericht nicht für erforderlich. Es ist ausschließlich über Rechtsfragen zu entscheiden beziehungsweise über Tatsachenfragen, die ohne Schwierigkeiten nach Aktenlage entschieden werden können.

Streitgegenstand ist die Umwandlung der für die Zeit von 01.03.2009 bis 31.10.2009 als Darlehen bewilligten Leistungen in einen Zuschuss. Streitbefangen sind somit der Bescheid vom 06.04.2009 in Gestalt des Änderungsbescheids vom 06.06.2009 und der Bescheid vom 27.08.2009 (nur September und Oktober 2009) alle in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 25.09.2009. Höhere Leistungen begehrt die Klägerin nicht.

Eine endgültige Festsetzung der Bewilligung für März bis August 2009 liegt trotz der Ende 2009 vorgelegten Unterlagen zur selbständigen Tätigkeit nicht vor. Dies ist gemäß § 328 Abs. 2 SGB Drittes Buch Sozialgesetzbuch (SGB III) unschädlich.

Statthaft ist die Anfechtungs- und Verpflichtungsklage. Es geht nicht um die Erbringung von weiteren Leistungen, sondern um die Änderung des Rechtsgrunds bereits erbrachter Zahlungen (BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 4 AS 5/09 R, Rn. 10).

Die Berufung ist unbegründet, weil das Sozialgericht die Klage zu Recht abgewiesen hat. Die Klägerin hat keinen Anspruch darauf, Arbeitslosengeld II in der strittigen Zeit als Zuschuss zu erhalten. Das Hausgrundstück war verwertbares Vermögen (dazu unten 1.), dessen hälftiger Wert nach Abzug der dinglichen Schulden die Freibeträge nach § 12 Abs. 2 SGB II deutlich überstieg (2.). Die Verwertung war weder offensichtlich unwirtschaftlich (3.) noch eine besondere Härte (4.) gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II. Das Haus war im Übrigen auch kein Schonvermögen nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 SGB II, weil es von der Klägerin nicht selbst genutzt wurde.

Die alleinstehende Klägerin war gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 SGB II anspruchsberechtigt. Sie war im einschlägigen Lebensalter, erwerbsfähig und hatte ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der BRD. Hilfebedürftig war die Klägerin jedoch nur im Sinne von § 9 Abs. 4 SGB II. Ihr stand verwertbares Vermögen zur Verfügung, das sie nicht sofort verbrauchen oder verwerten konnte. Nach den vorgelegten Abrechungen hatte sie aus der selbständigen Tätigkeit kein anrechenbares Einkommen erzielt. Ihr standen Leistungen nur in Form von Darlehen zu gemäß § 23 Abs. 5 SGB II a. F. (jetzt § 24 Abs. 5 SGB II).

1. Der Miteigentumsanteil am Hausgrundstück war verwertbares Vermögen.

Vermögen ist verwertbar, wenn seine Gegenstände verbraucht, übertragen oder belastet werden können. Der Begriff der Verwertbarkeit ist ein rein wirtschaftlicher und beurteilt sich sowohl nach den tatsächlichen als auch nach den rechtlichen Verhältnissen. Tatsächlich nicht verwertbar sind Vermögensgegenstände, für die in absehbarer Zeit kein Käufer zu finden sein wird, etwa weil Gegenstände dieser Art nicht (mehr) marktgängig sind oder weil sie - wie beispielsweise Grundstücke in Folge sinkender Immobilienpreise - über den Marktwert hinaus belastet sind (BSG, Urteil vom 22.03.2012, B 4 AS 99/11 R, Rn. 21).

Für die Frage, ob ein rechtliches oder tatsächliches Verwertungshindernis besteht, ist eine Prognose anzustellen, regelmäßig für den sechsmonatigen Bewilligungszeitraum des § 41 Abs. 1 Satz 4 SGB II. Für diesen Bewilligungszeitraum muss im Vorhinein eine Prognose getroffen werden, ob und welche Verwertungsmöglichkeiten bestehen, die geeignet sind, Hilfebedürftigkeit abzuwenden. Eine Festlegung für darüber hinaus gehende Zeiträume ist demgegenüber nicht erforderlich und wegen der Unsicherheiten, die mit einer langfristigen Prognose verbunden sind, auch nicht geboten. Nach Ablauf des jeweiligen Bewilligungszeitraumes ist bei fortlaufendem Leistungsbezug erneut und ohne Bindung an die vorangegangene Einschätzung zu überprüfen, wie für einen weiteren Bewilligungszeitraum die Verwertungsmöglichkeiten zu beurteilen sind. Aus dem Erfordernis einer Prognoseentscheidung (lediglich) für den Bewilligungszeitraum von einem halben Jahr folgt kein über § 12 Abs 2 und 3 SGB II hinaus gehender Verwertungsschutz von solchen Vermögensgegenständen, deren Verwertung sich regelmäßig als schwierig und zeitaufwändig darstellt (zu dieser Prognose BSG, Urteil vom 27.01.2009, B 14 AS 42/07 R, Rn. 23 und 24). Eine Prognoseentscheidung der Behörde unterliegt der uneingeschränkten richterlichen Überprüfung (BSG, Urteil vom 06.04.2006, B 7a AL 20/05 R).

Rechtliche oder tatsächliche Verwertungshindernisse bestanden nicht. Das Haus war mit knapp 49.000,- Euro nur zu einem Bruchteil seines Marktwertes belastet. Das Haus war auch marktgängig. Letzteres ergibt sich zur Überzeugung des Gerichts aus der Auskunft des Landesamtes vom 15.06.2012 und den eigenen Angaben der Klägerin. Die Klägerin hat mehrfach mitgeteilt, dass sich wiederholt Käufer für das Haus interessiert hatten, sogar als es noch zu einem hohen Preis angeboten wurde. Das Landesamt hat dargelegt, dass das freistehende Einfamilienhaus mit einem Baujahr um 1995 zu einem Wohnflächenpreis von 1.257,- Euro marktgängig war. Bei einer Wohnfläche von 123 qm (laut Bauplan) ergab sich ein Preis von rund 155.000,- Euro, zu dem das Haus mit einer gewissen Erfolgsaussicht auf dem Markt angeboten werden konnte. Das deckt sich auch mit dem von der Klägerin bei Antragstellung angegebenen Verkehrswert von 150.000,- Euro. Weiter hat das Landesamt eine Liste von Verkaufsfällen aus W. und Umgebung übermittelt, darunter allein 15 Fälle aus dem nahegelegenen S ...

Für die Prognose nicht entscheidend ist, ob eine Immobilie tatsächlich binnen sechs Monaten verwertet wird, bzw. hier erst Anfang 2011 verkauft wurde. Es gehört zum Wesen der Prognose, dass aufgrund feststehender Fakten Schlussfolgerungen für eine künftige ungewisse Entwicklung gezogen werden. Dabei kommt es auf die Umstände an, die zu dem Zeitpunkt erkennbar waren, in dem die Prognose

vorausschauend beurteilt werden musste (BSG, Urteil vom 17.05.1989, 10 RKg 19/88, Rn. 22).

Es genügt nach dem Gesetzeswortlaut die Verwertbarkeit, also die Möglichkeit, dass das Objekt tatsächlich verwertet werden kann. Dass zwischen der Zeit bis zur Verwertung und dem verlangten Kaufpreis regelmäßig ein Zusammenhang besteht, liegt auf der Hand. Nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 Alt. 1 SGB II wird vom Vermögensinhaber erwartet, dass er eine Verwertung akzeptiert, die einen niedrigen Verkaufspreis knapp über der offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit erbringt. Dann kann auch die Prognose von einem niedrigen Verkaufspreis ausgehen. Die Behörde trägt nicht das Risiko der optimalen Verwertung des Vermögens. Sie musste der Prognose insbesondere nicht den Wunschpreis der Klägerin von 175.000,- Euro zugrunde legen, der angesichts der vorgenannten Berechnung, den eigenen Angaben der Klägerin (z.B. bei der Antragstellung) und des letztlich erzielten Kaufpreises von 140.000,- Euro als deutlich zu hoch anzusehen ist. Die Prognose, dass die Möglichkeit besteht, das Haus der Klägerin zu einem niedrigen Verkaufspreis binnen eines halben Jahres zu veräußern, ist nicht beanstanden.

Auch die Argumentation der Klägerin, im Jahr 2009 habe es in W. keinen Verkaufsfall gegeben, führt nicht zu einer anderen Bewertung. Das Haus war in dieser Zeit nicht unverwertbar, weil es in W. lag. Auch die Autobahn lag nicht so nahe, als dass das Haus dadurch - selbst bei einem dann lagebezogen erforderlichen Wertabschlag - unverkäuflich gewesen wäre. Die Klägerin hat selbst mehrfach mitgeteilt, dass sich sogar bei einem hohen Preis wiederholt Käufer für das Haus interessiert hatten. W. ist mit rund 2500 Einwohnern sehr klein und es gab deswegen in W. nur wenige, von 2008 bis 2011 nur drei, Verkaufsfälle. In der näheren Umgebung wurden dagegen laufend ähnliche Häuser verkauft. Ein wesentlicher Grund für die sich hinziehenden Verkaufsbemühungen waren dagegen die hohen Preiserwartungen der Klägerin.

2. Der erzielbare Kaufpreis lag deutlich über den Vermögensfreibeträgen der Klägerin.

Die Vermögensfreibeträge nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 4 SGB II betrugen bei der im Jahr 1962 geborenen Klägerin im Jahr 2009 höchstens 7.800,- Euro (47 mal 150,- Euro plus 750,- Euro). Vom Verkaufserlös von 140.000,- Euro sind die dinglichen Belastungen von knapp 49.000,- Euro abzuziehen (Rest 91.000,- Euro), und davon die Hälfte der Klägerin für den Miteigentumsanteil zuzurechnen, mithin 45.500,- Euro.

3. Die Verwertung war nicht offensichtlich unwirtschaftlich.

Eine offensichtliche Unwirtschaftlichkeit der Verwertung im Sinn des § 12 Abs 3 Satz 1 Nr. 6 Alt. 1SGB II liegt vor, wenn der zu erzielende Gegenwert in einem deutlichen Missverhältnis zum wirklichen Wert des zu verwertenden Vermögensgegenstands steht. Es ist mithin zu ermitteln, welchen Verkaufspreis der jeweilige Vermögensgegenstand im Zeitpunkt der Antragstellung auf Leistungen nach dem SGB II (§ 12 Abs 4 Satz 2 SGB II) auf dem Markt hatte. Dieser aktuelle (gegenwärtige) Verkaufspreis ist dem Substanzwert gegenüberzustellen, wobei künftige Gewinnaussichten außer Betracht bleiben. Bei der Verwertung von Immobilien lässt sich - anders als möglicherweise bei anderen Gegenständen wie Kapitallebensversicherungen - eine absolute Grenze nicht ziehen. Marktgängige Wertschwankungen können bei Immobilien eine offensichtliche Unwirtschaftlichkeit nicht begründen. Entsprechend der Rechtsprechung zum Recht der Arbeitslosenhilfe ist daher Prüfungsmaßstab bei der Verwertung von Immobilienvermögen, ob dieses nur mit erheblichen wirtschaftlichen Verlusten veräußert werden kann (BSG Urteil vom 22.03.2012, B 4 AS 99/11 R, Rn 23 und 24). Es kommt im SGB II nicht auf den Schutz der erarbeiteten Vermögensposition an, sondern es soll lediglich ein wirtschaftlicher Ausverkauf verhindert werden (BSG, Urteil vom 23.05.2012, B 14 AS 100/11 R, Rn. 24).

Ein wirtschaftlicher Ausverkauf war nicht Voraussetzung der Verwertung des Hauses. Wie bereits dargelegt, hat die Klägerin das Haus für 175.000,- Euro zu einem überhöhten Preis angeboten. Das Landesamt hat einen realistischen Angebotspreis von 154.611,- Euro (tatsächliche 123 qm mal 1.257,- Euro) angegeben. Die Klägerin hat selbst bei Antragstellung einen Verkehrswert von 150.000,- Euro angegeben. Der tatsächlich erzielte Preis von 140.000,- Euro stellt gut 90 % dieses realistischen Angebotspreises dar. Das Gericht hat deshalb keinen Anlass gesehen, ein gesondertes Wertgutachten für das Haus der Klägerin einzuholen. Die Klägerin hat selbst dargelegt, dass sie mit 175.000,- Euro einen hohen Preis gewählt und sich dabei an Verkaufsfällen aus der Zeit vor 2007 orientiert hatte. Gleichzeitig hat sie einen Rückgang der Nachfrage beklagt. Da wäre es marktgerecht gewesen, den Verkaufspreis nach unten zu korrigieren.

4. Die Verwertung des Hauses war auch keine besondere Härte.

Nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 Alt. 2 SGB II sind als Vermögen nicht zu berücksichtigen Sachen oder Rechte, soweit ihre Verwertung nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls für den Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde. Da nur außergewöhnliche Umstände maßgebend sind, die nicht schon durch die ausdrücklichen gesetzlichen Freistellungen über das Schonvermögen und die Absetzbeträge nach § 12 Abs. 2 SGB II erfasst werden, setzt die Härteregelung solche Gegebenheiten voraus, die dem Betroffenen ein deutlich größeres Opfer abverlangen, als eine einfache Härte und die mit der Vermögensverwertung stets verbundenen Einschnitte (BSG, Urteil vom 22.03.2012, B 4 AS 99/11 R, Rn. 28). Derartige Gegebenheiten lagen hier nicht vor.

Dass der vor dem Umzug zuständige Leistungsträger der Klägerin trotz des Miteigentums am Haus bis Ende Februar 2009 Arbeitslosengeld II als Zuschuss gewährte, führt nicht zu einem Härtefall. Dies kann zwar zu einer Erwartungshaltung der Klägerin geführt haben, dass sie die Leistung auch von einer anderen Behörde weiterhin als Zuschuss erhält. Sie hat jedoch keinen Anspruch darauf, dass eine falsche Behördenentscheidung wiederholt wird.

Es liegt auch keine unzumutbare Härte darin, dass das Haus vom erwachsenen Sohn der Klägerin bewohnt wurde. Die Klägerin hat dies selbst nicht als Verwertungshindernis betrachtet und fortlaufend das Haus zum Verkauf angeboten, allerdings zu einem zu hohen Preis. Als Altersvorsorge der Klägerin war das Haus nicht erforderlich. Es bestehen schon keine großen Erwerbslücken im Lebenslauf der Klägerin. Sie bezog nur phasenweise Arbeitslosengeld II, auch die parallele selbständige Tätigkeit dauerte nur die fünf Monate von März bis Juli 2009. Die Klägerin wollte das Haus auch nicht für das Alter erhalten, sondern nur einen möglichst hohen Verkaufspreis erzielen. Dass der Verkauf zu einem angemessenen Preis die Altersvorsorge gefährden könnte, obwohl ihr ohnehin nur die Hälfte des Mehrpreises zugestanden hätte, ist weder ersichtlich noch vorgetragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Miteigentumsanteil der Klägerin an dem Haus verwertbares Vermögen war und der Klägerin

nur ein Darlehen zustand.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 193 SGG.

Die Revision wurde nicht zugelassen, weil keine Gründe nach § 160 Abs. 2 SG ersichtlich sind.
Rechtskraft
Aus
Login
FSB
Saved
2013-02-01