L 6 AS 382/07

Land
Hessen
Sozialgericht
Hessisches LSG
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung
6
1. Instanz
SG Darmstadt (HES)
Aktenzeichen
S 16 AS 324/07
Datum
25.07.2007
2. Instanz
Hessisches LSG
Aktenzeichen
L 6 AS 382/07
Datum
23.03.2011
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen
-
Datum
-
Kategorie
Urteil
I. Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Sozialgerichts Darmstadt vom 25. Juli 2007 aufgehoben und die Beklagte unter Änderung des Bescheides vom 26. Februar 2007 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 29. März 2007 verurteilt, die für die Zeit vom 1. Dezember 2006 bis 30. April 2007 erbrachten Leistungen nicht als Darlehen, sondern als Zuschuss zu gewähren.

II. Die Beklagte trägt die notwendigen außergerichtlichen Kosten der Kläger beider Instanzen.

III. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Zwischen den Beteiligten ist streitig, ob die Beklagte Leistungen für die Zeit vom 1. Dezember 2006 bis 30. April 2007 zu Recht lediglich als Darlehen und nicht als Zuschuss erbracht hat.

Der 1966 geborene Kläger zu 1. und die 1972 geborene Klägerin zu 2. stellten am 1. November 2006 für sich und ihre 1996, 1998 und 2001 geborenen Kinder, die Kläger zu 3. bis 5., Antrag auf Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch Grundsicherung für Arbeitsuchende - (SGB II). Zuvor bezog der Kläger zu 1. Arbeitslosengeld. Im Rahmen der Antragstellung gab der Kläger zu 1. u. a. an, zusammen mit F. D. und G. D., seinen Brüdern, Miteigentümer eines bebauten Grundstückes zu sein, woraus ihm jedoch weder Miete noch Pacht zufließe. Aus dem hierzu vorgelegten Grundbuchauszug des Amtsgerichts A-Stadt geht hervor, dass der Kläger zu 1. und seine beiden genannten Brüder seit dem 28. Januar 1993 jeweils zu einem Drittel Eigentümer des Hausgrundstückes in der H-Straße in H-Stadt sind. Aus Anlass des Kaufs wurde eine Grundschuld in Höhe von 250.000,00 DM eingetragen. Der Kläger zu 1. gab weiter an, die Schulden seien mittlerweile getilgt. Seine beiden Brüder würden in dem Haus wohnen. Im Übrigen legte er ein Verkehrswertgutachten des Dipl.-Ing. J. J. vom 13. Juli 2005 vor. Dieser führte aus, das Gebäude müsse saniert werden und es sei keine Heizung vorhanden. Der Sachwert belaufe sich auf gesamt 154.000,00 EUR, der Verkehrswert auf 108.000,00 EUR. Hierauf gestützt lehnte die Beklagte durch Bescheid vom 5. Januar 2007 den Antrag der Kläger mit der Begründung ab, Hilfebedürftigkeit sei nicht gegeben, weil das zu berücksichtigende Vermögen von 36.000,00 EUR die Grundfreibeträge von 24.150,00 EUR übersteige.

Nachdem die Kläger bei dem Sozialgericht Darmstadt am 22. Februar 2007 um einstweiligen Rechtschutz nachgesucht hatten, bewilligte die Beklagte durch Bescheid vom 26. Februar 2007 Leistungen für die Zeit vom 1. Dezember 2006 bis 30. April 2007 in Höhe von 1.475,19 EUR monatlich als Darlehen.

Die Kläger erhoben Widerspruch am 26. März 2007 und machten geltend, sie verfügten nicht über verwertbares Vermögen, so dass eine lediglich darlehensweise Leistungsgewährung nicht in Betracht komme.

Durch Widerspruchsbescheid vom 29. März 2007 wies die Beklagte den Widerspruch zurück. Zur Begründung führte sie aus, nach der Beurteilung des Gutachters J. in seinem Gutachten vom 13. Juli 2005 habe die Immobilie, dessen Eigentümer der Kläger zu 1. zu einem Drittel sei, trotz der festgestellten Renovierungsbedürftigkeit einen Verkehrswert in Höhe von 108.000,00 EUR. Es sei davon auszugehen, dass der Anteil des Klägers zu 1. durch Verkauf - ggf. auch an dessen Brüder - oder durch Beleihung des Anteils verwertbar sei. Die Verwertung stelle auch keine besondere Härte dar. Die bloße Möglichkeit, dass ein potentieller Käufer die Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft fordern könne, sei für eine besondere Härte nicht ausreichend, zumal diese Möglichkeit durch einen Eigenerwerb der anderen Anteilseigentümer ausgeschlossen werden könne. Weiterhin treffe dieses Risiko jede in dieser Art rechtlich verbundene Gemeinschaft, so dass allein aus der zivilrechtlichen Möglichkeit, die das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) für diese Gemeinschaften bereit

halte, keine besondere Härte hergeleitet werden könne. Unter weiterer Berücksichtigung der Rückkaufwerte dreier Unfallversicherungen mit Beitragsrückgewähr ergebe sich ein Gesamtvermögen von 41.136,91 EUR. Demgegenüber beliefen sich die zu berücksichtigenden Freibeträge auf gesamt 14.850,00 EUR, so dass ein Vermögensüberschuss in Höhe von 26.286,91 EUR bestehe. Dies schließe Hilfebedürftigkeit aus.

Die Kläger erhoben am 27. April 2007 Klage vor dem Sozialgericht Darmstadt und hielten an ihrer Auffassung fest, bei dem Miteigentumsanteil des Klägers zu 1. handele es sich nicht um verwertbares Vermögen. Auch könne nicht davon ausgegangen werden, dass ein Drittel des von dem Gutachter festgestellten Verkehrswertes dem Wert des Eigentumsanteils des Klägers zu 1. entspreche. Insoweit ließen sich für diesen Miteigentumsanteil schwerlich Kaufinteressenten finden. Die weiteren Miteigentümer, die beiden Brüder des Klägers zu 1., bewohnten in dem Haus jeweils eine Wohnung, die von ihnen mit eigenen finanziellen Mitteln hergerichtet worden seien. Die Brüder würden auch die mit dem Grundbesitz verbundenen Lasten tragen, so dass im Falle eines Verkaufs der Kläger zu 1. entsprechenden Ausgleichsansprüchen ausgesetzt sei.

Demgegenüber berief sich die Beklagte auf die in dem angefochtenen Bescheid festgestellte Vermögensfreigrenze von 24.150,00 EUR und vertrat weiterhin die Auffassung, von dem festgestellten Verkehrswert in Höhe von 108.000,00 EUR sei dem Kläger zu 1. ein Drittel, mithin 36.000,00 EUR zuzurechnen. Soweit die Kläger geltend machten, dieser Betrag könne in der Praxis nicht erzielt werden, treffe sie die entsprechende Darlegungs- und Beweislast.

Das Sozialgericht hat durch Urteil vom 25. Juli 2007 die Klage abgewiesen und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, die Kläger hätten für den streitigen Zeitraum allenfalls einen Anspruch auf darlehensweise Leistungsgewährung, so dass der angefochtene Bescheid nicht zu beanstanden sei. Dies ergebe sich aus § 23 Abs. 5 S. 1 SGB II, wonach Leistungen als Darlehen zu erbringen seien, soweit Hilfebedürftigen der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung von zu berücksichtigendem Vermögen nicht möglich sei oder für sie eine besondere Härte bedeuten würde. Der Verwertung des Miteigentumsanteils des Klägers zu 1. stehe auch nicht § 12 Abs. 1 SGB II entgegen, denn die Verwertung sei nicht aus tatsächlichen Gründen ausgeschlossen. Allein die Miteigentumsanteile der Brüder des Klägers zu 1. machten eine Verwertung nicht unmöglich. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass für die Verwertung nicht nur ein Verkauf, sondern auch eine Beleihung gemäß § 1009 Abs. 1 BGB in Betracht komme. Weiter könne der Kläger die Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft gemäß § 749 Abs. 1 BGB verlangen. Auch sei eine Übernahme des Eigentumsanteils durch die Brüder des Klägers zu 1. nicht ausgeschlossen. Welchen Weg der Kläger zu 1. wähle, bleibe ihm überlassen. Zuzugeben sei den Klägern, dass nicht abschließend zu klären sei, ob der Miteigentumsanteil wirklich zu dem Wert zu verwerten sei, den nach dem Verkehrswertgutachten ein Verkauf der gesamten Immobilie erwarten lasse. Dies hänge davon ab, welche Verwertungsmöglichkeit der Kläger zu 1. wähle. Insoweit könne aber nicht von vornherein der ungünstigste Verwertungsfall als Maßstab herangezogen werden. Der Kläger zu 1. werde mit der Leistungsgewährung lediglich als Darlehen auch nicht unzumutbar belastet, weil das Darlehen zinslos sei. Letztlich stelle die Verwertung des Miteigentumsanteils keine besondere Härte i.S.d. § 12 Abs. 3 Nr. 6 SGB II dar. Entsprechende Gründe hätten die Kläger weder vorgetragen noch seien diese sonst ersichtlich.

Gegen das den Klägern am 10. Oktober 2007 zugestellte Urteil richtet sich die am 8. November 2007 bei dem Hessischen Landessozialgericht eingegangene Berufung. Die Kläger tragen vor, bei der von dem Kläger zu 1. und seinen Brüdern 1992 gekauften Immobilie handele es sich um ein altes, sanierungsbedürftiges Haus, in das die beiden Brüder mit ihren Familien eingezogen seien. Die von ihnen bewohnten Räumlichkeiten hätten diese in Eigenhilfe bzw. auf ihre Kosten renoviert. Die ursprünglich für den Kläger zu 1. vorgesehenen Räumlichkeiten stünden leer und seien in einem Zustand, der eine Vermietung nicht zulasse. So gebe es keine Heizung und auch keine Öfen. Auch sei das Dach schadhaft. Dementsprechend müsse bezweifelt werden, dass der ideelle Miteigentumsanteil des Klägers zu 1. tatsächlich den von der Beklagten zu Grunde gelegten Wert von 36.000,00 EUR habe. Für die Wertermittlung komme zum einen das Sachwertverfahren und zum anderen das Ertragswertverfahren in Betracht. Im Falle von nicht selbstgenutzten Renditeobjekten orientiere sich nach der Kommentarliteratur zum Bürgerlichen Gesetzbuch die Wertermittlung am Ertragswertverfahren. Nach dem Verkehrswertgutachten belaufe sich der Ertragswert auf 61.323,00 EUR. Selbst wenn man hiervon ein Drittel ansetze, bleibe dieser Wert unter dem zu berücksichtigenden Freibetrag. Hinzu komme jedoch, dass die Ausgleichsansprüche der Brüder des Klägers zu 1. aufgrund deren Investitionen und der Tragung der Lasten berücksichtigt werden müssten. Im Hinblick auf die angesprochene Möglichkeit einer Beleihung sei davon auszugehen, dass keine Bank bereit sei, ein Darlehen mit dem ideellen Miteigentumsanteil als Sicherheit zu gewähren. Letztlich würde die Verwertung eine besondere Härte für den Kläger zu 1. bedeuten. Insofern könne ein potentieller Käufer, der durch den Kauf Mitglied der Bruchteilsgemeinschaft nach § 741 BGB werde, jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft nach § 749 BGB herbeiführen. Es könne von dem Kläger zu 1. nicht verlangt werden, dass er seine Brüder und deren Familien diesem Risiko aussetzte. Letztlich verweisen die Kläger auf die Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 16. Mai 2007 (B 11b AS 37/06 R), wonach die konkreten Möglichkeiten einer Veräußerung, Belastung oder anderweitigen Verwertbarkeit zu ermitteln seien.

Die Kläger beantragen,
das Urteil des Sozialgerichts Darmstadt vom 25. Juli 2007 aufzuheben und die Beklagte unter Änderung des Bescheides vom 26. Februar 2007 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 29. März 2007 zu verurteilen, die für die Zeit vom 1. Dezember 2006 bis 30. April 2007 erbrachten Leistungen nicht als Darlehen, sondern als Zuschuss zu gewähren.

Die Beklagte beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, es seien keine Anhaltspunkte ersichtlich, an der Richtigkeit des Verkehrswertgutachtens des Dipl.-Ing. J. vom 13. Juli 2005 zu zweifeln. Sie sei deshalb zutreffend von einem Verkehrswert in Höhe von 108.000,00 EUR ausgegangen, wovon ein Drittel dem Kläger zu 1. zuzurechnen sei. Nach der von den Klägern zitierten Entscheidung des Bundessozialgerichts handele es sich bei dem Begriff der Verwertbarkeit um einen rein wirtschaftlichen Begriff, der sich nach den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen beurteile. Tatsächlich nicht verwertbar seien danach Vermögensbestandteile, für die in absehbarer Zeit kein Käufer zu finden sein werde, sei es, dass Gegenstände dieser Art nicht (mehr) marktgängig seien oder dass z.B. ein Grundstück infolge sinkender Immobilienpreise über den Marktwert hinaus belastet sei. Rechtlich nicht verwertbar sei ein Vermögensgegenstand, für den Verfügungsbeschränkungen bestünden, deren Aufhebung der Hilfebedürftige nicht erreichen könne. Anhaltspunkte für eine Unverwertbarkeit in diesem Sinne seien jedoch hier nicht ersichtlich. Vielmehr sei die Verwertung des Miteigentumsanteils in mehrfacher Form möglich. Neben den von dem Sozialgericht aufgeführten Möglichkeiten komme auch die Umwandlung in Wohnungseigentum in Betracht. Weiter könne den Klägern nicht gefolgt

werden, die Verwertung führe zu einer unzumutbaren Härte. Diese sei lediglich in Bezug auf den Hilfebedürftigen und nicht bezogen auf allenfalls mittelbar betroffene Personen zu beurteilen, so dass der Hinweis, die Brüder könnten nicht der Gefahr der Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft ausgesetzt werden, nicht greife. Für die Prüfung einer unzumutbaren Härte sei auch zu berücksichtigen, dass von den Antragstellern die Verwertung selbstgenutzten Wohnungseigentums verlangt werde, soweit dieses über den Angemessenheitsgrenzen liege. Erst recht müsse daher die Verwertung von Wohneigentum zumutbar sein, welches vom Antragsteller nicht selbst bewohnt werde. Die Beklagte trägt weiter vor, das Finanzamt A-Stadt habe mit Schreiben vom 22. Januar 2008 mitgeteilt, dass die Grundstücksgemeinschaft D. in den Jahren 1993 bis 2002 Mieteinnahmen erzielt habe. Seit 2004 zahle der Vater des Klägers zu 1. eine verbilligte Miete in Höhe von jährlich 1.840,00. EUR. Auch die Mutter des Klägers zu 1. sei unter der Adresse des in Rede stehenden Hausgrundstücks gemeldet. Damit erweise sich der Vortrag der Kläger hinsichtlich der angeblichen Unbewohnbarkeit des Hauses als falsch und die darlehensweise Leistungsbewilligung sei teilweise unzutreffend erfolgt. Sie, die Beklagte, werde insoweit eine Aufhebung und Rückforderung in die Wege leiten. Ergänzend legt die Beklagte das Schreiben des Finanzamtes A-Stadt vom 22. Januar 2008 vor.

Demgegenüber replizieren die Kläger, in dem Wohnhaus befänden sich sechs Wohnungen, von denen jedoch nur drei gemäß den Bedürfnissen einer Familie hergerichtet seien. In diesen drei Wohnungen wohnten die beiden Brüder sowie die Eltern des Klägers zu 1. Dieser sei mit der laufenden Verwaltung des Hauses nicht befasst und er erhalte auch keinerlei Mieteinnahmen. Sämtliche Wohnungskosten würden von seinen Verwandten getragen. Der Kläger zu 1. habe sich auch nicht an den steuerlich geltend gemachten Unkosten beteiligt. Vielmehr habe er lediglich das seinerzeit aufgenommene Darlehen gemeinsam mit seinen Brüdern abbezahlt. Soweit ihm in den Steuerbescheiden zunächst Verluste und später geringfügige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zugerechnet worden seien, habe dies ausschließlich steuerrechtliche Gründe. Die Kläger legen Bescheide des Finanzamtes A-Stadt über die gesonderte und einheitliche Feststellung von Besteuerungsgrundlagen für die Jahre 1994 bis 2007 vor.

Der Senat hat zunächst Beweis erhoben durch Beiziehung eines Grundbuchausdrucks des Amtsgerichts A-Stadt betreffend das Grundbuch von H-Stadt, Bl. 872 (Flur x., Flurstücke y. und z., Gebäude- und Freifläche H-Straße).

Sodann hat der Senat weiter Beweis erhoben durch Einholung eines Gutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. C. vom 20. Oktober 2009 nebst ergänzender Stellungnahme vom 29. Januar 2010. Nach den Ausführungen des Sachverständigen bestehe für das um 1865 gebaute Haus ein Investitionsaufwand für notwendige Reparaturen in Höhe von rund 35.000,00 EUR. Vergleichbare Objekte würden am Markt ertragsorientiert betrachtet. Deshalb basiere die Bewertung auf dem Ertragswertverfahren. Unter Berücksichtigung von Baujahr, Ausstattung, Wohnlage und Größe ergebe sich zum Stichtag des 19. August 2009 (Zeitpunkt des Ortstermins) ein gerundeter Ertragswert von 90.000,00 EUR. Für den Stichtag 1. November 2006 sei von gerundet 95.000,00 EUR auszugehen. Die genannten Beträge entsprächen dem Verkehrswert zu den beiden Stichtagen. Auf den ideellen Anteil des Klägers zu 1. von einem Drittel entfielen damit 30.000,00 EUR (Stichtag 19. August 2009) bzw. gerundet 32.000,00 EUR (Stichtag 1. November 2006). Hierbei handele es sich um eine rechnerische Ermittlung des Wertanteils von einem Drittel. Ideelle Grundstücksanteile würden am Markt jedoch nicht gehandelt. Ein möglicher Käuferkreis bestehe bei derartigen Konstellationen in der Regel nur stark eingeschränkt und aus Personen, die den Eigentümern nahe stehen würden, etwa Geschwister oder Freunde.

Zur der im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 3. März 2010 diskutierten Frage einer Kontamination des Grundstückes trägt die Beklagte vor, sie habe bei der Gemeinde C-Stadt nachgefragt, dort jedoch die Auskunft erhalten, dass über eine mögliche Kontamination des Grundstückes in der H-Straße in H-Stadt nichts bekannt ist. Auch seien seitens der Gemeinde keine entsprechenden Untersuchungen des Bodens veranlasst worden. Die Beklagte legt hierzu das Schreiben der Gemeinde C Stadt vom 14. April 2010 (Bl. 195) vor. Weiter legt sie ein Schreiben des Hochsauerlandkreises vom 2. Juli 2010 (Bl. 201) vor, wonach sich auf der im beigefügten Lageplan wiedergegebenen Fläche mit der Nr. üüüüü das ehemalige Betriebsgelände K. (H-Stadter Silber-, Blei- und Kupferhütte) der Grube H-Stadt befunden habe und 1851 Schmelzöfen und Kessel aufgestellt worden seien sowie 1856 eine Eisengießerei hinzugekommen sei. Das Unternehmen unterfalle der Erhebungsklasse 1., die Branchen umfasse, die regelmäßig als Verursacher von Kontaminationen gelten würden. In der Regel liege bei diesen Branchen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nahe. Eine behördliche Erstbewertung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sei bislang noch nicht erfolgt.

Abschließend hat der Senat Beweis erhoben durch Anhörung des Sachverständigen Dipl.-Ing. C. im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 23. März 2011. Er hat im Rahmen der Erläuterung seines Gutachtens u. a. ausgeführt, eine Rückfrage im Gutachterausschuss habe seine Einschätzung nochmals bestätigt, dass Anteilsverkäufe extrem selten seien und Eigentümerwechsel zumeist durch Schenkungen oder ähnliches erfolgten, weil sie ohnehin nur im nahen Umfeld zu verzeichnen seien. Bei Marktanalysen würden derartige Eigentumswechsel separiert. Wenn man ein Objekt an einen Makler geben würde, bei dem nur ein Drittel zu verkaufen wäre, ohne dass klar sei, worum es eigentlich genau gehe, dann sei so ein Anteil unverkäuflich. Zur Frage der Kontamination sei zu ergänzen, dass er diese wegen der Niedrigpreislage und der anzunehmenden Auswaschung durch die H., die durch das Grundstück fließe, nicht als relevant ansehe. Eine entsprechende Berücksichtigung bei der Wertermittlung habe nicht stattgefunden. Es sei jedoch von einem gewissen merkantilen Minderwert auszugehen, weil ein potentieller Käufer die Frage der Kontamination als Verhandlungsspielraum nutzen würde.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der Verwaltungsakte des Beklagten, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die gemäß §§ 143 und 144 Sozialgerichtsgesetz (SGG) statthafte Berufung ist zulässig; sie ist insbesondere form- und fristgerecht gemäß § 151 Abs. 1 SGG eingelegt worden. Die Berufung ist auch begründet. Das Sozialgericht hat die Klage zu Unrecht durch Urteil vom 25. Juli 2007 abgewiesen.

Zunächst ist festzustellen, dass es sich um eine zulässige Anfechtungs- und Verpflichtungsklage gemäß § 54 Abs. 1 SGG handelt, weil das Klageziel darauf gerichtet ist, Leistungen für die Zeit vom 1. Dezember 2006 bis 30. April 2007 als Zuschuss zu erhalten. Insoweit enthält der angefochtene Bescheid den Verfügungssatz, dass die Leistungen lediglich als Darlehen bewilligt werden. Dem Rechtsschutzziel der Kläger entspricht mithin die Verpflichtung der Beklagten, die Leistungen als Zuschuss und nicht als Darlehen zu gewähren. Die Ausgestaltung der Klage als Leistungsklage ist dagegen nicht zulässig, weil die Geldleistungen bereits erbracht sind (vgl. BSG, Urteil vom

27. Januar 2009, B 14 AS 42/07 R).

Den Klägern steht der klageweise geltend gemachte Anspruch auch zu, der angefochtene Bescheid vom 26. Februar 2007 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 29. März 2007 ist rechtswidrig und war zu ändern. Die Erbringung von Leistungen als Darlehen setzt gemäß § 23 Abs. 5 S. 1 SGB II voraus, dass zu berücksichtigendes Vermögen vorhanden ist. Als Vermögen sind alle verwertbaren Vermögensgegenstände zu berücksichtigen (§ 12 Abs. 1 SGB II) abzüglich der nach § 12 Abs. 2 SGB II in Betracht kommenden Absetzungsbeträge.

Im Falle der Kläger ist zunächst der Grundfreibetrag gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 in Höhe von 150,00 EUR je vollendetem Lebensjahr bezogen auf den Kläger zu 1. und die Klägerin zu 2. zu berücksichtigen. Abgestellt auf den streitigen Leistungsbeginn vom 1. Dezember 2006 hatte der Kläger zu 1. das 40. Lebensjahr und die Klägerin zu 2. das 34. Lebensjahr vollendet, so dass sich Freibeträge von 6.000,00 EUR bzw. 5.100,00 EUR, gesamt 11.100,00 EUR errechnen. Weiter ist der Freibetrag gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II in Höhe von 750,00 EUR für jeden in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Hilfebedürftigen in Ansatz zu bringen. Zur Bedarfsgemeinschaft gehören neben dem Kläger zu 1. und der Klägerin zu 2. deren Kinder, die Kläger zu 3., 4. und 5., mithin 5 Hilfebedürftige, so dass sich der Freibetrag auf 3.750,00 EUR beläuft. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass die Einzel-Freibeträge addiert und den vorhandenen Vermögenswerten gegenübergestellt werden, so dass bei Kindern ohne eigenes Vermögen die Freibeträge gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II den Eltern zugerechnet werden können (vgl. Eicher/Spellbrink, SGB II, Kommentar, 2. Aufl., § 12 Rdnr. 55; Münder in Lehr- und Praxiskommentar - LPK-SGB II -, 3. Aufl., § 12 Rdnr. 30). Weitere Freibeträge sind hier nicht abzusetzen. Dies gilt insbesondere auch für den Grundfreibetrag in Höhe von 3.100,00 EUR für jedes hilfebedürftige minderjährige Kind gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1a SGB II, denn dieser Freibetrag schützt nur das Vermögen der minderjährigen Kinder und nicht auch das Vermögen der Eltern mit der Folge, dass diese Einzelbeträge nicht zu berücksichtigen sind (LPK-SGB II a.a.O., § 12 Rdnr. 19). Es verbleiben die Freibeträge nach § 12 Abs. 2 Nrn. 1 und 4 SGB II - wie von der Beklagten im Widerspruchsbescheid angegeben - mit einer Summe von 14.850,00 EUR.

Wird von dem Verkehrswert der Immobilie (§ 12 Abs. 4 S. 1 SGB II) in der H-Straße in H-Stadt zum Stichtag des 1. November 2006 (Antragszeitpunkt, § 12 Abs. 4 S. 2 SGB II) in Höhe von 95.000,00 EUR ausgegangen, wie er von dem Sachverständigen C. ermittelt worden ist, und weiter berücksichtigt, dass der Kläger zu 1. nach den Eintragungen im Grundbuch Eigentümer zu einem Drittel ist, so dass auf ihn ein Wertanteil von 31.666,67 EUR entfiele (ungeachtet etwaiger Ausgleichsansprüche der Brüder des Klägers zu 1. aufgrund erfolgter Renovierung), so wäre der Freibetrag um 16.816,67 EUR überschritten. Dieser Betrag übersteigt den Gesamtbedarf der Bedarfsgemeinschaft für die Zeit vom 1. Dezember 2006 bis 30. April 2007 in Höhe von 7.375,95 EUR (5 Monate je 1.475,19 EUR), so dass es entscheidend auf die grundsätzliche Verwertbarkeit des Immobilienanteils ankommt sowie darauf, ob lediglich eine sofortige Verwertung nicht möglich war mit der Folge der Leistungsgewährung als Darlehen.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Verwertbarkeit von Immobilieneigentum (vgl. Urteile vom 16. Mai 2007, B 11b AS 37/06 R; 6. Dezember 2007, B 14/7b AS 46/06 R, 27. Januar 2009, B 14 AS 42/07 R und 19. Mai 2007, B 8 SO 7/08 R) ist der Frage der tatsächlichen und rechtlichen Verwertbarkeit nachzugehen und zunächst für den Begriff der Verwertbarkeit von der früheren Rechtsprechung zum Recht der Arbeitslosenhilfe und zu § 6 Abs. 2 S. 1 Arbeitslosenhilfeverordnung 1974 (AlhiV 1974) bzw. davon auszugehen, dass Vermögen verwertbar ist, wenn seine Gegenstände verbraucht, übertragen und belastet werden können. Die Verwertung einer Immobilie ist damit in der Form des Verkaufs, der Beleihung oder auch der Vermietung denkbar. Zunächst ist der Verkehrswert der Immobilie zu ermitteln und sodann im Einzelfall zu prüfen, welche konkreten Veräußerungsmöglichkeiten gegeben sind. Tatsächlich nicht verwertbar sind Vermögensgegenstände, für die in absehbarer Zeit kein Käufer zu finden sein wird, etwa weil Gegenstände dieser Art nicht (mehr) marktgängig oder weil z.B. Grundstücke infolge sinkender Immobilienpreise über den Marktwert hinaus belastet sind. Maßgebend für die Prognose, dass ein rechtliches oder tatsächliches Verwertungshindernis besteht, ist im Regelfall der Zeitraum, für den die Leistungen bewilligt werden, mithin regelmäßig der sechsmonatige Bewilligungszeitraum des § 41 Abs.1 S. 4 SGB II. Für den Fall einer Erbengemeinschaft hat das BSG (vgl. Urteil vom 27. Januar 2009 a.a.O.) ausgeführt, dass zum vorrangig einzusetzenden Vermögen der Anspruch auf Auseinandersetzung und der damit verbundene Anspruch auf einen Anteil am Auseinandersetzungsguthaben gehört, ebenso der Miteigentumsanteil am Grundstück und der Anteil am Nachlass. Es ist zu prüfen, ob die einvernehmliche Auflösung der Erbengemeinschaft verlangt worden ist. Hat der SGB-II-Antragsteller den Auseinandersetzungsanspruch nicht ernstlich geltend gemacht, besteht kein tatsächliches Verwertungshindernis im Sinne des § 12 Abs. 1 SGB II. Dies gilt auch, wenn die Auseinandersetzung aufgrund familienhafter Rücksichtnahme nicht geltend gemacht worden ist. Dafür, dass der Anspruch auf Auseinandersetzung überhaupt geltend gemacht worden ist, trägt der Kläger die materielle Beweislast.

Unter Zugrundelegung dieser Rechtsprechung des Bundessozialgerichts steht zur Überzeugung des Senats fest, dass - auch abgestellt auf den hier maßgeblichen Stichtag des 1. November 2006 - der Anteil des Klägers zu 1. an dem Hausgrundstück in der H-Straße in H-Stadt nicht veräußerbar war und ist. Insoweit folgt der Senat der Beurteilung des Sachverständigen C., wie sie im Gutachten vom 20. Oktober 2009 nebst ergänzender Stellungnahme vom 29. Januar 2010 ausgeführt und nochmals im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 23. März 2011 erläutert worden ist. Danach hat der Sachverständige bereits in seiner schriftlichen ergänzenden Stellungnahme darauf hingewiesen, dass ein ideeller Grundstücksanteil nicht am Markt gehandelt wird, sondern ein möglicher Käuferkreis stark eingeschränkt ist und nur aus Personen besteht, die dem Eigentümern nahe stehen, etwa Geschwister oder Freunde. Er hat weiter klargestellt, dass es sich bei dem von ihm genannten und dem Kläger zu 1. zuzurechnenden Betrag um eine rechnerische Ermittlung des Wertanteils von einem Drittel vom Ganzen handelt und nicht um den Marktwert. Marktwert bestehe nur, wenn auch ein Markt für derartiges vorhanden sei. Im Rahmen der mündlichen Erläuterung des Gutachtens hat der Sachverständige weiter klargestellt, dass der Verkauf eines ideellen Anteils an einer Immobilie extrem selten sei und Eigentümerwechsel zumeist durch Schenkungen oder ähnliches erfolgten, weil sie ohnehin nur im nahen Umfeld zu verzeichnen seien. Dementsprechend würden derartige Eigentumswechsel bei Marktanalysen separiert. Im Falle der Beauftragung eines Maklers mit dem Verkauf des Anteils von einem Drittel - ohne dass klar sei, worum es eigentlich genau gehe - sei ein solcher Anteil unverkäuflich. Angesichts dieser Ausführungen des Sachverständigen steht zur Überzeugung des Senats zweifelsfrei fest, dass der Eigentumsanteil des Klägers zu 1. an dem Hausgrundstück in der H-Straße in H-Stadt nicht marktgängig, d.h. nicht verkäuflich ist, wobei dies ebenso für den Stichtag des 1. November 2006 gilt. Der Senat sieht angesichts der gegebenen nachvollziehbaren Begründung keinen Anlass, die Beurteilung des Sachverständigen in Zweifel zu ziehen. Für die Beurteilung der Marktgängigkeit von Immobilien ist Herr C. als Diplom-Ingenieur bzw. Architekt und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der B. für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken auch ausgebildet und fachlich kompetent. Aufgrund der Beurteilung des Sachverständigen geht der Senat davon aus, dass ideelle Grundstücksanteile - abgesehen von dem genannten stark eingeschränkten Käuferkreis - keinen nennenswerten Markt

haben und deshalb grundsätzlich unverkäuflich sind. Dies hat der Sachverständige nachvollziehbar damit bekräftigt, dass bei einem ideellen Anteil kein konkreter Grundstücks- bzw. Gebäudeanteil abgrenzbar und deshalb nicht klar sei, worum es bei einem Verkauf genau gehe.

Bei dem Hausgrundstück handelt es sich auch nicht um eine Renditeobjekt mit z.B. mehreren vermieteten Wohnungen, denn die renovierten Bereiche des Hauses (Wohnungen 4, 5 und 6) werden eigengenutzt von den Brüdern bzw. Vater und Schwester des Klägers zu 1., während sich die noch freien Bereiche (Wohneinheiten 1, 2 und 3) in einem desolaten Zustand befinden, der eine Vermietung ausschließt. Mithin ist es nicht denkbar, dass ein Käufer bereit wäre, den ideellen Anteil von einem Drittel zu erwerben. Ist aber der Anteil des Klägers zu 1. nicht verkäuflich, muss der weiteren Frage, ob dem Kläger zu 1. überhaupt das genannte rechnerische Drittel in Höhe von 31.666,67 EUR zurechenbar ist bzw. Ausgleichsansprüche bestehen, weil die Wohnungen 4, 5 und 6 ohne sein Zutun von den anderen Familienmitgliedern renoviert worden sind, während sich die Wohnungen 1, 2 und 3 noch in einem renovierungsbedürftigen Zustand befinden und im Übrigen die bisherigen Lasten der Immobilie von den Brüdern des Klägers zu 1. getragen worden sind, nicht weiter nachgegangen werden. Soweit unter Anwendung der genannten Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft von dem Kläger zu 1. zu fordern wäre, eine einvernehmliche Auflösung der Gemeinschaft ernstlich geltend gemacht zu haben, ist dies nach den glaubhaften Bekundungen des Klägers zu 1. im Termin zur mündlichen Verhandlung erfolgt. Er hat insoweit ausgeführt, seine Brüder seien nicht bereit gewesen und aufgrund der finanziellen Verhältnisse auch nicht in der Lage, ihn auszuzahlen. Dies ist nach den weiter gemachten Angaben nachvollziehbar. So leben die beiden Brüder mit ihren Familien ebenso in dem Haus wie die Eltern bzw. der Vater des Klägers zu 1. und dessen Schwester. Auch wenn nach den Ausführungen des Sachverständigen C. das gesamte Haus durchaus Verkaufschancen hätte, ist schlüssig dargetan, dass eine entsprechende Bereitschaft der Brüder des Klägers zu 1. nicht besteht. Insofern stellt das Haus den - bescheidenen - Lebensmittelpunkt dieser Familien dar, die nach den Schilderungen des Klägers zu 1. über ebenso bescheidene Einkünfte verfügen bzw. Einkommenseinbußen infolge von Kurzarbeit erlitten haben. Hat aber ein ernsthafter Versuch der Auflösung der Gemeinschaft stattgefunden, ist weiteres von dem Kläger zu 1. nicht zu fordern und es hat dabei zu verbleiben, dass sein ideeller Anteil zu einem Drittel nicht verwertbar ist und deshalb kein zu berücksichtigendes Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 1 SGB II darstellt. Dementsprechend kommt es auf die die weitere Frage, ob eine Verwertung des Immobilienanteils offensichtlich unwirtschaftlich wäre oder für den Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde (§ 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 SGB II), nicht mehr an. Soweit im Übrigen das Sozialgericht und auch die Beklagte die Auffassung vertreten haben, es komme die Verwertung im Wege der Beleihung in Betracht, scheidet nach der Überzeugung des Senats eine derartige Verwertungsmöglichkeit von vornherein aus, ohne dass es hierzu weiterer Ermittlungen bedarf. Es liegt auf der Hand, dass ein Immobilienanteil, der nicht marktgängig und damit nicht verkäuflich ist (bzw. der entsprechende Anspruch des Klägers zu 1.) von einer Bank nicht als Sicherheit für ein Darlehen akzeptiert würde.

Ebenso scheidet eine Verwertung durch Vermietung aus, weil - wie ausgeführt - die freien Wohneinheiten 1, 2 und 3 erheblich renovierungsbedürftig (u.a. fehlende Heizung) und deshalb nicht bewohnbar sind.

Weiteres zu berücksichtigendes und den genannten Freibetrag übersteigendes Vermögen der Kläger ist nicht vorhanden. Soweit die Beklagte im Widerspruchsbescheid Unfallversicherungen mit Beitragsrückgewähr bzw. die entsprechenden Rückkaufwerte in Höhe von 2.130,66 EUR, 1.816,62 EUR und 1.189,63 EUR, gesamt 5.136,91 EUR berücksichtigt hat, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass es sich um die Rückkaufwerte abgestellt auf den 1. September 2007 handelt. Eine Ermittlung der entsprechenden Werte bezogen auf den 1. November 2006 hat nicht stattgefunden. Insoweit ist davon auszugehen, dass die Werte bezogen auf den 1. November 2006 niedriger sein müssten. Einer weiteren Vertiefung bedarf es jedoch auch insoweit nicht, denn die Rückkaufwerte liegen in jedem Fall unter dem Freibetrag von 14.850,00 EUR.

Nach alledem war der Berufung stattzugeben.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 193 SGG.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 160 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 SGG nicht vorliegen.
Rechtskraft
Aus
Login
HES
Saved
2011-06-01