L 7 AS 1406/12

Land
Baden-Württemberg
Sozialgericht
LSG Baden-Württemberg
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung
7
1. Instanz
SG Heilbronn (BWB)
Aktenzeichen
S 7 AS 1317/07
Datum
10.02.2012
2. Instanz
LSG Baden-Württemberg
Aktenzeichen
L 7 AS 1406/12
Datum
29.01.2015
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen
-
Datum
-
Kategorie
Urteil
Leitsätze
Zur Verwertbarkeit eines selbst genutzten Hausgrundstücks von unangemessener Größe.
Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Sozialgerichts Heilbronn vom 10. Februar 2012 wird zurückgewiesen.

Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Tatbestand:

Umstritten ist die Zahlung von Arbeitslosengeld II (Alg II) für die Zeit vom 15. August 2005 bis zum 28. Februar 2006 als Zuschuss anstatt als Darlehen.

Die 1945 geborene Klägerin ist verheiratet, lebt von ihrem (zweiten) Ehegatten seit 1998 dauerhaft getrennt. Sie erlernte den Beruf einer Bürokauffrau und war zuletzt selbstständig als Immobilien- und Handelsvertreterin tätig. Sie gab ihren Gewerbebetrieb zum 1. Juli 2004 auf. Ein Handelsvertretervertrag mit der Firma endete zum 28. Februar 2005.

Die Klägerin bezieht seit 1. April 2010 eine Regelaltersrente seitens der Deutschen Rentenversicherung Bund. Der Versicherungsverlauf der Klägerin weist freiwillige Beitragszeiten (vom 1. April 1959 bis zum 31. Dezember 1964, 1. Februar 1966 bis zum 31. Dezember 1966), Pflichtbeitragszeiten für Kindererziehung (1. Februar 1965 bis 31. Januar 1966, 1. April 1967 bis 31. März 1968, 1. August 1975 bis 31. Juli 1976), Pflichtbeitragszeiten (11. November 1969 bis 12. September 1970, 25. Januar 1982 bis 14. Februar 1982, 23. Juli 2007 bis 6. Januar 2008) sowie Berücksichtigungszeiten wegen Kindererziehung (5. Januar 1965 bis 10. Juli 1985) auf. Zudem sind für die Zeit der 1. Ehe vom 1. September 1964 bis zum 31. Juli 1980 dem Versicherungskonto der Klägerin Rentenanwartschaften in der gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von monatlich 168,45 DM übertragen worden.

Die Klägerin war zunächst alleinige Eigentümerin des mit einem 2-Familien-Haus (Baujahr 2000) bebauten Grundstückes und Flur K. mit einer Größe von 3.045 m², das sie am 29. September 2000 zu einem Kaufpreis von 440.000 DM erworben hatte. Den Kauf finanzierte sie über ein dinglich gesichertes Annuitätendarlehen über 200.000 DM mit einem Nominalzinssatz von 5,9 % sowie einem Tilgungssatz von 1% der ursprünglichen Darlehensschuld zuzüglich der durch Tilgung ersparten Zinsen und einer monatlichen Annuität nach Vollauszahlung in Höhe von 1.150 DM (Darlehensvertrag mit der Bank vom 8. November 2000). Weiterhin nahm die Klägerin ein dinglich gesichertes Darlehen bei der Sparkasse über 50.000 DM auf, das durch Auszahlung eines Bausparguthabens in Höhe von 11.501,77 Euro und die Aufnahme eines Bauspardarlehens bei der Bank in Höhe von 14.037,27 Euro abgelöst wurde. Die offene Darlehensschuld gegenüber der Bank belief sich zum 30. August 2005 auf 100.399,49 Euro. In der Zeit von August 2005 bis Februar 2006 fielen Zinsen in Höhe von 3.606,28 Euro an; für Zins und Tilgung hatte sie monatlich 587,99 Euro aufzubringen. Das Bauspardarlehen wies zum 31. Dezember 2004 ein Saldo in Höhe von 13.396,31 Euro und zum 31. Dezember 2005 von 12.401,12 Euro auf. Für Zins und Tilgung waren auf dieses Darlehen monatlich 153,39 Euro zu zahlen, Zinsen waren für die Zeit von August 2005 bis Februar 2006 in Höhe von 336,81 Euro zu entrichten.

Im Grundbuch war zugunsten des S. ein Wohnrecht eingetragen, das dieser bis zu seinem Tod im Mai 2005 in Anspruch genommen hatte (gelöscht am 23. Februar 2007). Als weitere Belastungen sind in das Grundbuch u.a. eine Sicherungs- (Zwangs-)Hypothek für die Gemeinde F. über 1.617,92 Euro zuzüglich Säumniszuschlägen in Höhe von 1 v. H. monatlich aus 1.534,32 Euro seit dem 26. Oktober 2003 (Grundbucheintragung am 16. September 2004) sowie eine Sicherungs- (Zwangs-)Hypothek für das L., vertreten durch das F., über 2.574,77 Euro zuzüglich Säumniszuschläge in Höhe von 1 v. H. für jeden angefallenen Monat ab 15. Dezember 2005 aus der Hauptschuld von 2.200 Euro (Grundbucheintragung am 1. Dezember 2005) eingetragen.

Das Wohnhaus verfügt über 2 eigenständige Wohnungen, eine im Erdgeschoss und eine im Dachgeschoss, mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 190 m² sowie weiterhin über eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss. Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Bis Juni 2006 bewohnte die Klägerin die Erdgeschosswohnung des Hauses, seit Juli 2006 wohnt sie in der Einliegerwohnung.

Ende des Jahres 2006 übertrug die Klägerin - ihren Angaben zufolge zur Vermeidung von Erbschaftssteuern - hälftig das Eigentum an dem Wohngrundstück an ihre Tochter E. H.; diese wurde am 23. Februar 2007 als Miteigentümerin zur Hälfte in das Grundbuch eingetragen.

Nachdem die Klägerin mit der Zahlung der Zins- und Tilgungsleistungen in Rückstand geraten war, wurde auf Veranlassung der Bank mit Beschluss vom 25. Oktober 2005 das Zwangsversteigerungsverfahren hinsichtlich ihres Grundbesitzes eingeleitet (Beschluss des Amtsgerichts vom 25. Oktober 2005 - Vollstreckungsgericht - Aktenzeichen: K 94/05). Die Anordnung der Zwangsversteigerung wurde am 27. Oktober 2005 in das Grundbuch eingetragen. Das Amtsgericht setzte den Verkehrswert mit Beschluss vom 18. Februar 2008 auf 359.000 Euro fest. Mit Beschluss vom 25. April 2008 stellte das Amtsgericht das Zwangsvollstreckungsverfahren wegen der Nichtabgabe von Geboten in Versteigerungsterminen einstweilen ein. Das Verfahren wurde im Dezember 2008 endgültig eingestellt.

Das Wohnhaus verfügt über 2 eigenständige Wohnungen, eine im Erdgeschoss und eine im Dachgeschoss, mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 190 m² sowie weiterhin über eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss. Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Bis Juni 2006 bewohnte die Klägerin die Erdgeschosswohnung des Hauses, seit Juli 2006 wohnt sie in der Einliegerwohnung.

Am 15. August 2005 beantragte die erwerbsfähige Klägerin, die seinerzeit kein Einkommen erzielte, bei dem Beklagten Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) - Grundsicherung für Arbeitsuchende - (SGB II). In dem Antrag gab sie den Verkehrswert des Grundstücks mit 250.000 Euro an. Am 30. November 2005 reichte die Klägerin auf Anforderung des Beklagten vom 17. August 2005 u.a. ein Gutachten des Gutachterausschusses der Gemeinde F. vom 22. September 2005 ein, wonach das Grundstück zum Stichtag 6. September 2005 einen Sachwert in Höhe von insgesamt 371.139 Euro (Bodenwert 78.486 Euro, Wert der baulichen und sonstigen Anlagen 292.653 Euro) aufweise. Das Schätzobjekt befinde sich im Ortsteil K. am Ortsrand. Es handle sich um ein neu gebautes Wohnhaus. Das Gebiet sei als Dorfmischgebiet eingestuft. Bei dem zu bewertenden Grundstück handle es sich um ein sehr großes Baugrundstück mit insgesamt 3.045 m² (1.500 m² Baugrundstück, 1.545 m² Bauerwartungsland/landwirtschaftliche Grünfläche), auf dem möglicherweise noch ein weiteres Bauvorhaben erstellt werden könne. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen seien vorhanden. Schlecht sehe es im Ortsteil K. mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen aus, die sich alle in den anderen Hauptorten der Gemeinde F. befänden (2 bis 4 Kilometer von K. entfernt). Die Verkehrsanbindung sei als gut anzusehen. Bei dem Schätzobjekt handle es sich um ein sehr schön ausgebautes Wohnhaus mit zwei Wohnungen, einer im Erdgeschoss und eine im Dachgeschoss, sowie eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss. Das Gebäude habe sich am Bewertungsstichtag in einem sehr guten und gepflegten Zustand befunden. Jede der Wohnungen sei mit den entsprechenden Wohn- und Schlafräumen ausgestattet sowie jeweils mit einer Küche, einem Badezimmer sowie WC bzw. im Kellergeschoss einer Dusche mit WC.

Der Beklagte lehnte zunächst mit Bescheid vom 8. Dezember 2005 die Gewährung von Alg II ab, da die Klägerin nicht hilfebedürftig sei. Sie sei Eigentümerin einer von ihr selbstgenutzten Immobilie von unangemessener Größe. Für den Fall, dass eine sofortige Verwertung des Grundstücks nicht möglich sei, bat der Beklagte die Klägerin, geeignete Nachweise über die Verwertungsbemühungen vorzulegen. Dagegen legte die Klägerin am 9. Januar 2006 Widerspruch ein (Schriftsatz ihres damaligen Bevollmächtigten vom 5. Januar 2006) und brachte zur Begründung u.a. vor, dass sie - die Klägerin - das gesamte Gebäude verkaufen wolle und Maklerauftäge erteilt sowie private Anzeigen aufgegeben habe. Interessenten hätten das Haus bereits besichtigt (Widerspruchsbegründung vom 21. Januar 2006). Sie legte die Kopie eines der der Sparkasse am 12. August 2005 erteilten Maklerauftrages über das Wohngrundstück vor. Der Auftrag sah eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2006 vor, die sich jeweils um 2 Monate verlängern sollte, wenn nicht 4 Wochen vor Vertragsablauf gekündigt werde. Als Verhandlungspreis war der Betrag von 330.000 Euro vereinbart.

Nachdem die Klägerin die darlehensweise Gewährung von Alg II beantragt und der Eintragung einer Sicherungsgrundschuld zu Gunsten des Beklagten zugestimmt hatte (vgl. Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 14. März 2006 und Aktenvermerk des Beklagten vom 27. März 2006), hob der Beklagte den Bescheid vom 8. Dezember 2005 auf (Bescheid vom 27. März 2006) und gewährte der Klägerin für die Zeit vom 15. August 2005 bis zum 28. Februar 2006 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II gem. § 9 Abs. 4 SGB II in der Form eines Darlehens in Höhe von 501,68 Euro (August 2005), 816,32 Euro (September 2005), 631,32 Euro (Oktober 2005), 895,82 Euro (November und Dezember 2005) und 899,08 Euro (Januar und Februar 2006) (Bescheid vom 27. März 2006). Zugunsten des Beklagten wurde am 31. März 2006 eine Sicherungshypothek in Höhe von 15.000 Euro in das Grundbuch eingetragen.

Gegen die darlehensweise Gewährung legte die Klägerin am 14. April 2006 Widerspruch ein mit dem Ziel, die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II als Zuschuss zu erhalten. Das Wohngebäude diene zu ihrer Alterssicherung. Zudem handle es sich um ein angemessenes Familieneigenheim.

In der Folgezeit ab 1. März 2006 erbrachte der Beklagte bis zum 31. Juli 2007 Alg II (Aufnahme einer versicherungspflichtigen Beschäftigung) als Darlehen bzw. aufgrund gerichtlicher Anordnungen in einstweiligen Rechtsschutzverfahren (Sozialgericht Heilbronn (SG), Beschluss vom 23. Oktober 2006 - S 7 AS 3049/06 ER -; Landessozialgericht (LSG) Baden-Württemberg, Beschluss vom 30. Juli 2007 - L 8 AS 156/07 ER-B -) als vorläufige Leistung (vgl. Bescheide vom 27. März 2006, 23. Juni 2006, 11. September 2006, 22. November 2006, 29. Dezember 2006, 15. Januar 2007, 19. Februar 2007, 5. Juli 2007, 17. September 2007).

Zum 1. Juli 2006 vermietete die Klägerin die Erd- und Dachgeschosswohnung ihres Hauses befristet bis zum 30. November 2008 für eine monatliche Miete von je 300 Euro zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung von je 50 Euro. Die Zahlungen der Miete in Höhe von insgesamt 600 Euro erfolgten auf das Darlehenskonto der Klägerin bei der SKG Bank. Nachdem die Mieter die Betriebskostenvorauszahlungen und die Miete unregelmäßig bzw. gar nicht geleistet hatten, kündigte die Klägerin die Mietverträge und führte gegen die Mieter vor dem Amtsgericht verschiedene Klagen wegen Räumung, Herausgabe und Zahlung (3 C 364/07 und 3 C 365/07). Die beiden Wohnungen wurden im Oktober 2008 geräumt.

Der Beklagte wies den klägerischen Widerspruch gegen den Bescheid vom 27. März 2006 betreffend die Leistungsgewährung für die Zeit vom 15. August 2005 bis zum 28. Februar 2006 als unbegründet zurück, da im Hinblick auf das im Eigentum der Klägerin stehende Hausgrundstück von unangemessener Größe die Leistungsgewährung in Form eines Darlehens zurecht erfolgt sei (Widerspruchsbescheid vom 9. März 2007).

Dagegen hat die Klägerin am 10. April 2007 Klage zum SG mit dem Ziel erhoben, die darlehensweise gewährte Hilfe in einen Zuschuss umzuwandeln. Sie hat zur Begründung ihrer Klage u.a. vorgetragen, dass sie der Sparkasse sowie die Maklerinnen H. und R. beauftragt habe, für ihr Hausgrundstück einen Käufer zu finden. Zudem stelle sich die Verwertung als offensichtlich unwirtschaftlich dar und bedeute für sie - die Klägerin - eine besondere Härte. Sie hat ein Exposé der Maklerin H., in dem als Verhandlungsbasis ein Kaufpreis in Höhe von 330.000 Euro genannt wird, vorgelegt.

Die Klägerin hat - auf Hinweis des SG - mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 26. Juni 2009 ausdrücklich klargestellt, dass lediglich Leistungen für den Zeitraum vom 15. August 2005 bis zum 28. Februar 2006 streitig sind.

Das SG hat die Klage mit Urteil vom 10. Februar 2012 abgewiesen und zur Begründung u.a. ausgeführt, dass die darlehensweise Gewährung von Leistungen nach dem SGB II rechtmäßig sei und die Klägerin nicht in ihren Rechten verletze. Diese habe keinen Anspruch auf Gewährung von Leistungen nach dem SGB II für den streitgegenständlichen Zeitraum als Zuschuss. Die Klägerin habe zum Zeitpunkt der darlehensweisen Leistungsbewilligung über zu berücksichtigendes Vermögen verfügt, das jedoch nicht sofort zu verwerten gewesen sei. Bei dem Hausgrundstück habe es sich nicht um geschütztes Vermögen in Form eines selbstgenutzten Hausgrundstücks von angemessener Größe gehandelt. Eine spätere Verwertung des Grundstücks sei möglich und nicht offensichtlich unwirtschaftlich gewesen und stelle für die Klägerin keine besondere Härte dar.

Gegen das ihrem damaligen Bevollmächtigten am 3. März 2012 zugestellte Urteil richtet sich die Klägerin mit ihrer am 28. März 2012 zum SG eingelegten Berufung. Die Verwertung des streitgegenständlichen Anwesens sei offensichtlich unwirtschaftlich. Es sei mit einem Wertverlust von über 30 % bei einem Verkauf zu rechnen. Dies folge daraus, dass das streitgegenständliche Anwesen im März 2008 im Rahmen einer Zwangsversteigerung habe veräußert werden sollen, es jedoch keine Gebote gegeben habe. Dabei sei bei der ersten Versteigerung ein Abschlag vom Verkehrswert in Höhe von 30 % vorgenommen worden. Die zweite Zwangsversteigerung, bei der ein Verlust in Höhe von 50 % zugrunde gelegt werde, habe nur verhindert werden können, weil E. H. von Juni 2008 bis 2010 die monatlichen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Bank in Höhe von 600 Euro übernommen habe. Ab April 2010 sei die Dachgeschosswohnung für monatlich 500 Euro vermietet worden; E. H. zahle seitdem nur noch 100 Euro auf das Darlehen bei der Bank. Seit August 2008 zahle diese zudem monatlich 200 Euro des Bauspardarlehens bei der. Im Gegenzug sei die Umschreibung der Hälfte des Eigentums auf E. H. im Dezember 2008 erfolgt. Zudem habe sich die Klägerin um den Verkauf des Grundstücks bemüht. Im Juli 2005 habe sie der Maklerin H. einen Auftrag erteilt. Diese sei mindestens ein Jahr tätig gewesen und habe keinen Käufer gefunden. Auch habe die Klägerin ab Sommer 2005 bis 2006 mehrere Hausverkaufsanzeigen in verschiedenen Tageszeitungen aufgegeben. Hierauf hätten sich H. und V. R. gemeldet. Mit diesen sei vereinbart worden, dass diese nach vorheriger Anmietung das Haus für insgesamt 300.000 Euro auch kauften. Aufgrund dieser Zusage sei die Klägerin in die Einliegerwohnung im Kellergeschoss umgezogen. Die Mieter hätten von Anfang an keine Nebenkosten und ab Oktober 2007 keinerlei Mieten bezahlt. Erst im Oktober 2008 sei es ihr gelungen, die Wohnung mittels Zwangsvollstreckung räumen zu lassen. Damit hätten die Mieter lange Zeit eine vernünftige Verwertung blockiert. Bis Juli 2006 habe das höchste Gebot für den Verkauf gerade einmal bei 200.000 Euro gelegen. Des Weiteren bedeute die Verwertung des streitgegenständlichen Hausgrundstücks für die Klägerin eine besondere Härte. Die Klägerin erhalte eine Altersrente von ca. 510 Euro, was darauf beruhe, dass sie als Hausfrau und während ihrer selbstständigen Tätigkeit keine Rentenversicherungsbeiträge bezahlt habe. Mit dem Erwerb des Hausgrundstücks im Oktober 2001 habe sie durch die zu erwartenden Mieten für ihr Alter vorsorgen wollen. Die Darlehenslast habe jedoch nur durch das Eingreifen ihrer Tochter gestemmt werden können.

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Heilbronn vom 10. Februar 2012 aufzuheben sowie den Bescheid des Beklagten vom 27. März 2006 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 9. März 2007 abzuändern und den Beklagten zu verpflichten, die bisher darlehensweise gewährten Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch für den Zeitraum 15. August 2005 bis 28. Februar 2006 als Zuschuss zu gewähren.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Beklagte verweist zur Begründung auf das angefochtene Urteil.

Auf Aktenanforderung des Senats hat das Amtsgericht Vollstreckungsgericht - mit Schreiben vom 24. Februar 2014 mitgeteilt, dass die Akten des Zwangsversteigerungsverfahrens gegen die Klägerin vernichtet worden seien. Der Senat hat die Akten des Amtsgerichts 3 C 364/07 und 3 C 365/07 beigezogen.

Auf Anfrage des Senats haben S.und R. für die S. mit Schreiben vom 7. April 2014 ausgeführt, dass die Klägerin der S. Immobilien am 12. August 2005 einen schriftlichen Maklerauftrag zum Verkauf des Immobilienobjektes K. erteilt habe. Als Verhandlungspreis sei der Betrag von 330.000 Euro vereinbart worden. Die Laufzeit des Maklerauftrages sei bis zum 30. Januar 2006 befristet gewesen, jedoch mit einer Verlängerungsoption von 2 Monaten. Es sei schriftlich fixiert worden, dass die Klägerin das Immobilienobjekt auch selbst zum Verkauf anbieten dürfe. Das Auftragsverhältnis sei von der Klägerin zum 31. März 2006 gekündigt worden. Die Vermittlungsbemühungen seien in Form von Kurzinformationen an vorgemerkte Kunden, Aushängen in ihren Geschäftsstellen sowie Werbeanzeigen in regionalen Printmedien und Bewerbung des Objekts auf Internetportalen durchgeführt worden. In der Zeit vom 12. August 2005 bis zum 30. März 2006 seien insgesamt 5 Exposés an interessierte Kunden ausgehändigt bzw. verschickt worden. Besichtigungen hätten im genannten Zeitraum nicht stattgefunden. Mangels Besichtigungswünschen sei es zu keinen konkreten Vertragsverhandlungen gekommen. Hauptkriterien hierfür seien im Regelfall die Lage des Objekts in einem kleinen Teilort der Gemeinde F. ohne Infrastruktur und der direkt gegenüber dem Objekt liegende

Landwirtschaftsbetrieb gewesen. Die Verkaufskonditionen einschließlich des Verkaufspreises seien während des Vertragsverhältnisses nicht angepasst worden. Neben der Lage des Objekts mit einer Wohnfläche von ca. 250 m² und einer Grundstücksgröße von über 3.000 m² handle es sich um ein Objekt für eine eingeschränkte Zielgruppe.

H. hat für die Firma mit Schreiben vom 14. April 2014 mitgeteilt, dass sie sich an den Vorgang nicht mehr erinnern könne und auch über keine Unterlagen mehr verfüge.

Die Klägerin hat im Mai 2014 auf die Verfügung des Berichterstatters vom 20. Februar 2014 (Bl. 89/92 der Senatsakten) vorgetragen, dass sie sich von August 1976 bis zur Scheidung ihrer ersten Ehe im September 1982 um den Haushalt und ihre Kinder gekümmert habe. In der Zeit bis Juni 1989 habe sie von ihrem ersten Ehemann nachehelichen Unterhalt erhalten. Von Juni 1989 bis zur einvernehmlichen Trennung von ihrem zweiten Ehemann im September 1998 habe sie sich wiederum um den Haushalt gekümmert. Von Dezember 1998 bis Dezember 2003 sei sie als freiberufliche Maklerin tätig gewesen. Sie habe von ihrem ersten Ehemann im Mai 1990 einen Abfindungsbetrag in Höhe von 20.000 DM erhalten, mit dem sie freiwillige Rentenbeiträge in die gesetzliche Rentenversicherung nachgezahlt habe. Darüber hinaus habe der Hauskauf im Oktober 2000 der Altersvorsorge gedient. Dafür habe sie 200.000 DM aus dem Verkauf des im gemeinsamen Eigentum mit ihrem zweiten Ehemann stehenden Hauses eingesetzt. Zu ihren Verwertungsbemühungen in der Zeit vom 1. Januar 2005 bis zum 28. Februar 2006 hat die Klägerin ergänzend vorgetragen, dass sie sich an vier Verkaufsgespräche erinnern könne. Ein jeweiliger Verkauf sei insbesondere an der fehlenden Infrastruktur in K. gescheitert. Eine weitere Beleihung des Hausgrundstücks sei für sie - die Klägerin - nicht möglich gewesen. Erst ab Juli 2006 habe sie die Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnung vermieten können. Sie selbst sei in die Einliegerwohnung gezogen. Durch den Nachweis der Vermietung der beiden Wohnungen habe sie die von der Bank zwischenzeitlich betriebene Zwangsversteigerung verhindern können. Nachdem die Mieter keine Mietzahlungen mehr erbracht hätten, habe die Bank im Juni 2007 die Fortsetzung der Zwangsversteigerung betrieben. Im ersten Zwangsversteigerungstermin sei kein Gebot abgegeben worden. Die Zwangsversteigerung sei eingestellt worden, nachdem sich E. H. im Jahr 2008 zur Zahlung der monatlichen Raten gegenüber der Bank verpflichtet habe.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Verwaltungsakten des Beklagten, die Verfahrensakten des SG und des Senats sowie auf die beigezogenen Akten des Amtsgerichts Crailsheim (3 C 364/07 und 3 C 365/07) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung der Klägerin hat keinen Erfolg.

1. Die nach § 151 Abs. 1 und 2 Sozialgerichtsgesetz (SGG) form- und fristgerecht eingelegte Berufung ist zulässig, insbesondere statthaft (§ 144 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGG). Berufungsausschlussgründe liegen nicht vor.

2. Gegenstand des Berufungsverfahrens ist der Bescheid vom 27. März 2006 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 9. März 2007 (§ 95 SGG), mit dem der Beklagte der Klägerin für die Zeit vom 15. August 2005 bis zum 28. Februar 2006 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II in der Form eines Darlehens gewährt hatte. Die Klägerin hat den in diesem Bescheid enthaltenen Verfügungssatz, dass die Leistungen lediglich als Darlehen bewilligt werden, statthaft mit einer Anfechtungs- und Verpflichtungsklage (§§ 54 Abs. 1, 56 SGG) angegriffen (Bundessozialgericht (BSG), Urteil vom 18. Februar 2010 - B 4 AS 5/09 R - juris Rdnr. 10). Die Klägerin hat ihr Begehren ausdrücklich auf den genannten Bewilligungsabschnitt beschränkt und die "Umwandlung" der erbrachten Darlehensleistungen in einen Zuschuss begehrt. Demnach ist über höhere Leistungen nach dem SGB II nicht zu befinden.

3. Das SG hat in dem angefochtenen Urteil vom 10. Februar 2012 zutreffend entschieden, dass die Klägerin keinen Anspruch auf "Umwandlung" des Darlehens in einen Zuschuss hat.

a. Rechtsgrundlage für den von der Klägerin geltend gemachten Anspruch auf Alg II als Zuschuss sind § 19 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 S. 1 SGB II jeweils in der bis zum 31. Juli 2006 geltenden Fassung (a.F.), die auf den vorliegenden Rechtsstreit Anwendung finden. Die Grundvoraussetzungen nach § 7 Abs. 1 Satz 1 SGB II, um Leistungen nach dem SGB II zu erhalten, erfüllt die Klägerin hinsichtlich des Alters, der Erwerbsfähigkeit und des gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland. Anhaltspunkte für das Vorliegen eines der Ausschlusstatbestände des § 7 Abs. 1 Satz 2, Abs. 4 und 5 SGB II sind nicht zu erkennen. Jedoch hat die Klägerin im streitgegenständlichen Zeitraum vom 15. August 2005 bis zum 28. Februar 2006 über verwertbares Vermögen verfügt, das einer zuschussweisen Leistungserbringung entgegensteht.

b. Gem. § 9 Abs. 1 SGB II in der bis zum 31. März 2006 (a.F.) geltenden Fassung ist hilfebedürftig, wer seinen Lebensunterhalt, seine Eingliederung in Arbeit und den Lebensunterhalt der mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln, vor allem nicht 1. durch Aufnahme einer zumutbaren Arbeit, 2. aus dem zu berücksichtigenden Einkommen oder Vermögen sichern kann und die erforderliche Hilfe nicht von anderen, insbesondere von Angehörigen oder von Trägern anderer Sozialleistungen erhält. Hilfebedürftig ist auch derjenige, dem der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung von zu berücksichtigendem Vermögen nicht möglich ist oder für den dies eine besondere Härte bedeuten würde; in diesem Falle sind die Leistungen als Darlehen zu erbringen (§ 9 Abs. 4 SGB II a.F.). Als Vermögen sind alle verwertbaren Vermögensgegenstände zu berücksichtigen (§ 12 Abs. 1 SGB II). Vom Vermögen sind u.a. ein Grundfreibetrag in Höhe von 200 Euro je vollendetem Lebensjahr des volljährigen Hilfebedürftigen und seines Partners, mindestens aber jeweils 4.100 Euro, maximal jeweils 13.000 Euro, und ein Freibetrag für notwendige Anschaffungen in Höhe von 750 Euro für jeden in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Hilfebedürftigen abzusetzen (§ 12 Abs. 2 Nrn. 1 und 4 in der bis zum 31. Juli 2006 geltenden Fassung (a.F.)). Als Vermögen sind u.a. ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder eine entsprechende Eigentumswohnung nicht zu berücksichtigen (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II a.F.) sowie Sachen und Rechte, soweit ihre Verwertung offensichtlich unwirtschaftlich ist oder für den Betroffenen eine besondere Härte bedeuten sollte (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II a.F.). Das Vermögen ist mit seinem Verkehrswert zu berücksichtigen (§ 12 Abs. 4 Satz 1 SGB II a.F.). Für die Bewertung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem der Antrag auf Bewilligung oder erneute Bewilligung der Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende gestellt wird, bei späterem Erwerb von Vermögen der Zeitpunkt des Erwerbs; wesentliche Änderungen des Verkehrswertes sind zu berücksichtigen (§ 12 Abs. 4 Sätze 2 und 3 SGB II a.F.).

c. Zwar hat die Klägerin im streitgegenständlichen Zeitraum kein Einkommen erzielt und keine zu berücksichtigenden Hilfen anderer erhalten, jedoch ist das seinerzeit in ihrem Alleineigentum stehende Hausgrundstück, das von ihr bewohnt worden ist, als Vermögen nach § 12 SGB II a.F. zu berücksichtigen und steht einem Anspruch der Klägerin auf Alg II als Zuschuss entgegen. Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

aa. Das Hausgrundstück der Klägerin ist bei Antragstellung grundsätzlich verwertbar gewesen.

Vermögen ist verwertbar, wenn seine Gegenstände verbraucht, übertragen oder belastet werden können (z.B. BSG Urteil vom 6. Dezember 2007 - B 14/7b AS 46/06 R - BSGE 99, 248 - juris Rdnr. 11; Urteil vom 12. Juli 2012 - B 14 AS 158/11 R - juris Rdnr. 15). Der Begriff "Verwertbarkeit" enthält eine tatsächliche Komponente, weil solche Vermögensgegenstände nicht verwertbar sind, für die in absehbarer Zeit kein Käufer zu finden sein wird, etwa weil Gegenstände dieser Art nicht (mehr) marktgängig sind oder sie, wie Grundstücke infolge sinkender Immobilienpreise, über den Marktwert hinaus belastet sind, und auch keine andere Verwertungsmöglichkeit ersichtlich ist (bspw. BSG, Urteil vom 18. September 2014 - B 14 AS 58/13 R - juris Rdnr. 15 m.w.N.). Ein Aspekt dieser tatsächlichen Verwertbarkeit ist die für sie benötigte Zeit, hinsichtlich der ggf. eine Prognose erforderlich ist. Für diese Prognose ist auf den bevorstehenden Bewilligungszeitraum abzustellen; eine Festlegung für darüber hinausgehende Zeiträume ist demgegenüber nicht erforderlich und wegen der Unsicherheiten, die mit einer langfristigen Prognose verbunden sind, auch nicht geboten (vgl. BSG, Urteil vom 6. Dezember 2007, a.a.O. juris Rdnr. 15; Urteil vom 18. September 2014, a.a.O. juris Rdnr. 15). Aus dem Zusammenspiel der Regelungen in § 9 Abs. 4 SGB II a.F. und § 12 Abs. 1 SGB II kann gefolgert werden, dass auch aktuell nicht verwertbares Vermögen grundsätzlich zu berücksichtigen ist (BSG, Urteil vom 6. Dezember 2007, a.a.O. juris Rdnr. 13).

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe ist das seinerzeit im Alleineigentum der Klägerin stehende Hausgrundstück prognostisch bei Antragstellung verwertbar gewesen, was die Klägerin selbst nicht in Abrede stellt. Das Hausgrundstück ist marktgängig gewesen. Es hätte in absehbarer Zeit zu einem Preis verkauft werden können, der über die seinerzeit bestehenden Belastungen in Höhe von - zugunsten der Klägerin - gerundet 120.000 Euro (100.399,49 Euro + 13.396,31 Euro + 1.617,92 Euro + ca. 400 Euro [Säumniszuschläge] + 2.574,77 Euro + ca. 22 Euro [Säumniszuschläge]) hinausgegangen wäre. Die Klägerin hat selbst im Januar 2006 berichtet, dass Interessenten das Haus bereits besichtigt hätten. Weiter hat sie vorgetragen, dass sie das Hausgrundstück im Zeitraum bis Juli 2006 für einen Kaufpreis in Höhe von 200.000 Euro hätte veräußern können.

Weiterhin hat die Möglichkeit bestanden, dass die Klägerin selbst die Einliegerwohnung bezieht und die beiden anderen im Haus befindlichen Wohnungen vermietet. Von dieser Verwertungsmöglichkeit hat sie im Juli 2006 Gebrauch gemacht. Dies belegt eindrücklich, dass generell die Verwertungsmöglichkeit der Vermietung bestanden hat. Dabei spricht viel dafür, dass die vereinbarten Kaltmieten von 300 Euro je Wohnung unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gelegen haben. Ausweislich § 22 des jeweiligen Mietvertrages hat die Klägerin die Wohnung nur unter der Bedingung für einen "günstigen Mietpreis" von je 300 Euro den beiden Mietern überlassen, dass diese das Hausgrundstück nach Ablauf der bis November 2008 befristeten Mietverträge zu einem Kaufpreis von insgesamt 300.000 Euro erwerben. Damit in Einklang hat die Mutter des Mieters V. im Rechtsstreit 3 C 365/07 vor dem Amtsgericht am 5. März 2009 als Zeugin bestätigt, dass die Absicht bestanden habe, das Haus zu kaufen. Nach den Angaben der E. H., die sie im gleichen Rechtsstreit am 5. März 2009 und 5. November 2009 als Zeugin gemacht hat, hätten die Mieter die Absicht geäußert, das Hausgrundstück später zu kaufen. Im Hinblick auf diese Kaufabsicht sei eine geringe Kaltmiete vereinbart worden. Die Klägerin selbst hat in den beiden Rechtsstreiten 3 C 364/07 und 3 C 365/07 von den gekündigten Mietern eine Nutzungsentschädigung gem. § 546a Bürgerliches Gesetzbuch verlangt und diese - entsprechend der aus ihrer Sicht ortsüblichen Vergleichsmiete - auf monatlich je 500 Euro beziffert. Das Amtsgericht hat auf Antrag der Klägerin zur ortsüblichen Vergleichsmiete ein Sachverständigengutachten eingeholt. Dipl.-Ing. H. hat in ihrem Gutachten vom 21. April 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete auf 563 Euro (Erdgeschosswohnung) und 420 Euro (Dachgeschosswohnung) beziffert; die Klägerin hat dagegen Einwendungen erhoben und ist von einer höheren ortsüblichen Vergleichsmiete ausgegangen (vgl. Schreiben vom 21. Mai 2010).

Schließlich hat im Zeitpunkt der Antragstellung prognostisch auch die Möglichkeit bestanden, das Hausgrundstück zu beleihen. Die Klägerin hat sich damit begnügt, diese Verwertungsmöglichkeit pauschal unter Berufung auf ihre persönliche und wirtschaftliche Situation zu bestreiten (vgl. Schriftsatz ihres damaligen Bevollmächtigten vom 30. Januar 2006). Weder in der Klageschrift vom 5. April 2007 noch im weiteren Schriftverkehr (Schriftsätze vom 8. Februar 2008, 28. November 2008, 12. September 2009) sind ihre damaligen Bevollmächtigten auf eine Beleihung eingegangen. Auch im Berufungsverfahren hat die Klägerin nicht dargetan, dass ihr eine weitere Beleihung ihres Hausgrundstücks nicht möglich gewesen ist (vgl. Schriftsätze ihrer damaligen Bevollmächtigten vom 27. November 2012). Mit Verfügung vom 20. Februar 2014 hat der Berichterstatter die Klägerin - im Übrigen unter Hinweis auf die Präklusionsvorschrift des § 106a Abs. 3 SGG - aufgefordert, u.a. im Einzelnen unter Beifügung von Nachweisen für die Zeit vom 1. Januar 2005 bis zum 28. Februar 2006 ihre Bemühungen hinsichtlich des Verkaufs und der Beleihung des Hausgrundstücks sowie der Vermietung der dort befindlichen Erd- und Dachgeschosswohnung darzulegen. Darauf haben die jetzigen Bevollmächtigten der Klägerin mit Schriftsätzen vom 13. Mai 2014 und 9. Juli 2014 zu deren Verwertungsbemühungen durch Verkauf und Vermietung ergänzend vorgetragen, eine weitere Beleihung des Hausgrundstücks dagegen nur pauschal verneint. Auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 29. Januar 2015 hat sie dazu nichts vorgetragen. Daraus folgt, dass die Klägerin sich im Jahr 2005 nicht um eine weitere Beleihung des Hausgrundstücks bemüht hat, obwohl dies sich im Hinblick auf den dokumentierten Grundstückswert und die seinerzeit bestehenden Belastungen geradezu aufgedrängt hat. Zwar liegen unterschiedliche Angaben zum Verkehrswert des Grundstücks vor, jedoch übersteigt selbst der von der Sachverständigen Dipl.-Ing. H. in den genannten amtsgerichtlichen Verfahren ermittelte Verkehrswert von 270.000 Euro bei weitem die im Zeitpunkt der Antragstellung bestehenden Belastungen von gerundet 120.000 Euro (siehe oben). Demgegenüber hat der Gutachterausschuss der Gemeinde F., dem die örtlichen Gegebenheiten bestens vertraut sind, zeitnah zum Stichtag 6. September 2005 einen Verkehrswert von 371.139 Euro ermittelt und dabei auf den guten Zustand und den "schönen" Ausbau des Hausgrundstücks hingewiesen. Damit in Übereinstimmung hat das Amtsgericht im Rahmen des zwischenzeitlich eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert des Grundstücks auf 359.000 Euro festgesetzt. Selbst unter Berücksichtigung des Umstandes, dass im Zwangsversteigerungstermin im Jahr 2008, mithin mehr als 2 Jahre nach dem hier relevanten Zeitraum, kein Gebot abgegeben worden ist, ist der Senat davon überzeugt, dass der Verkehrswert des Hausgrundstücks im Zeitpunkt der Antragstellung nicht unter 270.000 Euro gelegen hat. Nachdem der Verkehrswert die auf dem Hausgrundstück lastenden Verbindlichkeiten um mindestens 150.000 Euro überschritten hatte, sind für den Senat keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die Klägerin, die im Übrigen als Maklerin mit Immobilienangelegenheiten vertraut ist, nicht im zeitlichen Umfeld der Antragstellung einen erheblichen, ihren Lebensunterhalt deckenden Betrag durch Aufnahme eines weiteren Darlehens hätte realisieren können, der den für sie maßgeblichen Freibetrag von 12.750,- EUR (60 vollendete Lebensjahre * 200 Euro = 12.000 Euro +

750 Euro) überstiegen hätte.

Dabei spielt für die im vorliegenden Rechtsstreit bezogen auf den Zeitpunkt der Antragstellung im August 2005 vorzunehmende Bewertung keine Rolle, dass sich die Verwertungsmöglichkeiten im weiteren Verlauf ggf. verschlechtert haben (z.B. durch Einleitung der Zwangsversteigerung durch die Bank, Vermietung an Mieter mit fraglicher Solvenz). Im Übrigen ist zu beachten, dass die Anordnung der Zwangsversteigerung zwar zugunsten des Gläubigers als Beschlagnahme des Grundstücks gilt (vgl. § 20 Abs. 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG); vgl. ferner zum Umfang der Beschlagnahme § 21 ZVG) und ein relatives Veräußerungsverbot bewirkt (§ 23 Abs. 1 Satz 1 ZVG), jedoch weitere Verfügungen des Schuldners (bspw. auch eine weitere Beleihung) im Einverständnis mit dem Gläubiger möglich sind (vgl. nur Böttcher, ZVG, 5. Aufl. 2010, § 23 Rdnr. 5; Stöber, ZVG, 19. Aufl. 2009, § 23 Rdnr. 2).

bb. Das Hausgrundstück der Klägerin ist nicht nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II a.F. geschützt, weil es eine unangemessene Größe aufweist.

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit, der der vollen gerichtlichen Überprüfung unterliegt, ist durch die Rechtsprechung des BSG dahingehend konkretisiert worden, dass die angemessene Größe eines Hausgrundstücks oder einer Eigentumswohnung mit Blick auf die Gesamtgrundfläche und insoweit bundeseinheitlich nach den Wohnflächengrenzen des zum 1. Januar 2002 außer Kraft getretenen Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG), differenziert nach der Anzahl der Personen, zu bestimmen ist (zuletzt Urteil vom 18. September 2014 - B 14 AS 58/13 R - juris Rdnr. 18 m.w.N.). Die angemessene Größe eines Hauses, wobei die Gesamtwohnfläche maßgeblich ist, ist nach den Vorgaben des II. WoBauG ausgehend von dem dort enthaltenen Grenzwert von 130 m² für einen 4-Personen-Haushalt zu bestimmen. Das von der Klägerin selbst und - im streitgegenständlichen Zeitraum - allein bewohnte Haus weist eine Gesamtwohnfläche von mindestens 190 m² (die Einliegerwohnung ist dabei noch nicht berücksichtigt) auf und überschreitet damit erheblich den genannten Grenzwert. Besondere Umstände, die eine Anpassung des Grenzwertes verlangen (vgl. dazu BSG, a.a.O. juris Rdnr. 19 ff.), liegen nicht vor.

cc. Die Verwertung des Hausgrundstücks in Form der Beleihung wäre nicht offensichtlich unwirtschaftlich gewesen.

Von einer offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit der Verwertung ist auszugehen, wenn der auf dem Markt erzielbare Wert in einem deutlichen Missverhältnis zum "wirklichen Wert" oder Substanzwert steht (dazu zuletzt BSG, Urteil vom 18. September 2014, a.a.O. juris Rdnr. 26 ff.). Bei einem Hausgrundstück oder einer Eigentumswohnung kommt eine solche Unwirtschaftlichkeit in Betracht, wenn bei einer Veräußerung nach Abzug der verkaufsbedingten Aufwendungen vom erzielten Verkaufspreis wesentlich weniger als der zum Erwerb und zur Herstellung der Immobilie aufgewendete Gesamtbetrag erzielt werden könnte; gewisse Verluste - insbesondere unter dem Aspekt veränderter Marktpreise und des bisher in Anspruch genommenen Wohnwertes - können jedoch als zumutbar angesehen werden, eine absolute Grenze lässt sich nicht ziehen.

Unabhängig von der Frage, welcher Wert auf dem Markt zum maßgeblichen Zeitpunkt (vgl. § 12 Abs. 4 Satz 2 SGB II a.F.) hätte erzielt werden können und welcher Substanzwert des Hausgrundstücks diesem gegenüberzustellen ist, wird die Klägerin vorliegend lediglich auf die Verwertungsmöglichkeit der Beleihung verwiesen. Damit wird gerade nicht in die Substanz des Hausgrundstücks eingegriffen und ihr zudem die Wohnmöglichkeit erhalten (BSG, Urteil vom 12. Juli 2012 - B 14 AS 158/11 R - juris Rdnr. 19).

dd. Die Verwertung des Hausgrundstücks in Form der Beleihung stellt für die Klägerin keine besondere Härte i.S. des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II a.F. dar.

Der Regelung kommt die Funktion eines Auffangtatbestandes und einer allgemeinen Härteklausel zu, die die atypischen Fälle erfassen soll, die nicht durch die ausdrücklichen Ausnahmetatbestände des § 12 Abs. 3 Satz 1 SGB II a.F. und die Absetzbeträge nach § 12 Abs. 2 SGB II a.F. erfasst werden (vgl. dazu zuletzt BSG, Urteil vom 18. September 2014, a.a.O. juris Rdnr. 29 ff.). Erforderlich für die Annahme einer besonderen Härte sind außergewöhnliche Umstände des Einzelfalls, die dem Betroffenen ein eindeutig größeres Opfer abverlangen, als eine einfache Härte und erst recht als die mit der Vermögensverwertung stets verbundenen Einschnitte. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist gerichtlich voll überprüfbar, weil es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt.

Die Verwertung des Hausgrundstücks durch eine weitere Beleihung stellt keine besondere Härte dar, da nicht in die Substanz des Hauses und seiner Wohnmöglichkeiten eingegriffen wird (BSG, Urteil vom 12. Juli 2012, a.a.O. juris Rdnr. 19). Im Übrigen begründet der Vortrag, das Hausgrundstück sei als Altersvorsorgevermögen anzusehen, keine besondere Härte, da § 12 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SGB a.F. ausdrückliche Regelungen zum geschützten Altersvorsorgevermögen enthält (BSG, Urteil vom 18. September 2014, a.a.O. juris Rdnr. 32).

Demnach hat die Klägerin für den Zeitraum vom 15. August 2005 bis zum 28. Februar 2006 keinen Anspruch auf "Umwandlung" des Darlehens in einen Zuschuss.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 193 SGG.

5. Gründe für die Zulassung der Revision (§ 160 Abs. 2 Nr. 1 und 2 SGG) liegen nicht vor.
Rechtskraft
Aus
Login
BWB
Saved
2015-02-04