

L 1 AS 5577/09

Land
Baden-Württemberg
Sozialgericht
LSG Baden-Württemberg
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung

1
1. Instanz
SG Freiburg (BWB)
Aktenzeichen
S 20 AS 183/08

Datum
26.10.2009
2. Instanz
LSG Baden-Württemberg
Aktenzeichen
L 1 AS 5577/09

Datum
08.11.2010
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen

-
Datum

-
Kategorie
Urteil

1. Die Berufung des Klägers gegen den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Freiburg vom 26.10.2009 wird zurückgewiesen.

2. Außergerichtliche Kosten sind auch im Berufungsverfahren nicht zu erstatten.

Tatbestand:

Der erwerbsfähige und arbeitslose Kläger, der inzwischen geschieden ist, begehrt die Gewährung von Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) als Zuschuss.

Die Beklagte gewährte mit Bescheiden vom 18.06.2007 und 25.07.2007 und Widerspruchsbescheid vom 27.08.2007 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 06.09.2007 Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 07.02.2007 bis 31.01.2008 lediglich nach [§ 23 Abs. 5](#) Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) als Darlehen, und verwies auf eine im Eigentum des Klägers und seiner damaligen Ehefrau stehende Doppelhaushälfte, welche von diesen vermietet wurde. Die Verwertung dieses nicht selbst bewohnten Eigentums sei zumutbar. Die Höhe der gewährten Leistungen ist zwischen den Beteiligten nicht streitig.

Am 05.12.2007 verkauften der Kläger und seine Ehefrau ihre Doppelhaushälfte für 250.000 EUR an ihre damaligen Mieter. Der Widerspruch des Klägers gegen die Gewährung von Leistungen als Darlehen wurde mit Widerspruchsbescheid vom 14.12.2007 als unbegründet zurückgewiesen.

Deswegen hat der Kläger am 10.01.2008 Klage beim Sozialgericht Freiburg (SG) erhoben.

Der Kläger hat vorgetragen, dass der Verkauf des Hauses nicht zu einer Berücksichtigung von Vermögen führen könne, da es sich um eine unwirtschaftliche Verwertung im Sinne von [§ 12 Abs. 3 Nr. 6 SGB II](#) gehandelt habe. Das Hausgrundstück sei ursprünglich auf einen Wert von 281.628 EUR geschätzt worden und er sowie seine frühere Ehefrau hätten weiteres Vermögen in das Haus investiert. Der Kläger hat eine Aufstellung vorgelegt, nach der zu dem ursprünglichen Kaufpreis von 507.500 DM (259.480,62 EUR) Aufwendungen für Grunderwerbssteuer, Grundbucheintrag, Notarkosten und Eintragung eines Vorkaufsrechts (insgesamt 7.387,24 EUR) sowie diverse Handwerker- und Materialkosten (insgesamt 14.788,01 EUR) zu rechnen seien. Durch unrechtmäßige Aufforderung der Beklagten sei er zu einer unwirtschaftlichen Verwertung des Hausgrundstücks gezwungen worden, weswegen die Voraussetzungen eines sozialrechtlichen Herstellungsanspruchs gegeben seien. Eine Anrechnung als Vermögen sei in jedem Fall unzulässig.

Das SG hat am 18.09.2009 einen Erörterungstermin durchgeführt. Der Kläger hat hierbei eingeräumt, dass die Doppelhaushälfte nicht nur wegen der Aufforderung der ARGE verkauft worden sei, sondern auch deswegen, weil der Verkauf aus Anlass der Trennung von seiner früheren Ehefrau erforderlich geworden sei.

Das SG hat die Klage nach Anhörung der Beteiligten mit Gerichtsbescheid vom 26.10.2009 abgewiesen. Der Kläger habe keinen Anspruch auf Gewährung der Leistungen nach dem SGB II in Form eines Zuschusses, da die Verwertung der Doppelhaushälfte nicht unwirtschaftlich im Sinne von [§ 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 SGB II](#) gewesen sei. Insoweit sei ein rein wirtschaftlich-ökonomischer Maßstab anzulegen (unter Hinweis auf Bundessozialgericht [BSG] vom 3.5.2005 - B [7a/7 AL 84/04 R -](#)). Hierbei sei auf das ökonomische Kalkül eines rational handelnden Marktteilnehmers abzustellen (Mecke in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl., § 12 Rdnr. 84). Von einer offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit der Verwertung sei nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts auszugehen, wenn der auf dem Markt erzielbare Gegenwert in einem deutlichen Missverhältnis zum "wirklichen Wert" stehe; umgekehrt sei die offensichtliche Unwirtschaftlichkeit der Verwertung dann

nicht gegeben, wenn das Ergebnis der Verwertung vom wirklichen Wert nur geringfügig abweiche (unter Hinweis auf BSG vom 16.5.2007 - [B 11b AS 37/06](#) -). Gewisse Verluste - insbesondere unter dem Aspekt veränderter Marktpreise und der Abnutzung bzw. des bisher in Anspruch genommenen Wohnwertes - könnten jedoch als zumutbar angesehen werden. Der Kläger habe zwar eine Aufstellung vorgelegt, nach der zu dem ursprünglichen Kaufpreis von 507.500 DM (259.480,62 EUR) Aufwendungen für Grunderwerbssteuer, Grundbucheintrag, Notarkosten und Eintragung eines Vorkaufsrechts (insgesamt 7.387,24 EUR) sowie diverse Handwerker- und Materialkosten (insgesamt 14.788,01 EUR) zu rechnen seien. Die Erwerbskosten für das Grundstück in Höhe von 7.387,24 EUR könnten indes nicht dem wirklichen Wert des Grundstücks zugeschlagen werden, da diese Transaktionskosten nicht als Investition den Wert der Immobilie erhöht hätten. Unter Berücksichtigung der Handwerkerleistungen ergebe sich eine Gesamtinvestition des Klägers von 274.268,63 EUR, womit die Abweichung vom Verkaufspreis in Höhe von 250.000 EUR eine Differenz von weniger als 10 % aufweise. Berücksichtige man die in den 14 Jahren zwischen Kauf und Verkauf erfolgte Nutzung des Hausgrundstücks, die hierdurch herbeigeführte Wertminderung sowie die Tatsache, dass die Immobilienpreise auf dem Markt in den letzten Jahren eher gesunken seien, könne nicht von einer offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit der Verwertung des Hausgrundstücks ausgegangen werden. Weder sei ein deutliches Missverhältnis zwischen wirklichem Wert und tatsächlich erzieltom Kaufpreis zu erkennen, noch könne von einer "Verschleuderung" des Hausgrundstücks die Rede sein. Die Voraussetzungen für einen sozialrechtlichen Herstellungsanspruch seien bereits deswegen nicht gegeben, weil es an einer Pflichtverletzung der ARGE mangle.

Der Kläger hat gegen den seinem Bevollmächtigten am 2.11.2009 zugestellten Gerichtsbescheid am 20.11.2009 beim SG "Einspruch" eingelegt. Er beruft sich auf seinen bisherigen Vortrag und weist zusätzlich darauf hin, dass die zwei von ihm mit der Verwertung des Hausgrundstücks beauftragten Immobilienmakler den Wert des Hauseigentums auf 289.500 EUR geschätzt hätten; der Kläger hat Kopien dieser beiden Makleraufträge vorgelegt. Das SG habe damit in unzulässiger Weise einen zu niedrigen Wert der Immobilie zugrunde gelegt. Die Wertangaben in den Makleraufträgen seien bei der Entscheidung als maßgebliche Grundlage zu berücksichtigen. Der im Ergebnis deutlich niedrigere erzielte Verkaufspreis beruhe auf der zum damaligen Zeitpunkt schlechten Marktsituation.

Der Kläger hat in der mündlichen Verhandlung des erkennenden Senats vom 05.07.2010 ein Verkehrswertgutachten nach [§ 194](#) Baugesetzbuch des Diplom-Sachverständigen F. Pfaff vom 02.07.2010 vorgelegt, welches nach einer Besichtigung des Hausgrundstücks am 30.06.2010 erstellt worden ist und als Wertermittlungstichtag den 05.12.2007 angibt. Danach habe zu dem genannten Stichtag ein Verkehrswert von 285.000 EUR zuzüglich 8.000 EUR für den dazugehörigen Tiefgaragenplatz vorgelegen.

Der Kläger beantragt,

den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Freiburg vom 26.10.2009 aufzuheben und die Beklagte unter Abänderung der Bescheide vom 06.09.2007 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 14.12.2007 zu verurteilen, ihm die für den darin genannten Zeitraum gewährten Leistungen als Zuschuss zu gewähren.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte hält den angefochtenen Gerichtsbescheid für zutreffend. Insbesondere handele es sich bei der vom Kläger angeführten Härteregelung des [§ 12 Abs. 3 Nr. 6 SGB II](#) um einen Auffangtatbestand, der nur eingreife, wenn die nach den [§ 12 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 SGB II](#) geschützten Vermögenswerte im Einzelfall noch nicht angemessen berücksichtigt worden seien; dies sei vorliegend nicht der Fall. Das vorgelegte Verkehrswertgutachten des Klägers sei wenig aussagekräftig, da das Gutachten erst im Juli 2010 angefertigt worden sei. Es sei davon auszugehen, dass seit dem Verkauf des Hauses Renovierungsmaßnahmen und möglicherweise auch noch werterhöhende Maßnahmen durchgeführt worden seien.

Bei den Käufern des Hausgrundstücks ist eine am 23.09.2010 erteilte schriftliche Zeugenauskunft eingeholt worden. Danach sind nach Kauf des Hauses Renovierungsmaßnahmen und Wertsteigerungsmaßnahmen im Gesamtwert von 12.250 EUR vorgenommen worden. Die Käufer haben ein von ihnen eingeholtes weiteres Gutachten des Architekten H.-J. Bross vom November 2007 vorgelegt, nach dem lediglich ein Grundstückssachwert von 238.147 EUR vorgelegen habe. In dem Gutachten wird zudem darauf hingewiesen, dass der Verkaufswert bei Objekten dieser Art bei lediglich 95 % dieses Sachwerts liege, da auch die Marktlage zu berücksichtigen sei.

Die Sachbearbeiterin Hamann von der Beklagten hat in ihrer schriftlichen Zeugenaussage vom 28.09.2010 mitgeteilt, dass der Kläger bei ihr am 05.07.2007 einen Folgeantrag abgegeben habe, der von ihr an den zuständigen Sachbearbeiter in Emmendingen weitergeleitet worden sei. Eine genaue Schilderung des Gesprächs sei ihr nicht mehr möglich; auch könne sie nicht bestätigen, dass sie dem Kläger schon zum damaligen Zeitpunkt mitgeteilt habe, dass er sein Hausgrundstück verkaufen müsse.

Die geschiedene Ehefrau des Klägers G.R. hat, nachdem sie über ihr Zeugnisverweigerungsrecht belehrt worden ist, in ihrer schriftlichen Zeugenaussage vom 30.09.2010 ausgesagt, dass sie das Hausgrundstück bereits 2006/2007 habe verkaufen wollen, der Kläger dem jedoch zunächst nicht zugestimmt habe; zum Zeitpunkt der Trennung im November 2007 habe der Kläger das Hausgrundstück dann jedenfalls auch verkaufen wollen.

Für die weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vortrags der Beteiligten wird auf die beigezogenen Verwaltungs- und Gerichtsakten sowie die Sitzungsniederschrift vom 08.11.2010 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die nach den [§§ 143 ff.](#) und [151](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) statthafte und zulässige Berufung ist nicht begründet.

Die Klage auf Umwandlung einer darlehensweise erfolgten Bewilligung in eine Bewilligung als Zuschuss ist als Anfechtungs- und Verpflichtungsklage zulässig (BSG, Urteil vom 18.02.2010 - [B 4 AS 5/09 R](#) -). Nach dem Antrag des Klägers ist nicht über höhere Leistungen zu befinden, sondern nur darüber, ob die zugebilligten Darlehensleistungen als Zuschuss hätten erbracht werden müssen. Da die Beklagte

bereits geleistet hat und deshalb nicht erneut zur Leistung verurteilt werden kann, muss lediglich der Rechtsgrund für die Zahlungen verändert werden (BSG, Urteil vom 19.05.2009 - [B 8 SO 7/08 R](#) -).

Hilfebedürftig im Sinne des SGB II 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, [§ 9 Abs. 4 SGB II](#). Nach [§ 23 Abs. 5 SGB II](#) in der seit dem 01.08.2006 geltenden Fassung sind Leistungen als Darlehen zu erbringen, soweit Hilfebedürftigen der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung von zu berücksichtigendem Vermögen nicht möglich ist oder für sie eine besondere Härte bedeuten würde.

Die Voraussetzungen dieser Vorschrift sind erfüllt, weswegen die Beklagte zu Recht mit den Bescheiden vom 06.07.2009 Leistungen nach dem SGB II lediglich als Darlehen gewährt hat. Das Hausgrundstück, welches im streitgegenständlichen Zeitraum dem Kläger und seiner damaligen Ehefrau gehörte, stellte zumutbar verwertbares Vermögen im Sinne von [§ 12 SGB II](#) dar. Da [§ 23 Abs. 5 SGB II](#) die Gewährung in Form eines Darlehens beim Vorliegen seiner Voraussetzungen zwingend vorschreibt, waren Ermessensüberlegungen durch die Beklagte nicht anzustellen.

Nach [§ 12 Abs. 1 SGB II](#) sind als Vermögen alle verwertbaren Vermögensgegenstände zu berücksichtigen. Die Verwertbarkeit des Hausgrundstücks ist zu bejahen, da sowohl der Kläger als auch seine frühere Ehefrau sich aufgrund ihrer Trennung zum Verkauf des Grundstücks entschlossen haben und tatsächliche oder rechtliche Hinderungsgründe einem Verkauf des Hausgrundstücks nicht entgegen standen (vgl. BSG, Urteil vom 27.01.2009 - [B 14 AS 42/07 R](#) -). Die tatsächlich noch im Jahr 2007 erfolgte Verwertung des Hausgrundstücks durch ihren Verkauf belegt im Übrigen zusätzlich die Möglichkeit der Verwertung. Da der Verkauf auch tatsächlich alsbald nach der Bewilligung von SGB II-Leistungen als Darlehen erfolgte, wurde im Ergebnis die Einschätzung der Beklagten bestätigt, dass dem Kläger SGB II-Leistungen wegen demnächst zufließender erheblicher finanzieller Mittel nur ein Darlehen zu gewähren war.

Die Vorschriften über die Nichtberücksichtigung von Vermögen in [§ 12 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 SGB II](#) greifen nicht zugunsten des Klägers ein.

Da die vom Kläger verkaufte Doppelhaushälfte zuvor von ihm vermietet und nicht selbst bewohnt wurde, unterfiel sie insbesondere nicht dem besonderen Schutz von Wohneigentum, wie er in [§ 22 SGB II](#) und [§ 12 Abs. 3 SGB II](#) vorgesehen ist (vgl. BSG, Urteil vom 02.07.2009 - [B 14 AS 32/07 R](#) - m.w.N.). Nachdem der Kläger im Erörterungstermin vor dem SG eingeräumt hat, er habe das Hausgrundstück wegen der Trennung von seiner Ehefrau ohnehin verwerfen müssen, kam ein Schutz des Hausgrundstücks auch nach den anderen Vorschriften des SGB II, insbesondere [§ 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 SGB II](#) (Härte oder Unwirtschaftlichkeit) nicht in Betracht. Denn dieser Schutz kann nur soweit greifen, wie das Vermögen auch tatsächlich nicht verwertet bzw. liquidiert wird. Die Absicht, die Doppelhaushälfte zu verkaufen, hat der Kläger im Übrigen bereits bei seiner Antragstellung zu Beginn des streitgegenständlichen Zeitraum gegenüber der Beklagten geäußert (Gesprächsvermerk vom 09.02.2007, Bl. 21 der Verwaltungsakte).

Die Behauptung des Klägers, zur frühen Angabe einer Verkaufsbereitschaft seitens Mitarbeitern der Beklagten gedrängt worden zu sein, hat sich im Berufungsverfahren nicht bestätigen lassen. Die vom Kläger als Zeugin benannte Mitarbeiterin Hamann von der Beklagten hat in ihrer schriftlichen Zeugenaussage vom 28.09.2010 mitgeteilt, dass sie sich an eine entsprechende Erklärung gegenüber dem Kläger wie von ihm behauptet nicht erinnern könne. Im Berufungsverfahren hat der Kläger zudem einen von ihm erteilten Makler-Auftrag mit Wirkung ab dem 27.11.2006 vorgelegt, der somit rund zwei Monate vor der erstmaligen Vorsprache bei der Beklagten datiert. Nach dem Gesamtergebnis des Verfahrens geht der Senat daher davon aus, dass der Beratungsvermerk vom 09.02.2007 insoweit zutreffend ist, dass der Kläger von sich aus eine Verkaufsbereitschaft bereits zu diesem Zeitpunkt geäußert hat. Dies deckt sich jedenfalls insoweit mit der schriftlichen Aussage seiner geschiedenen Ehefrau, dass diese das Haus bereits 2006/2007 habe verkaufen wollen und ihr Mann dem Verkauf dann erst zu einem späteren Zeitpunkt zugestimmt habe.

Ein sozialrechtlicher Herstellungsanspruch ist daher nicht gegeben. Zwar kann nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts die Verletzung von Nebenpflichten unter bestimmten Voraussetzungen einen sozialrechtlichen Herstellungsanspruch begründen, wenn die Schlechterfüllung einer Beratungspflicht gemäß [§ 14 Sozialgesetzbuch Erstes Buch \(SGB I\)](#) nachgewiesen ist (vgl. hierzu [BSGE 49, 76](#) = SozR 2200 § 1418 Nr. 6; [BSGE 50, 88](#) = SozR 5750 Art. 2 § 51 a Nr. 39; BSG [SozR 3-2600 § 58 Nr. 2](#)). Zwischen der Pflichtverletzung des Sozialleistungsträgers und dem Nachteil für den Versicherten muss indes ein ursächlicher Zusammenhang bestehen, was vorliegend zu verneinen ist, weil jedenfalls die Verwertungsaufforderung gegenüber dem bereits zum Verkauf des Hausgrundstücks entschlossenen Kläger gemacht worden wäre.

Unabhängig hiervon wäre auch bei einem Nichtverkauf der Doppelhaushälfte deren Verwertung zulässigerweise zur Bedingung der Gewährung von SGB II-Leistungen als Zuschuss gemacht worden. Das SG weist zu Recht darauf hin, dass seit dem Hauskauf des Klägers vor 16 Jahren eine Gesamtinvestition des Klägers von 274.268,63 EUR (ohne Grundstückserwerbskosten / Transaktionskosten) vorlag, womit die Abweichung vom Verkaufspreis in Höhe von 250.000 EUR eine Differenz von weniger als 10 % aufwies. Angesichts des mit dem Innehaben von Hauseigentum üblicherweise verbundenen regelmäßigen Instandhaltungsaufwands ist die Abweichung sogar noch wesentlich geringer. Das Bundessozialgericht (BSG) hat zuletzt zwar ausdrücklich offen gelassen, ob die im früheren Arbeitslosenhilferecht gezogene Verlustgrenze von 10 % für die Zumutbarkeit der Verwertung auch im Rahmen des SGB II Geltung beansprucht (BSG, Urteil vom 06.09.2007 - B [14/7b AS 66/06 R](#) - = [BSGE 99, 77](#) = [SozR 4-4200 § 12 Nr. 5](#); BSG, Urteil vom 15.04.2008 - B [14/7b AS 68/06 R](#) - = [BSGE 100, 196](#)-210 = [SozR 4-4200 § 12 Nr. 8](#); jeweils m.w.N.). Aus den Entscheidungen geht jedoch hervor, dass insoweit als fraglich nur eine höhere Abweichung anzusehen ist und eine Abweichung bis zu 10 % als hinnehmbar anzusehen ist.

Der Senat folgt der Ansicht des Klägers, die in den beiden vorgelegten Maklerverträgen genannte Wertvorstellung von 289.500 EUR oder der Wert laut dem Gutachten vom 02.07.2010 in Höhe von insgesamt 293.000 EUR sei zugrunde zu legen, aus mehreren Gründen nicht. Zunächst handelt es sich ausweislich des Maklerauftrags für die Zeit vom 27.11.2006 bis zum 31.01.2007 bei dieser Wertvorstellung ausdrücklich um eine "Verhandlungsbasis", ohne dass ersichtlich wäre, dass diese Wertvorstellung auf einer nachvollziehbaren Ermittlung des tatsächlichen Wert des Grundstücks basiert. Zwar wird in dem zweiten Maklerauftrag für die Zeit vom 23.02. bis zum 30.06.2007 diese Wertvorstellung als "Preis" bezeichnet, doch ergibt sich aus dem Vertrag auch hier keine nachvollziehbare Werteinschätzung, sondern lediglich, dass versucht werden sollte, zu diesem Preis einen Käufer zu finden.

Tatsächlich ist nach über dreizehnmönatigen professionellen Verkaufsbemühungen nur ein Verkaufspreis von 250.000 EUR erzielt worden.

Sofern dies entsprechend dem Vortrag der Klägerbevollmächtigten in ihrem Schriftsatz vom 17.06.2010 auf eine schlechte Marktsituation hindeutet, bedeutet dies auch, dass der Markt als maßgeblicher wertbestimmender Faktor eine Preisvorstellung von 289.500 EUR nicht rechtfertigte und davon auszugehen ist, dass die Wertvorstellung von 289.500 EUR überzogen war. Im Übrigen wird in dem zweiten Maklerauftrag auch ausdrücklich davon ausgegangen, dass die Maklerprovision sich nur nach einem Wert von 280.000 EUR - von dem auch noch die Käuferprovision abzuziehen gewesen wäre - richten sollte. Sofern der Kläger schließlich vortragen lässt, er habe auch noch eine Umzäunung seines Grundstücks durchführen lassen, ist bereits im Ansatz unklar, ob sich hieraus eine Wertsteigerung ergeben hat. Der tatsächlich erzielte Verkaufspreis ist jedenfalls ein starkes Indiz dafür, dass der Kläger trotz der von ihm behaupteten Anstrengungen keine wesentliche Wertsteigerung des Hausgrundstücks erreichen konnte.

Dies wird auch durch die Aussage der Käufer des Hausgrundstücks bestätigt, die Renovierungs- und Wertsteigerungsmaßnahmen im Gesamtwert von 12.250 EUR vorgenommen haben, welche in dem Gutachten vom 02.07.2010 nicht erwähnt werden. Sofern die Klägerbevollmächtigte mit Schriftsatz vom 04.11.2010 geltend macht, dass eine Wertsteigerung insoweit fraglich sei, wird auf die Zeugenaussage verwiesen, wonach es sich um veraltetes Material gehandelt hat. Es dürfte nicht zu beanstanden sein, in der Ersetzung alter Wohnmaterialien durch neue jedenfalls insoweit eine Verbesserung zu sehen, als altes Material durch neues ersetzt wurde. Aus der detaillierten Auflistung der Zeugin vom 23.09.2010 geht hervor, dass mit den Maßnahmen von 12.250 EUR durchwegs entweder veraltetes Material ersetzt oder Wertsteigerungsmaßnahmen im Sinne von Verbesserungen der früheren Situation durchgeführt worden sind. Demgegenüber sind die Ausführungen der Klägerbevollmächtigten, der Wert sei hierdurch nicht erhöht worden, pauschal und spekulativer Natur.

Zudem weist auch das zeitnah erstellte Gutachten des Architekten H.-J. Bross vom November 2007 einen wesentlichen niedrigeren Grundstückswert von 238.147 EUR aus, wonach der Kläger mit dem Verkauf des Grundstücks zu einem Preis von 250.000 EUR sogar noch einen Gewinn erzielt hätte. In diesem Gutachten wird zudem darauf hingewiesen, dass der realistische Verkaufswert bei Objekten dieser Art bei lediglich 95 % dieses Sachwerts liege. Der Senat misst diesem Gutachten eine höhere Bedeutung als dem Gutachten aus dem Jahr 2010 bei, weil das Gutachten des Architekten H.-J. Bross vom November 2007 zeitnah zum erfolgten Verkauf erstellt worden ist; deswegen liegt diesem Gutachten eine Bewertung des Objekts im damaligen Verkaufszustand ohne Veränderungen an dem Objekt nach dem Verkauf zugrunde. Außerdem ist die Begutachtung auch in größerer zeitlichen Nähe der zum Verkaufszeitpunkt maßgeblichen Marktsituation erfolgt. Der von dem Gutachten aus dem Jahre 2010 genannte höhere Verkaufspreis erscheint dem Senat auch deswegen fragwürdig, weil dieser Verkaufspreis trotz fast dreizehnmönatiger Verkaufsbemühungen nicht erzielt werden konnte und der Kläger auch nicht etwa anschließend etwas geringere Forderungen gestellt hat, sondern sogleich auf den realistischen und erzielbaren Verkaufspreis von 250.000 EUR heruntergegangen ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der nach [§ 12 Abs. 4 SGB II](#) maßgebliche "Verkehrswert" stets der tatsächlich am Markt erzielbare oder zu erwartende Kaufpreis ist, für den der tatsächlich erzielte Kaufpreis ein maßgebliches Indiz ist (Mecke in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl. 2008, § 12 Rdnr. 93 f. m.w.N.).

Die Kritik des Gutachters Bross durch den Gutachter Pfaff in dem Schreiben vom 08.11.2010, welches dem Senat in der letzten mündlichen Verhandlung vorgelegt worden ist, vermag die vorgenannten Vorzüge des Gutachtens durch den Architekten Bross nicht abzuschwächen. Sofern die Klägerbevollmächtigte hervorhebt, bei dem Gutachter Bross handele es sich nicht um einen vereidigten Sachverständigen, ist zunächst festzustellen, dass dem Gutachten des Sachverständigen Pfaff keine Vereidigung, sondern lediglich eine EU-Zertifizierung gemäß ISO 17024 zu entnehmen ist. Auf die Vereidigung des Gutachters kommt es indes nicht an, weil beide Gutachten für das vorliegende Verfahren nicht als Sachverständigengutachten im Sinne von [§ 404 ZPO](#) i.V.m. [§ 118 SGG](#), für welche die Vereidigung eine Rolle spielen kann, sondern im Wege des Urkundsbeweises nach [§ 416 ZPO](#) i.V.m. [§ 118 SGG](#) als Privaturkunden verwertet werden. Im Übrigen lässt auch der Sachverständigenbeweis nach [§ 404 Abs. 2 ZPO](#) die Heranziehung nicht öffentlich bestellter bzw. vereidigter Gutachter zu, wenn besondere Umstände es erfordern. Ein solcher Umstand kann vorliegend darin gesehen werden, dass beide Gutachten dem Gericht ungefragt vorgelegt worden sind und daher bereits zur Verfügung standen, ohne dass erst ein Gutachter beauftragt werden musste. Sofern schließlich die Klägerbevollmächtigte rügt, bei dem Gutachten Bross handele es sich um ein Gutachten für die Käufer, dass dazu habe dienen sollen, den Preis zu drücken, ließe sich eine umgekehrte Zielrichtung auch bei dem vom Kläger vorgelegten Gutachten Pfaff behaupten. Allerdings sieht der Senat bei keinem der beiden Gutachten objektive Anhaltspunkte für ein Gefälligkeitsgutachten, weswegen keine Veranlassung bestand, dieser Behauptung vertiefend nachzugehen.

Bei dem vom Kläger zuerst genannten Wert des Hausgrundstücks von 274.268,63 EUR ist zudem noch nicht eingerechnet, inwieweit der Kläger durch Mieteinnahmen in der Zwischenzeit einen Teil der Erwerbskosten wieder wettgemacht hat. Im Ergebnis lässt sich eine offensichtliche Unwirtschaftlichkeit im Sinne von [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 Alt. 1 SGB II](#) bei der erforderlichen Gesamtbetrachtung jedenfalls nicht vertretbar begründen (vgl. BSG, Urteil vom 15.04.2008 - B [14/7b AS 56/06 R](#) -).

Auch Anhaltspunkte für eine besondere Härte im Sinne von [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 Alt. 2 SGB II](#) sind nicht ersichtlich. Erforderlich wären hierfür außergewöhnliche Umstände, die dem Betroffenen ein deutlich größeres Opfer abverlangen als eine einfache Härte und erst recht als die mit der Vermögensverwertung stets verbundenen Einschnitte (BSG, Urteil vom 16.5.2007 - B [11b AS 37/06 R](#) - = [SozR 4-4200 § 12 Nr. 4](#); BSG, Urteil vom 15.04.2008 - B [14/7b AS 68/06 R](#) -). Hierfür ist vorliegend nichts ersichtlich, da der Kläger und seine frühere Ehefrau unter Berücksichtigung der Abnutzung und der zwischenzeitlich erzielten Mieteinnahmen bei dem Verkauf des Hauses annähernd den Preis erzielt haben, den sie selbst bei dem Erwerb des Hausgrundstücks entrichtet hatten.

Sofern die Verwertung des Hausgrundstücks erst nach dem streitgegenständlichen Zeitraum durch Verkauf am 07.12.2007 erfolgte, durfte die ARGE die SGB II-Leistungen bereits zuvor wegen des zu Recht verlangten Verkaufs des Hausgrundstücks lediglich als Darlehen gewähren, [§ 23 Abs. 5 SGB II](#).

Schließlich ist noch darauf hinzuweisen, dass angesichts des erzielten Verkaufspreises von 250.000 EUR, welcher dem Kläger zur Hälfte zuzurechnen ist, auch angesichts der Freibeträge nach [§ 12 Abs. 2 SGB II](#) keine Leistungen in anderer Form anstelle eines Darlehens nach [§ 23 Abs. 5 SGB II](#) gewährt werden konnten.

Dass die Beklagte die streitbefangenen Bescheide lediglich an den Kläger adressiert hat, ändert nichts am Ergebnis des Berufungsverfahrens. In den Bescheiden ist zum einen ausgeführt, dass der Kläger insoweit als für die gesamte Bedarfsgemeinschaft Handelnder angesehen wurde. Da zum anderen jedes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft Inhaber eigener Ansprüche ist und insoweit auch

alleine über seine Ansprüche verfügen und Prozesse führen kann (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - [B 7b AS 10/06 R](#) -), ist der vorliegend alleine klagende Kläger nicht durch die nicht ausdrückliche Nennung seiner geschiedenen Frau als Adressatin der Bescheide beschwert.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#).

Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor.

Rechtskraft

Aus

Login

BWB

Saved

2010-11-28