

## L 9 AS 4043/13

Land  
Baden-Württemberg  
Sozialgericht  
LSG Baden-Württemberg  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende  
Abteilung  
9

1. Instanz  
SG Mannheim (BWB)  
Aktenzeichen  
S 1 AS 1581/10

Datum  
26.02.2013

2. Instanz  
LSG Baden-Württemberg  
Aktenzeichen  
L 9 AS 4043/13

Datum  
06.12.2016

3. Instanz  
Bundessozialgericht  
Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie

Urteil

Leitsätze

Die Angemessenheit eines selbst genutzten Hausgrundstücks gem. [§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II](#) richtet sich (allein) nach den Wohnflächengrenzen des 2. WoBauG und nicht nach der Einhaltung der nach der Wohnflächenverordnung bzw. der aktuellen Landesbauordnung erforderlichen Raumhöhe für Aufenthaltsräume. Nachträgliche Änderungen der Landesbauordnung sind nicht zu berücksichtigen, solange die weitere Nutzung der Räume weder baurechtlich untersagt wird noch wesentlich eingeschränkt ist. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Sozialgerichts Mannheim vom 26. Februar 2013 aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Außergerichtliche Kosten sind in beiden Rechtszügen nicht zu erstatten.

Tatbestand:

Zwischen den Beteiligten ist die endgültige Bewilligung von Grundsicherungsleistungen für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) für die Zeit vom 01.04.2010 bis 30.11.2010 streitig.

Der 1949 geborene, alleinstehende Kläger bezog vom Beklagten seit Januar 2005 bis 30.04.2014 Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II. Er war im gesamten Zeitraum ohne Beschäftigung und hatte bereits zuvor Leistungen der Arbeitslosenhilfe erhalten. Seit 01.05.2014 erhält er eine Altersrente wegen Arbeitslosigkeit.

Der Kläger ist Alleineigentümer eines Hausgrundstücks in 74842 B., N. Str. 23. Das Haus wurde ausweislich der vorliegenden Verwaltungsakten im Jahr 1820 gebaut und 1951 und 1961 renoviert. Es handelt sich um das Elternhaus des Klägers, das dieser mit einigen wenigen Jahren Unterbrechung seit seiner Geburt bewohnt.

Der Kläger ist zudem Eigentümer folgender landwirtschaftlicher Nutzflächen (vgl. vom Kläger vorgelegte Unterlagen zum "Neuen Bestand" ausweislich des Flurbereinigungsnachweises vom 15.10.1997):

Flurstücknummer und Bezeichnung Fläche Werteinheit (WE) 1. 4996 Vorderes S. T. (Gartenland) 1 a 80 qm 1,14 2. 5430 S. (Ackerland) 1 ha 15 a 42 qm 67,23 3. 5473 A. (Ackerland und Grünland) 1 ha 15 a 42 qm 75,38 4. 5554 M. 1 ha 20 a 51 qm 78,41 5. 5791 K. 96 a 24 qm 23,13 6. 5905 G. 20 a 13 qm 100,65

Die unter Nr. 2 bis 5 genannten Flurstücke hat er seit Dezember 1997 (vgl. Pachtvertrag vom 03.12.1997) verpachtet. Das Grundstück mit der Flurnummer 5430 gab der Kläger nach den in den Akten befindlichen Unterlagen im November 2005 gegen den Empfang eines Geldbetrages im Rahmen der Flurbereinigung ab. Die Grundstücke Nr. 3 bis 5 sind ausweislich des Pachtvertrages vom 20.09.2005 seit November 2005 weiterhin verpachtet.

Mit Schreiben vom 29.04.2016 teilte der Kläger zudem mit, dass nach den Angaben des zuständigen Landratsamtes folgende kapitalisierten Werte in der Flurbereinigung (Stand 2002 bis 2010) bestanden hätten:

Flurstücknummer Werteinheiten Gesamtwert bei 214,74 Euro pro WE 1. 4996 1,13 WE 243,00 Euro 2. 5473 75,38 WE 16.187,00 Euro 3. 5554 78,46 WE 16.849,00 Euro 4. 5791 23,24 WE 4.991,00 Euro 5. 5905 99,20 WE 21.302,00 Euro

Der Beklagte hatte die Leistungen nach dem SGB II seit dem 01.01.2005 zunächst ohne Anrechnung von Vermögen als Zuschuss bewilligt.

Zuletzt waren dem Kläger mit Bescheid vom 04.05.2009 Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 01.06.2009 bis 30.11.2009 in Höhe von monatlich 483,94 Euro (Regelleistung in Höhe von 351,00 Euro abzüglich Pachteinnahmen in Höhe von 21,75 Euro sowie Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von 154,69 Euro) bewilligt worden.

Am 14.05.2009 beauftragte der Beklagte den Gutachterausschuss bei der Gemeinde B. mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung. Nach diesem Gutachten vom 22.06.2009 wiesen die Wohnräume des Hauses im Erd- und Obergeschoss insgesamt eine Wohn- bzw. Nutzfläche von 107,49 qm auf. Der Bauzustand sei mittelmäßig, der Wärmedämmzustand niedrig und der Ausbau niedrig. Der Sachwert des Wohnhauses (inkl. Baunebenkosten, Scheune, Schuppen) betrage 85.076,00 Euro. Bei einem Abschlag für die Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergebe sich einen Verkehrswert von 76.000,00 Euro zum Wertermittlungssichttag.

Mit Schreiben vom 13.07.2009 teilte der Beklagte dem Kläger daraufhin mit, dass die Leistungen vorläufig eingestellt würden, da der Kläger über Vermögen verfüge, das die maßgeblichen Freibetragsgrenzen überschreite und aufgrund der Größe der Immobilie auch nicht zum nicht zu verwertenden Vermögen gehöre. Der Kläger sei daher nicht mehr hilfebedürftig und die Leistungszahlungen seien einzustellen, damit keine weiteren Überzahlungen entstünden. Der Kläger erhalte hierzu Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit Änderungsbescheid vom 27.07.2009 wurden dem Kläger sodann für die Monate August und September 2009 darlehensweise Leistungen nach dem SGB II gewährt.

Nachdem der Kläger am 24.08.2009 beim Beklagten einen Weiterbewilligungsantrag gestellt hatte, lehnte der Beklagte die Fortzahlung der Grundsicherungsleistungen ab dem 01.10.2009 mit Bescheid vom 07.10.2009 ab. Der Kläger sei nicht hilfebedürftig. Er verfüge über Vermögen in Form eines Kontos bei der Volksbank M. (Stand mindestens 8.500,00 Euro), eines Wohnhauses mit Grundstück (76.000,00 Euro), eines Sparbuches (29,22 Euro) sowie eines Girokontos bei der Volksbank M. (Stand 712,98 Euro). Dieses Vermögen übersteige den Freibetrag des Klägers von 9.750,00 Euro. Bei dem vom Kläger selbst bewohnten Wohnhaus handle es sich aufgrund seiner Größe von 107 qm nicht um geschütztes Vermögen und es sei daher zu verwerten.

Der hiergegen erhobene Widerspruch blieb erfolglos und wurde mit Widerspruchsbescheid vom 31.03.2010 zurückgewiesen.

Hiergegen haben die Bevollmächtigten des Klägers am 30.04.2010 Klage zum Sozialgericht Mannheim (SG) erhoben. Nachdem der Kläger zudem am 14.06.2010 einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung beim SG gestellt hatte, hat das SG mit den Beteiligten am 29.06.2010 einen Termin zur Erörterung des Sachverhaltes durchgeführt. Die Beteiligten haben in diesem Termin folgenden Teilvergleich geschlossen: 1. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass dem Kläger/Antragsteller aufgrund des bestandskräftigen Bescheides vom 04. Mai 2009 auch für die Zeit vom 01. August bis 30. November 2009 Arbeitslosengeld II in Form eines Zuschuss zu gewähren ist. 2. Die Beklagte/Antragsgegnerin wird neben den Leistungen für die Monate Oktober und November 2009 auch das bereits erstattete Darlehen in Höhe von 983,88 Euro wieder zur Auszahlung bringen. 3. Die Beteiligten sind sich daneben darüber einig, dass auf Grund der ausgezahlten Lebensversicherung und des vorhandenen Sparguthabens für die Zeit vom 01. Dezember 2009 bis 31. März 2010 keine Bedürftigkeit bestanden hat. 4. Die Beklagte/Antragsgegnerin gewährt dem Kläger/Antragsteller vorläufig für die Zeit vom 14. Juni bis 31. Oktober 2010 Arbeitslosengeld II-Leistungen in Form eines Zuschusses. 5. Die Beklagte/Antragsgegnerin erstattet dem Kläger/Antragsteller dem Grunde nach die Hälfte der außergerichtlichen Kosten des Verfahrens S 1 AS 2139/10 ER. 6. Die Beteiligten erklären das Verfahren S 1 AS 2139/10 ER in vollem Umfange für erledigt.

Mit Bescheid vom 01.07.2010 hat der Beklagte daraufhin dem Kläger für den Zeitraum vom 14.06.2010 bis 30.11.2010 vorläufig Grundsicherungsleistungen in Höhe von monatlich 491,94 Euro (Regelleistung in Höhe von 359,00 Euro zzgl. Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von 154,99 Euro abzüglich bereinigter Pachteinnahmen von 21,75 Euro) bewilligt.

Im Anschluss hat das SG am 15.07.2010 mit den Beteiligten einen Termin zur Besichtigung des Anwesens des Klägers in B. durchgeführt. Der Vorsitzende hat mit den Beteiligten das Haus in Augenschein genommen und Lichtbilder gefertigt. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf diese und die Sitzungsniederschrift verwiesen.

Mit Bescheid vom 15.11.2010 sind dem Kläger zudem vorläufig Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 01.12.2010 bis 31.05.2011 gewährt worden.

Mit Urteil vom 26.02.2013 hat das SG den Beklagten verurteilt, dem Kläger unter Abänderung der streitgegenständlichen Bescheide vom 07.10.2009, 01.07.2010 und des Widerspruchsbescheides vom 31.03.2010 für die Zeit vom 01.04.2010 bis 30.11.2010 endgültig Arbeitslosengeld II dem Grunde nach zu gewähren. Der Kläger sei hilfebedürftig im Sinne des SGB II. Sein Haus sei mit einer Größe von 107,49 qm zwar nicht angemessen im Sinne des [§ 12 Abs. 3 SGB II](#). Gleichwohl sei das Wohnhaus nicht als verwertbares Vermögen einzustufen. Eine Verpflichtung zur Verwertung stelle eine besondere Härte dar. Eine Untervermietung einzelner Räume sei aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht möglich. Der Kläger stehe kurz vor Vollendung seines 65. Lebensjahres und werde bei einem Verkauf des Hauses aus seinem gewohnten sozialen Umfeld herausgerissen. Bei dem Haus handle es sich um sein Elternhaus, das er mit wenigen Unterbrechungen seit seiner Geburt bewohne. Zu beachten sei in diesem Zusammenhang auch der geringe Wert des Hauses mit 76.000,00 Euro. In anderen Gegenden Deutschlands könne man mit dieser Summe nur eine wesentlich kleinere Immobilie erwerben. Zudem sei zu beachten, dass der Beklagte als Kosten der Unterkunft bislang nur die sehr niedrigen Nebenkosten zu übernehmen habe. Schuldzinsen fielen nicht an.

Dieses Urteil ist ausweislich der Gerichtsakten am 13.08.2013 von der Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle an die Beteiligten abgesandt worden und beim Beklagten am 19.08.2013 und beim Klägervertreter am 30.08.2013 eingegangen.

Am 16.09.2013 hat der Beklagte hiergegen Berufung zum Landessozialgericht (LSG) Baden-Württemberg eingelegt. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass man nach wie vor von der Verwertbarkeit des Wohnhauses ausgehe. Man könne entgegen der Auffassung des SG keine besondere Härte erkennen. Insbesondere könne man nicht erkennen, warum ein Verkauf aufgrund des relativ geringen Werts der Immobilie von 76.000,00 Euro unzumutbar sein sollte. Im N.-O.-Kreis seien Immobilienpreise generell niedrig, der Wert des Wohnhauses des Klägers sei daher nicht besonders auffällig. Folge man der Argumentation des SG, so stelle ihr Landkreis generell einen Härtefall dar. Dem könne

nicht gefolgt werden.

Der Beklagte beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Mannheim vom 26. Februar 2013 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

Der Kläger verweist zur Begründung im Wesentlichen auf das erstinstanzliche Urteil.

Die (frühere) Berichterstatterin hat daraufhin mit den Beteiligten am 13.03.2014 einen Termin zur Erörterung des Sachverhaltes durchgeführt. Auf Anforderung des Gerichts hat der Kläger zudem am 28.11.2014 zwei Darlehensverträge (abgeschlossen am 28.03.2011 und am 27.05.2013) vorgelegt. Ausweislich dieser Unterlagen hat Kläger von der Volksbank M. Darlehensleistungen in Höhe von insgesamt 15.000,00 Euro erhalten, zu deren Sicherung eine Grundschuld auf sein Hausgrundstück eingetragen worden war.

Im Anschluss daran hat das Gericht ein Gutachten bei dem Dipl. Ing. (FH) W. S., Beratender Ingenieur - Ing. BDG, zur Frage, welche Wohnfläche die nach der Wohnflächenverordnung berücksichtigungsfähigen Räume im gesamten Haus des Klägers haben und welche Gesamtwohnfläche das Haus hat, eingeholt. Der Gutachter hat daraufhin am 20.08.2015 einen Ortstermin im Anwesen des Klägers durchgeführt und die Raumlängen, -breiten und -höhen mittels eines Laserdistanzgerätes bestimmt. Er kam hierbei zu folgenden Ergebnissen: Nr. Raum Länge Breite Höhe Fläche WoFIV Summe in m in m in m in qm in qm

EG 1 Küche 4,125 4,235 2,122 17,47 2 Bad 2,135 1,565 2,110 3,34 3 Toilette 1,775 1,013 2,118 1,80 4 Betriebsraum 2,730 2,030 2,123 5,54 5 Speisekammer 1,756 2,651 2,123 4,66 6 Flur 3,659 2,135 2,109 7,81/. Kamin 0,646 0,421 2,109 -0,27 Versatz 1,576 0,836 1,32 Versatz 1,664 0,685 1,14 6a Diele/ TRH 1,464 1,598 2,239 2,34

1. OG 7 Wohnzimmer 4,037 4,501 2,268 18,17 8 Schlafzimmer I 5,446 3,495 2,237 19,03 9 Büro 3,391 3,489 2,246 11,83 10 Kinderzimmer 4,327 2,654 2,313 11,48 11,21/. Kamin 0,491 0,544 2,313 -,027 11 Schlafzimmer II 4,388 3,239 2,240 14,21 12 Flur 1,751 0,930 2,313 1,63 5,60 2,601 0,831 2,313 2,16 1,757 1,030 2,313 1,81 Summe 16,81

Gesamt 16,81

Nach der § 2 Abs. 3 der Wohnflächenverordnung seien nur Räume mit einer lichten Mindesthöhe von 2,30 m berücksichtigungsfähig, so dass hier aufgrund der Raumhöhe lediglich das Kinderzimmer und der Flur im 1. OG, also insgesamt 16,81 qm, als Wohnfläche angerechnet werden könnten.

Der Beklagte ist dem Gutachten entgegengetreten und hat im Schreiben vom 26.11.2015 ausgeführt, dass man das Ergebnis des Gutachtens nicht bezweifle, aber davon ausgehe, dass in diesem konkreten Fall die angemessene Größe nicht nach der Wohnflächenverordnung berechnet werden könne.

Am 21.01.2016 ist mit den Beteiligten ein weiterer Termin zur Erörterung des Sachverhaltes durchgeführt worden. Auf Nachfrage der (damaligen) Berichterstatterin haben die Beteiligten in diesem Termin erklärt, man sei übereinstimmend davon ausgegangen, dass die landwirtschaftlichen Grundstücke wegen des Flurbereinigungsverfahrens im streitgegenständlichen Zeitraum als nicht veräußerbar anzusehen sind.

Der Beklagte hat daraufhin mit Schreiben vom 22.01.2016 und 02.02.2016 u.a. darauf hingewiesen, dass zu berücksichtigen sei, dass das Wohnhaus des Klägers bereits älter sei und die Renovierung im Jahr 1970 stattgefunden habe. Zu diesem Zeitpunkt habe die Landesbauordnung eine lichte Raumhöhe von 2,00 m verlangt. Erst seit 1983 sei diese auf 2,30 m erhöht worden.

Auf entsprechende Nachfrage des Gerichts hat der Kläger mit Schreiben vom 26.02.2016 den zeitlichen Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens geschildert. Mit Schreiben vom 29.04.2016 hat er die oben aufgeführten kapitalisierten Werte in der Flurbereinigung mitgeteilt. Hierzu hat er weiter ausgeführt, dass diese Werte rechtlich unbeachtlich seien. Die Grundstücke hätten sich in der Flurbereinigung befunden. Man sei zu Recht davon ausgegangen, dass sie nicht verwertbar seien. Es hätten zudem im Jahr 2010 keine Daten für eine aktuelle oder auch nur in absehbarer Zeit bestehende Verkaufsfähigkeit vorgelegen. Die Grundstücke seien zudem zum Teil verpachtet gewesen und daher, wenn auch nicht rechtlich, zumindest faktisch nicht veräußerbar gewesen.

Der Beklagte hat hierzu mit Schreiben vom 09.06.2016 erwidert, dass nach informellen Angaben der Gemeinde auch im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens die Nachfrage nach Grundstücken nicht wesentlich gedämpft sei. Die Nachfrage sei zudem generell höher als das Angebot. Auch der Pächter sei als Kaufinteressent in Frage gekommen. Falsch sei auch der Einwand des Klägers, dass nur Landwirte das Grundstück kaufen dürften. Wenn keiner der ortsansässigen Landwirte, denen das Grundstück immer zuerst angeboten werden müsse, das Grundstück erwerben wolle, dann könne auch an einen Nichtlandwirt verkauft werden.

Die Beteiligten haben sich mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung einverstanden erklärt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten beider Instanzen sowie die Verwaltungsakten des Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung, über die der Senat im Einverständnis mit den Beteiligten ohne mündliche Verhandlung entschieden hat, ist auch im Übrigen zulässig. Berufungsausschlussgründe nach § 144 Sozialgerichtsgesetz (SGG) liegen nicht vor.

Der Senat konnte in der Sache entscheiden. Zwar wurde das Urteil des SG Mannheim vom 26.02.2013 den Beteiligten erst am 19.08.2013 bzw. 30.08.2013 zugestellt. Das abgesetzte und vom Vorsitzenden unterschriebene Urteil muss spätestens binnen fünf Monaten an die Geschäftsstelle zum Zwecke der Zustellung an die Beteiligten übergeben werden, da ansonsten dem Urteil die Gründe fehlen (§ 136 Abs. 1 Nr. 6; § 202 SGG i.V.m. § 313 Abs. 3 Zivilprozessordnung [ZPO]). Da der Akte des SG aber nicht zu entnehmen ist, wann das Urteil an die Geschäftsstelle übergeben wurde, sondern lediglich, dass diese das Urteil an die Beteiligten erst am 13.08.2013 und damit deutlich nach Ablauf der Fünf-Monatsfrist abgeschickt hat, kann ein Verstoß gegen die Vorschrift bereits nicht festgestellt werden. Das Datum der Übergabe des Urteils an die Geschäftsstelle ist aber in der Begründung einer solchen Rüge genau anzugeben (BSG, Urteil vom 14.09.1994 – 5 RJ 62/93 –, Rn. 15). Zudem wurde die mögliche Verzögerung von den Beteiligten nicht gerügt (Wolff-Dellen in: Breitzkreuz/Fichte, SGG, 2. Auflage, § 134 Rn. 8, Keller in Meyer-Ladewig, SGG, 11. Auflage, § 134 Rn. 6).

Das beklagte Jobcenter ist gemäß § 70 Nr. 1 SGG beteiligtenfähig (vgl. BSG, Urteil vom 18.01.2011 – B 4 AS 99/10 R, Rn. 11). Nach § 76 Abs. 3 Satz 1 SGB II ist die gemeinsame Einrichtung als Rechtsnachfolger an die Stelle der Arbeitsgemeinschaft getreten.

Streitgegenstand ist vorliegend nur der Zeitraum vom 01.04.2010 bis 30.11.2010. Der Kläger hat seine Klage durch den im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 26.02.2013 gestellten Klageantrag zulässigerweise auf diesen Zeitraum begrenzt, nachdem die Beteiligten sich im gerichtlichen Vergleich vom 29.06.2010 über die Leistungsgewährung für die Zeit vom 01.08.2009 bis 31.03.2010 endgültig durch Vergleich geeinigt hatten. Der Zeitraum ab dem 01.12.2010 wird im Bescheid vom 15.11.2010 geregelt. Dieser Bescheid ist nicht nach § 96 SGG Gegenstand des Klageverfahrens geworden. Das SG hat den Beklagten daraufhin auch nur zur Leistungsgewährung im Zeitraum vom 01.04.2010 bis 30.11.2010 verurteilt. Nun hat nur der Beklagte Berufung eingelegt. Als Berufungsführer ist er nur insoweit beschwert; er macht auch keine darüber hinaus gehende Beschwer geltend. Die Berufung ist auch begründet. Das SG hat zu Unrecht den Beklagten im Urteil vom 26.02.2013 zur endgültigen Leistungsgewährung verurteilt mit der Begründung, der Kläger sei nicht hilfebedürftig.

Der Bescheid des Beklagten vom 07.10.2009 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 31.03.2010 und des Änderungsbescheides vom 01.07.2010 ist nicht zu beanstanden. Der Kläger hat im streitgegenständlichen Zeitraum keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Gewährung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II.

Anspruch auf Arbeitslosengeld II haben nach § 19 Abs. 1 SGB II erwerbsfähige Leistungsberechtigte. Erwerbsfähige Leistungsberechtigte sind nach § 7 Abs. 1 Satz 1 SGB II Personen, die das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze nach § 7a noch nicht erreicht haben (Nr. 1), erwerbsfähig sind (Nr. 2), hilfebedürftig sind (Nr. 3) und ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der B. D. haben (Nr. 4).

Hilfebedürftig ist, wer seinen Lebensunterhalt, seine Eingliederung in Arbeit und den Lebensunterhalt der mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Mitteln, vor allem nicht durch Aufnahme einer zumutbaren Arbeit oder 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 (§ 9 Abs. 1 SGB II).

Der Kläger war zwar im streitgegenständlichen Zeitraum erwerbsfähig, hatte die für ihn maßgebliche Altersgrenze noch nicht erreicht und wohnte in dieser Zeit ununterbrochen in B ... Diese Voraussetzungen sind zwischen den Beteiligten auch unstreitig.

Er war aber nicht hilfebedürftig, da ihm im gesamten streitgegenständlichen Zeitraum zu berücksichtigendes Vermögen, das die ihm zustehenden Vermögensfreigrenzen übersteigt, zur Verfügung gestanden hat. Als Vermögen sind gemäß § 12 Abs. 1 SGB II alle verwertbaren Vermögensgegenstände zu berücksichtigen.

a) Als solches Vermögen verfügte der Kläger zunächst über das von ihm selbst bewohnte Hausgrundstück in B., N. Str. 23. Entgegen der Ansicht des Klägers handelt es sich bei diesem Hausgrundstück nicht um Schonvermögen, das nicht vorrangig zur Bestreitung des Lebensunterhaltes eingesetzt werden muss. Nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II ist zwar ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe als Vermögen nicht zu berücksichtigen. Die Voraussetzungen dieser Norm sind jedoch vorliegend nicht erfüllt. Denn das Einfamilienhaus des Klägers ist nicht angemessen im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II. Dies ergibt sich nicht daraus, dass der Wert des Hauses möglicherweise die maßgeblichen Freibeträge übersteigt. Der Wert eines Hausgrundstücks spielt bei der Frage der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II grundsätzlich keine Rolle, weshalb es nicht darauf ankommt, wie hoch dieser konkret ist (vgl. LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 01.08.2005 – L 7 AS 2875/05 ER-B -).

Die Angemessenheit eines selbstgenutzten Hausgrundstücks richtet sich vielmehr allein nach der Größe (vgl. Brühl in: LPK- SGB II, 5. Auflage, § 12 Rn. 55, Hengelhaupt in: Hauck/Noftz, SGB, 01/16, § 12 SGB II, Rn. 429). Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 2/05 R - juris) ist bei der Konkretisierung des Rechtsbegriffs der angemessenen Größe der Wohnfläche i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II im Grundsatz bundeseinheitlich auf die Vorgaben des außer Kraft getretenen 2. WoBauG vom 19. August 1994 (BGBl I 2137) abzustellen, wobei eine Differenzierung nach der Bewohnerzahl angebracht ist (vgl. BSG aaO). Das BSG hat hierzu ausgeführt, dass bereits im Arbeitslosenhilferecht zur näheren Bestimmung der angemessenen Größe eines Hausgrundstücks auf die Wohnflächengrenzen des § 39 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (2. WoBauG) zurückgegriffen wurde. Diese Vorschriften sind allerdings mit Wirkung vom 01.01.2002 durch Art. 12 des Wohnungsbaureformgesetzes vom 13.09.2001 aufgehoben worden. Stattdessen regelt nunmehr das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vom 13.09.2001 die soziale Wohnraumförderung, auf dessen Grundlage die Länder insbesondere Bestimmungen über Voraussetzungen der Förderung und deren Durchführung zu treffen haben. Es erscheint aber nicht sachgerecht, die jeweiligen Ausführungsbestimmungen der Länder zugrunde zu legen, weil dies zu dem rechtlich nicht vertretbaren Ergebnis führen würde, dass die bundeseinheitliche Leistung Arbeitslosengeld II beim Vorhandensein von Wohneigentum von den erheblich differierenden Wohnflächenobergrenzen in den Förderbestimmungen der Länder abhängig wäre. Daher ist im Grundsatz weiterhin eine Orientierung an den Wohnflächengrenzen des 2. WoBauG sachgerecht. Hiernach sind Familienheime grundsätzlich dann nicht unangemessen groß, wenn ihre Wohnfläche die Grenze von 130 qm nicht übersteigt (§ 39 Abs. 1 i.V.m. § 82 des 2. WoBauG). Dabei ist jedoch weiterhin eine Differenzierung nach Anzahl der Bewohner geboten. Im 2. WoBauG selbst war eine Erhöhung der Grenzwerte von jeweils 20 qm pro Person zur angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen geregelt. Dementsprechend nimmt das BSG bei einer Bewohnerzahl von weniger als vier Personen auch eine Reduzierung von jeweils 20 qm pro Person vor, wobei es für Wohnhäuser typisierend eine Untergrenze von 90 qm festgelegt hat. Die genannten Grenzwerte können jedoch nicht als quasi normative Größen herangezogen werden. Es muss Entscheidungsraum für außergewöhnliche, vom Regelfall abweichende Bedarfslagen im Einzelfall

bestehen bleiben (vgl. für das BSHG: BVerwG Buchholz 436.0 § 88 BSHG Nr 28 = [NJW 1993, 1024](#)). Die angenommenen Werte orientieren sich am "Durchschnittsfall" und bedürfen beim Vorliegen besonderer Umstände einer Anpassung nach oben, unter Umständen aber auch nach unten (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006 - [B 7b AS 2/05 R](#) -).

Das Haus des Klägers überschreitet diese Angemessenheitsgrenzen. Nach Überzeugung des Senates verfügt das vom Kläger selbst benutzte Wohnhaus mindestens über die in der Verkehrswertermittlung der Gemeinde B. angenommenen 107 qm Wohnfläche. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem durch den Senat in Auftrag gegebenen Gutachten des Sachverständigen S. vom 28.09.2015. Es ist dem Kläger zwar Recht zu geben, dass der Gutachter in diesem Gutachten zu dem Ergebnis kam, dass das Haus nach der Wohnflächenverordnung lediglich über berücksichtigungsfähige Räume mit einer Wohnfläche von 16,82 qm verfügt. Zugleich hat der Gutachter jedoch eine tatsächlich genutzte Wohnfläche von 119,66 qm (Gesamtfläche von 125,20 qm abzüglich des nicht zu berücksichtigenden Betriebsraumes im EG mit 5,54 qm) ermittelt und überschreitet damit sogar die Flächenermittlung aus dem Gutachten der Gemeinde B ... Die Differenz zwischen der berücksichtigungsfähigen Wohnfläche und der tatsächlich genutzten Wohnfläche ergibt sich hier allein aus dem Umstand, dass der Gutachter bei der Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung lediglich die Räume berücksichtigt hat, die über eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m verfügen. Die übrigen Räume (deren Raumhöhe zwischen 2,109 m und 2,268 m variiert) sind nach der Feststellung des Gutachters allein wegen ihrer Höhe nicht berücksichtigt. Auch wenn man die Richtigkeit der Berechnung nicht in Zweifel zieht, kann diese Annahme nach Auffassung des Senats für die Beurteilung der angemessenen Größe eines Hausgrundstücks im Rahmen des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) nicht ausschlaggebend sein. Dies ergibt sich auch nicht aus der bisherigen Rechtsprechung des BSG, das - worauf der Beklagte zu Recht hingewiesen hat - bislang lediglich ausgeführt hat, dass es nahe liege, bei der Berechnung der Wohnungsgröße die weitgehend aufgehobenen Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung (idF der Bekanntmachung vom 12.10.1990, [BGBl I 2178](#), mit späteren Änderungen) bzw. - soweit nicht die Überleitungsvorschrift (§ 5) eingreift - die Wohnflächenverordnung [WoFlV] vom 25.11.2003 ([BGBl I 2346](#)) heranzuziehen (vgl. BSG, Urteil vom 16.05.2007 - [B 11b AS 37/06 R](#) - Rn. 26; juris). Hieraus ergibt sich also gerade nicht, dass alle Bestimmungen dieser Verordnungen uneingeschränkt übernommen werden müssen. Hierbei ist insbesondere auch miteinzubeziehen, dass sowohl die Berechnungsverordnung als auch die Wohnflächenverordnung der Wohnungsbauförderung dienen und daher eine andere Zielsetzung als das SGB II haben (vgl. Bayerisches LSG, Urteil vom 23.02.2016 - [L 16 AS 226/15](#) - juris). Im vorliegenden Fall geht es daher nicht um die Prüfung von noch zu bauenden Wohnungen, sondern um die Ermittlung der Größe eines bereits seit vielen Jahren bestehenden Wohnhauses. Berücksichtigt man nun weiter, dass die Erforderlichkeit einer lichten Raumhöhe von 2,30 m auch erst im Jahr 1983 in die Landesbauordnung (in Kraft getreten am 1.1.1984) aufgenommen wurde und das Haus des Klägers damit zu einem Zeitpunkt errichtet wurde, als eine solche Raumhöhe noch nicht vorgeschrieben war, zeigt sich, dass dieses Erfordernis bei der Berechnung der angemessenen Größe der Wohnfläche des Hauses des Klägers nicht mit einfließen darf. Darüber hinaus führte diese Änderung der Landesbauordnung auch nicht dazu, dass die Nutzung von Wohnraum mit niedrigerer Raumhöhe ab diesem Zeitpunkt baupolizeilich untersagt wurde. Vielmehr genießen solche Objekte Bestandsschutz und werden auch vielfach weiterhin ohne wesentliche Einschränkungen genutzt.

Relevant ist also für die Beurteilung der angemessenen Größe eines Hausgrundstücks im Rahmen des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) die tatsächlich genutzte bzw. nutzbare Fläche, hier also die vom Gutachterausschuss der Gemeinde B. ermittelten 107 qm bzw. die vom Gutachter des Gerichts ermittelten 119,66 qm. Für den Senat ist weder aus dem Vortrag des Klägers noch anhand der vorliegenden Lichtbilder erkennbar, dass die Raumhöhe das Haus unbewohnbar machen bzw. die Nutzung in erheblicher Form einschränken würde. Der Kläger selbst stellt dies faktisch unter Beweis, indem er seit seiner Geburt das Haus bewohnt und nun schon seit vielen Jahren um den Erhalt dieser Wohnung in den verschiedenen Gerichtsverfahren kämpft. Auch der vom Gutachterausschuss ermittelte Verkehrswert von 76.000 Euro, welcher nach Angabe des Beklagten für den Landkreis noch nicht einmal besonders niedrig sei, zeigt, dass die Immobilie für den Zweck "Wohnen" auf dem allgemeinen Immobilienmarkt, also von dem Durchschnittsbetrachter, als ausreichend tauglich eingestuft wird.

Auch dem Vortrag des Klägers im SG-Verfahren, sein Haus verfüge über große Flure und deshalb sei die Angemessenheitsgrenze von 90 qm bei ihm nicht anzuwenden, vermag der Senat nicht zu folgen. Richtig ist, dass es sich beim Richtwert von 90 qm Wohnfläche nicht um eine normative Größe handelt. Vielmehr bleibt Spielraum für außergewöhnliche, vom Regelfall abweichende Bedarfslagen im Einzelfall (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006 - [B 7b AS 2/05 R](#) - juris Rn. 22; Urteil vom 15.04.2008 - [B 14/7b AS 34/06 R](#) - juris Rn. 26, 27; Urteil vom 16.05.2007 - [B 11b AS 37/06 R](#) - juris Rn. 25; Urteil vom 22.03.2012 - [B 4 AS 99/11 R](#) - juris Rn. 19; Urteil vom 12.12.2013 - [B 14 AS 90/12 R](#) - juris Rn. 30 ff.). Der Umstand, dass ein Haus - wie hier vom Kläger - von nur einer Person allein bewohnt wird, spricht zunächst jedoch eher dafür, den Richtwert von 90 qm als Obergrenze anzusehen (vgl. Bayerisches LSG, Urteil vom 23.02.2016 - [L 16 AS 226/15](#) - Rn. 28, juris). Die Aufteilung des Wohnhauses des Klägers zwischen Wohnräumen und Nutzflächen rechtfertigt hier nicht das Annehmen einer besonderen Situation. Ausweislich des Gutachtens des Sachverständigen S. verfügt das Haus über eine tatsächliche Wohnfläche (ohne den Betriebsraum im EG) von 119,66 qm. Hierin sind Flächen für Flure und Diele von insgesamt 17,94 qm enthalten. Der Senat kann hierbei schon nicht erkennen, warum dieser Anteil bei einer Gesamtwohnfläche von 119,66 qm besonders groß sein soll. In diesem Zusammenhang ist außerdem zu beachten, dass die Angemessenheitsgrenze für ein Haus, welches wie hier von einer Person bewohnt wird, im Gegensatz zu einer von einer Person bewohnten Eigentumswohnung nicht nur 80 qm, sondern 90 qm beträgt und diese Erhöhung der Angemessenheitsgrenze nicht zuletzt deshalb vorzunehmen war, weil nach der Wohnflächenverordnung bei der Bestimmung der Wohnfläche eines Hauses ganz oder teilweise Nutzflächen (z. B. Hausflure) zugeschlagen werden, die bei Eigentumswohnungen nicht einfließen (Hengelhaupt in: Hauck/Noftz, SGB, 01/16, § 12 SGB II, Rn. 444). Bei der für den Kläger maßgeblichen Wohnfläche wurde daher bereits dem Umstand Rechnung getragen, dass in einem Haus verhältnismäßig größere Flächen auf Hausflure entfallen. Unerheblich ist bei der Bestimmung der Angemessenheit des selbstbewohnten Hauses ferner, dass der Kläger einzelne Räume im Obergeschoss (Schlafzimmer und Kinderzimmer) im streitgegenständlichen Zeitraum nach eigenen Angaben nicht genutzt hat. Entscheidend ist nämlich die Gesamtwohnfläche der selbst genutzten Immobilie und nicht, ob diese vom Leistungsberechtigten auch tatsächlich bewohnt werden (Hengelhaupt in: Hauck/Noftz, SGB, 01/16, § 12 SGB II, Rn. 431).

Nicht mehr prüfen musste der Senat, ob auch das Grundstück, auf dem die selbstgenutzte Immobilie steht, sich noch innerhalb der hierfür geltenden Angemessenheitsgrenzen bewegt. Wird nämlich bereits die Angemessenheitsgrenze für die Wohnfläche überschritten, so bedarf es keiner Prüfung mehr, ob das Grundstück angemessen ist oder nicht (vgl. BSG, Urteil vom 16.05.2007 - [B 11 b AS 37/06 R](#) -).

b) Das verwertbare Vermögen des Klägers in Form der selbstgenutzten Immobilie übersteigt die ihm aus [§ 12 Abs. 2 SGB II](#) zustehenden Freibeträge.

Gemäß [§ 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II](#) ist vom Vermögen ein Grundfreibetrag in Höhe von 150,00 Euro je vollendetem Lebensjahr für jede in der Bedarfsgemeinschaft lebende volljährige Person anzusetzen, mindestens aber 3.100, 00 Euro. Gemäß Satz 2 Nr. 1 dieser Norm darf jedoch bei Personen, die vor dem 1. Januar 1958 geboren sind, der Grundfreibetrag nach Satz 1 Nr. 1 jeweils 9.750 Euro nicht überstiegen werden. Der Kläger war im streitgegenständlichen Zeitraum 61 Jahre alt, so dass sein Freibetrag nach [§ 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II](#) 9150,00 Euro betragen hat. Hinzu kommt nach [§ 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II](#) ein Freibetrag für notwendige Anschaffungen. Dem Kläger stand demnach ein Freibetrag von insgesamt 9.900,00 Euro zu.

Das von ihm bewohnte Haus verfügte laut der Wertermittlung durch die Gemeinde B. über einen Verkehrswert von 76.000,00 Euro. Im streitgegenständlichen Zeitraum bestanden auch keine Verbindlichkeiten bezüglich des Hauses. Der Kläger hat das Haus von seinen Eltern geerbt, im Rahmen seines Bedarfs hat er weder die Zahlung von Schuldzinsen noch gar von Tilgungsraten für diese Immobilie geltend gemacht. Dass der Kläger im Jahr 2011 und 2013 jeweils Darlehen aufgenommen hat und diese Darlehen durch die Eintragung einer Grundschuld gesichert worden waren, spielt hier keine Rolle, da dies nach Abschluss des hier streitgegenständlichen Zeitraumes erfolgte.

c) Die Berücksichtigung des Hausgrundstücks scheitert auch nicht an [§ 12 Abs. 3 Nr. 6 Halbsatz 1 SGB II](#), denn dessen Verwertung ist nicht offensichtlich unwirtschaftlich. Von der offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit einer Verwertung ist auszugehen, wenn der auf dem Markt erzielbare Wert in einem deutlichen Missverhältnis zum "wirklichen Wert" oder Substanzwert eines Vermögensgegenstandes steht. Bei 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 (sog. Substanzwert) erzielt werden könnte; gewisse Verluste - insbesondere unter dem Aspekt veränderter Marktpreise und des bisher in Anspruch genommenen Wohnwerts - können jedoch als zumutbar angesehen werden, eine absolute Grenze lässt sich nicht ziehen (vgl. hierzu BSG, Urteil vom 18.09.2014 - [B 14 AS 58/13 R](#) - SozR 4-4200 § 12 Nr. 24 mit der Zusammenfassung der Rechtsprechung). Das Hausgrundstück hatte vorliegend ausweislich der Verkehrswertermittlung der Gemeinde zum streitgegenständlichen Zeitpunkt einen Wert von 76.000,00 Euro. Die Wohnimmobilie war im streitgegenständlichen Zeitraum nicht mit Kreditverbindlichkeiten belastet, so dass dem Kläger bei einem Verkauf des Hauses der volle Kaufpreis abzüglich ggf. anfallender Gebühren verbliebe. Anzeichen dafür, dass das Hausgrundstück nicht verwertbar ist oder dass ein deutlich geringerer Kaufpreis erzielt werden kann, sind für den Senat weder ersichtlich noch vom Kläger hinreichend vorgetragen worden. Insbesondere wurde bei der Verkehrswertermittlung bereits berücksichtigt, dass das Wohnhaus des Klägers aufgrund des mittelmäßigen Bauzustandes, des niedrigen Wärmedämmzustandes und des niedrigen Ausbaus in eher einfachem Zustand ist. Der Kläger hat auch in keiner Weise dargelegt, dass er die Immobilie nicht zu diesem Preis veräußern kann, vielmehr sind seinem Vortrag und den Akten bislang keinerlei Verkaufsbemühungen zu entnehmen.

d) Die Verwertung des Hausgrundstücks stellt für den Kläger entgegen der Ausführungen des SG auch keine besondere Härte i.S.d. [§ 12 Abs. 3 Nr. 6 Halbsatz 2 SGB II](#) dar. Wann von einer "besonderen Härte" i.S. des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II](#) auszugehen ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles, wobei maßgebend nur außergewöhnliche Umstände sein können, die nicht durch die ausdrücklichen Freistellungen über das Schonvermögen ([§ 12 Abs. 3 Satz 1 SGB II](#), § 4 Abs. 1 Arbeitslosengeld II/Sozialgeld-Verordnung) und die Absetzungsbeträge nach [§ 12 Abs. 2 SGB II](#) erfasst werden (vgl. Mecke in Eicher/Spellbrink, 3. Auflage 2013, SGB II, § 12 Rdnr. 120). Für die Anwendung des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II](#) müssen daher außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dem Betroffenen ein deutlich größeres Opfer abverlangen als eine einfache Härte und erst recht als die mit der Vermögensverwertung stets verbundenen Einschnitte (vgl. BSG, Urteil vom 16.05.2007 - B 7 11b AS 37/05 R -).

Nicht als "besondere Härte" ist zu berücksichtigen, dass das Haus bereits vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit vorhanden war. Denn auch ein vor diesem Zeitpunkt erworbenes Vermögen ist grundsätzlich nicht davon freigestellt, dass es in Notzeiten zur Behebung der Notlage eingesetzt werden muss, sofern nicht die besonderen Vorschriften über das Schonvermögen, hier [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#), durchgreifen (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 14 AS 2/05 -). Etwas anderes ergibt sich nach Überzeugung des Senates auch nicht daraus, dass der Kläger das Haus bereits seit vielen Jahren bewohnt und der Kläger durch seinen Umzug gezwungen wäre, sein bisheriges soziales Umfeld zu verlassen. Der Senat verkennt hierbei nicht, dass ein Umzug aus dem eigenen Wohnhaus vielen Betroffenen schwer fällt, jedoch stellt dies ein Opfer dar, dass jeden trifft, der aufgrund der Regelungen des SGB II gezwungen wird, sein Wohnhaus zu verkaufen. Darüber hinaus ist der Schutz des Wohnens im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses (Wohnen) und als räumlicher Lebensmittelpunkt (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006 - [B 7b AS 2/05 R](#) - Rdnr 13) bereits im Rahmen des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) berücksichtigt und darf nicht nochmals bei der Prüfung des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II](#) berücksichtigt werden, (BSG, Urteil vom 16.05.2007 - [B 11b AS 37/06 R](#) -, [BSGE 98, 243-256](#), [SozR 4-4200 § 12 Nr 4](#), [SozR 4-4200 § 9 Nr. 2](#), Rn. 36), zumal, wenn wie hier die Hilfebedürftigkeit nicht nur erst seit kurzer Zeit, sondern bereits seit sehr vielen Jahren gegeben ist.

Entgegen der Ansicht des SG kann es bei der Frage der besonderen Härte auch keine Rolle spielen, dass das Haus einen relativ geringen Wert hat. Keine Relevanz hat insbesondere, ob der Verkaufserlös in anderen Gegenden Deutschlands nur für den Erwerb einer kleineren und damit "angemessenen" Wohnung reicht. Wie der Beklagte zu Recht ausgeführt hat, stellen der Zustand und die Lage einer Immobilie Aspekte dar, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen und ggf. im Rahmen der tatsächlichen Verwertbarkeit von Relevanz sind. Bei der Frage der besonderen Härte kann der Verkaufswert daher nicht Berücksichtigung finden. Zumal der mögliche Verkaufserlös im Hinblick auf den Bedarf des Klägers und die Zeitspanne, die der Kläger sich sodann mit eigenen Mitteln versorgen könnte, als erheblich einzustufen ist. Ebenfalls kann der Kläger der Berücksichtigung des Hauses im Rahmen des verwertbaren Vermögens nicht entgegenhalten, dies stelle seine Alterssicherung dar. Es ist zwar richtig, dass der Kläger im streitgegenständlichen Zeitraum bereits 61 Jahre alt war und inzwischen eine Altersrente bezieht. Auch kann ein Härtefall im Sinne des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 Alternative 2 SGB II](#) nach den Gesetzesmaterialien zum Beispiel dann vorliegen, wenn ein erwerbsfähiger Hilfebedürftiger kurz vor dem Rentenalter seine Ersparnisse für die Altersvorsorge einsetzen müsste, obwohl seine Rentenversicherung Lücken wegen selbstständiger Tätigkeit aufweist (BT Drucksache 15/1749, S. 32). Dem kann entnommen werden, dass nach den Vorstellungen des Gesetzgebers im Beispielsfall nicht allein der Verlust der Altersvorsorge und dessen Zeitpunkt, sondern nur beides zusammen mit der Versorgungslücke eine besondere Härte darstellten (Sächsisches LSG, Beschluss vom 06.09.2010 - [L 7 AS 777/09 B ER](#) -, Rn. 21, juris). Ein solcher Fall ist hier nicht gegeben. Denn es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass der Kläger aufgrund einer selbstständigen Tätigkeit Lücken im Versicherungsverlauf hat. Darüber hinaus spricht hiergegen auch die Höhe der Altersrente des Klägers (ausweislich der vorliegenden Rentenauskunft vom 07.07.2010 hätte die Regelaltersrente bei einem Rentenbeginn am 01.08.2014 1.066,35 Euro betragen), zumal hier auch die langen Zeiten der Arbeitslosigkeit des Klägers zu einer Reduzierung der Rente geführt haben dürften. Mit einer Rente in dieser Höhe dürfte der Kläger zudem auch in der Lage sein, seinen Bedarf aus Regelleistung und Kosten der Unterkunft ohne weitere staatliche Unterstützungsleistungen zu decken.

In diesem Zusammenhang ist weiter zu berücksichtigen, dass der Kläger im Jahr 2011 und 2013 bei der Volksbank M. Darlehen in Höhe von insgesamt 15.000,00 Euro aufgenommen hat und als Sicherheit eine Grundschuld auf das Hausgrundstück hat eintragen lassen. Es ist vor diesem Hintergrund für den Senat in keiner Weise nachvollziehbar, dass der Kläger nicht auch im streitgegenständlichen Zeitraum ein solches Darlehen zur Bestreitung des Lebensunterhaltes (wofür, ausgehend von seinem monatlichen Bedarf, sogar nur eine wesentlich niedrigere Summe erforderlich gewesen wäre) hätte aufnehmen können. Eine Verwertung wäre daher auch durch eine entsprechende Beleihung möglich gewesen. Die Verwertung eines Hausgrundstücks durch eine (weitere) Beleihung stellt jedoch für sich genommen keine besondere Härte dar, da nicht in die Substanz des Hauses und seiner Wohnmöglichkeiten eingegriffen wird (BSG, Urteil vom 12.07.2012 - [B 14 AS 158/11 R](#) - juris Rn. 19).

Mit seinem Wohnhaus hat der Kläger im gesamten streitgegenständlichen Zeitraum daher bereits über verwertbares Vermögen verfügt, das die ihm zustehenden Vermögensfreibeträge deutlich übersteigt, so dass er nicht hilfebedürftig im Sinne des SGB II war.

e) Lediglich ergänzend ist daher darauf hinzuweisen, dass der Kläger im streitgegenständlichen Zeitraum auch über landwirtschaftliche Grundstücke verfügt hat, die vorrangig zu verwerten gewesen wären und der Erlös ebenfalls geeignet wäre, den Bedarf des Klägers über einige Jahre hinweg zu decken.

Bei diesen Grundstücken handelt es sich nicht um sog. Schonvermögen. Ausweislich der vorgetragenen Angaben durch das zuständige Landratsamt haben diese Grundstücke im Rahmen der Flurbereinigung einen kapitalisierten Wert von insgesamt 59.571,00 Euro. Hierbei ist schon berücksichtigt, dass der Kläger das Grundstück Nr. 5430 bereits im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens gegen eine Abfindung von 10.000,00 Euro abgegeben hat.

Nicht zu folgen vermag der Senat dem Argument des Klägers, dass die Flurstücke Nr. 5473, 5554 und 5791, die ausweislich des vorgelegten Pachtvertrages vom 20.09.2005 bis 10.11.2017 verpachtet sind, per se nicht verwertbar sind. Hierbei war insbesondere zu beachten, dass ein auf einem Grundstück lastender Pachtvertrag nicht dazu führt, dass dieses nicht veräußert werden kann. Der Kläger ist durch den Pachtvertrag in seiner Verfügungsmacht über das Grundstück nicht eingeschränkt. Eine Veräußerung hätte lediglich die Konsequenz, dass der Erwerber des Grundstücks anstelle des Klägers gemäß [§ 593b](#) i.V.m. [§ 566](#) des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in die Rechte und Pflichten des bestehenden Pachtverhältnisses eintritt.

Es ist für den Senat – entgegen des Vortrages des Klägersvertreters – auch nicht erkennbar, warum diese Grundstücke während des noch nicht abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahrens nicht vom Kläger veräußert bzw. anderweitig hätten verwertet werden können. Ein Verfügungsverbot bestand für diese Flurstücke gerade nicht. Ein solches besteht im Rahmen der Flurbereinigung nur, wenn ein Teilnehmer anstatt in Land in Geld abgefunden wird und dies unwiderruflich erklärt wurde (vgl. [§ 52](#) Flurbereinigungsgesetz [FlurbG]). Ein solches Vorgehen hat der Kläger bezüglich des Flurstückes Nr. 5430 gewählt. Dass es auch bezüglich der anderen Grundstücke durchgeführt wurde, ist nicht ersichtlich. Zu beachten war in diesem Zusammenhang ferner, dass nach den Angaben des zuständigen Landratsamtes gegenüber dem Kläger der Eintritt des neuen Rechtszustandes bereits am 01.04.2010 und damit vor dem streitgegenständlichen Zeitraum eingetreten ist. Danach wurden die Berichtigungsunterlagen an die öffentlichen Bücher und den technischen Ausschuss abgegeben, so dass die Verteilung der Grundstücke bereits abgeschlossen gewesen sein dürfte.

Der Senat hat auch keinen Anlass, an der angegebenen Werte zu zweifeln. Die Wertangaben sind nicht veraltet. Die kapitalisierten Werte wurden für einen Zeitraum von 2002 bis 2010 angegeben, so dass auch der streitgegenständliche Zeitraum hierin fällt. Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass es im Anschluss zu einem wesentlichen Verfall des Wertes gekommen ist. Bestätigt wird dies durch die vom Beklagten mitgeteilten Informationen der Gemeinde, die von einer hohen Nachfrage nach diesen Grundstücken berichtet haben. Durch die im Rahmen der Flurbereinigung ermittelten Werte wurden die Grundstücke klassifiziert und bewertet und die so ermittelnden Preise wurden auch durch die Aufkäufe der Flurbereinigungsbehörde tatsächlich gezahlt, so dass die Preise als marktprägend und damit als Verkehrswert anzusehen sind. Folgt man nun sogar noch dem Kläger mit seiner Argumentation, dass sich für die verpachteten Grundstücke während der Pachtlaufzeit keine Käufer fanden – woran der Senat jedoch erhebliche Zweifel hat – so verblieben immer noch die nicht verpachteten Grundstücke mit einem Wert von 21.545,00 Euro.

Es ist auch nicht von einer offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit der Verwertung der landwirtschaftlichen Flächen auszugehen. Dies ergibt sich insbesondere auch nicht daraus, dass dem Kläger bei einer Veräußerung wesentliche Einnahmen aus der Pacht entgehen. Die Pachteinahmen wurden bei der Bedarfsberechnung lediglich in Höhe von 21,75 Euro berücksichtigt und waren daher nicht geeignet den Bedarf des Klägers wesentlich zu decken.

f) Der Kläger kann einen Anspruch auf zuschussweise Leistungen darüber hinaus nicht daraus ableiten, dass der Beklagte ihm in den Jahren vor dem streitigen Leistungszeitraum trotz des auch damals bereits vorhandenen Vermögens Leistungen gewährt hat. Ein Vertrauensschutz in die Weitergewährung von – womöglich zuvor rechtswidrig – gezahlten Leistungen besteht grundsätzlich nicht und ergibt sich auch nicht aus den zuvor erlassenen Leistungsbescheiden. Diese beschränkten sich in ihren Verfügungssätzen ausdrücklich auf den jeweiligen Bewilligungsabschnitt. Die Leistungsansprüche für Folgezeiträume sind jeweils wieder eigenständig zu prüfen (vgl. LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 09.05.2012 – [L 12 AS 1464/11](#) –, Rn. 29, juris).

Der Beklagte hat demnach zu Recht die endgültige Leistungsgewährung für den streitgegenständlichen Zeitraum abgelehnt.

Die Berufung des Beklagten war daher erfolgreich, das angegriffene Urteil des SG war aufzuheben und die Klage abzuweisen.

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

Gründe, die Revision zuzulassen, liegen nicht vor.

Rechtskraft

Aus

Login

BWB

Saved  
2017-05-03