L 20 SO 58/13

Land
Nordrhein-Westfalen
Sozialgericht
LSG Nordrhein-Westfalen
Sachgebiet
Sozialhilfe
Abteilung
20
1. Instanz
SG Münster (NRW)
Aktenzeichen
S 8 SO 223/10
Datum
07.11.2012
2. Instanz
LSG Nordrhein-Westfalen
Aktenzeichen
L 20 SO 58/13
Datum
05.05.2014
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen
B 8 SO 12/14 R
Datum
24.03.2015
Kategorie
Urteil
Leitsätze

1.
Bei einem selbst genutzten Einfamilienhaus kann die sozialhilferechtlich angemessene Wohnfläche von 90 m² (für ein bis zwei Personen) um bis zu einem Drittel überschritten werden, wenn das Haus nach sonstigen Kriterien angemessen ist und keine besondere Wertsteigerung erfährt. Der Schutz des [§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII](#) liefe faktisch leer, wenn ein Einfamilienhaus - wie in typischen Alterslebenslagen, die vom Vierten Kapitel des SGB XII berücksichtigt werden - nur von einer oder zwei Personen bewohnt wird; denn Häuser mit einer Wohnfläche lediglich bis 90 m² gibt es so gut wie nicht. Die Interessen der Allgemeinheit werden in einem solchen Fall durch [§ 102 SGB XII](#) hinreichend gewahrt.

2.
Eine Verwertung eines zum Haus gehörenden, aber separaten Grundstücks mit nur einer Garage kann bei prognostisch längerdauerndem Bezug von Grundsicherungsleistungen im Alter auch durch Vermietung erfolgen, wenn die Mieteinnahmen den mutmaßlichen Wert dieses Garagengrundstücks schon in etwa acht Jahren überschreiten.

Bemerkung

Auf Rev. d.Bekl. wird Urteil des LSG aufgehoben und zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen. Neues AZ: = L 20 SO 341/15 ZW

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Sozialgerichts Münster vom 07.11.2012 wird zurückgewiesen. Die Beklagte hat der Klägerin auch die außergerichtlichen Kosten des Berufungsverfahrens zu erstatten. Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten im Wesentlichen, ob das selbstgenutzte Einfamilienhaus der Klägerin (Erbbaurecht) im Rahmen der von ihr bezogenen Sozialhilfe nach dem Vierten Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII) einsatzpflichtiges oder geschütztes Vermögen ist.

Die am 00.00.1943 geborene Klägerin war in erster Ehe mit dem Architekten S verheiratet. Aus der Ehe gingen eine Tochter (geb. 1967) und ein Sohn (geb. 1971) hervor. Nach der Trennung der Eheleute errichtete der Ehemann im Jahre 1975 ein Einfamilienhaus auf einem Erbbaugrundstück in N, in das die Klägerin noch im gleichen Jahr mit den Kindern einzog. Erbbauberechtigter war zunächst der Ehemann; im Rahmen der Scheidungsfolgenregelung wurde dann am 18.01.1977 die Klägerin als Erbbauberechtigte ins Grundbuch eingetragen. Die zweite Ehe der Klägerin dauerte nur etwa zwei Jahre und wurde 1986 geschieden. Anlässlich dieser weiteren Ehe wohnte die Klägerin für etwa fünf Jahre in M (D); während diese Zeit war das Einfamilienhaus in N vermietet. Die Klägerin und ihr Sohn wohnen - mit Unterbrechungen durch die zweite Ehe der Klägerin, beim Sohn auch durch dessen Studium in B - bis heute in dem Haus; die Tochter ist im Alter von etwa 16 Jahren zu ihrem erneut verheirateten Vater gezogen.

Das (einheitliche) Erbbaurecht besteht aus zwei Grundstücken. Auf dem einen Grundstück (G 00) mit einer Fläche von 485 m² wurde 1975 das Einfamilienhaus errichtet. Das Haus ist ein Flachdach-Bungalow mit sämtlich ebenerdigen Räumen. Es hat drei Schlafzimmer, ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche, zwei Bäder und ein Gäste-WC; die Wohnfläche beträgt 119 m². Es gehört zu einer zusammenhängenden, L-förmigen Siedlung von 14 gleichartigen Häusern, die zum gleichen Zeitpunkt auf vergleichbar großen Grundstücken errichtet worden sind. Die Häuser weisen eine einfache bis mittlere Standardausstattung auf. N ist ein Außenbezirk von N; die Lage der Grundstücke ist ohne besondere Vorzüge und Nachteile. Mittlerweile befinden sich in diesem Ortsteil auch zahlreiche Mehrfamilienhäuser; in unmittelbarer Nähe des Hauses der Klägerin befindet sich so ein sechsstöckiges Haus. Das (in das Erbbaurecht einbezogene) weitere Grundstück mit einer Fläche von 21 m² gehört zu einem zu den 14 Häusern geschaffenen Garagenhof (S) und ist mit einer Flachdach-Garage bebaut. Vor etwa

drei Jahren hat der Sohn der Klägerin das rissig gewordene Dach dieser Garage mit Dachpappe geflickt, so dass es seither nicht mehr undicht und die Garage ohne Beeinträchtigung benutzbar ist. Etwa zwei Jahre nach dem Bezug durch die Klägerin errichtete ihr erster Ehemann auf dem Hausgrundstück eine weitere Garage direkt neben dem nicht unterkellerten Haus, so dass der Klägerin weiterer Stauraum zur Verfügung stand.

Der Erbbauzins für das einheitliche Erbbaurecht an beiden Grundstücken beläuft sich auf monatlich 109,18 EUR; seit etlichen Jahren ist eine monatliche Zahlungsweise vereinbart. Der laufende monatliche Abschlag für Wasser beträgt 20,75 EUR. Darüber hinaus hat die Klägerin weitere Aufwendungen zu tragen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten fällig werden.

Die Klägerin vermietete ihrem Sohn ab dem 01.07.2003 einen Teil ihres Hauses, bestehend aus zwei Zimmern und einem Badezimmer mit einer Wohnfläche von 35 m²; die Küche der Klägerin darf er mitnutzen. Die Miete einschließlich der Nebenkosten belief sich ursprünglich auf 300,00 EUR und wurde zum 01.10.2004 auf 320,00 EUR erhöht. Die Garage auf dem separaten Grundstück (S) hat die Klägerin im streitigen Zeitraum (01.05.2009 bis 31.03.2010) für 45,00 EUR pro Monat vermietet. Der Grundstückseigentümer wurde zu keiner Zeit darüber befragt, ob er einer Teilung des einheitlichen Erbbaurechts zum Zwecke eines separaten Verkaufs des Erbbaurechts an der separaten Garage zustimmen würde. Die Klägerin bezieht eine Altersrente von der Deutschen Rentenversicherung (Bewilligungsbescheid vom 20.11.2008); diese belief sich ab dem 01.01.2009 auf monatlich 98,92 EUR.

Im Jahre 2008 besaß die Klägerin einen PKW VW Golf (Baujahr 1995, keine besondere Ausstattung, etwa 75.000 km Laufleistung); aufgrund von Standschäden konnte sie diesen nur mehr für einen Preis von 200,00 EUR an eine Nachbarin verkaufen. Weiteres Vermögen i.H.v. etwa 74.000,00 EUR, das die Klägerin für ihre Altersvorsorge im Wesentlichen in Investmentfonds auf einem Online-Depot bei der D-bank angelegt hatte, ist vor etwa sechs Jahren im Wege des Keylogging von unbekannter Seite abgegriffen worden (sog. Phishing). Eine Entschädigung für den Verlust dieses Vermögens hat die Klägerin nicht erhalten.

Die Klägerin bezog bis zur Vollendung ihres 65. Lebensjahres (am 17.12.2008) Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II). Am 10.11.2008 beantragte sie bei der Beklagten ergänzende Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII.

Mit Bescheid vom 04.02.2009 bewilligte die Beklagte der Klägerin für die Zeit vom 17.12.2008 bis zum 30.04.2009 Grundsicherungsleistungen nach dem SGB XII als Darlehen. Die Klägerin verfüge über ein Hausgrundstück mit einer Wohnfläche von 110 m². Dies sei vorrangig einzusetzendes Vermögen; da eine Verwertung nicht sofort möglich sei, würden Leistungen als Darlehen gewährt. Bei der Bewilligung legte die Beklagte einen Bedarf von 587,73 EUR zugrunde (Regelsatz 351,00 EUR, Hauslasten 135,03 EUR, Heizkosten 101,70 EUR). Zur Berechnung der Hauslasten rechnete die Beklagte sämtliche Kosten einschließlich des Erbbauzinses und eines Erhaltungsaufwandes von 1% zusammen (247,53 EUR) und berücksichtigte davon aufgrund der Vermietung einen Anteil von 54,55 % als Bedarf der Klägerin. Als Einkommen rechnete sie die Altersrente von 98,92 EUR sowie Mieteinkünfte von 205,88 EUR an; bei letzteren legte sie Einnahmen i.H.v. 290,00 EUR zugrunde, von denen anteilige Kosten i.H.v. 84,12 EUR abzuziehen seien. Es ergab sich ein monatlicher Zahlbetrag von 282,93 EUR.

Mit ihrem dagegen eingelegten Widerspruch vom 26.02.2009 begehrte die Klägerin die Leistungen nicht als Darlehen, sondern als Zuschuss. Das Hausgrundstück sei Schonvermögen, da sie 35 m² vermietet habe und deshalb selbst weniger als 90 m² bewohne. Ohnehin sei nicht allein auf die Wohnfläche abzustellen, sondern auch auf den Wert der Immobilie, welchen sie auf nur 50.000,00 EUR schätze. Sie bewohne das Haus bereits seit 1975; zudem sei zu berücksichtigen, dass ihr wegen gesundheitlicher Beeinträchtigungen ein Umzug unzumutbar sei.

Die städtische Bewertungsstelle der Beklagten ermittelte nach Aktenlage einen Wert des Erbbaurechtes von 160.000,00 EUR.

Die Beklagte bewilligte in der Folgezeit darlehensweise Leistungen befristet bis zum 31.03.2010, ohne dass die Klägerin nochmals Widerspruch einlegte. Am 17.03.2010 stellte die Klägerin einen Folgeantrag. Mit Schreiben vom 14.04.2010 teilte die Beklagte der Bevollmächtigten der Klägerin mit, die Leistungen würden für April 2010 darlehensweise bewilligt; über Leistungen ab dem 01.05.2010 werde nach Eingang noch fehlender Unterlagen entschieden. Gegen dieses Schreiben und die darlehensweise Bewilligung für April 2010 legte die Klägerin am 07.05.2010 Widerspruch ein.

Mit Bescheid vom 12.05.2010 lehnte die Beklagte zuschussweise Leistungen ab dem 01.05.2010 ab. Die Klägerin verfüge über verwertbares Vermögen, so dass kein Anspruch auf Leistungen als Zuschuss bestehe. Die Beklagte bot die Weitergewährung als Darlehen an, allerdings nur gegen Eintragung einer Hypothek über 6.000,00 EUR. Die Klägerin legte hiergegen am 15.06.2010 Widerspruch ein. Zur Begründung nahm sie auf ihren bisherigen Widerspruch Bezug. Sie sei damit einverstanden, dass zunächst weiter ein Darlehen gewährt werde, und werde die Zustimmung zur Eintragung einer Hypothek erteilen.

Mit Bescheid vom 16.06.2010 gewährte die Beklagte der Klägerin für den Zeitraum Mai bis August 2010 Leistungen als Darlehen. Sie machte der Klägerin zur Auflage, ihre Zustimmung zur Eintragung einer Sicherungshypothek zu erteilen.

Mit Widerspruchsbescheid vom 19.07.2010 (zugestellt am 22.07.2010) wies die Beklagte nach Beteiligung sozial erfahrener Dritter die Widersprüche der Klägerin vom 25.02.2009, 07.05.2010 und 15.06.2010 zurück. Gegenstand des Verfahrens seien der Bescheid vom 04.02.2009, mit dem Leistungen für den Zeitraum 17.12.2008 bis 30.04.2009 bewilligt worden seien, sowie der Bescheid vom 14.04.2010 mit der Bewilligung für den Monat April 2010. Für den Zeitraum 01.05.2009 bis 31.03.2010 seien weitere Bescheide erteilt worden, die bestandskräftig geworden seien; er sei daher nicht Gegenstand des Verfahrens. Die zuschussweise Leistungsgewährung ab Mai 2010 sei mit Bescheid vom 12.05.2010 abgelehnt worden. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Leistungen als Zuschuss, da sie über verwertbares Vermögen verfüge. Sie sei Eigentümerin eines Hausgrundstücks, dessen Wohnfläche mit 110 m² unangemessen sei. Dies gelte auch in Anbetracht des Umstandes, dass die Klägerin das Haus mit ihrem Sohn bewohne; denn die angemessene Wohnfläche für zwei Personen betrage 90 m². Zwar sei nicht allein auf die Wohnfläche abzustellen, und es lägen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Grundstücksgröße von 485 m², der Zuschnitt und die Ausstattung des Hauses unangemessen seien. Dennoch sei allein aufgrund der Wohnfläche von einer nicht geschützten Immobilie auszugehen. Deren Verwertung bedeute für die Klägerin auch keine besondere Härte.

Weder ihr Alter noch gesundheitliche Einschränkungen könnten eine Härte begründen. Die Klägerin könne daher nur darlehensweise Leistungen erhalten, die ihr bis zum 31.08.2010 gewährt worden seien.

Die Klägerin hat am 19.08.2010 Klage erhoben. Die Leistungen nach dem SGB XII stünden ihr als Zuschuss zu. Ihr Hausgrundstück sei Schonvermögen; denn sie bewohne selbst weniger als 90 m². Nach der sog. Kombinationstheorie sei auch nicht allein auf die Wohnfläche, sondern auf alle persönlichen, sachlichen und wertbezogenen Faktoren abzustellen. Die Grundstücksgröße von 485 m² sei angemessen. Der Wert der Immobilie sei von der Beklagten fehlerhaft mit 160.000,00 EUR ermittelt worden, tatsächlich betrage er nur etwa 80.000,00 EUR. Es sei zu berücksichtigen, dass es sich um ein Erbbaugrundstück handle und das Haus sanierungsbedürftig sei. Eine Verwertung würde für sie zudem eine Härte bedeuten, da sie bereits mehr als 25 Jahre dort wohne. Psychisch würde sie einen Umzug nicht verkraften.

In einem Erörterungstermin vom 08.02.2012 haben die Beteiligten gegenüber dem Sozialgericht übereinstimmend erklärt, der streitgegenständliche Zeitraum reiche vom 17.12.2008 bis zum 30.04.2009. Für Zeiten ab dem 01.05.2010 hat die Beklagte weiter erklärt, sie werde sich nicht auf die bestandskräftige Ablehnung zuschussweiser Leistungen berufen.

Die Klägerin hat beantragt,

die Beklagte unter Abänderung des Bescheides vom 04.02.2009 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 19.07.2010 zu verurteilen, der Klägerin Leistungen nach dem Vierten Kapitel des SGB XII für die Zeit vom 17.12.2008 bis zum 30.04.2009 als verlorenen Zuschuss zu gewähren.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hat auf ihren Widerspruchsbescheid Bezug genommen und ergänzend ausgeführt, das Hausgrundstück sei ein ungeschützter Vermögenswert, der vorrangig vor der Inanspruchnahme von Sozialhilfe zur Deckung des Lebensunterhaltes einzusetzen sei. Dass die Klägerin das Haus gemeinsam mit ihrem Sohn bewohne, könne nicht zu einer Angemessenheit des Hausgrundstücks führen; denn hierdurch verringere sich die Wohnfläche nicht auf eine angemessene Größe.

Das Sozialgericht hat ein Gutachten des Dipl. Ing. (B) und Bausachverständigen T (N) vom 20.03.2012 zum Wert der Immobilie eingeholt. Danach handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit zwei Garagen, wobei sich eine Garage auf einer separaten Parzelle befinde. Die Klägerin sei erbbauberechtigt aufgrund eines Vertrages vom 30.08.1974. Das Grundstück habe eine Größe von 485 m², zzgl. 21 m² auf dem Garagenhof. Das Wohnhaus sei 1975 errichtet worden und habe eine Wohnfläche von 119 m². Davon seien 35 m² an den Sohn für eine Warmmiete von 320,00 EUR vermietet. Die Garage auf dem Garagenhof sei (mittlerweile) für 50,00 EUR vermietet. Es handle sich um ein Einfamilienwohnhaus in mittlerer Lage, mit individueller Struktur und einfacher bis mittlerer Standardausstattung. Der bauliche Zustand sei mittelmäßig bei mangelhaften Dämmfaktoren. Der Ertragswert belaufe sich auf 135.000,00 EUR, der Sachwert auf 178.000,00 EUR. Maßgeblich sei bei vordergründiger Eigennutzung der Sachwert. Von diesem sei allerdings ein Abschlag von 20% zu machen. Denn zum einen sei der mangelbehaftete Gebäudezustand wertmindernd zu berücksichtigen, zum anderen werde der Käuferkreis erfahrungsgemäß durch das Erbbaurecht eingeschränkt. Der Verkehrswert betrage für Dezember 2008 140.000,00 EUR; für das Jahr 2011 betrage er aufgrund der allgemeinen Wertsteigerung bei Einfamilienhäusern 145.000,00 EUR. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Gutachten Bezug genommen.

Mit Urteil vom 07.11.2012 (der Beklagten zugestellt am 10.01.2013) hat das Sozialgericht die Beklagte unter Abänderung des Bescheids vom 04.02.2009 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 19.07.2010 verurteilt, der Klägerin Leistungen nach dem Vierten Kapitel des SGB XII für die Zeit vom 17.12.2008 bis 30.04.2009 als Zuschuss zu gewähren. Die Immobilie der Klägerin sei ein angemessenes Hausgrundstück i.S.v. [§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII](#). Zwar sei nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) für einen Vier-Personen-Haushalt eine Wohnfläche von 130 m² angemessen, und für jede Person weniger sei ein Abschlag von 20 m² zu machen. Angesichts der übrigen Faktoren des Hausgrundstücks (Wohnfläche, Verkehrswert und bauliche Ausstattung), die - wohl auch nach Auffassung des Beklagten - dem Angemessenheitsbegriff des [§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII](#) unterfielen, sei jedoch davon auszugehen, dass die geringe Überschreitung der angemessenen Wohnfläche unbeachtlich sei.

Die Beklagte hat am 28.01.2013 Berufung eingelegt. Sie hält die Immobilie der Klägerin nach wie vor nicht für angemessen. Nach der Kombinationstheorie seien alle in [§ 90 Abs. 2 Nr. 2 SGB XII](#) genannten persönlichen, sachlichen und wertbezogenen Kriterien zu berücksichtigen. Die Grundstücksgröße von (insgesamt) über 500 m² sei nicht angemessen; denn es gehe nicht um einen ländlichen Bereich, sondern um einen Stadtteil von N. Auch die Wohnfläche sei unangemessen; die vorliegende Überschreitung von 32% sei keineswegs mehr geringfügig. Sonstige Kriterien könnten die Unangemessenheit der Grundstücksgröße und der Wohnfläche nicht kompensieren. Es liege auch kein atypischer Sachverhalt im Sinne einer Härte gem. [§ 90 Abs. 3 SGB XII](#) vor.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Münster vom 07.11.2012 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

Das Sozialgericht habe die geringfügige Überschreitung der angemessenen Wohnfläche zutreffend als unbeachtlich angesehen. Die Grundstücksgröße sei angemessen, da der Ortsteil N eher dem ländlichen Bereich zuzuordnen sei. Der Verkehrswert von 140.000,00 EUR sei ebenfalls angemessen, denn er liege unter dem Wert von 160.000,00 EUR, welchen die Beklagte für vergleichbare Immobilien ermittelt habe. Eine Verwertung würde auch eine Härte bedeuten.

Der Senat hat ein Gutachten des Immobilienmaklers I (N) vom 19.12.2013 zur Frage der Marktgängigkeit des Erbbaurechts der Klägerin eingeholt. Der Sachverständige führt aus, gegen das Gutachten des Sachverständigen T bestünden keine Einwände. Dieser habe zutreffend darauf hingewiesen, dass ein Verkauf des Hauses - welches am Markt ausschließlich Eigennutzer anspreche - durch die Errichtung auf einem Erbaugrundstück erschwert werde. Die mittelmäßige Lage des Grundstücks und die Mängel am Haus ließen einen höheren Quadratmeterpreis nicht zu. Das Vergleichsverfahren sei aufgrund der Individualität des Erbbaurechts nicht anzuwenden, zumal auch nach der Datenbank des Gutachters kein vergleichbares Objekt verkauft worden sei. Auf der Grundlage der ihm vorliegenden Erfahrungswerte bei Verkäufen von Immobilien auf Erbpachtgrundstücken zur Eigennutzung sowie des ermittelten Verkehrswerts wäre eine Vermarktung innerhalb von zwölf Monaten möglich gewesen. Diese Aussage beziehe sich auf einen Verkauf mit der Möglichkeit der anschließenden Eigennutzung seitens des Käufers sowie einer öffentlichen Vermarktung, da es sich hier um einen eingeschränkten Kundenkreis handle. Ein Verkauf der Immobilie innerhalb von zwölf Monaten sei weiterhin realistisch. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Gutachten Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsakte der Beklagten; er ist Gegenstand der Entscheidungsfindung gewesen.

Entscheidungsgründe:

I. Die nach [§ 144 Abs. 1 S. 1 Nr. 1](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) statthafte und auch im Übrigen zulässige Berufung ist unbegründet. Das Sozialgericht hat die Beklagte im Ergebnis zu Recht verurteilt, der Klägerin Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII als Zuschuss zu gewähren.

1. Gegenstand des Klageverfahrens ist nach der Beschränkung des streitigen Zeitraumes im erstinstanzlichen Erörterungstermin vom 08.02.2012 allein noch der Bescheid vom 04.02.2009 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 19.07.2010 ([§ 95 SGG](#)), mit dem Grundsicherungsleistungen nach dem SGB XII für den Zeitraum vom 17.12.2008 bis zum 30.04.2009 als Darlehen bewilligt worden sind.

Die hiergegen gerichtete Klage ist als Anfechtungs- und Verpflichtungsklage ([§ 54 Abs. 1](#), [§ 56 SGG](#)) zulässig. Denn der angefochtene Bescheid verfügt unter anderem, dass die Leistungen lediglich als Darlehen bewilligt werden. Nach dem Klageantrag (und einer entsprechenden ausdrücklichen Erklärung der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vom 05.05.2014) ist nicht über etwa höhere Leistungen nach dem SGB XII zu befinden, sondern nur darüber, ob die gewährten Leistungen statt als Darlehen als (nicht zurückzahlender) Zuschuss hätten erbracht werden müssen. Da die Beklagte bereits Leistungen erbracht hat und deshalb nicht erneut zur Leistung verurteilt werden kann, musste - wie auch im Tenor des Sozialgerichts geschehen - lediglich die Form der Zahlung (Zuschuss statt Darlehen) geändert werden.

2. Der Bescheid vom 04.02.2009 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 19.07.2010 ist, soweit zustehende Leistungen in Form eines Darlehens bewilligt werden, rechtswidrig; die Klägerin ist dadurch im Sinne von [§ 54 Abs. 2 S. 1 SGG](#) beschwert.

Denn sie hatte im streitigen Zeitraum 17.12.2008 bis 30.04.2009 einen Anspruch auf Leistungen der Grundsicherung nach dem SGB XII als Zuschuss aus [§ 41 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 S. 1 SGB XII](#) in der bis zum 31.12.2010 geltenden Fassung. Nach dieser Vorschrift ist älteren und dauerhaft voll erwerbsgeminderten Personen mit gewöhnlichem Aufenthalt im Inland, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht aus Einkommen und Vermögen nach den [§§ 82 bis 84](#) und [90 SGB XII](#) beschaffen können, auf Antrag Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung zu leisten (Abs. 1 S. 1). Leistungsberechtigt wegen Alters nach Absatz 1 ist, wer die Altersgrenze erreicht hat (Abs. 2 S. 1).

Die Klägerin hat am 17.12.2008 das 65. Lebensjahr vollendet und damit die Altersgrenze des [§ 41 Abs. 2 SGB XII](#) erreicht. Sie hat ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Inland, denn sie lebt - ohne dass es sich dabei nur um einen vorübergehenden Aufenthalt handeln würde - in N. Den Antrag auf Grundsicherung nach dem SGB XII hat sie am 10.11.2008 gestellt. Die Klägerin konnte zudem ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht aus Einkommen (a) und Vermögen (b) beschaffen.

a) Das Einkommen der Klägerin deckte ihren Bedarf im streitigen Zeitraum nicht. Ihr monatlicher Bedarf setzte sich mindestens aus dem Regelsatz von 351,00 EUR, dem (monatlich fälligen) Erbbauzins von 109,18 EUR und dem monatlichen Abschlag für Wasser von 20,75 EUR zusammen (Summe: 480,93 EUR). Dazu kommen weitere Aufwendungen für das Eigenheim, wie z.B. Grundbesitzabgaben und Beiträge zur Gebäudeversicherung, die jeweils im Monat ihrer Fälligkeit dem Bedarf hinzuzurechnen sind (vgl. BSG, Urteil vom 22.08.2013 - [B 14 AS 78/12 R](#) m.w.N.). Die Klägerin konnte jedoch bereits den Mindest-Gesamtbedarf i.H.v. 480,93 EUR im streitigen Zeitraum nicht durch die Altersrente i.H.v. 98,92 EUR und die Mieteinkünfte i.H.v. 365,00 EUR (Summe: 463,92 EUR) vollständig decken; vielmehr verblieb ein Restbedarf.

b) Vermögen der Klägerin steht einem Leistungsanspruch im streitigen Zeitraum ebenfalls nicht entgegen:

aa) Der PKW der Klägerin hatte - wovon die Beteiligten ausweislich einer übereinstimmend gegenüber dem Senat in einem Verhandlungstermin vom 14.04.2014 und ebenso der Senat ausgehen - einen Marktwert von 200,00 EUR; er war damit gem. [§ 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII](#) nicht als Vermögen einsatzpflichtig. Nach dieser Vorschrift darf die Sozialhilfe nicht abhängig gemacht werden vom Einsatz oder von der Verwertung kleinerer Barbeträge oder sonstiger Geldwerte. Der Vorschrift unterfallen nicht nur unmittelbar Geldbeträge und Geldwerte im engeren Sinn, sondern mittelbar auch Vermögensgegenstände, wenn der Erlös aus ihrer Verwertung den maßgeblichen Freibetrag nicht übersteigt bzw. übersteigen würde (vgl. BSG, Urteil vom 20.09.2012 - [B 8 SO 13/11 R](#)). Dieser Freibetrag beläuft sich nach [§ 1 Abs. 1 Nr. 1a](#) der Verordnung zur Durchführung des [§ 90 Abs. 2 Nr. 9](#) des SGB XII bei nachfragenden Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, auf 2.600,00 EUR. Er liegt damit weit oberhalb des Wertes des (ehemaligen) PKW der Klägerin.

bb) Als weiterer Vermögensgegenstand kommt allein das Erbbaurecht der Klägerin in Betracht. Der Senat hält dieses Erbbaurecht jedoch für nach [§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII](#) vor einer Einsatzpflicht geschützt. Nach dieser Vorschrift darf die Sozialhilfe nicht abhängig gemacht werden von der Verwertung eines angemessenen Hausgrundstücks, das von der nachfragenden Person oder einer anderen in den [§ 19 Abs. 1 bis 3 SGB XII](#) genannten Person allein oder zusammen mit Angehörigen ganz oder teilweise bewohnt wird und nach ihrem Tod von ihren

Angehörigen bewohnt werden soll. Die Angemessenheit bestimmt sich nach der Zahl der Bewohner, dem Wohnbedarf (zum Beispiel behinderter, blinder oder pflegebedürftiger Menschen), der Grundstücksgröße, der Hausgröße, dem Zuschnitt und der Ausstattung des Wohngebäudes sowie dem Wert des Grundstücks einschließlich des Wohngebäudes.

Mit dieser Formulierung hat der Gesetzgeber die sog. Kombinationstheorie aufgegriffen, die vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) zur Auslegung des § 88 Abs. 2 Nr. 7 Bundessozialhilfegesetzes (BSHG) in der bis zum 31.12.1990 geltenden Fassung entwickelt worden war. Nach dieser Vorschrift durfte die Sozialhilfe nicht abhängig gemacht werden vom Einsatz oder von der Verwertung eines kleinen Hausgrundstücks, besonders eines Familienheims. Die Eigenschaft eines Hausgrundstücks als "klein" sollte sich nach der Rechtsprechung des BVerwG nach personenbezogenen Kriterien (Zahl der Bewohner und deren besondere Bedürfnisse) sowie nach sachbezogenen und wertbezogenen Kriterien (Größe, Zuschnitt und Ausstattung der Baulichkeit; Größe des Grundstücks; Wert des Grundstücks einschließlich der Baulichkeit) richten (vgl. BVerwG, Urteile vom 17.10.1974 - [V C 50/73](#) sowie vom 17.01.1980 - [5 C 48/78](#)).

Das BSG hat sich dieser Kombinationstheorie des BVerwG angeschlossen. Danach sei die Angemessenheit nach Maßgabe und Würdigung aller in § 88 Abs. 2 Nr. 7 BSHG (jetzt [§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII](#)) bezeichneten personen-, sach- und wertbezogenen Kriterien zu beurteilen; soweit ein einzelnes Kriterium unangemessen sei, führe dies also nicht automatisch zur Unangemessenheit des Hausgrundstücks (vgl. BSG, Urteil vom 19.05.2009 - [B 8 SO 7/08 R](#)). Dieser Rechtsprechung schließt sich der Senat an.

Bei einer danach erforderlichen Gesamtbetrachtung sieht der Senat das bebaute Erbbaurecht der Klägerin als ein insgesamt angemessenes Hausgrundstück i.S.v. [§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII](#) an. Zwar ist die Wohnfläche des Hauses im Hinblick auf die Anzahl der Bewohner für sich genommen unangemessen groß [dazu (1.)]. Die Überschreitung der insoweit zu ziehenden Angemessenheitsgrenze ist jedoch zu tolerieren, da sie weniger als ein Drittel oberhalb der Grenze für ein von ein bis zwei Personen bewohntes Einfamilienhaus liegt und zugleich sämtliche übrigen sozialhilferechtlichen Angemessenheitskriterien eingehalten werden [dazu (2.)]. Schließlich steht der Angemessenheit des Erbbaurechts auch nicht entgegen, dass es aus zwei Grundstücken besteht; denn die Klägerin verwertet das separate Grundstück auf dem Garagenhof in geeigneter Weise bereits durch Vermietung [dazu (3.)].

(1.) Die Wohnfläche des von der Klägerin bewohnten Hauses ist für sich genommen im Hinblick auf die Anzahl der zwei Bewohner unangemessen groß. Nach der Rechtsprechung des BSG zum SGB II ist die angemessene Größe eines selbst genutzten Hausgrundstücks nach den Vorgaben des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WobauG) mit einem Grenzwert von 130 m² für einen Vier-Personen-Haushalt zu bestimmen; für jede weitere Person erhöht er sich um 20 m², für jede Person weniger verringert er sich um 20 m² (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006 - [B 7b AS 2/05 R](#); Urteil vom 16.05.2007 - [B 11b AS 37/06 R](#); Urteil vom 19.9.2008 - [B 14 AS 54/07 R](#); Urteil vom 12.12.2013 - [B 14 AS 90/12 R](#)). Bei einer Belegung des Hauses mit nur einer Person sei die Grenze allerdings typisierend auf 90 m² festzusetzen (vgl. BSG, Urteil vom 12.12.2013 - [B 14 AS 90/12 R](#)). Darüber hinaus sei bei einer Überschreitung der Wohnflächenobergrenze um nicht mehr als 10% mit Rücksicht auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz noch von einer angemessenen Wohnfläche auszugehen (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006 - [B 7b AS 2/05 R](#)). Der für die Sozialhilfe zuständige 8. Senat des BSG hat sich dieser Rechtsprechung - auch aus Gründen der Harmonisierung (zu deren Notwendigkeit vgl. Coseriu, in: Bender/Eicher, Sozialrecht - eine Terra incognita, 2009, 225, 255 f.; Stölting/Greiser, SGB 2010, 631 ff.) - angeschlossen (vgl. BSG, Urteil vom 19.05.2009 - [B 8 SO 7/08 R](#)). Grundsätzlich schließt sich auch der erkennende Senat dieser Rechtsprechung an.

Zur Beurteilung der Angemessenheit ist von der Gesamtwohnfläche des Hauses von 119 m² auszugehen; maßgebend ist - entgegen der Ansicht der Klägerin - nicht etwa nur die von der Klägerin selbst bewohnte Fläche von 84 m². Insoweit genügt, dass der Vermögensinhaber das Hausgrundstück selbst nutzt und keinen rechtlichen Grenzen einer uneingeschränkten tatsächlichen Nutzung der gesamten Wohnfläche des Hauses unterliegt (vgl. BSG, Urteil vom 12.12.2013 - [B 14 AS 90/12 R](#)). Diese Einbeziehung der gesamten Wohnfläche ist deshalb gerechtfertigt, weil der Eigentümer kraft seines Eigentums, dessen Verwertbarkeit als Vermögen im Streit steht, keinen rechtlichen Beschränkungen hinsichtlich dessen tatsächlicher Nutzung unterliegt; Ausnahmen sind allenfalls denkbar bei eigentumsrechtlichen Beschränkungen durch Miteigentumsanteile (vgl. BSG, a.a.O.). Ohne eine Teilung des Eigentums ist ein Hausgrundstück danach in seiner Gesamtheit zu bewerten, und es ist für die Beurteilung der Angemessenheit auf die gesamte Wohnfläche und nicht nur auf die von der Leistungen beanspruchenden Person selbst bewohnte Fläche abzustellen (vgl. BSG, a.a.O.). Für Inhaber eines Erbbaurechts kann nach Ansicht des Senats nichts anders gelten. Denn die Klägerin kann als dessen Eigentümerin das gesamte bebaute Erbbaurecht als Vermögensgegenstand verwerten; die Vermietung eines Teils des Hauses an ihren Sohn ändert daran nichts und stellt insbesondere kein rechtliches Hindernis für eine Verwertung dar (wie es etwa bei einem Miteigentumsanteil bestünde).

Gehört der Sohn aber zu den Angehörigen der Klägerin i.S.v. [§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII](#), so ist bei der Beurteilung der Angemessenheit der Wohnfläche von zwei Personen auszugehen. Anders als im SGB II ist also nicht nur auf Mitglieder der Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaft abzustellen (vgl. dazu BSG, Urteil vom 12.12.2013 - [B 14 AS 90/12 R](#)). Bei der Auslegung des Begriffs "Angehöriger" kann man sich an [§ 16 Abs. 5 Nr. 3 SGB X](#) orientieren (vgl. BSG, Urteil vom 19.05.2009 - [B 8 SO 7/08 R](#)). Danach gehören Verwandte und Verschwägerter gerader Linie zu den Angehörigen, und somit auch der Sohn der Klägerin.

Berechnet sich die angemessene Wohnfläche damit im vorliegenden Verfahren nach zwei Personen, so beträgt sie (130 m² abzgl. 2 x 20 m²; s.o.) 90 m². Die tatsächliche Wohnfläche ist mit 119 m² deshalb unangemessen. Das gilt selbst dann, wenn man eine Überschreitung von 10% auch im Bereich des Sozialhilferechts (ebenso wie im Bereich des SGB II) aus Gründen der Verhältnismäßigkeit für tolerabel hält.

An der Unangemessenheit der Wohnfläche ändert es auch nichts, dass das Haus ursprünglich beim Erwerb des bebauten Erbbaurechts durch die Klägerin für eine Nutzung durch drei Personen - nämlich als Familienheim für die Klägerin und ihre beiden Kinder - gedacht war. Die Klägerin lebte denn auch nach Trennung von ihrem ersten Ehemann zunächst mit beiden Kindern in dem Haus; die Tochter ist erst im Alter von etwa 16 Jahren zu ihrem Vater gezogen.

In der Literatur wird insoweit die Auffassung vertreten, entsprechend dem Rechtsgedanken des § 82 Abs. 3 S. 2 II des II. WobauG a.F. solle von einer Herabsetzung der angemessenen Wohnfläche abgesehen werden, wenn sich die ursprüngliche Bewohnerzahl erst durch den Auszug erwachsener Kinder verringert habe (vgl. Mecke in jurisPK-SGB XII, 2. Aufl. 2014, § 90, Rn. 78; Link, Sozialrecht aktuell 2007, 8, 12). Nach dieser (am 31.12.2001 außer Kraft getretenen) Vorschrift ist eine Verminderung der Personenzahl nach dem erstmaligen Bezug der Wohnung unschädlich. Wollte man so verfahren, betrüge die angemessene Wohnfläche beim Haus der Klägerin (für drei Personen) 110 m²;

wollte man zudem auch hier aus Gründen der Verhältnismäßigkeit eine Überschreitung von 10% tolerieren (dann 121 m²), wäre die tatsächliche Wohnfläche von 119 m² noch angemessen. Der Senat schließt sich dieser Auffassung jedoch nicht an. Denn Sozialhilfe dient grundsätzlich nur der Behebung einer gegenwärtigen Notlage und knüpft daher an einen aktuellen Hilfebedarf an (BSG, Urteil vom 10.11.2011 - [B 8 SO 12/10 R](#); sog. Gegenwärtigkeitsprinzip). [§ 90 Abs. 2 S. 2 Nr. 8 SGB XII](#) normiert zudem ausdrücklich, dass (auch) auf die Zahl der Bewohner abzustellen ist; ist Sozialhilfe von vornherein nur eine Hilfe in gegenwärtigen Notlagen, so kann maßgeblich allein die Zahl der Bewohner im Zeitpunkt der geltend gemachten Hilfebedürftigkeit sein (so der erkennende Senat bereits im Urteil vom 19.11.2012 - L 20 SO 273/11; unveröffentlicht).

(2.) Der Senat hält gleichwohl die Überschreitung der angemessenen Wohnfläche im Falle der Klägerin im Rahmen einer Gesamtbetrachtung für nicht anspruchsschädlich. Denn die Überschreitung betrifft ein Einfamilienhaus für ein bis zwei Bewohner und beträgt dort weniger als ein Drittel; zugleich ist das selbstgenutzte Haus nach den sonstigen Kriterien jeweils sozialhilferechtlich angemessen:

Einfamilienhäuser in einer eher ländlichen Vorortgegend wie N wurden in den 1970er Jahren üblicherweise mit einer Wohnfläche von mehr als 90 m² errichtet. Auch für Eigentümer mit durchschnittlichen oder gar unterdurchschnittlichen finanziellen Mitteln gibt es kleine Häuser von bis zu 90 m² Wohnfläche allenfalls ausnahmsweise. Dementsprechend weist auch das Haus der Klägerin bei 119 m² Wohnfläche lediglich die für eine Kleinfamilie mit zwei Kindern notwendigen Räume auf (je ein Schlafzimmer für Mutter/Eltern, Sohn und Tochter, Wohn-/Essraum, Küche, sanitäre Räume). Die einzelnen Zimmer sind dabei auch der Größe nach angemessen; die Kinderzimmer haben jeweils eine Wohnfläche von 8,55 m², das Schlafzimmer für Eltern (bzw. die Klägerin als Mutter) weist 22,90 m² auf, das Wohnzimmer 28,26 m², der Essbereich 13,14 m² und die Küche 8,87 m² (übrige Flächen insgesamt 29,00 m²). Gleichwohl summiert sich diese - jeweils für sich genommen bescheidene - Wohnfläche auf 119 m²; dies macht ersichtlich, dass auch bescheidene Einfamilienhäuser mit lediglich bis zu 90 m² nur als Ausnahmefall bei besonders kleinem Bedarf des Bauherrn errichtet werden. Gibt es kleine Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 90 m² deshalb nur sehr selten, so liefe der Schutz von selbstgenutzten Hausgrundstücken nach [§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII](#) faktisch leer, wenn ein Einfamilienhaus - wie in typischen Alterslebenslagen, die vom Vierten Kapitel des SGB XII berücksichtigt werden - nur von einer oder zwei Personen bewohnt wird.

Der Senat hält es aus diesem Grund zur Wahrung eines faktischen Anwendungsbereichs für die in [§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII](#) berücksichtigte typische Lebenssituation für erforderlich, bei Einfamilienhausgrundstücken, die von einer oder zwei Personen selbst genutzt werden, eine Überschreitung der mit 90 m² zu bemessenden angemessenen Wohnfläche bis zu einem Drittel zuzulassen, wenn das Haus nach sonstigen Kriterien angemessen ist und keine besondere Wertsteigerung erfährt. In einem solchen Fall hält er die Interessen der die Sozialhilfe über Steuern aufbringenden Allgemeinheit durch die Regelung über einen Kostenersatz durch Erben in [§ 102 SGB XII](#) für hinreichend gewahrt.

Die genannten Voraussetzungen treffen auf das Haus der Klägerin zu.

Die Überschreitung der angemessenen Wohnfläche liegt mit 32% unter einem Drittel. Im Übrigen ist das Haus sozialhilferechtlich angemessen:

Nach den Ausführungen des Sachverständigen T, denen sich der Senat anschließt, verfügt das Gebäude über eine einfache bis mittlere Standardausstattung. Größere Ausbauten oder Renovierungen wurden seit seiner Errichtung im Jahre 1975 nicht vorgenommen; so ist etwa noch immer die ursprüngliche Einfachverglasung vorhanden. Auch der Zuschnitt des Gebäudes weist keine Besonderheiten auf; neben einem größeren Wohn-/Essbereich mit angeschlossener Küche gibt es drei Schlafzimmer. Das Vorhandensein zweier Bäder (ohne besondere Ausstattung) sieht der Senat nicht als wertsteigernde Luxusausstattung an, welche zu einer sozialhilferechtlichen Unangemessenheit führen würde.

Auch die - nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilende - Größe des Grundstücks ist sozialhilferechtlich angemessen. In der Praxis angewandte Grenzwerte von 500 m² für ein freistehendes Haus (vgl. Geiger in: LPK-SGB XII, [§ 90 SGB XII](#), 9. Aufl. 2012, Rn. 53) bzw. für den ländlichen Raum (vgl. Wahrendorf in: Grube/Wahrendorf, SGB XII, 5. Aufl. 2014, [§ 90 SGB XII](#), Rn. 59) sind nach der Rechtsprechung des BSG allenfalls Anhaltspunkte; sie können überschritten werden, wenn sich die Größe eines Hausgrundstücks im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten hält (vgl. BSG, Urteil vom 19.05.2009 - [B 8 SO 7/08 R](#)). Letzteres ist hier der Fall. Denn die Immobilie der Klägerin gehört zu einer L-förmig angelegten Siedlung von gleichartigen Häusern, die auf vergleichbar großen Grundstücken errichtet worden sind. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Ortsteil N nicht zum innerstädtischen Bereich von N gehört, sondern eher ländlich strukturiert ist. In einem ländlichen Bereich hat das BSG sogar im von ihm entschiedenen Einzelfall ein Grundstück von 800 m² noch als angemessen angesehen (vgl. BSG, Urteil vom 12.12.2013 - [B 14 AS 90/12 R](#)).

Auch der Verkehrswert des Erbbaurechtes ist angemessen. Der Sachverständigen T hat den Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, da die Eigennutzung vordergründig sei. Bei dieser Methode wird zunächst der Bodenwertanteil ermittelt und dann der Gebäudewert; zusammengenommen ergibt sich der Sachwert des Erbbaurechts. Dieser beläuft sich im vorliegenden Verfahren nach den Feststellungen des Sachverständigen T auf 178.000,00 EUR. Bei der Festlegung des Verkehrswertes sei jedoch aufgrund des mangelbehafteten Gebäudezustandes und des Erbbaugrundstücks ein Abschlag von 20% zu machen, so dass sich gerundet ein Wert von 140.000,00 EUR ergebe. Auch der vom Senat gutachterlich gehörte N Immobilienmakler I hat gegen diese Einschätzung keine Einwände erhoben. Der Senat schließt sich diesen Einschätzungen der beiden Sachverständigen an, da sie schlüssig, nachvollziehbar und überzeugend sind. Der Verkehrswert des Erbbaurechtes setzt sich zusammen aus dem reinen Bodenwertanteil i.H.v. ca. 50.000,00 EUR (62.000,00 EUR abzgl. des Abschlages von 20%) und dem Gebäudewert einschließlich eines Zuschlages für die Außenanlagen von insgesamt ca. 90.000,00 EUR (115.500,00 EUR abzgl. des Abschlages von 20%). Der Bodenwertanteil des Erbbaurechtes ist deshalb so hoch, weil der Bodenrichtwert im Bereich des Erbbaugrundstücks 230,00 EUR/m² beträgt. Die Angemessenheit dieses Anteils folgt bereits daraus, dass es sich um ein angemessenes Grundstück handelt (s.o.) und die Klägerin den Bodenrichtwert nicht beeinflussen kann. Das Gebäude selbst ist somit nur ca. 90.000,00 EUR wert, was nach Auffassung des Senates die sozialhilferechtliche Angemessenheitsgrenze nicht überschreitet.

(3.) Schließlich steht der Angemessenheit des Erbbaurechtes im Rahmen von [§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII](#) auch nicht entgegen, dass es aus zwei Grundstücken besteht. Insoweit reicht es - unbeschadet der Frage, wie bei einer Eigennutzung des separaten Garagengrundstücks durch die Klägerin zu entscheiden wäre - aus, dass die Klägerin das separate Grundstück auf dem Garagenhof (S) durch Vermietung

verwertet.

Zwar ist das Vorhandensein eines zweiten Grundstücks mit einer zweiten Garage sozialhilferechtlich nicht angemessen. Denn eine vom selbstgenutzten Hausgrundstück separate Garage dient nicht dem Wohnen; es unterfällt deshalb von vornherein nicht dem auf das Grundbedürfnis Wohnung ([Art. 13 Grundgesetz](#)) gerichteten Schutzzweck des [§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII](#). Ohnehin verfügt das Hausgrundstück der Klägerin noch über eine weitere Garage; schon aus diesem Grund erscheint ein schützenswerter Bedarf der Klägerin (die im Übrigen auch nicht mehr über ein Kraftfahrzeug verfügt) für die Nutzung der separaten Garage ausgeschlossen. Ist das separate Garagengrundstück deshalb ein Vermögensgegenstand, der sozialhilferechtlich nicht geschützt ist, so muss die Klägerin ihn zur (ggf. teilweisen) Vermeidung von Sozialhilfebedarf verwerten.

Vermögen ist verwertbar, wenn seine Gegenstände verbraucht, übertragen und belastet werden können. Ist der Inhaber dagegen in der Verfügung über den Gegenstand beschränkt und kann er die Aufhebung der Beschränkung nicht erreichen, ist von der Unverwertbarkeit des Vermögens auszugehen; in diesem Falle wäre es sozialhilferechtlich nicht anspruchsschädlich. Darüber hinaus enthält der Begriff der Verwertbarkeit aber auch eine tatsächliche Komponente. Die Verwertung muss für den Betroffenen einen Ertrag bringen, durch den er, wenn auch nur kurzzeitig, seinen Lebensunterhalt bestreiten kann. Tatsächlich nicht verwertbar sind Vermögensgegenstände, für die in absehbarer Zeit kein Käufer zu finden sein wird, etwa weil Gegenstände dieser Art nicht (mehr) marktgängig sind oder weil sie, etwa bei Grundstücken infolge sinkender Immobilienpreise, über den Marktwert hinaus belastet sind (vgl. BSG, Urteil vom 27.01.2009 - [B 14 AS 42/07 R](#)).

Die Verwertung des separaten Garagengrundstücks ist grundsätzlich möglich. Denn das einheitliche Erbbaurecht der Klägerin am Haus- sowie am Garagengrundstück ist grundsätzlich teilbar; ein Erbbaurechtsteil am Garagengrundstück wäre nach Teilung des einheitlichen Erbbaurechts auch separat veräußerbar. Voraussetzung für ein solches Vorgehen wäre allerdings die Zustimmung des Grundstückseigentümers. Erforderlich für die Teilung eines Erbbaurechts ist jedoch - neben der (hier schon vorliegenden) Teilung des Erbbaugrundstücks in mehrere Grundstücke im Rechtssinn ([§ 7 Abs. 1 Grundbuchordnung \(GBO\)](#)) - zusätzlich, dass sich auf den geteilten Grundstücken jeweils ein Gebäude befindet bzw. es dort errichtet werden kann (vgl. von Oefele/Heinemann in Münchener Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2013, [§ 1 ErbbauRG](#) Rn. 43 ff.). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt, denn beide bereits grundbuchlich getrennte Grundstücke sind jeweils mit einem Gebäude bebaut. Eine Teilung des Erbbaurechts setzt jedoch nach [§ 26 ErbbauRG](#) voraus, dass der Eigentümer des Grundstücks der Teilung zustimmt; denn in einer Teilung eines Erbbaurechts liegt zugleich immer auch dessen (Teil-) Aufhebung und damit die Eröffnung des Anwendungsbereichs von [§ 26 ErbbauRG](#) (vgl. von Oefele/Heinemann, a.a.O., Rn. 46). Eine solche Zustimmung des Grundstückseigentümers liegt hinsichtlich des Erbbaurechts der Klägerin nicht vor; ob sie erteilt werden würde, ist zumindest fraglich.

Es kann offen bleiben, ob der Grundstückseigentümer einer Teilung des Erbbaurechts der Klägerin zustimmen würde bzw. zugestimmt hätte, wäre er daraufhin befragt worden. Denn die Klägerin verwertet die separate Garage zulässigerweise anders als durch Verkauf des Erbbaurechts, nämlich durch Vermietung:

Eine Verwertung kann auf unterschiedliche Art erfolgen, etwa durch Verkauf oder Beleihung; auch Vermietung oder Verpachtung kommen in Betracht. Grundsätzlich steht es dem Hilfesuchenden frei, zwischen mehreren möglichen Verwertungsarten zu wählen. Jedoch folgt aus der Selbsthilfeverpflichtung des [§ 2 Abs. 1 SGB XII](#), dass er grundsätzlich die Verwertungsart zu wählen hat, die den höchsten Deckungsbeitrag erbringt (vgl. Mecke in jurisPK-SGB XII, 1. Aufl. 2011, [§ 90](#), Rn. 37). Dieser Grundsatz ist nach Auffassung des Senats in der Weise zu modifizieren bzw. zu präzisieren, dass im Falle eines prognostisch langjährigen Leistungsbedarfs von einer Veräußerung abgesehen werden kann, wenn sich der Sozialhilfebedarf durch Vermietung in einer Weise reduzieren lässt, dass die Leistungseinsparungen bereits innerhalb weniger Jahre den Wert des Vermögensgegenstandes erreichen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Denn der Wert der Garage beläuft sich nach der Mitteilung der städtischen Bewertungsstelle der Beklagten auf 4.000,00 EUR. Auch wenn es sich dabei dem Sachverständigen T zufolge nur um eine Schätzung handelt, wird doch deutlich, dass es sich bei der Vermietung (im streitigen Zeitraum gegen einen monatlichen Mietzins von 45,00 EUR, inzwischen von 50,00 EUR) um eine wirtschaftlich auf nicht allzu lange Frist lukrative Form der Verwertung handelt. Denn bereits nach etwa acht Jahren liegen die Einnahmen durch die Vermietung über dem genannten Schätzwert der Garage (für den im Übrigen die nur laienhafte Ausbesserung des Daches durch den Sohn der Klägerin ersichtlich noch nicht einmal berücksichtigt worden ist). Es schien daher - jedenfalls im streitigen Zeitraum - auch mit Blick auf eine Reduzierung des Sozialhilfebedarfs wirtschaftlich von vornherein sogar sinnvoller, das Erbbaurecht an dem separaten Grundstück durch die erfolgte Vermietung der Garage zu verwerten, statt es zu veräußern. Die Klägerin ist deshalb ihrer Verwertungspflicht bereits nachgekommen.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 Abs. 1 SGG](#) und folgt der Entscheidung in der Hauptsache.

IV. Der Senat hat die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassen ([§ 160 Abs. 2 Nr. 1 SGG](#)).

Rechtskraft

Aus

Login

NRW

Saved

2015-08-18