

L 12 AS 109/08

Land

Baden-Württemberg

Sozialgericht

LSG Baden-Württemberg

Sachgebiet

Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

12

1. Instanz

-

Aktenzeichen

-

Datum

-

2. Instanz

LSG Baden-Württemberg

Aktenzeichen

L 12 AS 109/08

Datum

14.05.2008

3. Instanz

Bundessozialgericht

Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie

Beschluss

1. Die Berufung gegen das Urteil des Sozialgerichts M. vom 04.12.2007 wird zurückgewiesen.

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

Tatbestand:

Zwischen den Beteiligten ist die Gewährung von Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) ab dem 01.01.2006 im Streit.

Der 1952 geborene Kläger hat eine Ausbildung zum Elektrotechnik-Ingenieur absolviert und bis etwa 2001 als Software-Entwickler gearbeitet. Am 23.12.2004 beantragte er die Gewährung von Arbeitslosengeld II.

Der Kläger ist seit 1993 Eigentümer einer Gebäude- und Freifläche in S ... Das 1132 Quadratmeter umfassende Grundstück befindet sich in Hanglage und ist mit einem Haus bebaut, in dem sich zwei Wohnungen befinden. Die Erdgeschosswohnung mit 96,70 Quadratmetern wird von dem Kläger alleine bewohnt. Die Untergeschosswohnung mit 59,64 Quadratmetern steht leer. Der damalige Kaufpreis der Wohnung belief sich auf 480.000,00 DM, wobei bei der Antragstellung auf Arbeitslosengeld II noch eine Restschuld von 26.623,83 EUR bestand.

Die Beklagte lehnte die Bewilligung von Leistungen nach dem SGB II mit Bescheid vom 19.07.2005 zunächst unter Hinweis auf das Grundeigentum des Klägers ab.

Der Kläger wies darauf hin, dass die Untergeschosswohnung nie richtig bzw. nur sehr mangelhaft ausgebaut worden sei und seiner Auffassung nach im derzeitigen Zustand weder vermietbar noch sonst verwertbar sei. Bad, Küche, Elektroinstallation, Verputz, Deckenverkleidung, Fußbodenbelag und Terrassengeländer seien sanierungsbedürftig. Die erforderlichen Arbeiten könnten zwar in Eigenleistung durchgeführt werden, es sei jedoch ein Materialaufwand von ca. 20.000,00 EUR erforderlich.

Mit Bescheid vom 21.10.2005 bewilligte die Beklagte dann doch für die Zeit vom 01.01. bis zum 30.06.2005 Leistungen nach dem SGB II in Höhe von 509,03 EUR monatlich und für die Zeit vom 01.07.2005 bis 31.12.2005 in Höhe von 345,00 EUR monatlich. Die zuvor am 24.06.2005 zum Sozialgericht M. (SG) erhobene Untätigkeitsklage (S 7 AS 1786/05) hat der Kläger am 11.08.2005 daraufhin für erledigt erklärt. Der am 24.06.2005 ebenfalls beim SG gestellte Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz (S 7 AS 1787/05ER) hat sich durch die Annahme des Anerkenntnisses der Beklagten vom 13.09.2005 durch den Kläger erledigt.

Am 15.11.2005 beantragte der Kläger die Fortzahlung seiner Leistungen ab Januar 2006. Die Beklagte forderte den Kläger erneut auf, Nachweise zu den Vermittlungsbemühungen eines Teils der von ihm bewohnten größeren Wohnung seiner Immobilie vorzulegen. Der Kläger machte jedoch geltend, dass die von ihm bewohnte Wohnung für eine Untervermietung vollkommen ungeeignet sei, weil sie lediglich über ein Schlaf- und Wohnzimmer verfüge. Hinzu komme ein vom Finanzamt anerkanntes Arbeitszimmer, welches er für seine freiberufliche Tätigkeit vorhalten wolle. Bei dem vierten Zimmer handelte es sich um eine dunkle Abstellkammer. Zudem seien in der Wohnung die Innentüren nicht abschließbar.

Mit Bescheid vom 12.10.2006 bekräftigte die Beklagte erneut, dass der Kläger ihrer Auffassung nach nicht hilfebedürftig sei, und lehnte die Gewährung von Leistungen nach dem SGB II ab Januar 2006 ab. Der Kläger legte am 26.10.2006 Widerspruch ein, der mit Widerspruchsbescheid vom 29.11.2006 zurückgewiesen wurde.

Die bereits am 10.08.2006 beim SG erhobene Untätigkeitsklage (S 9 AS 2603/06) hat der Kläger daraufhin am 15.12.2006 für erledigt erklärt. Das am 10.08.2006 ebenfalls beim SG eingeleitete Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes (S 9 AS 2604/06 ER) wurde durch ablehnenden Beschluss des SG vom 04.09.2006 erledigt. Das SG vertrat hierbei die Auffassung, dass angesichts des Bankguthabens des Klägers von 6.750,00 EUR ein Anordnungsgrund nicht vorliege, da eine positive Entscheidung im gerichtlichen Eilverfahren in der vorliegenden Konstellation faktisch zu einer Vorwegnahme der Hauptsache führe und durch das Bankguthaben die vorläufige Sicherung des Lebensunterhaltes gewährleistet sei.

Der Kläger hat in der Hauptsache am 21.12.2006 Klage zum SG (S 9 AS 4405/06) erhoben. Eine Untervermietung einzelner Räume der von ihm bewohnten Wohnung scheide aus. Wegen schlechtem baulichen Zustandes könne die untere Wohnung auch weder vermietet noch verkauft werden. Sein Wohnort S. habe innerhalb des R.-N. die höchste Abwanderungsrate, zahlreiche Häuser stünden zum Verkauf bzw. zur Vermietung leer. Eine Vermietung bzw. ein Verkauf seien daher nur zu vollkommen unwirtschaftlichen Bedingungen möglich.

Den am 06.08.2007 beim SG eingereichten dritten Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz (S 9 AS 2758/07 ER) hat das SG mit Beschluss vom 20.08.2007 abgelehnt und hierbei auf seine Ausführungen zu den Voraussetzungen für den Erlass einer einstweiligen Anordnung in seinem Beschluss vom 04.09.2006 (S 9 AS 2604/06 ER) Bezug genommen. Eine besondere Eilbedürftigkeit einer Entscheidung zugunsten des Klägers sei weiterhin nicht glaubhaft gemacht. Der Kläger sei mit Schreiben vom 09.08.2007 ausdrücklich darauf hingewiesen und aufgefordert worden, eine schriftliche Aufstellung über seine derzeitigen Einkommens- und Vermögensverhältnisse vorzulegen und in Kopie die Kontoauszüge und Sparbücher für die Zeit seit Juni 2007 bis zur Gegenwart zu belegen. Darüber hinaus sei der Kläger aufgefordert worden, am Schluss der Aufstellung an Eides statt zu versichern, dass seine Angaben zuträfen. Nachdem der Kläger dieser Auflage bis zur Entscheidung nicht nachgekommen sei, scheide der Erlass einer einstweiligen Anordnung aus. Alleine die allgemeine Angabe des Klägers, seine Ersparnisse seien bis auf 300,00 EUR aufgebraucht, reichten zur Glaubhaftmachung des Anordnungsgrundes nicht aus. Dem Kläger wäre es ohne Weiteres möglich und zumutbar gewesen, die erbetenen Angaben zu machen und die angeforderte eidesstattliche Versicherung vorzulegen. Im Übrigen erscheine unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich im Hauptsacheverfahren vorliegenden Wertgutachtens auch der Anordnungsanspruch unter Berücksichtigung des Immobilienvermögens des Antragstellers höchst zweifelhaft.

Auch die Beschwerde des Klägers hat das Landessozialgericht mit Beschluss vom 08.10.2007 ([L 12 AS 4529/07 ER-B](#)) den Beschluss des SG vom 20.08.2007 aufgehoben und die Beklagte verpflichtet, dem Kläger Leistungen zur Grundsicherung für Arbeitsuchende vorläufig als Darlehen zu gewähren. Das vom Kläger angegebene Barvermögen in Höhe von 410,00 EUR liege unter dem Freibetrag des [§ 12 Abs. 2 Ziff. 1 SGB II](#). Das Immobilienvermögen könne der Kläger nicht einer sofortigen Verwertung zuführen, weil dies erfahrungsgemäß einen gewissen Zeitraum erfordere. Im vorliegenden Fall stehe auch nicht fest, ob der Verkauf der Immobilie nicht eine besondere Härte bedeuten würde. Die Beklagte habe die Möglichkeit, ihren Anspruch auf Rückzahlung der vorläufig gewährten Leistungen dinglich zu sichern. Der Anordnungsgrund folge aus der sich ergebenden Hilfebedürftigkeit des Klägers.

Das vom SG eingeholte Wertgutachten des kommunalen Gutachterausschusses der Stadt S. vom 12.07./16.07.2007 kommt zu einem Bodenwert von 56.895,50 EUR und einem Gebäudewert in Höhe von 157.260,06 EUR. In dem Begleitschreiben vom 16.07.2007 wird darauf hingewiesen, dass die Bildung von Wohnungseigentum und ein Verkauf der im Untergeschoss gelegenen Wohnung auch vor Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten denkbar wäre.

Das SG hat die Beklagte mit Urteil vom 04.12.2007 unter Aufhebung des Bescheides vom 12.10.2006 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 29.11.2006 verurteilt, dem Kläger ab dem 01.01.2006 Leistungen nach dem SGB II in gesetzlicher Höhe als Darlehen zu gewähren, wobei es der Beklagten vorbehalten bleibe, die Zahlung dieser Beträge von der Eintragung einer Grundschuld abhängig zu machen. Die darüber hinausgehende Klage hat das SG abgewiesen. Streitgegenständlich sei die Gewährung von Arbeitslosengeld II vom 01.01.2006 bis zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung. Entgegen der Beklagten gehe das SG davon aus, dass von dem Kläger nicht die Untervermietung einzelner Zimmer seiner im Obergeschoss bewohnten Wohnung verlangt werden könne. Angesichts des Alters des Klägers sei die größere der beiden Wohnungen auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass er diese allein bewohne, ein angemessenes Wohneigentum. Insofern spiele es auch eine Rolle, dass der Kläger zum Schluss offensichtlich freiberuflich tätig gewesen sei und deshalb in seiner Wohnung ein vom Finanzamt anerkanntes Arbeitszimmer von knapp 15 Quadratmeter Größe vorhalte. Entgegen der Auffassung des Klägers sei jedoch die im Untergeschoss gelegene Wohnung verwertbar. Auch wenn das Wertgutachten insoweit den Gebäudewert nicht separat aufschlüssele, gehe das Gericht davon aus, dass der Wert dieser Wohnung auch unter der Berücksichtigung der erheblichen Mängel die Vermögensfreibeträge des Klägers deutlich übersteige. Das Wertgutachten stelle insoweit ausdrücklich fest, dass die Bildung von Wohnungseigentum und der Verkauf der im Untergeschoss gelegenen Wohnung auch vor den erforderlichen Renovierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten möglich wäre. Der Kläger selbst habe im Übrigen im Verfahren den erforderlichen Materialaufwand insoweit mit (nur) 20.000,00 EUR angegeben. Auch unter Berücksichtigung der gesunkenen Immobilienpreise sei es durchaus möglich, trotz der erheblichen Mängel aus dem Verkauf der unteren Wohnung einen Erlös zu erzielen, der den genannten Freibetrag deutlich übersteigen würde. Eine offensichtliche Unwirtschaftlichkeit bzw. Härte der Verwertung könne nicht angenommen werden, wobei auch zu berücksichtigen sei, dass Immobilien in den letzten Jahren generell an Wert verloren hätten. Der Kläger habe auch bisher keinerlei Bemühungen unternommen, etwa die Einschaltung eines Maklers, um die untere von ihm nicht bewohnte Wohnung seiner Immobilie zu verwerten. Andererseits habe berücksichtigt werden müssen, dass dem Kläger die sofortige Verwertung der im Untergeschoss gelegenen Wohnung nicht möglich sei, weil für den Verkauf oder die Vermietung einer Wohnung ein längerer Zeitraum erforderlich sei. Vor diesem Hintergrund sei [§ 23 Abs. 5 SGB II](#) anwendbar, wonach die Leistungen nach dem SGB II als Darlehen zu leisten seien. Das Urteil des SG wurde dem Kläger am 13.12.2007 zugestellt.

Der Kläger hat am 09.01.2008 beim Landessozialgericht Berufung eingelegt. Die Wertermittlung des SG sei rein spekulativ. Tatsächlich liege der Wert der Einliegerwohnung eher bei 0,00 EUR, da die Wohnung im derzeitigen Zustand nicht verwertbar sei. Der Kläger lege eine Bescheinigung der Firma S. Immobilien vom 04.03.2008 vor, wonach für die Sanierung der unteren Räumlichkeiten mit einer Investition von 40.000,00 bis 50.000,00 EUR zu rechnen sei. Bei Erreichen eines soliden Allgemeinzustands des Gesamtobjektes könne ein Verkaufspreis für diese Wohnung von 60.000,00 bis 70.000,00 EUR bzw. eine monatliche Nettomiete von ca. 350,00 bis 370,00 EUR erzielt werden.

Der Kläger beantragt sinngemäß,

das Urteil des Sozialgerichts M. vom 04.12.2007 dahingehend abzuändern, dass die Beklagte zur Bewilligung von Leistungen nach dem SGB

II in gesetzlicher Höhe für die Zeit ab dem 01.01.2006 in Form eines verlorenen Zuschusses und ohne die Möglichkeit der Absicherung durch eine Grundschuld verurteilt wird.

Die Beklagte beantragt sinngemäß,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte hat sich zum Verfahren nicht geäußert.

Für die weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vortrags der Beteiligten wird auf die beigezogenen Verwaltungsakten, die Akten des SG sowie die Akten des Landessozialgerichts Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

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

Der Senat hat über die Berufung des Klägers gemäß [§ 153 Abs. 4 Satz 1](#) des Sozialgerichtsgesetzes (SGG) durch Beschluss entschieden, weil er das Rechtsmittel einstimmig für unbegründet und eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich gehalten hat. Im Anhörungsverfahren (vgl. Hinweis vom 11.03.2008) haben sich keine Gesichtspunkte ergeben, von dieser Verfahrensform abzuweichen.

Streitgegenstand des Verfahrens ist der Bescheid vom 12.10.2006 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 29.11.2006, mit dem Leistungen nach dem SGB II ab dem 01.01.2006 ohne zeitliche Begrenzung abgelehnt werden. Zwar sollen nach [§ 41 Abs. 1 Satz 4 SGB II](#) die Leistungen monatlich im Voraus für einen begrenzten Zeitraum von sechs Monaten erbracht werden. Das Bundessozialgericht hat im Anschluss an die Rechtsprechung zur Arbeitslosenhilfe (BSG, Urt. v. 27.01.2005 - B [7a/7 AL 34/04 R -](#)) eine Anwendung der Regelfrist für die Leistungsgewährung ([§ 41 Abs. 1 Satz 4 SGB II](#)) auf die Leistungsversagung abgelehnt (BSG, Urteil vom 23.11.2006 - [B 11b AS 1/06 R -](#)), was vorliegend auch dem Verständnis des Ablehnungsbescheid nach dem Empfängerhorizont entspricht.

Der Kläger hat seit dem 01.01.2006 Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II lediglich unter der Voraussetzung, dass er der Beklagten hinsichtlich seiner Immobilie eine angemessene Grundschuld hinsichtlich des Wertes der unteren Wohnung seines Hauses einräumt. Die Beklagte und das SG vertreten zu Recht den Standpunkt, dass dem Kläger jedenfalls ab diesem Zeitpunkt insofern eine teilweise Verwertung seiner Immobilie zur Bestreitung seines Lebensunterhaltes möglich war, etwa durch Beleihung, Vermietung oder Verkauf nach der Bildung von Teileigentum.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird nach [§ 153 Abs. 2 SGG](#) auf die zutreffenden und ausführlichen Entscheidungsgründe in dem angegriffenen Urteil des SG Bezug genommen, denen der Senat sich ausdrücklich anschließt.

Hierbei kann einerseits offen gelassen werden, ob die von dem Kläger bewohnte größere Wohnung seiner Immobilie unangemessen ist und der Kläger insoweit zur Suche einer kleineren Wohnung verpflichtet ist. Insoweit bestehen indes erhebliche Zweifel an der Angemessenheit. Denn in Baden-Württemberg ist in Anlehnung an das Wohnungsbindungsrecht für Vier-Personen-Haushalte eine Wohnfläche von 90 qm (bzw. 45 qm für eine Person zuzüglich 15 qm für jede weitere Person) als angemessen anzusehen (Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Sicherung von Bindungen in der sozialen Wohnraumförderung - VwV-SozWo vom 12.02.2002 (GABI S. 240) i.d.F. der VwV vom 22.01.2004 (GABI S. 248)). Da eine andere konkrete Regelung nicht vorliegt, ist unter Zugrundelegung der bisherigen Vorschriften des sozialen Wohnungsbaus davon auszugehen, dass für einen Vier-Personen-Haushalt in Baden-Württemberg derzeit eine Wohnfläche von bis zu 90 qm angemessen ist (vgl. Wieland in Estelmann, SGB II, § 22 Rdnr. 17 ff. m.w.N.). Da der Kläger bereits alleine eine größere Wohnung mit 96,70 Quadratmetern belegt, erscheint sein Ansinnen auf Gewährung von Leistungen ohne vorherige Verwertung dieser Wohnung nach dem SGB II insofern bereits verfehlt.

Andererseits lässt der Senat auch offen, ob es dem Kläger deswegen faktisch möglich und zumutbar ist, einen Teil dieser Wohnung zu vermieten, wie es dem Kläger noch im Verwaltungsverfahren geraten worden ist. Insofern weist der Senat lediglich darauf hin, dass die Vorhaltung eines Arbeitszimmers wie vom Kläger vorgetragen angesichts der fehlenden Erwerbstätigkeit des Klägers kaum schutzbedürftig sein dürfte.

Jedenfalls ist dem Kläger nach dem für den Senat überzeugenden Gutachten des kommunalen Gutachterausschusses der Stadt S. vom 12.07./16.07.2007 bei einem Bodenwert von 56.895,50 EUR und einem Gebäudewert in Höhe von 157.260,06 EUR die Bildung von Wohnungseigentum und ein Verkauf der im Untergeschoss gelegenen Wohnung auch vor Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten zumutbar und möglich.

Das SG weist insofern zutreffend darauf hin, dass der Kläger insofern angesichts der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien auch Abschlüsse hinsichtlich des Kaufpreises hinnehmen muss. Schließlich ist die untere Wohnung inzwischen auch weiter gealtert, wobei erforderliche laufende Arbeiten offensichtlich nicht vorgenommen worden sind. Die fehlende Attraktivität der unteren Wohnung ist angesichts des Wertgutachtens kein diese Verwertung ausschließendes Argument, weil dies letztlich eine Frage des Verkaufspreises dieser Wohnung ist.

Demgegenüber vermag die Einschätzung der Firma S. Immobilien vom 04.03.2008 den Senat nicht zu überzeugen. Die Bewertung ist äußerst kurz gefasst, wobei unklar ist, welche Renovierungsarbeiten wirklich als zwingend angesehen werden. Außerdem kommt auch diese Einschätzung von Maklerseite zu dem Schluss, dass bereits mit Investitionen von 40.000 EUR ein Verkaufspreis der unteren Wohnung von 70.000 EUR denkbar wäre, was die Bedürftigkeit des Klägers ebenfalls unter Berücksichtigung der in [§ 12](#) und [§ 65 Abs. 5 SGB II](#) genannten Freibeträge in der jeweils aktuellen Fassung ausschloss bzw. weiterhin ausschließt.

Etwaigen fortbestehenden Schwierigkeiten bei der Verwertung wird im Übrigen dadurch Rechnung getragen, dass das SG die Beklagte zur Gewährung von Leistungen nach dem SGB II in gesetzlicher Höhe als Darlehen verurteilt hat, wobei es der Beklagten vorbehalten bleibt, die

Zahlung dieser Beträge von der Eintragung einer Grundschuld abhängig zu machen; das wirtschaftliche Risiko, dass die untere Wohnung nicht den erhofften Ertrag bringen kann, ist insofern auf die Beklagte verlagert worden.

Schließlich bestehen inzwischen auch unabhängig vom Wert der Immobilie des Klägers ganz erhebliche Zweifel an dessen Bedürftigkeit, weil er offenkundig seit dem 01.01.2006 seinen Lebensunterhalt ohne Leistungen der Beklagten und ohne Verwertung seiner Immobilie bestreitet.

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

Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor.

Rechtskraft

Aus

Login

BWB

Saved

2008-05-15