

L 11 AS 72/11

Land

Freistaat Bayern

Sozialgericht

Bayerisches LSG

Sachgebiet

Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

11

1. Instanz

SG Nürnberg (FSB)

Aktenzeichen

S 19 AS 484/08

Datum

14.01.2011

2. Instanz

Bayerisches LSG

Aktenzeichen

L 11 AS 72/11

Datum

06.11.2013

3. Instanz

-

Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie

Urteil

Leitsätze

Kein Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II wegen Vermögens in Form einer nicht selbst bewohnten Eigentumswohnung.

I. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Sozialgerichts Nürnberg vom 14.01.2011 insoweit aufgehoben, als darin über einen Leistungsanspruch für die Zeiträume vom 27.10.2006 bis 30.11.2006 und vom 27.01.2009 bis 24.02.2009 entschieden worden ist.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

II. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

III. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Streitig sind Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes (Arbeitslosengeld II - Alg II) nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II).

Die 1950 geborene Klägerin bezog zunächst bis zum 30.11.2006 (Bescheid vom 29.06.2006) Alg II vom Beklagten. Im Rahmen der Antragstellung hatte sie angegeben, neben der von ihr selbst bewohnten, 79 qm großen Eigentumswohnung in A-Stadt, die mit ca. 38.800 EUR belastet sei, über zwei weitere Eigentumswohnungen in O. (Ortsteil von S.) mit 52 qm und B. mit 38 qm zu verfügen. Der Verkehrswert der beiden vermieteten Wohnungen betrage ca. 72.800 EUR bzw. 43.700 EUR bei gleichzeitigen Belastungen von ca. 84.300 EUR bzw. 25.000 EUR.

Nach einer vom Beklagten eingeholten Auskunft des Landratsamtes A ... L. betrage der Mittelwert der Kaufpreise im Bereich der Wohnung in S. zwischen 1.400 EUR und 1.800 EUR je qm bei einem Mittelwert von 1.600 EUR je qm. Für den Bereich der B. Wohnung teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung B. mit, nach der Kaufpreissammlung ergebe sich eine Spanne von 740 EUR bis 1.550 EUR je qm bei einem Mittelwert von 1.150 EUR je qm. Die Bausparkasse W. bestätigte unter dem 14.03.2005 Belastungen für die Wohnung in A-Stadt iHv 9.481,78 EUR und 29.388,95 EUR, für die Wohnung in S. iHv 84.363,16 EUR sowie für die Wohnung in B. iHv 31.391,02 EUR und ein zweckgebundenes Bausparguthaben iHv 6.114,48 EUR.

Am 27.10.2006 beantragte die Klägerin die Fortzahlung des Alg II ab 01.12.2006. Nach dem Schreiben der Bausparkasse W. vom 12.12.2006 bestünden nunmehr Belastungen für die Wohnung in A-Stadt iHv 7.007,55 EUR und 28.349,32 EUR, für die Wohnung in S. iHv 84.363,16 EUR sowie für die Wohnung in B. iHv 31.700 EUR und ein zweckgebundenes Bausparguthaben iHv 9.019,11 EUR. Der Beklagte lehnte den Leistungsantrag mit Bescheid vom 12.01.2007 ab. Es liege keine Hilfebedürftigkeit vor, da das zu berücksichtigende Vermögen iHv 19.855,95 EUR die Grundfreibeträge von 9.900 EUR übersteige.

Dagegen legte die Klägerin Widerspruch ein. Die Wohnung in A-Stadt stelle geschütztes Vermögen dar und die Verwertung der beiden anderen Wohnungen sei offensichtlich unwirtschaftlich. Ein möglicher Erlös würde in einem deutlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Wert stehen. Der Wert der Wohnung in B. liege nach unverbindlicher Auskunft der Hausverwaltung zwischen 25.000 EUR und 30.000 EUR.

Eine vergleichbare Wohnung, die aber über eine ruhigere Lage verfüge, sei für 23.000 EUR angeboten worden. Zu Unrecht werde insofern für die B. Wohnung ein Vermögen iHv 21.019,11 EUR angesetzt. Im Übrigen würde die Verwertung die private Altersvorsorge betreffen.

Der Beklagte wies den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 28.03.2008 zurück. Bei der Berechnung sei die selbstgenutzte Eigentumswohnung nicht berücksichtigt worden. Auch sei die Klägerin nicht von der Rentenversicherungspflicht befreit. Nach den Verkehrswertgutachten (1.600 EUR je qm für die Wohnung in O. und 1.150 EUR je qm für die Wohnung in B.) und unter Berücksichtigung der Belastungen verbleibe ein über den Freibeträgen liegendes Vermögen.

Einen erneuten Antrag der Klägerin auf Alg II vom 27.01.2009 lehnte der Beklagte mit Bescheid vom 25.02.2009 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 20.01.2011 ab.

Gegen den Widerspruchsbescheid vom 28.03.2008 hat die Klägerin beim Sozialgericht Nürnberg (SG) Klage erhoben und die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von Alg II entsprechend dem Antrag vom 27.10.2006 beantragt. Die Bewertung der Wohnung in B. sei unzutreffend und zudem eine gesonderte Verwertung nicht möglich. Der zu erzielende Erlös liege weit unter dem tatsächlichen Wert. Nach einer von ihr vorgelegten Bescheinigung der Bausparkasse W. seien die Mieteinnahmen der B. Wohnung in die gesamte Haushaltsrechnung der weiteren Immobilien einbezogen worden. Einer Pfandfreigabe der B. Wohnung könnte nicht zugestimmt werden. Es müssten alle Immobilien verkauft werden, was (zur Zeit) nur mit hohen Verlusten zu realisieren sei. Nach einer Renteninformation der Deutschen Rentenversicherung Bund vom 15.01.2010 beträgt die Rentenanwartschaft der Klägerin monatlich 609,47 EUR.

Das SG hat ein Gutachten zum Verkehrswert der Wohnung in B. eingeholt. Im Gutachten vom 25.06.2010 kommt der Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) M. O. zu einem Verkehrswert der nach seinen Berechnungen 42,76 qm großen Wohnung zum 01.01.2005 in Höhe von 40.000 EUR. In der Folgezeit wird die Entwicklung mit Werten zwischen 37.600 EUR (2006) und 46.000 EUR (2008) angegeben. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten, insb. der Wertermittlung wird auf das Gutachten Bezug genommen.

Hierzu hat die Klägerin ausgeführt, die Grundquadratmeterzahl von 42,76 sei unzutreffend. Nach den Jahresabrechnungen der Hausverwaltung liege eine Quadratmeterzahl von 29,93 qm vor. Auch weise der Sanitärbereich keine "mittlere Qualität" auf, und es sei zu berücksichtigen, dass die Wohnung keinen Keller, Dachboden bzw. Fahrradraum habe. Darüber hinaus sei die Stadtautobahn und S-Bahnstraße ca. 200 m entfernt. Der Verkaufswert von 40.000 EUR sei absolut illusorisch. Es liege ein Angebot eines Immobilienunternehmens von 22.000 EUR vor.

Der Gutachter hat erwidert, wegen unterschiedlicher Angaben zur Wohnfläche sei vor Ort ein Aufmaß durchgeführt und danach die Größe errechnet worden. Der Sanitärbereich sei mittleren Standards, da einfacher Standard bei Bädern ohne Fliesenbelag und Verkleidungen mit Rohren auf Putz und Badeofen vorliege. Der fehlende Mieterabstellraum und Immissionen durch Stadtautobahn und S-Bahn seien in der Miete und dem Liegenschaftszins berücksichtigt worden. Ein Fahrradkeller sei nicht überall üblich, weshalb hierfür kein Ansatz vorgenommen worden sei.

Die Klägerin hat eine weitere Bestätigung der Bausparkasse W. vom 03.11.2010 vorgelegt, wonach die Belastung der Eigentumswohnung in B. 17.851,33 EUR betrage. Unter Berücksichtigung der Hypothek und der Ablöse hinsichtlich der vom Vater geerbten Wohnung verbleibe bei einem Verkaufspreis von 80.000 EUR bis 85.000 EUR eine Minussumme von 25.000 EUR. Für die B. Wohnung könne sie bestenfalls 30.000 EUR erzielen. Den verbleibenden 5.000 EUR würden dann noch Schulden von 18.000 EUR gegenüberstehen. Die B. Wohnung sei längst mit Schulden gegenüber ihrem Sohn zu verrechnen. Die Übertragung der Wohnung an ihn scheitere an den fehlenden Notarkosten.

Mit Urteil vom 14.01.2011 hat das SG die Klage abgewiesen. Die Klägerin habe in dem streitgegenständlichen Zeitraum vom 27.10.2006 bis 24.02.2009 keinen Anspruch auf Alg II. Die B. Eigentumswohnung stelle verwertbares Vermögen dar, welches die Hilfebedürftigkeit entfallen lasse. Der Verkehrswert ergebe sich dabei aus dem Sachverständigengutachten. Die zugrunde gelegte Größe von 42,76 qm beruhe auf den eigenen Messungen des Sachverständigen. Dieser habe auch die negativen Faktoren berücksichtigt. Die Verwertung stelle keine besondere Härte dar, da die Klägerin nicht kurz vor dem Rentenalter stehe und ihre Rentenversicherung keine Lücken wegen selbstständiger Tätigkeiten aufweise. Eine Verzahnung der Finanzierung der unterschiedlichen Wohnungen miteinander sei unbeachtlich, da die Vermögensgegenstände getrennt voneinander zu betrachten seien.

Dagegen hat die Klägerin Berufung zum Bayerischen Landessozialgericht (LSG) eingelegt. Eine Verwertung der Wohnung in B. sei offensichtlich unwirtschaftlich und es bestehe eine wechselseitige Beziehung zu den übrigen Wohnungen beziehungsweise Vermietungen. Aus Ziffer 9.3 der Darlehensbedingungen ergebe sich eine Kündigungsmöglichkeit für die Bausparkasse bei einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögenslage des Darlehensnehmers. Im Hinblick auf die beim Verkauf der Wohnung anzunehmende Verschlechterung ihrer Haushaltslage hätte die Bausparkasse sämtliche Kredite fällig gestellt und sie wäre gezwungen gewesen, alle Wohnungen zu verkaufen. Für die Wohnung in B. hätte allenfalls der Ertragswert, welcher von der Bausparkasse mit 22.000 EUR angegeben worden sei, erzielt werden können. Ein Verkaufspreis von 40.000 EUR sei nicht realisierbar. Eine vergleichbare Wohnung, allerdings in einem vollständig und hochwertig sanierten Zustand stehe bereits seit einem dreiviertel Jahr mit einem Preis von 50.000 EUR zu verkaufen. Das eingeholte Sachverständigengutachten enthalte diverse Unstimmigkeiten. Die unterstellte Quadratmeterzahl sei falsch, Baumängel und Bauschäden seien nicht erwähnt und die Nähe zu der 200 m entfernt liegenden Stadtautobahn und der S-Bahn seien nicht ausreichend berücksichtigt worden. Die im Jahr 1975 angenommene Modernisierung sei schlichtweg falsch. Ferner sei die Höhe des Hausgeldes wegen notwendiger Sanierungen gestiegen. Diesbezüglich drohten auch Mietminderungen während der bevorstehenden Sanierungsarbeiten. Darüber hinaus liege eine besondere Härte vor. Sie sei mittlerweile knapp 61 Jahre alt und gesundheitlich beeinträchtigt. Ihre Altersvorsorge sei in Gefahr. Die Freibeträge seien vom SG nicht korrekt angesetzt worden.

Nach einer weiteren Bestätigung der Bausparkasse W. vom 03.05.2011 ergebe sich für die Einwertung der Immobilien für die Wohnung in A-Stadt ein Verkaufswert von 145.000 EUR, für die Wohnung in S. von 60.000 EUR und für die Wohnung in B. von 20.000 EUR. Der Verkauf der Wohnung in S. sei nur mit großem Verlust möglich. Ein diesbezügliches Bankdarlehen valutierte noch mit ca. 71.400 EUR und wäre mit einer Vorfälligkeitsentschädigung von ca. 7.000 EUR abzudecken. Ein weiteres Darlehen valutierte noch mit ca. 23.800 EUR bei einer Vorfälligkeitsentschädigung von ca. 3.000 EUR. Nachdem durch den Verkauf der Wohnung die Darlehen nicht getilgt werden könnten, sei ein so genannter "Pfandtausch" einzuleiten. Eine damit verbundene Bonitätsprüfung falle ohne Mieteinkünfte negativ aus, so dass große

Schwierigkeiten bei der Fortführung der Darlehen gesehen würden. Desweiteren hat die Klägerin verschiedene Darlehensverträge bzw. -entwürfe zwischen ihr und der Bausparkasse W. vorgelegt. Auf diese wird Bezug genommen.

Auf Anfrage hat der Mitarbeiter der Bausparkasse W. C. (W) unter dem 04.01.2013 mitgeteilt, die Klägerin hätte selbstverständlich ihre Wohnung in B. verkaufen können, diese sei in Abteilung III unbelastet. Das seinerzeitige Darlehen Nr. 45 8194653 über 31.700 EUR sei durch freie Grundschulden auf dem eigengenutzten Objekt in A-Stadt gesichert worden. Einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung hätte die Bausparkasse nicht zugestimmt. Die Einwertung der Immobilie in B. sei ohne Besichtigung nach dem Ertragswertverfahren erfolgt. Der Kredit sei unter Maßgabe der Vermietung ausgereicht worden. Durch die fehlende Mieteinnahme hätte die Klägerin eine negative Haushaltsrechnung gehabt. Bei Rückständen hätte es zur Fälligestellung und Kündigung des Darlehens kommen können.

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Sozialgerichtes Nürnberg vom 14.01.2011 und den Bescheid des Beklagten vom 12.01.2007 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 28.03.2008 aufzuheben und den Beklagten zu verurteilen, der Klägerin Arbeitslosengeld II für die Zeit vom 01.12.2006 bis 26.01.2009 zu bezahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung als unbegründet zurückzuweisen.

Ein Verkauf der Eigentumswohnung in B. sei möglich und der Erlös zur Sicherung des Lebensunterhalts einzusetzen gewesen. Ob bei Tilgung des Darlehens die Zustimmung zu einem Sonderrückzahlungsrechts möglich gewesen wäre, sei nicht relevant. Auch das eingeholte Gutachten habe eine Ertragswertermittlung berücksichtigt. Für eine Fälligestellung aller Kredite aufgrund eines Verkaufs der B. Wohnung gebe es keine Rechtsgrundlage.

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

Zur weiteren Darstellung des Sachverhaltes wird auf die beigezogene Akte des Beklagten und die Gerichtsakten erster und zweiter Instanz Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung ist zulässig ([§§ 143, 144, 151](#) Sozialgerichtsgesetz -SGG-) und teilweise begründet. Zu Unrecht hat das SG über die Zeiträume vom 27.10.2006 bis 30.11.2006 und vom 27.01.2009 bis 24.02.2009 entschieden. Insofern ist das Urteil des SG aufzuheben. Im Übrigen hat es aber die Klage zu Recht abgewiesen. Die Klägerin hat für die Zeit vom 01.12.2006 bis 26.01.2009 keinen Anspruch auf Alg II.

Streitgegenstand ist vorliegend alleine der Zeitraum vom 01.12.2006 bis zum 26.01.2009. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 12.01.2007 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 28.03.2008 hat der Beklagte den Fortzahlungsantrag der Klägerin auf Alg II vom 27.10.2006 für die Zeit ab 01.12.2006 - Alg II war nach dem Bescheid vom 29.06.2006 bis 30.11.2006 bewilligt - abgelehnt. Das SG hat insofern zu Unrecht über die Zeit vom 27.10.2006 bis 30.11.2006 entschieden, da dieser Zeitraum vom Antrag der Klägerin vom 27.10.2006 nicht erfasst gewesen ist. In Fällen ablehnender Verwaltungsentscheidungen erstreckt sich der streitgegenständliche Zeitraum grundsätzlich bis zur letzten mündlichen Verhandlung vor dem LSG (vgl BSG, Urteil vom 16.05.2007 - [B 11b AS 37/06 R](#) - [SozR 4-4200 § 12 Nr 4](#); Urteil vom 23.11.2006 - [B 11b AS 1/06 R](#) - [SozR 4-4200 § 20 Nr 3](#)). Vorliegend hat die Klägerin aber am 27.01.2009 einen neuen Antrag auf Alg II gestellt, worüber der Beklagte mit Bescheid vom 25.02.2009 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 20.01.2011 entschieden hat. Dieser Folgebescheid und damit der von diesem umfasste Leistungszeitraum wird nicht Gegenstand eines bereits anhängigen Rechtsschutzverfahrens (zur fehlenden Anwendungsmöglichkeit von [§ 86 SGG](#) bzw [§ 96 SGG](#) bei Bewilligungsbescheiden für Folgezeiträume vgl die ständige Rechtsprechung des BSG, zB Urteil vom 07.11.2006 - [B 7b AS 14/06 R](#) - [SozR 4-4200 § 20 Nr 1](#); Urteil vom 23.11.2006 - [B 11b AS 9/06 R](#) - [SozR 4-4300 § 428 Nr 3](#); Urteil vom 16.05.2007 - [B 11b AS 29/06 R](#) - juris; Urteil vom 05.09.2007 - [B 11b AS 15/06 R](#) - [SozR 4-4200 § 11 Nr 5](#)). Dies gilt auch für den Fall, dass durch den neuen Bescheid die alte - ablehnende - Rechtsauffassung lediglich bestätigt wird (BSG, Urteil vom 31.10.2007 - [B 14/11b AS 59/06 R](#) - [NJW 2008, 2458](#)). Im Hinblick auf die Antragstellung vom 27.01.2009 ist mit dem Bescheid vom 25.02.2009 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 20.01.2011 wegen der Maßgeblichkeit des Zeitpunktes der Antragstellung ([§ 37 Abs 1 SGB II](#) idF des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt vom 24.12.2003 - [BGBl I 2954](#)) über einen Leistungsanspruch ab 27.01.2009 neu entschieden worden (vgl dazu auch BSG, Beschluss vom 19.09.2008 - [B 14 AS 44/08 B](#) - juris). Die Zahlung von Alg II ab 27.01.2009 ist damit nicht Streitgegenstand. Insofern hat das SG über die Zeiträume vom 27.10.2006 bis 30.11.2006 und vom 27.01.2009 bis 24.02.2009 verfahrensfehlerhaft entschieden (vgl BSG aaO), so dass die Entscheidung insoweit aufzuheben war.

Die Klägerin hat in der Zeit vom 01.12.2006 bis zum 26.01.2009 keinen Anspruch auf Alg II. Nach [§ 7 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) idF des Kommunalen Optionsgesetzes vom 30.07.2004 ([BGBl I 2014](#)) bzw. idF des Gesetzes zur Anpassung der Regelaltersgrenze an die demografische Entwicklung und zur Stärkung der Finanzierungsgrundlagen der gesetzlichen Rentenversicherung vom 20.04.2007 ([BGBl I 554](#)) erhalten Leistungen nach dem SGB II Personen, die das 15. Lebensjahr vollendet, das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet bzw. die Altersgrenze nach [§ 7a SGB II](#) noch nicht erreicht haben, erwerbsfähig sowie hilfebedürftig sind, und ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben (erwerbsfähige Hilfebedürftige). Nach [§ 9 Abs 1 SGB II](#) idF des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistung am Arbeitsmarkt vom 24.12.2003 ([BGBl I 2954](#)) ist hilfebedürftig, wer seinen Lebensunterhalt, seine Eingliederung in Arbeit und den Lebensunterhalt der mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln, vor allem nicht durch Aufnahme einer zumutbaren Arbeit, aus dem zu berücksichtigen Einkommen oder Vermögen sichern kann und die erforderliche Hilfe nicht von anderen, insbesondere von Angehörigen oder von Trägern anderer Sozialleistungen erhält. Dabei sind

nach [§ 12 Abs 1 SGB II](#) als Vermögen alle verwertbaren Vermögensgegenstände - mit ihrem Verkehrswert ([§ 12 Abs 4 Satz 1 SGB II](#)) - zu berücksichtigen. Für die Bewertung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem der Antrag auf Bewilligung oder erneute Bewilligung der Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende gestellt wird ([§ 12 Abs 4 Satz 2 SGB II](#)). Wesentliche Änderungen des Verkehrswertes sind gemäß [§ 12 Abs 4 Satz 3 SGB II](#) zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf das bei der Klägerin vorhandene Vermögen fehlt es vorliegend an einer Hilfebedürftigkeit. Sie verfügte - ausgehend vom geringst anzunehmenden Wert der Eigentumswohnung in B. - über ein Vermögen iHv mindestens 37.600 EUR.

Zur Überzeugung des Senats war der Verkehrswert der Eigentumswohnung in B. mit 37.600 EUR zugrunde zu legen. Dies ergibt sich aus dem vom SG eingeholten Gutachten des Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) M. O. vom 25.06.2010. Dort wurde für die Wohnung ein Verkehrswert für das Jahr 2005 von 40.000 EUR ermittelt. Unter Berücksichtigung der Wertentwicklung war der geringste Wert mit 37.600 EUR, der für das Jahr 2006 angegeben wurde, anzusetzen, da der streitgegenständliche Antrag am 27.10.2006 gestellt worden ist.

Das Gutachten ist auch inhaltlich überzeugend und widerspruchsfrei. Es bedient sich verschiedener Verfahren zur Wertermittlung und kommt unter nachvollziehbarer Gewichtung des Ertragswertverfahrens und der Vergleichswerte auf Basis von Vergleichsfaktoren, von den Kaufpreisspannenangaben sowie von Vergleichspreisen auf einen Verkehrswert zum 01.01.2005 von 40.000 EUR. Insofern wurde durch den Gutachter die jeweilige Aussagefähigkeit der ermittelten Verfahrenswerte eingeschätzt und entsprechend berücksichtigt. Dies ist nicht zu beanstanden. Zweifel an der Geeignetheit oder der Unvoreingenommenheit des Gutachters ergeben sich für den Senat ebenfalls nicht.

Soweit die Klägerin gegen das Gutachten vorbringt, es hätte nur der von der Bausparkasse ermittelte Ertragswert von 22.000 EUR angesetzt werden können, kann dem nicht gefolgt werden. Es ist vollkommen unklar, aufgrund welcher Berechnungen Herr C. von der Bausparkasse zu einem solchen Wert gekommen ist. Fest steht insofern auch nach dessen eigenen Angaben, dass er die Wohnung nicht in Augenschein genommen hat. Die Angaben erscheinen dem Senat insofern im Vergleich zu dem von SG eingeholten Gutachten nicht glaubwürdig. Die im Rahmen der Ertragswertermittlung vom Gutachter berücksichtigten Daten sind dagegen schlüssig und nachvollziehbar. Die monatlichen Mieteinnahmen wurden mit 213,80 EUR angesetzt. Nach der Aufstellung der Klägerin vom 14.11.2006 betrug die Miete für die B. Wohnung monatlich 355 EUR, woraus sich Mieteinnahmen unter Abzug des Hausgeldes von monatlich 106 EUR und der Grundsteuer von monatlich 7,03 EUR in Höhe von 241,97 EUR ergeben. Diese liegen damit sogar über dem vom Gutachter - infolge der Berücksichtigung von weiteren Umständen für die Mietpreisberechnung - veranschlagten Mietertrag. Soweit vorgebracht wird, das Hausgeld sei erheblich erhöht worden, so ergibt sich aus den Unterlagen der Klägerin, dass dieses 2009 noch 105 EUR betragen hat und erst zum 01.01.2010, also nach dem streitgegenständlichen Zeitraum, auf 122 EUR erhöht worden ist. Dies berücksichtigt, hätten aber die konkreten Mieterträge noch oberhalb des im Gutachten angesetzten Betrages gelegen. Im Übrigen hat die Klägerin selbst bei ihrer ersten Antragstellung am 28.10.2004 den Verkehrswert der Wohnung in B. mit ca. 43.700 EUR angegeben. Der Verweis auf eine angeblich vergleichbare, aber vollständig und hochwertig sanierte Wohnung, die bereits seit einem dreiviertel Jahr zu einem Preis von 50.000 EUR zu verkaufen stehe, geht fehl. Zum einen ist der Verkaufspreis mit 50.000 EUR höher als der hier berücksichtigte Wohnungswert, zum anderen bezieht sich die Angabe auf die Jahre 2012 und 2013, die hier nicht zum streitgegenständlichen Zeitraum zählen.

Auch im Hinblick auf die im Gutachten angegebene Größe der B. Wohnung hat der Senat keine Zweifel an der Richtigkeit. Bei ihrer ersten Antragstellung hat die Klägerin angegeben, die Wohnungsgröße betrage 38 qm. In den Abrechnungen der Hausverwaltung wird eine Größe von 29,93 qm zugrunde gelegt. Insofern war es angezeigt die Wohnung entsprechend zu vermessen und die tatsächliche Größe zu ermitteln. Dies ist durch den Gutachter erfolgt. Weshalb dessen Ermittlung unzutreffend sein soll ist weder ersichtlich, noch ist entsprechendes konkret von der Klägerin vorgebracht worden. Ebenfalls fehlen konkrete und nachvollziehbare Angaben, welche Baumängel und Bauschäden das Gutachten nicht berücksichtigt haben soll. Die Wohnung und das Haus wurden vom Sachverständigen in Augenschein genommen. Auch aus den im Gutachten befindlichen Lichtbildern sind gröbere Baumängel oder Bauschäden nicht erkennbar. Hinsichtlich einer letzten Sanierung hat der Gutachter angegeben, diese sei geschätzt 1975 gewesen. Die Klägerin hat im Antrag nur angegeben, eine Sanierung sei "lange vor ihrer Zeit" erfolgt. Nachdem sie die Wohnung nach ihren Angaben 2001 erworben hat, ist die Angabe des Sachverständigen insofern auch nicht im Widerspruch. Darüber hinaus wird durch die Angabe der letzten Sanierung mit "1975" deutlich, dass diese jedenfalls längere Zeit zurück liegt und nicht von einer relativ neu sanierten Wohnungsanlage ausgegangen worden ist. Die Einschätzung des Gebäude- und Wohnungszustandes mit "normal" kann anhand der Lichtbilder ebenfalls nachvollzogen werden. Zweifel an der gutachterlichen Einschätzung hat der Senat insofern nicht. Schließlich hat die Immission durch einen leicht überdurchschnittlichen Straßenverkehr durch die Stadtautobahn Berücksichtigung gefunden und auch die Nähe zur S-Bahn ist im Gutachten erwähnt. Das Haus grenzt zudem nicht direkt an die Bahnlinie oder die Autobahn.

Der Senat folgt der Einschätzung, dass der Verkehrswert über den streitgegenständlichen Zeitraum nicht konstant geblieben ist. Insofern hat der Gutachter nachvollziehbar angegeben, der Verkehrswert 2006 habe nur 37.600 EUR betragen. Dies ist zugleich der niedrigste Wert im maßgeblichen Zeitraum. Eine Belastung der Wohnung in B. im Sinne eine Hypothek oder Grundschuld liegt nicht vor. Es ist von daher schon fraglich, ob das zur Finanzierung der Wohnung aufgenommene Darlehen mangels entsprechender dinglicher Sicherung überhaupt vom Verkehrswert in Abzug gebracht werden könnte. Aber selbst unter Annahme einer Abzugsfähigkeit, verbliebe unter Berücksichtigung der Darlehensschuld im Jahr 2006 in Höhe von 22.680,89 EUR (Saldo von 31.700 EUR bei einem Haben von 9.019,11 EUR lt. Auskunft der Bausparkasse W. vom 12.12.2006) noch ein Vermögen in Höhe von 14.919,11 EUR.

Eine Verwertung der Wohnung wäre der Klägerin auch innerhalb eines zu unterstellenden, regelmäßigen Bewilligungszeitraum von sechs Monaten möglich gewesen. Dass die Wohnung nicht tatsächlich zu verkaufen gewesen wäre, wird nicht vorgebracht. Die Klägerin hat sie nicht erfolglos zum Verkauf angeboten, weshalb eine fehlende Verwertungsmöglichkeit nicht nachgewiesen ist. Entsprechende Anhaltspunkte für Verwertungshemmnisse sind auch in dem Gutachten nicht festgestellt worden.

Bei der Eigentumswohnung in B. handelt es sich - im Gegensatz zu der von der Klägerin in A-Stadt bewohnten Wohnung - nicht um ein selbst genutztes Hausgrundstück oder eine entsprechende Eigentumswohnung, die im Rahmen des Angemessenen iS des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#) nicht zu berücksichtigen wäre. Durch die Verwertung der B. Wohnung wäre zunächst auch nicht der Verlust der Wohnung in A-Stadt zu befürchten. Zwar dient eine für die A ... Wohnung eingetragene Grundschuld als Sicherheit für die Wohnung in B., wie oben ausgeführt, könnte die Klägerin aber das entsprechende Darlehen mit dem Erlös tilgen bzw. die monatlichen Raten des Kredits weiter bedienen. Dies gilt auch für die weiteren Darlehen der Klägerin für die Wohnung in S. und in A-Stadt, womit nach Ziffer 9.3 der

Darlehensbedingungen die Kündigung der Darlehen ausgeschlossen wäre. Gegebenfalls wäre nach Verbrauch des Vermögens vom Beklagten zu prüfen, inwieweit die Übernahme der monatlichen Belastungen zum Erhalt der Wohnung in A-Stadt im Rahmen der Leistungsgewährung zu berücksichtigen ist.

Im Übrigen wäre bei einer tatsächlichen Untrennbarkeit der drei Wohnungen im Hinblick auf die Finanzierung und gegenseitige Absicherung davon auszugehen, dass dann die drei Wohnungen auch insgesamt an [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#) zu messen wären. Unter Berücksichtigung der Wohnflächen aller drei Eigentumswohnungen würde sich dann aber keine angemessene Eigentumswohnung in diesem Sinne mehr ergeben.

Die Verwertung ist auch nicht offensichtlich unwirtschaftlich und bedeutet für die Klägerin keine besondere Härte. Nach [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 6 SGB II](#) sind als Vermögen nicht zu berücksichtigen Sachen und Rechte, soweit ihre Verwertung offensichtlich unwirtschaftlich ist oder für den Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde. Für eine Unwirtschaftlichkeit gibt es keine Anhaltspunkte. So ist insbesondere nicht ersichtlich und auch nicht vorgetragen, dass der vom Gutachter festgestellte Verkehrswert von 37.600 EUR im Jahre 2006 erheblich den Substanzwert der Wohnung unterschreitet. So sind zudem gewisse Verluste, insbesondere unter dem Aspekt veränderter Marktpreise sowie der bereits erzielten Mieterlöse, zumutbar und auch marktgängige Wertschwankungen begründen noch keine offensichtliche Unwirtschaftlichkeit (vgl BSG, Urteil vom 16.05.2007 - [B 11b AS 37/06 R](#) - [SozR 4-4200 § 12 Nr 4](#); Mecke in: Eicher, SGB II, 3. Aufl, § 12 Rn 114).

Das Vorliegen einer "besonderen Härte" iS des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 6 SGB II](#) richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles (vgl auch Mecke in: Eicher, SGB II, 3. Aufl, § 12 Rn 122), wobei maßgebend nur außergewöhnliche Umstände sein können, die nicht durch die ausdrücklichen Freistellungen über das Schonvermögen ([§ 12 Abs 3 Satz 1 SGB II](#)) und die Absetzungsbeträge nach [§ 12 Abs 2 SGB II](#) erfasst werden. Es bedarf daher außergewöhnlicher Umstände, die dem Betroffenen ein deutlich größeres Opfer abverlangen als eine einfache Härte und erst recht als die mit der Vermögensverwertung stets verbundenen Einschnitte (vgl insgesamt BSG aaO). Nach den Gesetzesmaterialien ([BT-Drucks 15/1749, S 32](#)) liegt beispielsweise ein solcher Härtefall vor, wenn ein erwerbsfähiger Hilfebedürftiger kurz vor dem Rentenalter seine Ersparnisse für die Altersvorsorge einsetzen müsste, obwohl seine Rentenversicherung Lücken wegen selbständiger Tätigkeit aufweist. Es ist insofern nicht allein der Verlust der Altersvorsorge und dessen Zeitpunkt maßgeblich, sondern beides auch nur zusammen mit der Versorgungslücke (BSG aaO).

Demnach liegt keine besondere Härte iS des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 6 SGB II](#) vor. Die Klägerin war zum Zeitpunkt der Antragstellung 2006 gerade 56 Jahre alt. Das gesetzliche Renteneintrittsalter lag seinerzeit noch mehr als neun Jahre in der Zukunft, so dass zumindest die Möglichkeit bestand die voraussichtliche Rentenhöhe durch entsprechende versicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse zu erhöhen. Zudem betrug nach der Rentenauskunft der Deutschen Rentenversicherung die Rentenanwartschaft bereits 609,47 EUR monatlich. Diese Anwartschaft liegt nur knapp unter den beispielsweise für Mai 2005 bewilligten Leistungen iHv 633,43 EUR, die höher waren als die der übrigen Monate. Es ist auch weder ersichtlich noch vorgetragen, dass die Klägerin wegen der Ausübung einer selbständigen Tätigkeit Versorgungslücken aufweisen würde. Hierauf hat das SG bereits hingewiesen.

Auch aus anderen Gründen ist keine besondere Härte gegeben. Die zu verwertende Wohnung in B. dient nicht der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Klägerin. Im Rahmen einer Leistungsgewährung nach dem SGB II wird aber das Grundvermögen nicht schlechthin, sondern nur insoweit geschützt ist, als es dem Leistungsberechtigten als Wohnung dient (vgl BSG, Urteil vom 22.03.2012 - [B 4 AS 99/11 R](#) - [SozR 4-4200 § 12 Nr 18](#) - mwN; siehe dazu auch Mecke aaO Rn 125). Die Erzielung von Mieteinnahmen aus dieser Wohnung ändert hieran nichts. Diese reichen nicht aus, den grundsicherungsrelevanten Bedarf der Klägerin zu decken. Vielmehr werden die Mietzinsen zur Darlehenstilgung verwendet. Nachgewiesen wurde auch nicht, dass ein Verkauf der B. Wohnung zwingend zur Kündigung der Darlehen in Bezug auf die von der Klägerin bewohnte Wohnung in A-Stadt führen würde. Aus den vorgelegten Vertragsunterlagen und der Aussage von W kann eine solche zwingende vertragliche Vereinbarung nicht entnommen werden. Unabhängig davon können nicht allein die mit Kreditgebern ausgehandelten Konditionen bzw der Umfang noch vorhandener Verbindlichkeiten bei hohen SGB II-Leistungen und die deshalb faktisch fehlende Möglichkeit, sich den Privilegierungstatbestand des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#) geschützten Selbstnutzung durch Schaffung von Wohnungseigentum zu erhalten, eine Härte begründen, wenn weitere Härtegesichtspunkte nicht vorhanden sind (BSG aaO; Mecke aaO). Vorliegend hat die Klägerin beim Kauf der B. Wohnung selbst die auf der A ... Wohnung eingetragene dingliche Sicherung zur Finanzierung genutzt und insoweit selbst - sofern eine untrennbare Verknüpfung tatsächlich bestehen sollte - eine Verbindung der beiden Wohnungsfinanzierungen hergestellt.

Auch unter Berücksichtigung der Absetzungsbeträge nach [§ 12 Abs 2 Nr 1](#) und 4 SGB II verbleibt ein einzusetzendes Vermögen, das der Annahme einer Hilfebedürftigkeit entgegensteht. Vom Vermögen sind nach [§ 12 Abs 2 Nr 1 SGB II](#) idF Gesetzes zur Fortentwicklung der Grundsicherung für Arbeitsuchende vom 20.07.2006 ([BGBl I 1706](#)) ein Grundfreibetrag in Höhe von 150 EUR je vollendetem Lebensjahr des volljährigen Hilfebedürftigen abzusetzen, wobei der Grundfreibetrag von 9.750 Euro nicht überstiegen werden darf. Die Klägerin war am 27.10.2006 56 Jahre alt, womit sich ein Freibetrag in Höhe von 8.400 EUR (56 x 150 EUR) ergibt. Hinzu kommt der Freibetrag nach [§ 12 Abs 2 Nr 4 SGB II](#) für notwendige Anschaffungen in Höhe von 750 EUR. Unter Abzug der Freibeträge iHv insgesamt 9.150 EUR vom einzusetzenden Vermögen im Hinblick auf die Eigentumswohnung in B. iHv mindestens 14.919,11 EUR, verbleibt ein zu berücksichtigendes Vermögen iHv 5.769,11 EUR. Da auch das Gesetz zur Anpassung der Regelaltersgrenze an die demografische Entwicklung und zur Stärkung der Finanzierungsgrundlagen der gesetzlichen Rentenversicherung vom 20.04.2007 ([BGBl I 554](#)) den Grundfreibetrag von 150 EUR pro Lebensjahr iSd [§ 12 Abs 1 Nr 1 SGB II](#) nicht geändert hat und sich bei Berücksichtigung eines Alters der Klägerin von 58 Jahren zum Ende des streitgegenständlichen Zeitraums am 24.02.2009 lediglich ein um 300 EUR höherer Freibetrag ergibt, verbleibt es dabei, dass die Vermögensfreigrenze überschritten wird.

Hilfebedürftigkeit ist auch nicht dadurch eingetreten, dass der Klägerin keine Leistungen gewährt worden sind. Vielmehr ist das vorhandene Vermögen bei Antragstellung nicht durch einen fiktiven Leistungsbezug zu teilen und nach Ablauf des sich hieraus ergebenden Zeitraums ein Leistungsanspruch zu bejahen (so die von der Rechtsprechung früher gezogene Folgerung aus § 9 der Arbeitslosenhilfe-Verordnung (AlhIV) vom 07.08.1974 - [BGBl I 1929](#)). Diese Vorschrift wurde zum 01.01.2002 aufgehoben, da sie in der zu diesem Zeitpunkt in Kraft getretenen AlhIV ([BGBl I 2001, 3734](#)) nicht mehr enthalten war, weshalb auch die Grundlage für die bisherige Rechtsprechung entfallen ist. Damit ergab sich für den Arbeitslosenhilfebezug und daran dann auch anknüpfend die Gewährung von Alg II, dass keine Zurechnung des Vermögens mehr auf einen fiktiven Verbrauchszeitraum erfolgt und die Bedürftigkeit solange ausgeschlossen ist, wie der Vermögenswert

noch vorhanden ist (vgl dazu BSG, Beschluss vom 30.07.2008 - [B 14 AS 14/08 B](#) - juris; Mecke in: Eicher, SGB II, 3. Aufl, § 12 Rn 49).

Der Klägerin steht damit während des streitgegenständlichen Zeitraums vom 01.12.2006 bis 26.01.2009 kein Anspruch auf Zahlung von Alg II zu. Die Berufung war folglich insofern zurückzuweisen. Die Entscheidung des SG war jedoch hinsichtlich der nicht streitgegenständlichen Zeiträume vom 27.10.2006 bis 30.11.2006 und vom 27.01.2009 bis 24.02.2009 aufzuheben.

Die Kostenentscheidung folgt aus [§ 193 SGG](#). Sofern die Entscheidung des SG für einen Zeitraum von rund zwei Monaten aufgehoben worden ist, fällt dies im Vergleich zu dem übrigen (streitgegenständlichen) Zeitraum von knapp 27 Monaten nicht derart ins Gewicht, dass eine Berücksichtigung des diesbezüglichen Obsiegens im Berufungsverfahren zu berücksichtigen wäre.

Gründe, die Revision gemäß [§ 160 Abs 2 Nrn 1 und 2 SGG](#) zuzulassen, liegen nicht vor.

Rechtskraft

Aus

Login

FSB

Saved

2013-12-13