

## L 1 AS 102/21

Land  
Berlin-Brandenburg  
Sozialgericht  
LSG Berlin-Brandenburg  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende  
Abteilung  
1.  
1. Instanz  
SG Neuruppin (BRB)  
Aktenzeichen  
S 24 AS 52/20  
Datum  
05.01.2021  
2. Instanz  
LSG Berlin-Brandenburg  
Aktenzeichen  
L 1 AS 102/21  
Datum  
06.03.2023  
3. Instanz  
-  
Aktenzeichen  
-  
Datum  
-  
Kategorie  
Urteil

**Die Berufung wird zurückgewiesen.**

**Außergerichtliche Kosten sind auch im Berufungsverfahren**

**nicht zu erstatten.**

**Die Revision wird nicht zugelassen.**

### **Tatbestand**

Der Kläger begehrt Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II).

Der 1963 geborene Kläger ist seit März 2018 als Alleineigentümer eines Grundstückes mit einer Gesamtfläche von 9.880 qm in der L Straße in P eingetragen. Laut Kaufvertrag ist das Grundstück mit einem sanierungsbedürftigen Bauernhaus sowie einem sanierungsbedürftigen angebauten Wohnhaus bebaut. Dieser Anbau war ursprünglich ein Stallgebäude und war in den 1980er Jahren zu einem Lehrlingswohnheim umgebaut worden.

Mit schriftlichem „Investorenvertrag“ vom 14. Januar 2018 beteiligte sich ein Herr JS als Investor und stiller Teilhaber am Bauvorhaben des Klägers in Höhe von 60.000,00 € durch die Übernahme von Materialrechnungen für notwendige Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Als Sicherheit diene das gesamte Grundstück. Der Zinssatz betrage 2 % und sei sofort fällig. Die Rückzahlung des Betrages erfolge nach Fertigstellung aus den Mieteinkünften. Am 4. Juli 2018 schlossen Herr S und der Kläger ferner einen schriftlichen privaten Darlehensvertrag über 10.000,00 €, für welches als Sicherheit die Wohnung Nr. 24 in der L S dienen solle. Die Rückzahlung solle aus den Mieteinkünften erfolgen. Bis dahin seien lediglich die Zinsen von 2 % zu entrichten.

Der Kläger beantragte am 1. August 2019 bei dem Beklagten Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II. Er gab dabei u.a. an, dass die Immobilie 1 errichtet, sanierungsbedürftig und ohne Heizung sei. Er reichte Unterlagen ein, wonach er 30 € im Monat für Wasser zu zahlen habe, jährlich 139,14 € für eine Wohngebäudefeuerversicherung (Doppelhaus zum Zeitwert, Versicherungssumme 100.000,00 €), ferner 30 € monatlich Abschlag für Strom sowie 39 € monatliche Leihe eines Baustromverteilers und Grundsteuer in Höhe von 260 € jährlich.

Unter dem Datum 11. September 2019 gab der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz eine fachliche Äußerung ab und gab einen überschlägigen Grundstückswert für das Grundstück des Klägers von 29.000,00 € ab. Darin sei der Gebäudewert des ca. 1980 zum Lehrlingswohnheim umgebauten Gebäudes nicht berücksichtigt, welches gegenwärtig augenscheinlich saniert und zum Mehrfamilienhaus umgebaut werde.

Der Beklagte lehnte mit Bescheid vom 18. November 2019 den Antrag auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes ab. Der Kläger verfüge über verwertbares Vermögen, das die Vermögensfreibeträge in Höhe von 9.000,00 € übersteige. In einer internen Vermögensberechnung setzte der Beklagte ein Vermögen von 45.000,00 € an (Kaufpreis für das Grundstück zuzüglich Guthaben auf dem Girokonto).

Der Kläger erhob Widerspruch: Das Grundstück sei mit 60.000,00 € belastet, er persönlich mit über 10.000,00 € verschuldet. Ihm werde ärztliche Versorgung verweigert.

Der Beklagte wies den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 11. Dezember 2019 zurück (abgesandt am 12. Dezember 2019). Zur Begründung führte er u.a. aus, die Gesamtwohnfläche der Immobilie betrage ca. 400 m<sup>2</sup>. Die angemessene Wohnfläche für eine Person in einem Familienheim von 90 m<sup>2</sup> werde um ein Vielfaches überschritten. Auch die Grundstücksfläche übersteige den angemessenen Wert im ländlichen Bereich von 800 m<sup>2</sup> um das Zwölfwache. Der Verkehrswert betrage laut notariellem Kaufvertrag 45.000,00 €. Da der Kauf nicht vor über drei Jahren erfolgt sei, sei der Kaufpreis als Nachweis für den Verkehrswert zu akzeptieren. Zwar seien bei der Feststellung des Wertes einer Immobilie dingliche Belastungen zu berücksichtigen. Das Grundstück sei aber lastenfrei erworben worden. Die eingereichten Verträge (Investorenvertrag und Privatdarlehensvertrag) seien nicht dinglich gesichert und könnten nicht berücksichtigt werden. Das anrechenbare Vermögen übersteige den Freibetrag in Höhe von insgesamt 9.150,00 €. Es liege auch keine besondere Härte vor. Gemäß [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II](#) (in der bis 31. Dezember 2022 geltenden Fassung = SGB II a. F.) seien Sachen und Rechte, soweit ihre Verwertung offensichtlich unwirtschaftlich sei oder für den Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würden, nicht als Vermögen zu berücksichtigen. Bei selbst genutzten Hausgrundstücken, welche die Angemessenheitsgrenze des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) a. F. überstiegen, sei deren Veräußerung im Ganzen der typische Anwendungsfall der Verwertung und begründe daher für sich genommen keine besondere Härte. Eine Teilangemessenheit kenne das SGB II nicht. In beiden Verträgen mit Herrn S sei auch geregelt, dass die Rückzahlung aus den Mieteinkünften nach Fertigstellung erfolge. Ein Zeitpunkt hierfür sei nicht geregelt. Die Fertigstellung sei auch nicht absehbar. Laut Erhebungsbogen sei die Immobilie auch über ein Jahr nach Abschluss der Verträge in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Deshalb sei die Rückzahlung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und auch zum jetzigen Zeitpunkt ungewiss. Eine hinreichend bestimmte Regelung der Rückzahlung gehöre jedoch zum Kernbereich eines Darlehensvertrages (Bezugnahme auf LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 4. April 2019 - [L 18 AS 1512/18](#)). Gemäß [§ 24 Abs. 5 Satz 1 SGB II](#) seien Leistungen als Darlehen zu erbringen, soweit der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung nicht möglich sei oder eine besondere Härte bedeuteten. Soweit der Kläger Leistungen darlehenshalber in Anspruch nehmen wolle, solle er sich an den Beklagten wenden.

Gegen den Widerspruchsbescheid hat der Kläger am 15. Januar 2020 Klage vor dem Sozialgericht Neuruppin (SG) erhoben. Er verfüge nicht über Vermögen, da das gekaufte Einfamilienhaus laut Kaufvertrag unbewohnbar sei. Das Wertgutachten sei verfälscht, da kontaminiertes Gartenland als Grünland deklariert worden sei. Es sei nicht in seinem Beisein erstellt worden. Er habe das Grundstück als Vertrauter des inzwischen verstorbenen H K erworben. Er lehne es ab, es zu verkaufen, weil es als Sicherheit diene. Er bewohne vom Anwesen nur einen kleinen Teil, auf eigene Gefahr, ohne Stromanschluss sowie Heizung und dies nur, weil er selbst aus der Obdachlosigkeit gekommen sei. Der Widerspruchsbescheid sei ihm am 14. Dezember 2019 zugestellt worden. Das Grundstück sei durch die zwei Investorenverträge belastet.

Bei einem Termin bei dem Beklagten hat der Kläger angegeben, es seien bereits neue Fenster eingebaut worden. Die Heizungsanlage für das Wohnhaus und den Anbau sei eingelagert. Ein Wasseranschluss existiere für das Haus, für das Lehrlingswohnheim nicht. Der Beklagte kenne die Notwendigkeit einer kostenaufwändigen Ernährung und der Einnahme von Medikamenten.

Das SG hat die Klage mit Gerichtsbescheid vom 5. Januar 2021 abgewiesen. Die Klage sei bereits unzulässig, denn der Widerspruch sei dem Kläger nach seinen eigenen Angaben am 14. Dezember 2019 zugegangen, so dass die Klagefrist gem. [§ 87 Abs. 1 Satz 1](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) am 14. Januar 2020 abgelaufen sei. Die Klage sei zudem unbegründet. Der Kläger sei nicht hilfebedürftig nach [§ 7 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#), weil er seinen Lebensunterhalt aus Vermögen nach [§ 9 Abs. 1 SGB II](#) sichern könne. Der Kläger besitze verwertbares Vermögen in Form seines Grundstückes. Allein das 786 m<sup>2</sup> große Wohngrundstück habe angesichts des Bodenrichtwertes für Bauland zum 31. Dezember 2018 in Höhe von 11 €/m<sup>2</sup> einen Wert von 8.646,00 €. Hinzu komme der Gebäudewert von 19.611,00 €. Damit werde der Freibetrag von 9.150,00 € auch ohne Berücksichtigung des weiter angesetzten Grünlandes überschritten. Zudem habe der Kläger 45.000,000 € für das Grundstück bezahlt und seitdem neue Fenster eingebaut sowie eine Heizungsanlage angeschafft. Auffällig sei, dass eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen worden sei, nach der der Zeitwert des Wohnhauses nebst Anbau 100.000,00 € betrage. Der Wert seines Grundstücksvermögens sinke nicht durch die mit Herrn Schlesinger abgeschlossenen Investoren- bzw. Darlehensverträge. Eine grundbuchlich gesicherte Belastung bestehe gerade nicht. Schulden, wie sie das Gericht nicht in der stillen Beteiligung über 60.000,00 €, sondern allenfalls in dem sehr unbestimmten Darlehensvertrag über 10.000,00 € erkennen könne, seien nicht vermögensmindernd zu berücksichtigen. Denn nur die unmittelbar auf den Vermögensgegenstand ruhenden Belastungen sei bei der Ermittlung des Verkehrswertes in Abzug zu bringen.

Das Grundstücksvermögen sei auch nicht deshalb nicht zu berücksichtigen, weil es sich bei dem Hausgrundstück um geschütztes Vermögen

handele. Gem. [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) sei ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe nicht als Vermögen zu berücksichtigen. Für die Angemessenheit sei nach [§ 12 Abs. 3 Satz 2 SGB II](#) a. F. die Lebensumstände während des Bezuges der Leistungen zur Grundsicherung für Arbeitssuchende maßgebend. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) sei die angemessene Größe eines Hausgrundstücks zunächst mit Blick auf die Gesamtwohnfläche des darauf errichteten Hauses und insoweit bundeseinheitlich nach den Wohnflächengrenzen des zum 1. Januar 2002 außer Kraft getretenen Zweiten Wohnbaugesetzes, differenziert nach der Anzahl der Personen zu bestimmen (Bezugnahme auf BSG, Urteil vom 30. August 2017 – 5 [14 AS 30/16 R](#) – Rn. 17, u.a.). Da das Zweite Wohnbaugesetz für Familienheime mit nur einer Wohnung, die von bis zu vier Personen bewohnt würden, eine Wohnflächengrenze von 130 m<sup>2</sup> vorgesehen habe und diese Wohnflächengrenze bei einer Belegung mit weniger als vier Personen typisierend begrenzt auf eine Belegung mit bis zu zwei Personen um jeweils 20 m<sup>2</sup> pro Personen zu reduzieren sei (Bezugnahme u.a. auf BSG, Urteil vom 30. August 2017, Rn. 18), ergebe sich für das von dem Kläger allein bewohnte Haus eine angemessene Größe von 90 m<sup>2</sup>. Denn das Wohnhaus habe eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>, der Anbau von weiteren 400 m<sup>2</sup>. Zudem sei nicht lediglich auf die Wohnfläche des Hauses, sondern auch auf die Grundstücksgröße des selbst genutzten Hausgrundstückes abzustellen. Die Angemessenheit der Grundstücksgröße werde in der Regel im städtischen Bereich bis 500 m<sup>2</sup> und im ländlichen Bereich bis 800 m<sup>2</sup> noch als gegeben anzusehen sein. Den Wert von 800 m<sup>2</sup> im ländlichen Bereich überschreite der Kläger mit seinem 9.880 m<sup>2</sup> großen Grundstück deutlich. Anderes ergebe sich auch nicht aus den örtlichen Gegebenheiten. So seien die benachbarten Flurstücke 47,48/1 und 48/2 deutlich kleiner. Die Verwertung des Vermögens sei auch nicht unmöglich. Vielmehr könne der Kläger bei entsprechenden Verwertungsbemühungen, die er allerdings nicht unternommen habe und trotz entsprechenden Hinweises nicht unternehmen wolle, innerhalb des im Regelfall 12-monatigen Bewilligungszeitraumes verwertbar. Dass eine solche offensichtlich unwirtschaftlich wäre oder für den Kläger eine besondere Härte bedeuteten ([§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II](#) a. F.) sei nicht ersichtlich. Auch liege keine besondere Härte vor. Maßgeblich hierfür seien nur außergewöhnliche Umstände, die nicht durch die ausgeglichenen Freistellungen über das Schonvermögen und die Absetzungsbeträge nach [§ 12 Abs. 2 SGB II](#) a. F. erfasst seien. Die Umstände müssten dem Betroffenen ein deutlich größeres Opfer abverlangen als eine einfache Härte und erstreckt als die mit der Vermögensverwertung stets verbundenen Einschnitte (Bezugnahme u.a. auf BSG, Urteil vom 30. August 2017 Rn. 25). Hier sei dem i. S. v. [§ 7 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) erwerbsfähigen und zum Zeitpunkt der Antragstellung erst 56 Jahre alten Kläger nicht alters- oder krankheitsbedingt unzumutbar, sein Haus zu verkaufen und in eine angemessene Wohnung umzuziehen.

Gegen diese ihm am 7. Januar 2021 zugestellte Entscheidung hat sich der Kläger mit am 15. Januar 2021 bei Gericht eingegangenen Schreiben gewandt und das Urteil angefochten. Es könne nicht sein, dass ein vorsätzlich gefälschtes Wertgutachten ohne Konsequenzen bleibe und die von ihm vorgelegten Verträge ignoriert würden. Er bezichtige die Beklagte der Urkundenfälschung, der vorsätzlichen Falschaussage sowie der Körperverletzung. Er fühle sich diskriminiert und als Mensch zweiter Klasse. Das weitere Darlehen vom Juni 2018 habe vordergründig zur Bestreitung des eigenen Lebensunterhaltes gedient, aber auch zur Bedienung der mit der Instandsetzung der Wohnimmobilie verbundenen Kosten decken sollen. Herr S habe unter dem 18. März 2021 ein weiteres Darlehen in Höhe von 2.500 € gewährt, von welchem der Kläger seinen Lebensunterhalt bestreitet. Der Kläger hat Rechnungen zur Akte gereicht.

Er beantragt,

den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Neuruppin vom 5. Januar 2021 und den Bescheid vom 18. November 2019 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 11. Dezember 2019 aufzuheben und den Beklagten zu verurteilen, ihm Leistungen (nicht darlehensweise) zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II ab Antragstellung zu gewähren.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

### **Entscheidungsgründe**

Es konnte im schriftlichen Verfahren und durch den Berichterstatter allein entschieden werden. Beide Beteiligten haben sich mit einer solchen Vorgehensweise im Erörterungstermin am 13. September 2022 einverstanden erklärt. Gründe, von der Ermächtigung keinen Gebrauch zu machen, sind nicht ersichtlich.

Der Berufung bleibt Erfolg versagt. Das SG hat die Klage im Ergebnis zu Recht abgewiesen.

Die Klage ist zwar zulässig. Der Kläger hat die Klagefrist von einem Monat nach Bekanntgabe des Widerspruchsbescheides nach [§ 87 Abs. 2 SGG](#) gewahrt durch die am 15. Januar 2020 eingegangene Klageschrift. Denn der Widerspruchsbescheid vom 11. Dezember 2019 galt dem Kläger (erst) am 15. Dezember 2019 als bekannt gegeben, [§ 37 Abs. 2](#) Satz Sozialgesetzbuch Zehntes Buch. Danach gilt ein schriftlicher

Verwaltungsakt, der im Inland durch die Post übermittelt wird, am dritten Tag nach der Aufgabe zur Post als bekannt gegeben. Nach dem Verwaltungsvorgang des Beklagten ist der Widerspruchsbescheid am 12. Dezember 2019 abgesandt worden.

Die Klage ist jedoch unbegründet.

Dem Kläger standen und stehen (derzeit) keine nicht als Darlehen zu gewährenden Leistungen nach dem SGB II zu.

Der Kläger war und ist nicht hilfebedürftig gem. [§§ 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, 9 Abs. 1 SGB II](#). Der Kläger hat zwar durchweg angegeben, keinerlei Einnahmen zu haben. Auf Vorhalt des Senats, von irgendetwas leben zu müssen, hat er aber eingeräumt, hierfür die „Darlehensleistungen“ des Herrn S zu verwenden.

Nach den Gesamtumständen handelt es sich dabei nicht um echte Darlehen, sondern um Leistungen, die dem Kläger nicht nur vorübergehend zugewandt werden (vgl. BSG, Urteil vom 20.12.2011, [B 4 AS 46/11 R](#), juris-Rdnr. 16). Einem entsprechenden Hinweis des Senats hat er nicht widersprochen.

Im Übrigen hat das SG zutreffend ausgeführt, dass der Beklagte im angefochtenen Bescheid vom 18. November 2019 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 11. Dezember 2019 Leistungsansprüche zu Recht abgelehnt hat, weil der Kläger verwertbares Vermögen hatte und hat. Auf die Ausführungen im Gerichtsbescheid wird nach [§ 153 Abs. 2 SGG](#) verwiesen. An dieser Vermögenssituation hat sich rein tatsächlich und im Hinblick auf die heutigen Regelungen des [§ 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 5, Abs. 3 S. 1](#) und 2, Abs. 4 SGB II (Hausgrundstück maximal bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche angemessen; erhebliches Vermögen jedenfalls ab 40.000,01 €) nichts geändert.

Die Kostenentscheidung folgt aus [§ 193 SGG](#) und entspricht im Ergebnis in der Sache.

Gründe für die Zulassung der Revision nach [§ 160 Abs. 2 Nr. 1 oder 2 SGG](#) liegen nicht vor.

Rechtskraft  
Aus  
Saved  
2023-04-14