

Ausfertigung

LANDESSOZIALGERICHT MECKLENBURG-VORPOMMERN

Aktenzeichen:
L 10 AS 61/17
S 11 AS 71/16
SG Neubrandenburg



verkündet am 02.04.2019

Girrlleit, Justizangestellte

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

Proz.-Bev.:
DGB Rechtsschutz GmbH Büro Neubrandenburg,
Tilly-Schanzen-Straße 17, 17033 Neubrandenburg
- 63/17 -

- Kläger und Berufungsbeklagter -

gegen

das Jobcenter Mecklenburgische Seenplatte - Süd Widerspruchsstelle,
Woldegker Chaussee 35, 17235 Neustrelitz
- 398.c - 03102//0000282 B-A-03102-00006/17 -

- Beklagter und Berufungskläger -
hat der 10. Senat des Landessozialgerichts Mecklenburg-Vorpommern auf die mündliche
Verhandlung vom

2. April 2019

durch den Vizepräsidenten des Landessozialgerichts Wagner,
die Richterin am Landessozialgericht Modemann und
die Richterin am Landessozialgericht Dabergott sowie
die ehrenamtliche Richterin Frau Radloff und
die ehrenamtliche Richterin Frau Töws-Gehrke

für Recht erkannt:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

**Der Beklagte hat dem Kläger die notwendigen außergerichtlichen Kosten auch
des Berufungsverfahrens zu erstatten.**

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Strittig ist zwischen den Beteiligten, ob die seitens des Beklagten aufgrund des als ver-
wertbares Vermögen eingestuftes Hausgrundstückes nur als Darlehen für den Zeitraum 1.
November 2015 bis 30. April 2016 gewährten Leistungen als Zuschuss zu erbringen wa-
ren.

Der 1960 geborene erwerbsfähige Kläger stellte erstmalig am 13. März 2007 einen Antrag
auf Gewährung von Leistungen nach dem SGB II bei dem Beklagten. Er bildete eine Be-
darfsgemeinschaft mit seiner Ehefrau [REDACTED] und der 1994 geborenen Tochter [REDACTED]. Der
Kläger und seine Frau waren je zu Hälfte Eigentümer des 2002 zu einem Preis von
63.911,49 € erworbenen Hausgrundstückes mit einer Gesamtfläche von 2.740 qm. Nach
dem Kauf des Hauses wurden die Fenster zu einem Preis von 16.000,- € erneuert. Weite-
re Modernisierungs- bzw. Umbauarbeiten fanden nicht statt. Das Wohnhaus bestand aus

zwei Wohneinheiten. Die von der Bedarfsgemeinschaft des Klägers bewohnte Fläche wurde mit 113 qm angegeben. Die Wohnfläche der anderen Wohneinheit betrug 82 qm. Der Beklagte vermerkte am 1. Oktober 2007, der Kläger und seine Frau würden nicht über verwertbares Vermögen verfügen. In der Folgezeit gewährte der Beklagte der Bedarfsgemeinschaft des Klägers auf ihre Fortzahlungsanträge hin laufend Leistungen nach dem SGB II. Die Tochter des Klägers ist zwischenzeitlich Mutter geworden und bildete seitdem eine eigene Bedarfsgemeinschaft mit ihrer Tochter [REDACTED]. Sie bewohnten die zweite Wohneinheit während der Kläger und seine Frau nach wie vor ihre 113 qm große Wohnung bewohnten. Zum 1. Juli 2015 zog die Tochter des Klägers mit dem Kind aus dem Haus ihrer Eltern aus, was dem Beklagten bereits im Juni 2015 mitgeteilt wurde.

Am 13. Oktober 2015 stellte die Ehefrau des Klägers für sich und den Kläger einen Fortzahlungsantrag bei dem Beklagten betreffend den hier streitgegenständigen Zeitraum November 2015 bis Februar 2016. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2015 wies der Beklagte den Kläger und seine Ehefrau darauf hin, dass die Immobilie nach dem Auszug der Tochter unangemessen geworden sei, so dass eine weitere Leistungsgewährung bis zur Entscheidung, ob die unangemessene Immobilie zu verwerten sei, nicht erfolgen könne. Die für 2 Personen angemessene Wohnfläche bei Wohneigentum betrage 90 qm. Die Immobilie verfüge über 2 Wohneinheiten mit insgesamt 195 qm und übersteige die angemessene Wohnfläche damit deutlich. In diesem Zusammenhang müsse geklärt werden, ob die bisher von der Tochter bewohnte Wohnung eigentumsrechtlich abtrennbar sei. Das ursprünglich i.H.v. 40.500,- € aufgenommene Darlehen hatte zum 1. November 2015 noch einen Kontosaldo i.H.v. 28.976,13 €. Der Beklagte schätzte den Wert der Immobilie auf 68.700,- € sowie den Wert des Grundstückes auf 16.400,- €, insgesamt also 85.140,- €. Die Kläger erklärten sich bereit, ihr Vermögen zu verwerten.

Mit Bescheid vom 25. November 2015 bewilligte der Beklagte dem Kläger und seiner Ehefrau als Darlehen Leistungen für die Monate November 2015 bis April 2016 in Höhe von 970,86 € für November 2015, 864,96 € für Dezember 2015, 864,10 € für Januar 2016, 915,28 € für Februar 2016, 862,34 € für März 2016 sowie i.H.v. 861,44 € für April 2016. Der Kläger und seine Frau hätten nachgewiesen, dass der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung von grundsätzlich zu berücksichtigendem Vermögen nicht möglich sei oder für die Kläger eine besondere Härte bedeuten würde, so dass Leistungen als Darlehen zu erbringen seien. Die Leistungsgewährung als Zuschuss sei wegen des den Freibetrag übersteigenden Vermögens in Höhe von insgesamt 38.463,87 € abzulehnen.

gewesen. Der Beklagte forderte den Kläger und seine Ehefrau auf, die Verwertungsbe-mühungen nachzuweisen.

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2015 legte der vertretene Kläger Widerspruch gegen den ergangenen Bescheid ein. Die Voraussetzungen für die darlehensweise Gewährung der Leistungen und die Eintragung einer Sicherungshypothek lägen nicht vor. Zunächst sei nicht geprüft worden, welche Form der Verwertung der Immobilie in Betracht komme. Es sei lediglich ein Wert geschätzt und auf dieser Basis eine Verwertung gefordert wor-den. Zuvor sei nicht geprüft worden, ob das Objekt überhaupt auf dem Markt verkaufbar sei. Darüber hinaus sei nicht geprüft worden, ob das Grundstück belastet sei. Die Immobi-lie sei nur dann verwertbares Vermögen, wenn eine Verwertung binnen sechs Monaten möglich sei. Hierzu sei eine Prognose ab Beginn des Bewilligungszeitraumes erforderlich. Eine entsprechende Prognose bzw. Erhebungen hierzu lägen nicht vor. Daher sei die Immobilie gegenwärtig als nicht verwertbar einzustufen. Dies habe zur Folge, dass eine darlehensweise Gewährung der Leistungen ausscheide. Ebenso mangle es an den Feststellungen des konkreten Verkehrswertes des Objektes. Die Schätzung sei nicht an-satzweise nachvollziehbar. Sie übersteige den Kaufpreis. Bei Fehlen derart substantiell belastbarer Aussagen komme ein Verkauf nicht in Betracht. Nur wenn man annähernd abschätzen könne, in welcher Größenordnung ein wirtschaftlich handelnder Marktteil-nehmer sein Haus zur Veräußerung anbieten würde, sei die Immobilie verwertbar.

Mit Widerspruchsbescheid vom 7. Januar 2016 wies der Beklagte den Widerspruch als unbegründet zurück. Gemäß § 12 SGB II seien alle verwertbaren Gegenstände als Ver-mögen zu berücksichtigen. Das Vermögen sei zu berücksichtigen, soweit es jeweils den Freibetrag gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II übersteige, verwertbar sei und die Verwertung zumutbar sei. Es sei ein Gesamtfreibetrag für die Eheleute von 17.550,- € zu berück-sichtigen. Laut Kaufvertrag seien die Eheleute hälftige Eigentümer eines Grundstücks in der Gemarkung Galenbeck mit einer Größe von 2.740 qm geworden, welches mit einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten mit einer Gesamtgröße von 195 qm bebaut sei. Der Wert unbebauter Grundstücksflächen sei anhand der Bodenrichtwerttabellen festzustellen. Der Bodenrichtwert sei der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken einer Zone (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nut-zungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er sei bezogen auf den Quadratmeter Grund-stücksfläche. Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten seien hierbei mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1

BauGB). Die im Rahmen der Vermögensprüfung durchgeführte Wertermittlung des Hausgrundstückes unter Beachtung eines Bodenrichtwertes von 6 €/qm ergebe einen Grundstückswert von 16.440,- €. Für das Haus sei unter Zugrundelegung eines einfachen Wohnstandards ein Wert von 68.700,- € ermittelt worden, der sich auch mit dem Kaufpreis decke. Hiervon seien die Verbindlichkeiten in Höhe von 28.976,13 € in Abzug zu bringen, wonach zu berücksichtigendes Vermögen von 56.163,87 € verbleibe. Ein Abzug hiervon für geschütztes Vermögen im Sinne des SGB II sei nicht vorzunehmen. Die Gesamtgröße des selbstgenutzten Hauses betrage 195 qm. Dies sei für zwei Personen unangemessen groß. Damit unterfalle sowohl das Haus als auch das Grundstück nach herrschender Rechtsprechung nicht dem Schonvermögen. Ein Anspruch auf Leistungen bestehe damit nicht. Soweit aber dem Hilfebedürftigen der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung von zu berücksichtigendem Vermögen nicht möglich sei oder für ihn eine besondere Härte bedeuten würde, seien Leistungen nach § 24 Abs. 5 Satz 1 SGB II als Darlehen zu erbringen. Ein solches Darlehen habe der Kläger beantragt. Für eine rückwirkende Umwandlung des gewährten Darlehens bestehe aktuell kein Anlass, da bislang nicht glaubhaft vorgetragen worden sei, dass die sofortige Verwertung der Grundstücksflächen nicht möglich sei. Hier obliege es dem Kläger anhand von Verwertungsbemühungen nachzuweisen, dass in absehbarer Zeit kein Käufer gefunden werden könne. Die bloße Behauptung sei hierfür nicht ausreichend. Auch der Darlehensbescheid selbst sei nicht zu beanstanden.

Mit Änderungsbescheid vom 15. Januar 2016 wurden dem Kläger und seiner Ehefrau höhere Leistungen gewährt, nachdem die eingereichten Rechnungen des Schornsteinfegers und der Wohngebäudeversicherung sowie die Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung berücksichtigt wurden. Leistungen wurden nunmehr in folgender Höhe als Darlehen gewährt: 1.157,56 € für November 2015, 1.027,98 € für Dezember 2015, 1.362,10 € für Januar 2016, 1.090,50 € für Februar 2016, 1.037,56 € für März 2016 sowie 1.036,66 € für April 2016.

Mit Schriftsatz vom 19. Januar 2016 hat der vertretene Kläger Klage beim Sozialgericht Neubrandenburg eingereicht. Er sei der Ehemann der Bedarfsgemeinschaft. Der Beklagte stelle die Bescheide jeweils an die Ehefrau der Bedarfsgemeinschaft zu. Er dürfe jedoch als Mitglied der Bedarfsgemeinschaft ebenso klagebefugt sein. Im Übrigen hat sich der Kläger in der Begründung auf die Widerspruchsbegründung bezogen. Ergänzend hat er vorgetragen, es sei eine realitätsgerechte Angemessenheitsprüfung vorzunehmen.

Würde er seine Immobilie verkaufen, wäre er gezwungen, eine Mietwohnung anzumieten. Dann überstiegen die Kosten der Unterkunft, welche nach der bei dem Beklagten bestehenden Richtlinie angemessen wären, bei Weitem die Kosten, welche derzeit an den Kläger gezahlt würden. Auch vor diesem Hintergrund sei eine Vermögensverwertung durch den Kläger nicht vorzunehmen. Die zu erzielenden Einkünfte wären zur Darlehenstilgung bei dem Beklagten sowie den Banken zu verwenden, so dass Bedürftigkeit auf Seiten des Klägers schneller eintreten würde, als der Beklagte dies wünsche. Zudem sei zu berücksichtigen, dass das Obergeschoss nicht modernisiert und ausgebaut sei, so dass hier erhebliche Investitionen zu tätigen wären, die den erzielbaren Verkaufspreis erheblich mindern würden. Der Kläger hätte nunmehr einen Makler beauftragt sowie das Haus auch im privaten Bereich angeboten, jedoch ohne Erfolg. Der Kläger habe sich auch bereit erklärt, die andere Haushälfte zu vermieten, so beispielsweise an Flüchtlingsfamilien. Daraufhin habe der Beklagte gemeint, er müsste zur Bedarfsdeckung 10 Familien aufnehmen. Im Übrigen sei das Haus über den Makler zu einem Preis von 89.900,- € angeboten worden. Es habe sich jedoch kein Interessent gemeldet. Der Makler habe hierzu gemeint, das Haus sei sehr unattraktiv und sehr schwer zu verkaufen. Im letzten Jahr sei in Galenbeck ein Haus für 49.000,- € verkauft worden. Dieses Jahr sei ein Haus für 45.000,- € angeboten worden. Er habe sein Haus von einem Immobilienvermittler Herrn Rene Staschke aus Neubrandenburg schätzen lassen. Dieser habe das Haus unverbindlich auf einen Wert von ca. 90.000,- € geschätzt, jedoch auch gemeint, man müsste beim Verkauf ca. 20.000,- € abziehen.

Der Kläger hat beantragt,

den Bescheid des Beklagten vom 25. November 2015 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 7. Januar 2016 aufzuheben und die darlehensweise Gewährung von Leistungen nach dem SGB II in eine endgültige Gewährung umzuwandeln.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte hat vorgetragen, es sei eine Vermögensbewertung vorgenommen worden, die sich an die der gerichtlich bestellten Gutachter anlehne und die Bodenrichtwerte etc. des Gutachterausschusses des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zugrunde lege.

Entgegen der Auffassung des Klägers werde eine Marktanpassung vorgenommen und auch die Verwertung im Einzelfall anhand von Internetportalen etc. überprüft. Bei der Berechnung seien auch die nachgewiesenen Verbindlichkeiten vom ermittelten Verkehrswert in Abzug gebracht worden. Der Sachverhalt sei umfangreich aufgeklärt worden. Vom Kläger werde nun verlangt, sich um die Verwertung der Immobilie zu bemühen. Hierzu seien Makler einzuschalten, Annoncen in Presse und Inserate in Internetportalen zu schalten. Nur wenn sich nach Ablauf des Bewilligungsabschnittes bzw. eines angemessenen Zeitraumes (regelmäßig 1 Jahr) Unverkäuflichkeit mangels Interessenten herausstelle, komme eine Umwandlung eines Darlehens in einen Zuschuss in Betracht. Ein schwacher Grundstücksmarkt sei kein Verwertungshindernis. Außerdem könne derzeit nicht von einem schwachen Grundstücksmarkt ausgegangen werden. Zudem sei der Wert des Grundstückes nach der Sachwertmethode ermittelt worden. Nach der Vergleichswertmethode hätte sich noch ein deutlich höherer Grundstückswert ergeben.

Mit Urteil vom 9. November 2016 hat das Sozialgericht Neubrandenburg der Klage stattgegeben. Die zulässige Klage sei begründet. Es ergebe sich für die Kammer kein zu berücksichtigendes Vermögen. Das Haus mit Grundstück sei 2002 für knapp 64.000 € erworben worden. Die Kammer gehe davon aus, dass das Hausgrundstück nunmehr allenfalls zu diesem Preis wieder veräußert werden könne. Außer den Fenstern seien seither keine Erneuerungen an dem Haus vorgenommen worden. Die Ausstattung des Hauses, insbesondere die Heizungsanlage, sei völlig veraltet. Der von dem Beklagten angesetzte Grundstückspreis sei deutlich zu hoch. Bei der Berechnung des Grundstückswertes sei entgegen der Berechnung des Beklagten nicht die gesamte Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert für Bauland von 6,00 € je m² zu berücksichtigen, da entsprechend der Auskunft des zuständigen Bauamtes aufgrund der nicht ausreichenden Grundstückstiefe eine weitere Bebauung nicht ohne weiteres möglich sei. Daher seien lediglich 500 m² mit dem Baulandpreis anzusetzen, bei der weiteren Grundstücksfläche handele es sich um Gartenland, welches mit 20 % des Baulandpreises zu bewerten sei. Somit ergebe sich für die Grundstücksfläche ein Wert von lediglich 5.688,00 €. Vom Grundstückswert seien die verbleibende Kreditverbindlichkeit in Höhe ca. 29.000,00 € und die Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 5.000,00 € in Abzug zu bringen sowie der ausstehende Außenausbaubeitrag in Höhe von 5.400,00 €. Soweit damit weiterhin ein Wert über dem maßgeblichen Vermögensfreibetrag des § 12 Abs. 2 Nr. 1 und 4 SGB II in Höhe von 17.550,00 € verbleibe, sei dieser so gering, dass eine Veräußerung vorliegend offensichtlich unwirtschaftlich im Sinne des § 12 Abs. 3 Nr. 6 SGB II sein würde. Zwar werde für die Prüfung

der Unwirtschaftlichkeit üblicherweise auf einen Vergleich zwischen Verkehrswert und Substanzwert abgestellt. Es handele sich jedoch um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher auszulegen sei, wobei Zweck der Regelung die Bildung eines Auffangtatbestandes sei, um den Leistungsberechtigten vor der Vergeudung seines Vermögens zu schützen (Mecke in Eicher-SGB II, 3.Aufl., § 12 Rn 109 ff). Daher sei bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit bzw. Unwirtschaftlichkeit auch der Nutzen der Verwertung für den Fiskus zu berücksichtigen (siehe Mecke a.a.O.). Der Kläger und seine Frau hätten einen monatlichen Bedarf inklusive der Kranken- und Pflegeversicherungskosten von ca. 1.100,00 € (zur Berechnung im Einzelnen werde auf die Darlehensbescheide Bezug genommen). Bei einem Verkauf des Hauses wäre zur Überzeugung der Kammer kein Wert über dem Vermögensfreibetrag zu erzielen, welcher den Bedarf für den Bewilligungszeitraum von 6 Monaten decken würde. Dabei sei zu berücksichtigen, dass der Bedarf des Klägers und seiner Frau nach dem Verkauf des Hauses deutlich steigen würde, da die Anmietung einer Wohnung die derzeit bestehen Unterkunftskosten von durchschnittlich ca. 200,00 € monatlich entsprechend übersteigen würde. Bei einer fortgesetzten Hilfebedürftigkeit würden damit auch die vom Beklagten zu erbringenden Leistungen steigen. In Ansehung dessen stelle sich ein Verkauf des Hauses für die Kammer zu dem derzeit zu realisierenden Preis als unwirtschaftlich dar. Damit stelle das Hausgrundstück nach Ansicht der Kammer derzeit kein anzurechnendes Vermögen dar. Im Ergebnis seien dem Kläger somit Leistungen nach dem SGB II als Zuschuss ohne Berücksichtigung eines den Vermögensfreibetrag übersteigenden Vermögens zu bewilligen.

Mit Schriftsatz vom 1. Februar 2017 hat der Beklagte form- und fristgerecht Berufung gegen das ergangene Urteil eingelegt. Das Sozialgericht gehe von einem zu geringen Wert des Hausgrundstückes aus. Darüber hinaus stelle es unzulässiger Weise darauf ab, dass mit dem Wert über dem Vermögensfreibetrag der Bedarf für den Bewilligungszeitraum von 6 Monaten gedeckt werden müsste. Die Voraussetzung der Deckung des Lebensunterhalts für einen Zeitraum von 6 Monaten könne dem Gesetz nicht entnommen werden. Das SG habe völlig außer Acht gelassen, dass die Wertermittlung des Hausgrundstückes des Beklagten mit 85.140 € durch den vom Kläger beauftragten Makler bestätigt worden sei. Durch den beauftragten Makler sei das Hausgrundstück für 89.000 € angeboten worden. Im Termin der mündlichen Verhandlung am 9. November 2016 habe der Kläger zudem angegeben, dass er das Haus auch durch den Immobilienvermittler Rene Staschke schätzen lassen habe. Dieser habe erklärt, das Haus habe einen Wert von ca. 90.000,- €. Bei Berücksichtigung eines höheren Wertes seien die weiter angestellten Überlegungen

des Sozialgerichts zu Unwirtschaftlichkeit obsolet. Mit dem den Freibetrag übersteigendem Vermögen könnten der Kläger und seine Ehefrau ihren Bedarf für ca. 2 Jahre decken. Es dürfte auch beachtlich sein, dass den Kläger die Beweislast dafür treffe, welchen Wert das Hausgrundstück habe und dass eine Verwertung unwirtschaftlich sei. Dem Kläger obliege es insoweit, seine Hilfebedürftigkeit nachzuweisen. Beanstandet werde auch, dass das Sozialgericht vom Grundstückswert neben den Kreditverbindlichkeiten die Vorfälligkeitsentschädigung i.H.v. 5.000 €, welche in keinster Weise nachgewiesen sei, und den ausstehenden Außenausbaubeitrag i.H.v. 5.400,- € in Abzug bringe. Da diese Positionen nicht dinglich gesichert seien, habe eine Berücksichtigung bei der Grundstückswertermittlung nicht zu erfolgen. Es werde auch davon ausgegangen, dass eine Verwertbarkeit innerhalb des Bewilligungszeitraumes möglich gewesen wäre. Auch hier sei der Kläger beweispflichtig. Nachweise für ernsthafte Bemühungen seien bislang nicht erbracht worden.

Der Kläger und seine Ehefrau haben im Frühjahr 2016 einen Makler aufgesucht, der das Grundstück und das Haus vermessen und eine unverbindliche Bewertung erstellt hat. Der schriftliche Maklervertrag wurde am 1. Juni 2016 abgeschlossen. Auf das Internetinserat des Maklers zum Preis von 89.000 € gab es keine Reaktion. Auch vom Makler selbst wurde der Preis als nicht erzielbar eingeschätzt. Man ist jedoch von dem Schätzwert des Beklagten ausgegangen. In Vorbereitung des Verkaufs mit einem Interessenten Ende 2017 / Anfang 2018 wurde vom Katasteramt mitgeteilt, dass die Grundstücksgrenzen nicht so verlaufen, wie das Grundstück tatsächlich genutzt wurde. So war ein Teil des Grundstücks tatsächlich Gemeindeland, auf das die Gemeinde ein Vorkaufsrecht hatte. Das Grundstück wurde neu vermessen, der Kläger und seine Ehefrau haben die Gemeindanteile von der Gemeinde gekauft. Den finanziellen Betrag hierfür hat die Kaufinteressentin ausgelegt. Am 23. Oktober 2018 haben der Kläger und seine Ehefrau die Immobilie dann zu einem Betrag von 55.000,- € veräußert. Der Kaufpreis wurde um den verauslagten Betrag von 2.077,15 € gemindert.

Der Beklagte beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Neubrandenburg vom 9. November 2016 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Kläger bezieht sich in der Begründung auf die erlassenen Bescheide. In der Tat sei ein Verkaufspreis von 85.000 bis 90.000 € nicht erzielbar gewesen. Hiergegen würden die Lage des Hauses und des Grundstücks in der Ortschaft Galenbeck und die Erfahrung aus Hausverkäufen in diesem Ort weit unter Wert sprechen. Der Beklagte verkenne, dass sich der Wert des Hauses und der erzielbare Verkaufspreis erheblich voneinander unterscheiden würden. Einen allgemeinen Erfahrungssatz, dass Immobilien auf dem Markt im Moment wegen der Beständigkeit des Wertes nachgefragt seien und deshalb Wertsteigerungen erfahren würden, gebe es nicht. Gerade in sehr ländlichen Gegenden sei das Gegenteil der Fall. Wertsteigerungen gebe es allenfalls in Stadtgebieten und Randbereichen. Selbstverständlich müsse der erzielbare Gewinn aus einem Verkauf einer Immobilie ausreichend sein, um den Bedarf für einen Bewilligungsabschnitt von 6 Monaten zu decken. Andernfalls wäre ein Verkauf des Hauses unwirtschaftlich und der Kläger kurzfristig wieder von Leistungen noch im Bewilligungsabschnitt abhängig. Gerade das bezwecke doch die Prognose über die Verwertbarkeit von Vermögen. Die Prognose sei immer für den Bewilligungsabschnitt zu treffen.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie des Verwaltungsvorgangs des Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

Dem Kläger steht der von ihm geltend gemachte Anspruch auf Gewährung von Leistungen nach dem SGB II als Zuschuss statt als Darlehen für den Zeitraum 1. November 2015 bis 30. April 2016 zu. Der Kläger hat das 15. Lebensjahr vollendet (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGB II), ist erwerbsfähig (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II) und hat seinen gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 SGB II). Leistungsausschlüsse sind nicht erkennbar.

Der Kläger ist darüber hinaus in dem hier streitgegenständlichen Zeitraum hilfebedürftig (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 SGB II). Hilfebedürftig gemäß § 9 Abs. 1 SGB II ist, wer seinen Lebensunterhalt und den Lebensunterhalt der mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln, u. a. aus dem zu berücksichtigenden Vermögen sichern kann, und die erforderliche Hilfe nicht von anderen, insbesondere von Angehörigen oder von Trägern anderer Sozialleistungen erhält. Dies ist bei dem Kläger der Fall.

Dem steht – zumindest in dem Zeitraum November 2015 bis April 2016 – das hälftige Eigentum am selbstbewohnten Hausgrundstück nicht entgegen, da es sich hierbei nicht um verwertbares Vermögen handelt. Nach § 12 Abs. 1 SGB II sind als Vermögen alle verwertbaren Vermögensgegenstände zu berücksichtigen, wenn sie tatsächlich zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen. Dementsprechend ist das Bundessozialgericht (BSG) bereits mit Urteil vom 27. Januar 2009 (B 14 AS 42/07 R, Rn. 18) zu dem Schluss gelangt, dass ein Vermögensgegenstand nur dann verwertbar i. S. d. § 12 Abs. 1 SGB II ist, wenn er im Bewilligungszeitraum Erträge bringen kann, aus denen der Hilfebedürftige seinen Lebensunterhalt decken kann. Das BSG stellt hierbei auf den Bewilligungszeitraum (damals 6 Monate vgl. § 41 SGB II aF) ab und misst der Frage der Verwertbarkeit damit eine zeitliche Komponente zu (vgl. BSG, Urteil vom 06. Mai 2010, B 14 AS 2/09 R, Rn. 18; zuletzt BSG, Urteil vom 24. Mai 2017, B 14 AS 16/16 R). Dies ist vor dem Hintergrund der Vorstellung des Gesetzgebers, dass es sich bei den Leistungen nach dem SGB II um temporäre Unterstützungsleistungen für an sich erwerbsfähige Menschen handelt, konsequent und sachgerecht. Insoweit muss für jeden Bewilligungszeitraum von sechs Monaten ab Antragstellung im Vorhinein eine Prognose getroffen werden, ob und gegebenenfalls welche Verwertungsmöglichkeiten bestehen, die geeignet sind, kurzfristig Erträge zu erzielen und die Hilfebedürftigkeit abzuwenden oder zu vermindern (vgl. BSG, Urteil vom 6. Mai 2010, B 14 AS 2/09 R, Rn. 19, 21; BSG, Urteil vom 23. Mai 2012, B 14 AS 100/11 R, Rn. 20 f. Möglichkeit des "Versilberns"). Damit ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob prognostisch von einer Verwertbarkeit des Vermögens binnen sechs Monaten ausgegangen werden kann.

Ausgehend von diesen Grundsätzen handelt es sich bei dem Hausgrundstück im hier streitgegenständlichen Zeitraum November 2015 bis Februar 2016 nicht um verwertbares Vermögen. Zwar kann bei einer marktgängigen Immobilie grundsätzlich von einer Verwertbarkeit innerhalb von 6 Monaten ausgegangen werden. Die Lage des Grundstückes

könnte die Verwertbarkeit etwas erschweren, insbesondere durch die fehlende schnelle Anbindung an die Autobahn und insgesamt etwas abgelegene Lage mit entsprechend ungünstiger Vernetzung. Dennoch existiert dort ein Grundstücksmarkt, was sich aus dem Blick in die aktuellen Angebote, aber auch aus dem Vortrag des Klägers ergibt (es wurden Grundstücksverkäufe zu dem Preis von ca. 45.000-50.000 € vorgetragen).

Dennoch war das Grundstück aufgrund der Umstände des vorliegenden Einzelfalls offensichtlich nicht in dem hier streitgegenständlichen Bewilligungszeitraum verwertbar. Dies liegt bereits darin begründet, dass der Beklagte trotz der Kenntnis über den Auszug der Tochter des Klägers im Juni 2015 den Kläger und seine Ehefrau erst auf den Fortzahlungsantrag hin (Ende Oktober 2015) darauf hingewiesen hat, dass das Grundstück nunmehr unangemessen sei, so dass eine weitere Leistungsgewährung bis zur Entscheidung, ob die unangemessene Immobilie zu verwerten sei, nicht erfolgen könne. Erst einen Monat später, und zwar mit Schreiben vom 25. November 2015, hat der Beklagte dann festgestellt, dass das Hausgrundstück als Vermögen zu berücksichtigen sei, und hat den Kläger und seine Ehefrau aufgefordert, das Hausgrundstück zu verwerten. Von dem ursprünglich 6-monatigen Bewilligungszeitraum verblieben nunmehr noch 5 Monate, die der jetzt zu treffenden Prognoseentscheidung zugrunde zu legen waren. Unabhängig von der tatsächlichen Problematik, ein Hausgrundstück auf dem ländlichen Gebiet mit ungünstiger Anbindung an die Autobahn innerhalb von 5 Monaten so zu verwerten, dass einem der entsprechende Geldbetrag zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung steht, spricht auch die erforderliche Neuvermessung des Grundstückes gegen eine mögliche Verwertung innerhalb des streitgegenständlichen Zeitraums. Allein die Beauftragung des Vermessungsbüros, die Durchführung des entsprechenden Vermessungstermins sowie die Übertragung der Grundstücksteile von der Gemeinde an den Kläger und seine Ehefrau hat mindestens drei Monate in Anspruch genommen. Eine Verwertung des Grundstücks innerhalb der verbliebenen zwei Monate ist schlicht nicht realistisch. Folge dessen ist, dass der Miteigentumsanteil des Klägers an dem Hausgrundstück seine Hilfebedürftigkeit nach § 9 Abs. 1 SGB II nicht ausschließt, da das Hausgrundstück in dem hier streitgegenständlichen Bewilligungszeitraum nicht verwertbar war. Dem Kläger standen im Zeitraum November 2015 bis April 2016 Leistungen nach dem SGB II als Zuschuss (statt als Darlehen) zu. Anspruchsminderndes Einkommen war nicht vorhanden. Das Sozialgericht hat den Beklagten zur Gewährung von Leistungen ohne Berücksichtigung von Vermögen dem Grunde nach verurteilt (§ 130 Abs. 1 Satz 1 SGG), so dass die Berufung des Beklagten keinen Erfolg hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 193 SGG und entspricht dem Ergebnis des Rechtsstreits.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Gründe des § 160 Abs. 2 SGG nicht vorliegen.