
Datum: 01.06.2010
Gericht: Landessozialgericht NRW
Spruchkörper: 6. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: L 6 AS 15/09
ECLI: ECLI:DE:LSGNRW:2010:0601.L6AS15.09.00

Vorinstanz: Sozialgericht Detmold, S 22 (10) AS 87/06
Nachinstanz: Bundessozialgericht, B 4 AS 179/10 R
Sachgebiet: Grundsicherung für Arbeitssuchende
Rechtskraft: nicht rechtskräftig

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Sozialgerichts Detmold vom 16.04.2009 geändert: Die Klage wird abgewiesen. Außergerichtliche Kosten haben die Beteiligten einander nicht zu erstatten. Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand: 1

Die Beteiligten streiten über die Gewährung von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) für die Zeit vom 25.02.2005 bis 05.09.2006. 2

Der 1962 geborene Kläger zu 1) und die 1966 geborene Klägerin zu 2) sind je zur Hälfte Eigentümer eines 587 qm großen bebauten Hausgrundstücks in C- L. Das 1998 bezogene Haus hat eine Wohnfläche von 193 qm, von denen die Eltern mit den beiden Kinder, den 1992 bzw. 1996 geborenen Klägern zu 3) und 4), 108 qm bewohnen. Aus der Vermietung der Wohnung im 1. Obergeschoss erzielten sie eine Kaltmiete von 425 EUR monatlich. Außer einer auf den Kläger zu 1) abgeschlossenen Lebensversicherung mit einem Rückkaufswert in Höhe von 2.217,62 EUR verfügten sie nach ihren Angaben im Gerichtsverfahren nicht über weiteres Einkommen oder Vermögen. 3

Am 25.02.2005 beantragten die Kläger bei der Beklagten Leistungen nach dem SGB II. Dazu legten sie u.a. eine Bescheinigung über die bis 2024 laufende Lebensversicherung, Jahreskontoauszüge über vier Darlehensverträge für die Hausfinanzierung und ein Schreiben der Sparkasse Paderborn vom 28.02.2005 vor, wonach diese aufgrund einer Prüfung der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation nicht mehr bereit sei, weitere finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen. Die Beklagte holte eine Stellungnahme des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn vom 30.05.2005 ein. Danach lag der Verkehrswert des Hausgrundstücks bei Schätzung anhand der Aktenlage und äußerem Anschein auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichts bei 265.000 EUR. Berücksichtigt wurde dabei auch eine Baukostenberechnung vom 10.06.1997 des Bau - Ingenieurs J T, Q, der als Gesamt - Herstellungskosten einen Betrag von 428.217, 30 DM ermittelt hatte.

Mit Bescheid vom 02.06.2005 lehnte die Beklagte den Antrag mit der Begründung ab, nach Ermittlung des Verkehrswertes abzüglich der Restkredite verbleibe ein Vermögen von 29.730,96 EUR, das die Grundfreibeträge von 17.500 EUR übersteige. Sollten die Kläger nach Verbrauch des Vermögensanteils, der die Grundfreibeträge übersteige, weiterhin Leistungen begehren, solle ein neuerlicher Antrag gestellt werden. 5

Auf den Widerspruch der Kläger vom 24.06.2005 erläuterte die Beklagte mit Schreiben vom 31.10.2005 ihre Berechnung: Nach der eingeholten Stellungnahme des Gutachterausschusses sei ein Verkehrswert von 265.000 EUR zugrunde zu legen. Nach Abzug der Kredite in Höhe von 197.491 EUR entfielen auf die nicht selbst genutzte Wohnung entsprechend ihrem Anteil von 44,04 % an der Gesamtwohnfläche 29.730,96 EUR. Die Kläger haben daraufhin eine Stellungnahme des Immobilienmaklers V, Q vom 16.01.2006 vorgelegt, der ausführte, eine Verwertung der Wohnung im Obergeschoss des Hauses erscheine unverhältnismäßig und sei unwirtschaftlich, da dies hohe finanzielle Aufwendungen erfordere. 6

Die Beklagte wies den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 08.03.2006 als unbegründet zurück. Bei einem Verkehrswert von 265.000 EUR verblieben nach Abzug damaliger Darlehensschulden in Höhe von 190.696 EUR noch 74.304 EUR; auf die nicht selbst genutzten 85 qm entfalle ein anteiliger Vermögenswert von 32.724,56 EUR. Die Verwertung des Vermögens etwa durch Veräußerung der Mietwohnung als Eigentumswohnung sei ausgehend vom Grundstücksmarktbericht 2005 des Kreises Paderborn nicht unwirtschaftlich. Im Übrigen stünden Art und Umfang der Verwertung des Vermögens im Ermessen der Kläger. Verwertbar sei auch die auf den Kläger zu 1) laufende Lebensversicherung mit einem Rückkaufwert in Höhe von 2.217,62 EUR. Das zu berücksichtigende Vermögen liege oberhalb des Freibetrags von 17.700 EUR. 7

Am 06.04.2006 haben die Kläger dagegen beim Sozialgericht (SG) Detmold Klage erhoben und vorgetragen, sie hätten ihren Lebensunterhalt fast ausschließlich mit Geld bestritten, das sie sich vom Vater der Klägerin zu 2), V B, geliehen hätten. Er habe für sie einen Kredit in Höhe von rund 10.000 EUR aufgenommen, da sie selbst keinen Kredit mehr erhielten. Seine finanziellen Mittel seien jetzt aber auch erschöpft. Im Erörterungstermin am 03.11.2006 haben die Kläger zu 1) und 2) dies präzisiert: Der Vater der Klägerin zu 2) habe ihnen neben dem Kredit über rund 10.000 EUR weitere 21.000 EUR geliehen. Ob sie dieses Geld zurückzahlen müssten, hänge vom Ausgang dieses Verfahrens ab. Alle eigenen Dispositionskredite, aber auch der des Vaters der Klägerin zu 2), seien ausgereizt. Die Wohnung im Dachgeschoss hätten sie als Eigentumswohnung im Internet ("Immobilienscout 24") zum Verkauf angeboten, es hätten sich aber nur Miet-, keine Kaufinteressenten gemeldet. Auf den Hinweis des Gerichts in diesem Erörterungstermin, der vom (Schwieger- 8

)Vater gewährte Kredit könne nur berücksichtigt werden, wenn er dinglich über das Hausgrundstück abgesichert sei, haben die Kläger zu 1) und 2) am 10.11.2006 für ihn eine Grundschuld über 31.000 EUR bestellt, die umgehend ins Grundbuch eingetragen wurde. Sie haben darüber hinaus Aufstellungen über die Zahlungen vorgelegt, die sie von ihm erhalten hatten.

Die Beklagte hat mit Bescheid vom 04.01.2007 Leistungen für die Zeit vom 06.09.2006 bis zum 31.03.2007 als Zuschuss bewilligt; ein Widerspruchsverfahren wegen der Höhe der Leistungen war auch im Zeitpunkt der Entscheidung des Senats noch offen. 9

Das SG hat Beweis erhoben durch Einholung eines Wertgutachtens von dem Sachverständigen Dipl. Betriebswirt (FH) U, Q. Der Sachverständige ermittelte im Gutachten vom 12.01.2007 einen Bodenwert von rund 88.050 EUR zum Stichtag 01.02.2005. Den Gebäudewert hat er mit 260.480,54 EUR, den Wert der Außenanlagen mit 8.750 EUR beziffert. Für die Hausbebauung hat er sowohl eine Sachwert- als auch eine Ertragswertermittlung vorgenommen. Den marktangepassten vorläufigen Sachwert hat er aus dem Gebäudewert mit Außenanlagen (269.230,54 EUR) und dem Bodenwert (88.050 EUR) multipliziert mit einem Marktanpassungsfaktor von 0,70 und vermindert um sonstige besondere, den Wert beeinflussende Umstände (18.350 EUR) mit 232.000 EUR ermittelt. Den Ertragswert hat er mit rund 247.000,- EUR angegeben (Ertragswert der baulichen Anlagen = 176.983,29 EUR) zuzüglich Bodenwert vermindert um sonstige besondere, den Wert beeinflussende Umstände). Den (gewichteten) Mittelwert hat er mit rund 239.000 EUR, fortgeschrieben auf den 07.12.2006 mit rund 244.000 EUR errechnet. Im Übrigen hat der Sachverständige einen Mindererlös von 25 % bei einer (maximalen) Vermarktungsdauer von drei Monaten, von 15 % bei einer solchen von sechs und 10 % von neun Monaten angesetzt. Erst bei einer Vermarktungsdauer von 12 Monaten sei der oben errechnete Verkehrswert voraussichtlich zu erzielen, ein weiteres Zuwarten steigere den Erlös nicht. 10

Zudem hat der Sachverständige ausgeführt, die im Dachgeschoss der Immobilie liegende Wohnung sei so abtrennbar, dass sie als eigenständige Wohnung ins Grundbuch eingetragen werden könne. Die Aufteilung des Objektes nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in zwei Eigentumswohnungen koste rund 3.150 EUR. Für das Verfahren sei ein Zeitraum von ca. vier Monaten zu veranschlagen. Auf die Dachgeschosswohnung entfalle dann voraussichtlich ein Miteigentumsanteil von 30/100. Zum 07.12.2006 sei die Dachgeschosswohnung als Eigentumswohnung 95.400 EUR wert. 11

Auf den Einwand der Kläger, im Gutachten seien Baunebenkosten und Bodenwert zu hoch, die Baumängel hingegen zu gering bewertet worden, der Verkaufserlös liege realistisch höchstens bei 200.000 EUR, hat das SG den Sachverständigen U zur Erläuterung seines Gutachtens angehört. Der Sachverständige hat im Termin vom 18.11.2008 im Wesentlichen den Begriff der Baunebenkosten erläutert als Summe aus Planungskosten, Zwischenfinanzierung, behördlichen Gebühren und den Honoraren für die Architekten. Baumängel und -schäden habe er nur auf Sicht eingeschätzt. Bei gravierenden Defiziten in der Bauausführung oder auch bei massiveren Mängeln seien entsprechend höhere Kosten zu deren Beseitigung anzunehmen, als er im Gutachten vom 12.01.2007 angegeben habe. Die Sparkasse Paderborn hat auf Anfrage des Gerichts unter dem 25.03.2009 und 01.04.2009 mitgeteilt, im Falle einer Abtrennung und Veräußerung der Wohnung im Obergeschoss als Eigentumswohnung bestehe sie auf der Verwendung des gesamten Verkaufserlöses zur teilweisen Rückzahlung der bei ihr bestehenden Darlehensverpflichtungen der Kläger. 12

Das SG hat mit Urteil vom 16.04.2009 der Klage dem Grunde nach stattgegeben und die Beklagte für den streitigen Zeitraum vom 25.02.2005 bis zum 05.09.2006 zur Erbringung von 13

Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung ohne Vermögensanrechnung nach § 12 SGB II verurteilt. Das selbstgenutzte Hausgrundstück sei im Sinne von § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II zwar unangemessen groß, eine Verwertung sei aber nach Maßgabe des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II offensichtlich unwirtschaftlich gewesen. Der auf dem Markt erzielbare Gegenwert stehe hier in einem deutlich Missverhältnis zum "wirklichen Wert", denn bei einer Veräußerung könne wesentlich weniger als der von den Klägern zum Erwerb des Grundstücks und zur Erstellung des Hauses aufgewendete Gesamtbetrag erzielt werden. Bei einem marktangepassten vorläufigen Sachwert von rund 250.000 EUR habe sich der Wert des Hausgrundstücks in der Zeit von der Errichtung im Jahre 1997 bis zum Beginn des Jahres 2005 allein aufgrund der Entwicklung der Marktpreise um 30 % verringert. Der auf dem Markt erzielbare Gegenwert für das Haus stehe im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) in einem deutlichen Missverhältnis zum wirklichen Wert. Nicht entscheidungserheblich sei, in welchem Umfang die Kläger bei der Erstellung der Gebäude Eigenleistungen erbracht hätten. Ein solcher Wertverlust sei nicht zuzumuten, zumal in der Rechtsprechung bislang die noch für zumutbar gehaltenen Wertverluste etwa bei einer Lebensversicherung den Wert von 30 % nie erreicht hätten. Entgegen der von der Beklagten vertretenen Auffassung könne als Ausgangswert für die Gegenüberstellung zur Ermittlung einer offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit nicht auf den derzeitigen Verkehrswert der Immobilie abgestellt werden. Der Verkehrswert berücksichtige die Entwicklung der Marktpreise und gebe den derzeit erzielbaren Kaufpreis für die Immobilie wieder. Der Unterschied zwischen dem "wirklichen Wert" und dem auf dem Markt erzielbaren Gegenwert führe nach der Rechtsprechung des BSG zur offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit. Die vom Zweifamilienhaus als Eigentumswohnung abgeteilte Mietwohnung im Obergeschoss stelle keinen selbstständig verwertbaren Vermögenswert dar, da die Sparkasse Paderborn nach ihren Auskünften gegenüber dem SG im März 2009 im Falle der Veräußerung dieses Teils des Hausgrundstücks schon damals darauf bestanden hätte, dass der Gesamtverkaufserlös zur Darlehenstilgung eingesetzt werde. Schließlich könnten die weiteren im fraglichen Zeitraum vorhandenen Vermögensbestandteile dem Anspruch nicht entgegen gehalten werden, denn der Wert des Bausparvertrages und der Lebensversicherung überschritten den Vermögensfreibetrag des § 12 Abs. 2 SGB II nicht. Dagegen hat die Beklagte am 27.05.2009 Berufung eingelegt. Sie hält an ihrer Ansicht fest, die Verwertung der Immobilie sei wirtschaftlich zumutbar gewesen. Ein Wertverlust von 30 Prozent, wie vom SG angenommen, liege hier nicht vor. Denn nicht der vorläufige Sachwert (357.280,24 EUR), sondern der Gesamtherstellungswert (287.444,03 EUR) sei als Ausgangspunkt für die Bestimmung der Differenz maßgebend. Zudem seien pauschale Baukostenberechnungen wie die im Verwaltungsverfahren vorgelegte Berechnung des Bau-Ingenieurs U, Q, vom 10.06.1997 nicht maßgeblich. Der von ihm damals errechnete Wert von 428.217,30 DM bezwecke in der Baubranche eine Orientierung für die Kostenbestimmung vor dem eigentlichen Baubeginn. Letztlich könnten dann nicht auch noch nicht genau konkretisierte Darlehenssummen, wie aber durch die Kläger geschehen, "oben drauf" gerechnet werden.

Die Beklagte und Berufungsklägerin beantragt,

14

das Urteil des Sozialgerichts Detmold vom 16.04.2009 abzuändern und die Klage abzuweisen.

15

Die Kläger und Berufungsbeklagten beantragen,

16

die Berufung zurückzuweisen

17

18

Sie halten das Urteil des SG für zutreffend. Die mit der Berufung dargelegten Berechnungswege der Beklagten zum vorläufigen Sachwert und dem Gesamtherstellungswert seien nicht überzeugend. Jedenfalls sei das Hausgrundstück bereits in den Jahren 2005/2006 nach ihrer Auffassung nicht wirtschaftlich zu verwerten gewesen, ohne gegen den Schutzzweck des § 12 Abs 3 SGB II als rein vermögensrechtlicher Schutzvorschrift gegenüber dem Verwertungsbegehren des Grundsicherungsträgers zu verstoßen.	
Wegen des Sachverhalts im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichts- und der die Kläger betreffenden Verwaltungsakten der Beklagten verwiesen; dieser ist Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.	19
Entscheidungsgründe:	20
Die Berufung ist zulässig. Insbesondere ist die Beklagte als ARGE weiterhin nach § 70 Nr. 2 SGG beteiligtenfähig. § 44b SGB II ist ungeachtet seiner Verfassungswidrigkeit bis zum 31.12.2010 anwendbar (Bundesverfassungsgericht - BVerfG -, Urteil vom 20.12.2007, 2 BvR 2433/04 u. 2 BvR 2434/04 = BVerfGE 119, 331).	21
Die Berufung ist begründet.	22
Die Klage ist auch bei Erstreckung auf die gesamte Familie zulässig. Denn schon der ursprüngliche Klageantrag war nach dem Meistbegünstigungsgedanken und den Umständen dahingehend auszulegen, dass alle Beteiligten hatten Klage erheben wollen, um die auch für alle vier Familienmitglieder bei der Beklagten beantragten SGB II-Leistungen zu erhalten (vgl. dazu BSG, Urt. v. 15.4.2008, B 14/7b AS 34/06 R, juris).	23
Das angefochtene Urteil ist aber deshalb abzuändern, weil die zulässige Klage unbegründet ist. Der Bescheid der Beklagten vom 03.06.2005 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 08.03.2006 ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten im Sinne von § 54 Abs. 2 Sozialgerichtsgesetz (SGG). Zu Recht hat die Beklagte es abgelehnt, den Klägern für die Zeit ab Antragstellung im Februar 2005 bis zum 05.09.2006 Leistungen nach dem SGB II zu gewähren. Die Kläger können deshalb für den streitigen Zeitraum keine Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II beanspruchen, weil sie nicht hilfebedürftig waren.	24
Hilfebedürftig ist gemäß § 9 Abs. 1 SGB II, 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 aus dem zu berücksichtigenden Einkommen oder Vermögen, sichern kann und die erforderliche Hilfe nicht von anderen, insbesondere nicht von Trägern anderer Sozialleistungen erhält. Diese Voraussetzungen erfüllen die Kläger nicht. Denn sie konnten ihren Lebensunterhalt im streitigen Zeitraum aus ihrem zu berücksichtigenden Vermögen sicherstellen.	25
Als Vermögen sind gemäß § 12 Abs. 1 SGB II alle verwertbaren Vermögensgegenstände zu berücksichtigen. Dazu gehört auch das Hausgrundstück der Kläger zu 1) und 2). Als selbst genutztes Hausgrundstück ist es kein nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II privilegiertes Vermögen, da bei einer Gesamtwohnfläche von 193 qm die "angemessene Größe" im Sinne dieser Vorschrift deutlich überschritten wird.	26
Es kann offen bleiben, ob Mehrfamilienhäuser grundsätzlich nicht von § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II erfasst werden können und ob dies ggfs dann auch bei Hauseigentum mit	27

Einliegerwohnung, obwohl baurechtlich als Einfamilienhaus klassifiziert, gilt (vgl auch Löns/Herold-Tews, SGB II, 2. Aufl. 2009, § 12 Rn. 25., wonach die Größe eines Mehrfamilienhauses, das dem Hilfebedürftigen gehört, grundsätzlich nicht angemessen sein kann). Denn der Grenzwert eines gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II noch geschützten selbst genutzten Hausgrundstücks liegt nach der Rechtsprechung des BSG, Urteile vom 07.11.2006 - B 7b AS 2/05 R -, vom 16.05.2007 - B 11b AS 37/06 R - und vom 19.09.2008 - B 14 AS 54/07 R -, juris, nach den Vorgaben des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (§ 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 2. WoBauG - "Familienheime mit nur einer Wohnung - 130 qm") bei 130 qm für einen Vier-Personen-Haushalt und damit deutlich unter der Gesamtwohnfläche des Hauses der Kläger zu 1) und 2) von 193 qm. Die Gesamtwohnfläche einschließlich der (nicht selbst genutzten) Einliegerwohnung ist der hier maßgebliche Vergleichswert. Ob das Hausgrundstück bei entsprechender Größe teilbar ist, ist keine Frage der Angemessenheit der Größe des Hausgrundstücks (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II), sondern erst bei der Verwertbarkeit eines unangemessenen Hausgrundstücks als eine Form der möglichen Verwertung zu berücksichtigen (vgl dazu BSGE 100, 186 ff = SozR 4-4200 § 12 Nr 10, jeweils Rn.29). Bei dieser deutlichen Überschreitung bleibt es auch dann, wenn wegen Besonderheiten des Einzelfalls - die hier weder geltend gemacht noch ersichtlich sind - eine Anpassung des Grenzwertes nach oben von (bis zu) 10% geboten wäre (vgl. Knickrehm in Bender/Eicher, Sozialrecht - eine Terra incognita, 2009, 193, 217).	
Das Hausgrundstück bleibt auch nicht nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II als (Schon-) Vermögen unberücksichtigt. Nach dieser Regelung sind als Vermögen nicht zu berücksichtigen Sachen und Rechte, soweit ihre Verwertung offensichtlich unwirtschaftlich ist oder für den Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde.	28
Das Hausgrundstück als Vermögensgegenstand ist verwertbar (§ 12 Abs. 1 Satz 1 SGB II). Der Begriff der Verwertbarkeit ist ein rein wirtschaftlicher und beurteilt sich sowohl nach den tatsächlichen als auch nach den rechtlichen Verhältnissen. Anhaltspunkte für rechtliche Verwertungshindernisse bestehen nicht. Tatsächlich nicht verwertbar sind Vermögensbestandteile, für die in absehbarer Zeit kein Käufer zu finden sein wird, sei es, dass Gegenstände dieser Art nicht (mehr) marktgängig sind oder dass z. B. ein Grundstück infolge sinkender Immobilienpreise über den Marktwert hinaus belastet ist (BSG, Urteil vom 16.05.2007 - B 11 b AS 37/06 R - , BSGE 98, 243). Auch für tatsächliche Verwertungshindernisse ergeben sich nach Auswertung des Gutachtens des Sachverständigen V keine Anhaltspunkte.	29
Die Verwertung ist auch nicht nach Maßgabe des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II "offensichtlich unwirtschaftlich".	30
Bei der Bewertung der (Un-)Wirtschaftlichkeit ist abzustellen auf die Verwertung des Hausgrundstücks insgesamt; eine Verwertung durch Abteilung und Verkauf der Mietwohnung im Obergeschoss als Eigentumswohnung bleibt jedenfalls außer Betracht. Die Wohnung im Obergeschoss stellte insofern keinen selbstständig verwertbaren Vermögenswert dar, als die Sparkasse Paderborn im Falle der Veräußerung dieses Teils des Hausgrundstücks darauf bestanden hätte, dass der Gesamtverkaufserlös zur Darlehenstilgung eingesetzt werde.	31
Die Verwertung des gesamten Hausgrundstücks im Wege des Verkaufs war nicht offensichtlich unwirtschaftlich.	32
Offensichtlich unwirtschaftlich ist die Verwertung, wenn der auf dem Markt erzielbare Gegenwert in einem deutlichen Missverhältnis zum "wirklichen Wert" steht (BSG, Urteil vom 16.05.2007 - B 11 b AS 37/06 R- , BSGE 98, 243). Eine Unwirtschaftlichkeit in diesem Sinne	33

kommt etwa in Betracht, wenn bei einer Veräußerung wesentlich weniger als der von den Klägern zum Erwerb des Grundstücks und zur Erstellung des Hauses aufgewendete Gesamtbetrag erzielt werden könnte. Gewisse Verluste - insbesondere unter dem Aspekt veränderter Marktpreise und des bisher in Anspruch genommenen Wohnwertes - können jedoch als zumutbar angesehen werden (BSG a.a.O.) Umgekehrt ist keine offensichtliche Unwirtschaftlichkeit der Vermögensverwertung gegeben, wenn das Ergebnis der Verwertung vom wirklichen Wert nur geringfügig abweicht. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Verwertung ist auf das ökonomische Kalkül eines rational handelnden Marktteilnehmers abzustellen (BSG jeweils aaO unter Hinweis auf Spellbrink, Kasseler Handbuch des Arbeitsförderungsrechts, 2003, § 13 Rn 208, zur Alhi; s auch Dieterich in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand März 2007, § 194 Rn. 14). Die von der Rechtsprechung bislang für zumutbar gehaltenen Wertverluste etwa bei einer Lebensversicherung waren am Wert von 30 % orientiert (vgl. etwa BSG, Urteil vom 06.09.2007 - B 14/7 b AS 66/06 R -, juris, Rn. 20). Bei Immobilien lässt sich eine absolute Grenze nicht sicher ziehen (BSG, Urteile vom 16.05.2007 - B 11 b AS 37/06 R -, juris, Rn. 37, sowie vom 15.04.2008 - B 14/7b AS 56/06 R -, juris Rn 34; BSG SozR 4-4200 § 12 Nr 5 Rn 22, unter Hinweis auf die entsprechende Rechtsprechung zur Alhi).

Entscheidend als Zeitpunkt für die Wertermittlung ist die Antragstellung (vgl § 12 Abs 4 Satz 2 34 SGB II). Prinzipiell ist vom Verkehrswert des Grundstücks im Antragszeitpunkt auszugehen (ebenso BSG, Urteil vom 27.01.2009 - B 14 AS 52/07 R -, juris). Der ermittelte aktuelle Verkaufspreis ist dem Substanzwert gegenüber zu stellen (vgl Mecke in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage 2008, § 12 Rn 84). Künftige Gewinnaussichten, wie etwa bei einer Verbesserung von Verkehrsanbindungen bei einem Grundstück, bleiben dabei jedenfalls außer Betracht (Hengelhaupt, aaO, K § 12 Rn 253). Zur Bestimmung des Verkehrswertes des Grundstücks kann sich das Gericht auf ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) stützen (vgl auch Mecke, aaO, 2. Aufl, § 12 Rn 94; Radüge in jurisPK-SGB II, 2. Aufl 2007, § 12 Rn 162). Die Wertermittlung nach § 194 BauGB iVm der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 06.12.1988, BGBl I, 2209 (WertV) enthält allgemein anerkannte Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken. Ihre Anwendbarkeit ist nicht auf die Gutachterausschüsse nach §§ 192, 193 BauGB beschränkt (vgl Bundesgerichtshof - BGH-, Urteil vom 12.01.2001 - V ZR 420/99 - = NJW-RR 2001, 732).

Der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Maßgabe des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II legt 35 der Senat einen Verkehrswert des Grundbesitzes von rund 242.000 EUR zugrunde.

Mit diesem Wert folgt der Senat der Berechnung des Sachverständigen V, der in seinem 36 Gutachten den Verkehrswert mit dem gewogenen Mittelwert von Sachwert (232.000 EUR) und Ertragswert (247.000 EUR) angibt (239.000 EUR) und für den Bezugszeitraum fortschreibt (242.000 EUR./ 246.000 EUR; 244.000 EUR). Damit weicht der Verkehrswert nicht wesentlich von dem vorläufigen Sachwert von rund 250.000 EUR ab, auf den das Sozialgericht abgestellt hat, und liegt weniger als 20 Prozent unter dem (- ohne Marktanpassungsfaktor unkorrigierten -) Erstellungswert. Denn nach der schon im Verwaltungsverfahren vorliegenden Baukostenberechnung des Bau-Ing. Johannes U, Q, vom 10.06.1997 lag der Gesamtherstellungsaufwand auf der Basis allgemein bekannter Durchschnittswerte und Kostenfaktoren allein für das Haus bei 428.217,30 DM, das sind umgerechnet rund 219.600 EUR. Kommen die in diesem Betrag nicht berücksichtigten Kosten für die Erstellung der Garage, die nach der vor Baubeginn erfolgten Schätzung des Bau-Ing. U bei 8.500 EUR lagen, und der damalige Wert des (unbebauten) Grundstücks (73.375 EUR) hinzu, ergibt sich daraus mit 301.500 EUR der durchschnittliche Wert der

Erstellung im Jahre 1998.

Diese hier errechneten Wertverluste führen nach Auffassung des Senats nicht zur offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit im Falle der Verwertung durch Verkauf. Sie liegen noch deutlich unter der für Kapital-Lebensversicherungen angenommenen Marge von rund 30 Prozent, die für eine offensichtliche Unwirtschaftlichkeit sprechen könnte. Hier ist aber mit Blick auf die Anlageformen "kapitalisierte Lebensversicherung" einerseits und "Grundbesitz" andererseits zu berücksichtigen, dass die Vermögensbildung der erstgenannten Art in den letzten 50 Jahren eine deutlich geringere Risikoschwankungsbreite aufgewiesen hat als "Grundbesitz". Tendenziell dürfte der zumutbare Wertverlust im Bereich des Grundbesitzes höher anzusetzen sein. 37

Der Wertverlust ist auch hinnehmbar unter Berücksichtigung der vom Sachverständigen bezogen auf den Vermarktungszeitraum angegebenen unterschiedlich hohen Abstriche beim Verkaufspreis. 38

Wenn der Sachverständige V ausführt, es sei ein Abschlag von 25 % vorzunehmen, wenn das Hausgrundstück innerhalb von drei Monaten vermarktet werden müsse, entspricht dies ausgehend von dem Verkehrswert von 242.000 EUR einem Verlust von 60.500 EUR bei einem Verkaufspreis von nur 181.500 EUR, der wiederum knapp 40 % unter dem Erstellungswert von 301.500 EUR im Jahre 1998 läge mit der Folge, dass hier wohl eher ein nicht mehr hinnehmbarer Wertverlust zu diskutieren wäre. Anders wäre dies jedoch bereits bei einem Vermarktungszeitraum von bis zu sechs Monaten und bis zu neun Monaten. Mit einem Abschlag von 36.300 EUR (15 Prozent) bzw. 24.200 EUR (10 Prozent) vom Verkehrswert werden die Erstellungskosten um 27,8 bzw. 31,8 Prozent unterschritten. Danach wäre ein Zuwarten von 6 Monaten mit Blick auf den verminderten Verkaufserlös wohl schon nicht mehr, bei einer Vermarktungsdauer von 9 bzw. 12 Monate sicher nicht (mehr) unwirtschaftlich im Sinne von § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II. 39

Stellt man für den vom BSG nicht näher definierten "wirklichen Wert" (BSGE 98, 243) auf die (unkorrigierten) Erstellungskosten ab und ist der Verkaufserlös bei schneller Verwertung für Phasen im Leistungszeitraum unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als unzumutbar anzusehen, führt dies jedoch nicht zur offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit, die die Verwertung des Grundbesitzes gänzlich ausschließt. Der Senat sieht die mit der Vermarktungsdauer verbundene Prognose im Falle der Verwertung von Immobilien nicht notwendig auf die Dauer von sechs Monaten (§ 41 Abs. 1 Satz 4 SGB II - "soll") begrenzt an. Der Zeitraum von einem Jahr, der vom Sachverständigen mit Blick auf die Vermarktungschancen differenziert bewertet wurde, belegt, dass bei diesen Vermögenswerten ein längerer Vermarktungszeitraum erforderlich ist, um den Verkehrswert zu erzielen. Bei einem Vermarktungszeitraum von einem halben Jahr wäre der Verkehrswert entsprechend niedriger anzusetzen. 40

Der Notwendigkeit, die Vermarktungsdauer zu strecken, um einen (noch) angemessenen Preis zu erzielen, kann durch darlehensweise Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes grundsätzlich Rechnung getragen werden. Wenn dieser Zeitraum zur Verwertung dem ökonomischen Kalkül eines rational handelnden Marktteilnehmers entsprechend in Anspruch genommen wird, greift § 23 Abs. 5 SGB II ein, der vorsieht, dass Leistungen als Darlehen zu erbringen sind, soweit Hilfebedürftigen der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung von zu berücksichtigendem Vermögen nicht möglich ist oder für sie eine besondere Härte bedeuten würde. Dass bei den Klägern zu 1) und 2) im streitigen Zeitraum angesichts der Gemengelage mit den Darlehen seitens des (Schwieger-)Vaters kein Darlehen zur Deckung ihres Bedarfes erforderlich gewesen wäre, ändert grundsätzlich nichts 41

an der Schlüssigkeit der gesetzlichen Regelung.

Die Verwertung stellt auch keine "besondere Härte" iSv. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 2. Alt. SGB II dar. Mit dem Merkmal der besonderen Härte besteht die Möglichkeit, jenseits der nur wirtschaftlichen Kriterien weitere Umstände zu berücksichtigen, die die Verwertung des Vermögensgegenstandes unzumutbar erscheinen lassen. Die Vorschrift unterscheidet sich (wie § 9 Abs 4 SGB II von § 91 Satz 1 SGB XII) von der entsprechenden Bestimmung des SGB XII dadurch, dass § 90 Abs. 3 Satz 1 SGB XII keine besondere Härte erfordert, sondern eine "normale" Härte ausreichen lässt. Ob dieser unterschiedliche Maßstab in den Sicherungssystemen sachlich gerechtfertigt ist und ggfs durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken begegnet (vgl Löns/Herold-Tews aaO § 9 Rn 18; § 12 Rn 40), kann dahinstehen, da hier die Schwelle der "normalen" Härte noch nicht erreicht ist. Denn durch die Härteregelung können von vorneherein im Einzelfall nur außergewöhnliche Umstände berücksichtigt werden, die nicht schon 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 (BSG, Urteil vom 16.05.2007 - B 11b AS 37/06 R - ; BSGE 98, 243). Über mit der Verwertung stets verbundenen Einschnitte und die mit einem hinnehmbaren Verlust bei Verwertung einhergehenden wirtschaftlichen Nachteile hinaus, sind außergewöhnliche Umstände, die bei anderen Hilfebedürftigen in dieser Situation regelmäßig nicht anzutreffen sind, weder geltend gemacht worden, noch ersichtlich (vgl BSG aaO; s. auch BT-Drucks. 15/1749, 32).

Insofern könnten die Kläger auch nicht damit gehört werden, dass im Anschluss an die erfolgte Verwertung nur noch ein relativ geringer Betrag - nach Abzug der Freibeträge- für alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft verbliebe. Vielmehr kann das im Bedarfszeitraum vorhandene und den Freibetrag übersteigende Vermögen mit seinem vollen jeweiligen Wert angesetzt werden, und zwar unabhängig davon, ob es zur Deckung des Bedarfs für den gesamten Bedarfszeitraum ausreicht (ebenso LSG Sachsen, Urteil vom 13.03.2008 - L 2 AS 143/07-, juris, so schon zum BSHG: Bundesverwaltungsgericht - BVerwG - , Urteil vom 19.12.1997 - 5 C 7/69 - Rn. 33, juris). Es kommt mithin auf tatsächlich vorhandenes und nicht etwa fiktives Vermögen an (Brühl, in: LPK-SGB II, 3. Auflage 2009, § 12 Rn. 5). Dies hat zur Folge, dass ein den Freibetrag übersteigendes und tatsächlich vorhandenes Vermögen über den gesamten Anspruchszeitraum hinweg mit seinem vollen jeweiligen Wert angesetzt und den Klägern zu 1) und 2) dadurch Monat für Monat, auch für neue Anspruchszeiträume, entgegengehalten werden kann, wenn es in der Zwischenzeit nicht verwertet wurde, also als Vermögen im jeweiligen Verbrauchszeitraum noch vorhanden ist (vgl. BSG, Beschluss vom 30.07.2008 - B 14 AS 14/08 B -, juris, mwN). Das gilt schließlich auch bei Berücksichtigung schon in vorangehenden Bedarfsperioden (kein "fiktiver Vermögensverbrauch", vgl. BSG, aaO, zustimmend Berlitz, jurisPR-SozR 7/2009 vom 02.04.2009, Anm. 1, mit Hinweis auf BVerwG , Urteil vom 19.12.1997, aaO).

Waren die Kläger zu 1) und 2) nach alledem aber an der Verwertung des Hausgrundstücks nicht gehindert, hat die Beklagte die beantragte Leistungsgewährung zu Recht abgelehnt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 193 Abs. 1 SGG.

Die Revisionszulassung erfolgt wegen grundsätzlicher Bedeutung nach § 160 Abs. 2 Nr. 1 SGG.

