
Datum: 01.12.2014
Gericht: Landessozialgericht NRW
Spruchkörper: 19. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: L 19 AS 1860/14
ECLI: ECLI:DE:LSGNRW:2014:1201.L19AS1860.14.00

Vorinstanz: Sozialgericht Gelsenkirchen, S 33 AS 2938/13
Nachinstanz: Bundessozialgericht, B 14 AS 30/15 B
Sachgebiet: Grundsicherung für Arbeitsuchende
Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Sozialgerichts Gelsenkirchen vom 30.07.2014 wird zurückgewiesen. Kosten sind nicht zu erstatten. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand: 1

Die Klägerin begehrt die Zahlung von Arbeitslosengeld II (ALG II) für die Zeit vom 01.10.2013 bis zum 31.03.2014. 2

Die am 00.00.1966 geborene Klägerin ist Ersteigentümerin einer 118,56 qm großen, selbstgenutzten, 1996/97 errichteten Eigentumswohnung in dem 5 ½ geschossigen Mehrfamilienhaus B-straße 00, I mit 16 Wohneinheiten. Durch notariellen Bauträgervertrag vom 07.05.1996 erwarb sie das Sondereigentum an der Wohnung und einem Kellerraum, verbunden mit einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück sowie Sondereigentum an einer dazugehörigen Garage. Die Klägerin baute den Spitzboden im Dachgeschoss als Wohnraum aus. Im Grundbuch waren im streitbefangenen Zeitraum zwei Zwangssicherungshypotheken für das Land Nordrhein-Westfalen i.H.v. 751,00 EUR und 6.180,00 EUR eingetragen (Eintragungsdatum 26.10.2007). In Abteilung II des Grundbuchs ist als Last eingetragen, dass der Eigentümer die von dem Steinkohlebergwerk "T" ausgehenden Einwirkungen mit der Maßgabe zu dulden hat, dass für einen dadurch verursachten Minderwert des Grundstücks einschließlich vorhandener Baulichkeiten kein Ersatz bis zur Höhe von 10% des 3

Verkehrswerts beansprucht werden kann. Mit Schriftsatz vom 30.09.2013 teilte die Hausverwalterin der Klägerin mit, dass gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom 03.07.2013 der Anstrich der Fassade durch die Firma H durchgeführt werden solle. Die Eigentümerversammlung habe beschlossen, dass die Finanzierung der Sanierung zu 50 % über eine Sonderumlage und der Restbetrag aus der Rücklage erfolgen soll. Es werde um Überweisung des Anteils der Klägerin in Höhe von 1.734,28 EUR bis zum 20.10.2013 auf dem Verwaltungskonto gebeten.

In der Zeit vom 01.11.2011 bis zum 30.09.2013 bezog die Klägerin Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich eines Zuschusses nach § 26 SGB II, zuletzt i.H.v. 936,87 EUR monatlich. Im September 2013 beantragte sie die Weiterbewilligung der Leistungen für die Zeit ab dem 01.10.2013. Auf Anfrage des Beklagten teilte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt I unter dem 19.09.2013 mit, er schätze den Wert der Eigentumswohnung der Klägerin auf 185.000,00 EUR. 4

Durch Bescheid vom 25.09.2013 lehnte der Beklagte den Antrag ab. Die Klägerin sei Eigentümerin einer Eigentumswohnung mit einem Wert von etwa 185.000,00 Euro und einer Wohnfläche von 115,46 qm. Nach § 12 Abs. 1 Nr. 4 SGB II sei eine Eigentumswohnung nicht als Vermögen zu berücksichtigen, wenn sie von angemessener Größe sei. Dies sei bei einer von einer Person bewohnten Eigentumswohnung der Fall, wenn die Wohnfläche mehr als 80 qm betrage. Deshalb handele es sich bei der Eigentumswohnung der Klägerin um verwertbares Vermögen i.S.d. § 12 SGB II. Sofern der Klägerin die sofortige Verwertung durch Verkauf oder Beleihung nicht möglich sei, könne sie ein Darlehen beantragen. Hiergegen legte die Klägerin Widerspruch ein. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts könne nicht verlangt werden, dass Vermögen mit einem Verlust von mehr als 10 % veräußert werde, weil dies unwirtschaftlich sei. Durch Widerspruchsbescheid vom 07.11.2013 wies der Beklagte den Widerspruch als unbegründet zurück. 5

Durch Bescheid vom 24.03.2014 lehnte der Beklagte die Bewilligung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts als Zuschuss für die Zeit ab dem 01.03.2014 wegen fehlender Hilfebedürftigkeit ab. Hiergegen legte die Klägerin Widerspruch ein. Unter dem 03.04.2014 schlossen die Beteiligten einen Darlehensvertrag. In § 1 des Vertrages verpflichtet sich der Beklagte der Klägerin nach § 24 Abs. 5 SGB II ein Darlehen, beginnend ab dem 01.04.2014 bis zum 30.09.2014, bis zu einem Betrag von 5.677,08 EUR zu gewähren, und zwar in Höhe von 946,68 EUR monatlich. Zur Sicherung des Rückzahlungsanspruchs verpflichtete sich die Klägerin eine Grundschuld in Höhe von 5.677,08 EUR zu Gunsten des Beklagten ins Grundbuch einzutragen. 6

Am 14.11.2013 hat die Klägerin Klage gegen die Ablehnung der Bewilligung von Leistungen ab dem 01.10.2013 erhoben. Die Eigentumswohnung stelle keinen verwertbaren Vermögensgegenstand dar. Der vom Beklagten angesetzte Verkehrswert von 185.000,00 EUR sei unzutreffend. 7

Die Klägerin hat beantragt, 8

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 25.09.2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 07.11.2013 zu verurteilen, ihr Leistungen nach dem SGB II nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren sowie den Beklagten zur Zahlung von Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab der jeweiligen Fälligkeit zu verurteilen. 9

Der Beklagte hat beantragt, 10

die Klage abzuweisen.	11
Das Sozialgericht hat den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden Dipl.-Ing. P mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt. Der Sachverständige ist in dem Gutachten vom 27.03.2014 zum Ergebnis gelangt, dass der Sonder-/Miteigentumsanteil der Klägerin an dem Grundstück am Bewertungsstichtag, den 01.10.2013, nach dem Ertragswertverfahren einen Verkehrswert i.H.v. 145.400,00 EUR hatte. Nach dem Sachwertverfahren betrage der Verkehrswert 137.500,00 EUR. Bei einer unterstellten Verwertung des Wohnungseigentums durch Veräußerung innerhalb des Zeitraumes von Oktober 2013 bis einschließlich März 2014 wäre ein voraussichtlicher Überschuss unter Berücksichtigung der dinglichen Belastung sowie dem Abzug einer Maklerprovision und der Sonderumlage zur Instandsetzung der Fassade i.H.v. 130.000,00 EUR erzielt worden. Der Zeitbedarf hinsichtlich einer Verwertung durch Veräußerung lasse sich vom Einsatz der Verwertungsbemühungen bis zur Erzielung des Verkaufserlöses auf ungefähr 22 Wochen schätzen. Die erfolgten Veräußerungsbemühungen der Klägerin seien aus seiner Sicht nicht ausreichend. Den Substanzwert schätze er unter Anwendung des Sachwertverfahrens auf 141.900,00 EUR. Bei der Ermittlung des Substanzwertes habe er die von der Klägerin handschriftlich dokumentierten Kosten, die nicht mit Rechnungen hinterlegt seien, gesichtet und danach differenziert, welche Kosten dem Wohnobjekt als Gebäude und welche Kosten dem Inventar oder sonstigen Nebenleistungen zuzurechnen seien. Von den aufgelisteten Kosten sei ein Betrag von 359.837,93 DM berücksichtigungsfähig. Von diesem "Kaufpreis" sei ein Wertverlust über die abgelaufenen insgesamt 16 Nutzungsjahre abzusetzen, welcher auf Basis der Wertermittlungsrichtlinien mit 22,85 % anzusetzen sei.	12
Die Klägerin hat gegen die Ausführungen des Sachverständigen eingewandt: Bei der Ermittlung des Verkehrswerts durch den Sachverständigen sei der ständige Streit in der Eigentümergeinschaft wegen unfairer Kostenverteilung, die Eintragung der Bergwerksgesellschaft auf dem Eigentum, das Fehlen eines Gäste-WCs im Obergeschoss, der Reparaturstau an der Außenfassade und die Lage der Wohnung an einer belebten Straße nicht berücksichtigt worden. Bei der Ermittlung des Substanzwerts von 141.900,00 EUR habe der Sachverständige nur einen Teil ihres Investitionsvolumens von insgesamt 438.835,87 DM berücksichtigt. Die Klägerin hat eine Aufstellung über Investitionen verfasst, auf deren Inhalt verwiesen wird. Es sei nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund der Sachverständige zur Bewertung ihres Nutzungsvorteils einen Wert von 16/70 anstelle von 16/85 angesetzt habe. Bei einer Veräußerung falle ein Verlust von mindestens 20 % ihres Investitionsvolumens an. Die Veräußerung ihrer Eigentumswohnung komme zum jetzigen Zeitpunkt einer Verschleuderung gleich.	13
Hierzu hat der Sachverständige am 22.05.2014 eine ergänzende Stellungnahme abgegeben. Er ist bei seiner Einschätzung geblieben.	14
Durch Urteil vom 30.07.2014 hat das Sozialgericht Gelsenkirchen die Klage abgewiesen. Ausgehend von den Feststellungen des Sachverständigen würde das durch Veräußerung der Eigentumswohnung erzielbare verwertbare Vermögen von 130.150,00 EUR den Freibetrag um 122.350,00 EUR übersteigen. Von diesem Betrag könne die Klägerin ihren Lebensunterhalt sicherstellen.	15
Gegen das am 04.09.2014 zugestellte Urteil hat die Klägerin am 04.10.2014 Berufung eingelegt. Sie wiederholt im Wesentlichen ihr erstinstanzliches Vorbringen. Sie brauche die Eigentumswohnung bei einem Verlust von weit mehr als 10% nicht zu verkaufen. Ausgehend von einem Investitionsvolumen zuzüglich der Rücklagen über 16 Jahre von 222.000,00 EUR abzüglich eines Nutzungsvorteils von 38.024,00 EUR (214.000,00 EUR - 20.000,00 EUR	16

Grund/Boden = 194.000,00 EUR, davon 16/85) belaufe sich der Substanzwert auf 183.976,00 EUR. Bei einem erwirtschaftbaren Verkaufspreis von 140.00,00 EUR ergäbe sich nach Abzug der dinglichen Belastungen im Grundbuch von 12.800,00 EUR und den Maklergebühren von 4.998,00 EUR ein Verkaufserlös von 122.202,00 EUR und damit ein Verlust von 33,6 %.

Die Klägerin beantragt, 17

das Urteil des Sozialgerichts Gelsenkirchen vom 30.07.2014 zu ändern und den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 25.09.2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 07.11.2013 zu verurteilen, ihr für die Zeit vom 01.10.2013 bis zum 31.03.2014 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen als Zuschuss zu bewilligen. 18

Der Beklagte beantragt, 19

die Berufung zurückzuweisen. 20

Der Beklagte hält das erstinstanzliche Urteil für zutreffend. 21

Der Senat hat eine ergänzende Stellungnahme des Sachverständigen vom 27.11.2014 eingeholt und die Grundstückmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt I für die Stadt I für 2012 und 2013 beigezogen. 22

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichts- und Verwaltungsakten sowie der beigezogenen Akten des Sozialgerichts Gelsenkirchen S 33 AS 907/14 und S 33 AS 2440/13 B ER Bezug genommen, deren wesentlicher Inhalt Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen ist. 23

Entscheidungsgründe: 24

Die zulässige Berufung ist unbegründet. 25

Streitgegenstand des Berufungsverfahrens ist der Bescheid vom 25.09.2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 07.11.2013. Die Klägerin hat bereits im erstinstanzlichen Verfahren den streitigen Zeitraum auf die Zeit vom 01.10.2013 bis zum 31.03.2014 beschränkt und im Berufungsverfahren ihr Begehren auf die Gewährung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts als Zuschuss begrenzt. 26

Das Sozialgericht hat zu Recht die Klage abgewiesen. 27

Die Klägerin ist nicht beschwert i.S.v. § 54 Abs. 2 SGG. Der angefochtene Bescheid ist rechtmäßig. Die Klägerin hat im streitbefangenen Zeitraum kein Anspruch auf Gewährung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts als Zuschuss. 28

In dem streitbefangenen Zeitraum hat die Klägerin zwar die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2, und 4 SGB II für den Leistungsbezug erfüllt, da sie das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze des § 7a SGB II noch nicht erreicht hatte, ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland gehabt hat und erwerbsfähig i.S.v. § 8 Abs. 2 SGB II gewesen ist. 29

Jedoch ist die Klägerin im streitigen Zeitraum nicht hilfebedürftig i.S.v. §§ 7 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, 9 SGB II gewesen. Die Klägerin hat im streitbefangenen Zeitraum über ein die Hilfebedürftigkeit ausschließendes Vermögen i.S.v. § 12 SGB II verfügt. 30

Als Vermögen sind nach § 12 Abs. 1 SGB II alle verwertbaren Vermögensgegenstände mit ihrem Verkehrswert zu berücksichtigen, soweit das Vermögen die Vermögensfreibeträge nach § 12 Abs. 2 SGB II übersteigt. Vermögensgegenstände, die einen Ausnahmetatbestand nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 6 SGB II erfüllen, sind als Schonvermögen nicht zu berücksichtigen. Der Verkehrswert der Eigentumswohnung beträgt 145.000,00 EUR (A). Die Eigentumswohnung ist verwertbar (B). Der Verkehrswert der Wohnung übersteigt die Vermögensfreibeträge (C). Die Ausnahmetatbestände des § 12 Abs. 3. S. 1 SGB II greifen nicht ein (D). 31

A. Der Verkehrswert der Eigentumswohnung i.S.v. § 12 Abs. 4 S. 1 SGB II hat sich am 01.10.2013 auf 145.000,00 EUR belaufen. Das Sozialgericht hat zutreffend festgestellt, dass dieser Verkehrswert auch am maßgeblichen Stichtag, dem Tag der Antragstellung am 17.09.2013, zu Grunde gelegt werden kann. 32

Der Senat stützt sich zur Feststellung des Verkehrswerts auf die Feststellungen des gehörten Sachverständigen Dipl.-Ing. P. Der Sachverständige hat den Verkehrswert der Eigentumswohnung nach § 194 BauGB i.V.m. der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I, 639 - ImmoWertV) ermittelt. Der Senat hat keinen Anlass, an der Richtigkeit der Feststellungen des Sachverständigen zu zweifeln. Zweifel an der Geeignetheit oder Unvoreingenommenheit des Sachverständigen, bei dem es um einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden handelt, ergeben sich für den Senat nicht. 33

Die Wertermittlung nach § 194 BauGB i.V.m. den Vorschriften der ImmoWertV ist geeignet, den Verkehrswert einer Eigentumswohnung i.S.v. § 12 Abs. 4 S. 1 SGB II zu bestimmen. Es handelt sich um allgemein anerkannte Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, deren Anwendbarkeit nicht auf die Gutachterausschüsse nach §§ 192, 193 BauGB beschränkt ist (vgl. hierzu BSG Urteil vom 27.01.2009 - B 14 AS 42/07 R Rn. 39, 41). Der Sachverständige hat sich der in § 8 Abs. 1 ImmoWertV vorgegebenen Verfahren zur Wertermittlung bedient und den Verkehrswert der Eigentumswohnung nach dem Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) auf 145.000,00 EUR und nach dem Sachwertverfahren (§§ 31 bis 23 ImmoWertV) auf 137.500,00 EUR geschätzt. Nach Gewichtung der Aussagefähigkeit des Ertragswertverfahrens und des Sachwertverfahrens ist er zu dem für den Senat nachvollziehbaren Ergebnis gelangt, dass für die Bewertung der Eigentumswohnung das Ertragswertverfahren vorzuziehen ist. Er hat überzeugend dargelegt, dass Eigentumswohnungen, die Teil eines mehrparteiigen Wohnhausgrundstücks sind, üblicherweise auf dem Markt als Renditeobjekte angesehen werden und damit nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren zu berechnen sind. Auch wenn sich einzelne Interessenten für ein derartiges Objekt mit der Absicht einer eigenen Nutzung interessierten und Renditegesichtspunkte für eine solche Käuferschicht in den Hintergrund treten, werden bei einem solchen Kauf erfahrungsgemäß Vergleichsmieten, die im Ertragswertverfahren bei der Wertermittlung berücksichtigt werden, für die Bildung des Kaufpreises herangezogen, wenn ein aktueller und in der Sache passender Mietspiegel zu Vergleichszwecken vorliegt. Dies ist am Wohnort der Klägerin der Fall. 34

Die Ermittlung des Verkehrswerts nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren ist vom Sachverständigen für den Senat nachvollziehbar dargelegt. Die Wertermittlung beruht auf einer eingehenden Ortsbesichtigung - deren Ergebnis durch eine Baubeschreibung und Lichtbilder im Gutachten dokumentiert ist - der Auswertung eines aktuellen Grundbuchauszugs mit allen drei Abteilungen sowie der Anwendung der für das Ertragswertverfahren maßgebenden technischen Regelwerke und Bewertungsrichtlinien. Die 35

herangezogenen Regelwerke und Bewertungsrichtlinien sind anhand der Darlegungen des Sachverständigen nachvollziehbar.

Der Sachverständige hat sich mit den von der Klägerin geltend gemachten besonderen objektspezifischen Merkmalen auseinandergesetzt und plausibel dargelegt, dass es sich nicht um objektspezifisches Grundstücksmerkmale i.S.v. § 8 Abs. 3 ImmoWertV handelt, die durch einen marktgerechten Zu- und Abschlag zu berücksichtigen sind. Die Verkehrslage eines Bewertungsobjekts wird zum einen durch die Klassifizierung des Bodenswerts in der ausgewiesenen Bodenrichtkarte und zum anderen in dem Mietspiegel des Wohnortes mitberücksichtigt. Bei den von der Klägerin angeführten voraussichtlichen Reparaturen an der Heizungsumwälzpumpe und den Heißwassertanks handelt es sich um Wartungsarbeiten, die in die Kostenverantwortung des Gemeinschaftseigentums fallen und im Hinblick auf die voraussichtlichen Kosten vom Rücklagenkonto gedeckt sind. Die Außenfassade ist im Bewilligungszeitraum repariert worden. Die Höhe des Rücklagenkontos ist aufgrund des Alters des Objekts und der recht soliden Bauausführung unter Berücksichtigung der Tatsache, dass seitens der Hausverwaltung keine weiteren Reparaturen angezeigt sind, ausreichend und rechtfertigt nicht die Reduzierung des Verkehrswertes. Die von der Klägerin geltend gemachten Streitigkeiten in der Eigentümergemeinschaft wirken sich nicht auf den Verkehrswert aus. Streitigkeiten in einer Hausgemeinschaft haben in Ausnahmefällen Einfluss auf den Verkehrswert, wenn Rechtstreitigkeiten anhängig sind oder sich anbahnen, die sich negativ auf die Bauteile einer Bewertungseinheit auswirken könnten. Derartige Streitigkeiten sind weder von der Klägerin vorgetragen, noch ergeben sich solche aus dem Protokoll der letzten Eigentümerversammlung. In einer Eigentumswohnung von 118,56 qm besteht weder nach dem gängigen technischen Regelwerk noch nach architektonischen Grundsätzen das Erfordernis der Ausstattung mit einem Gäste-WC. Die Wohnung ist mit einem großzügigen Bad ausgestattet. Die bergbauliche Absicherung im Grundbuch nicht verkehrsmindernd zu berücksichtigen, da nach dem Ergebnis der Ortsbesichtigung keine absehbare sachlich begründbare Schadenprognose in Form von Setzungsrisiken gestellt werden kann und die Absicherung bezweckt, dass die baulichen Vorgaben zur Vermeidung von Bergschäden bei der Erstellung eines Hauses umgesetzt werden.

36

B. Bei der Eigentumswohnung handelt es sich um verwertbares Vermögen i.S.v. § 12 Abs. 1 SGB II. Vermögen ist verwertbar, wenn seine Gegenstände verbraucht, übertragen oder belastet werden können. Der Begriff der Verwertbarkeit ist rein wirtschaftlich und beurteilt sich sowohl nach den tatsächlichen als auch nach den rechtlichen Verhältnissen. Tatsächlich nicht verwertbar sind Vermögensgegenstände, für die in absehbarer Zeit kein Käufer zu finden sein wird, sei es, dass Gegenstände dieser Art nicht (mehr) marktgängig sind oder dass sie, wie z.B. ein Grundstück infolge sinkender Immobilienpreise, über den Marktwert hinaus belastet sind. Rechtlich nicht verwertbar ist ein Vermögensgegenstand, für den Verfügungsbeschränkungen bestehen, deren Aufhebung der Inhaber nicht erreichen kann (vgl. hierzu BSG Urteil vom 18.09.2014 - B 14 AS 58/13 R m.w.N.). Tatsächliche oder rechtliche Hindernisse, die eine Verwertbarkeit der Eigentumswohnung der Klägerin schlechterdings unmöglich machen, liegen nicht vor. Die Eigentumswohnung ist marktgängig. Die Lage der Wohnung, die Ausstattung mit einem Balkon und einer Garage im Haus, der "Penthouse-Charakter", die Ausstattung mit einem großzügig gestalteten Personenaufzug und der gepflegte Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums sprechen nach der für den Senat ohne Weiteres nachvollziehbaren Auffassung des Sachverständigen für die Marktgängigkeit. Diese Annahme des Sachverständigen wird gestützt durch die Angaben im Grundstücksmarktbericht 2013 für die Stadt I des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt I, wonach in der Stadt I ein Markt für Eigentumswohnungen, die nicht in Hochhäusern (Gebäude mit mehr als 20 Wohneinheiten) gelegen sind, besteht

37

(Veräußerung von 453 Wohnungen im Jahr 2012), wobei die Preise zwischen 2011 und 2012 um ca. 5,5% angestiegen sind.

Die Eigentumswohnung wäre zur Überzeugung des Senats innerhalb einer absehbaren und angemessenen Zeit - ca. 5,5 Monate - bei sachgerechten Verkaufsbemühungen verwertbar gewesen. Auch insoweit folgt der Senat den Ausführungen des Sachverständigen. Die vom Sachverständigen aufgestellte Prognose, wonach sich der festgestellte Verkehrswert bei sachgerechten Verkaufsbemühungen - u.a. Verkaufsanzeigen in ortsansässigen Medien, Einschaltung eines ortsansässigen renommierten Maklers - innerhalb von sechs Monaten als Verkaufspreis erzielen lasse, wird durch die Einlassungen der Klägerin betreffend vergeblicher Verkaufsbemühungen im gerichtlichen Verfahren nicht erschüttert. Soweit die Klägerin gegenüber dem Sachverständigen angegeben hat, im Oktober 2011 und Oktober 2014 eine Verkaufsanzeige in dem Internetportal "Immowelt" geschaltet zu haben, stellt dies keine ausreichenden Verkaufsbemühungen dar. 38

Von dem Verkehrswert sind die dinglich gesicherten Forderungen in Höhe von 6.931,00 EUR abziehen, wobei der Senat Zugunsten der Klägerin unterstellt, dass diese Forderungen noch nicht getilgt sind. Die nach dem Bewertungsstichtag am 01.10.2014 eingetragene weitere dingliche Belastung über 5.677,08 EUR ist entgegen der Auffassung der Klägerin nicht als Abzugsposten zu berücksichtigen und außerdem zur Sicherung eines Darlehens des Beklagten dient. Damit ist ein Wert von 138.069,00 EUR (145.000,00 EUR - 6.931,00 EUR) anzusetzen. Abziehen sind zudem die voraussichtlichen Maklergebühren i.H.v. 5.177,00 EUR (3,75 % von 145.400,00 EUR). Zugunsten der Klägerin folgt der Senat auch dem Ansatz des Sachverständigen, dass bei einem Verkauf der Immobilie während des streitbefangenen Bewilligungszeitraums die Klägerin die von der Eigentümergemeinschaft geforderte Sonderumlage für die Instandsetzung der Fassade von 1.735,00 EUR aus dem Verkaufserlös hätte erbringen müssen, also nicht auf den Käufer hätte umlegen können. Nach Abzug dieser verkaufsbedingten Aufwendungen beläuft sich der zu erwartende Verkaufserlös auf 131.157,00 EUR, gerundet auf 131.150,00 EUR. 39

C. Dieser Wert übersteigt den Freibetrag der Klägerin von 7.650,00 EUR (46 x 150,00 EUR + 750,00 EUR) bzw. ab dem 08.05.2014 von 7.800,00 EUR (150,00 x 47 + 750,00 EUR) nach § 12 Abs. 2 S.1 Nr. 1, 4 SGB II. 40

D. Die Eigentumswohnung stellte kein Schonvermögen dar. Sie hat eine unangemessene Wohnfläche (1). Zugunsten der Klägerin greift die Ausnahmegvorschrift des § 12 Abs. 3. S. 1 Nr. 6 SGB II nicht ein. Die Verwertung der Eigentumswohnung ist weder offensichtlich unwirtschaftlich (2), noch würde sie für die Klägerin eine besondere Härte bedeuten (3). 41

1. Die Eigentumswohnung ist als selbstgenutzte Eigentumswohnung nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II nicht geschützt. Mit einer Wohnfläche von 118,56 qm überschreitet die Wohnung die angemessene Wohnfläche für eine Person von 80 qm deutlich (vgl. hierzu BSG Urteil vom 18.09.2014 - B 14 AS 58/13 R m.w.N.). 42

2. Das Sozialgericht hat zutreffend festgestellt, dass die Verwertung der Eigentumswohnung durch einen Verkauf nicht offensichtlich unwirtschaftlich i.S.v. § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 1. Alt. SGB II ist. Von der offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit einer Verwertung ist auszugehen, wenn der auf dem Markt erzielbare Wert in einem deutlichen Missverhältnis zum "wirklichen Wert" oder Substanzwert eines Vermögensgegenstandes steht. Bei einer Eigentumswohnung kommt eine solche Unwirtschaftlichkeit in Betracht, wenn bei einer Veräußerung nach Abzug der verkaufsbedingten Aufwendungen vom erzielten Verkaufspreis wesentlich weniger als der zum Erwerb und zur Herstellung der Immobilie aufgewendete Gesamtbetrag erzielt werden 43

könnte; gewisse Verluste - insbesondere unter dem Aspekt veränderter Marktpreise und des bisher in Anspruch genommenen Wohnwerts - können jedoch als zumutbar angesehen werden, eine absolute Grenze lässt sich nicht ziehen (vgl. hierzu BSG Urteil vom 18.09.2014 - B 14 AS 58/13 R mit der Zusammenfassung der Rechtsprechung). Die Verneinung einer absoluten Grenze folgt nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts aus dem Charakter der unbestimmten Rechtsbegriffe "offensichtlich" und "unwirtschaftlich", die trotz ihrer Auslegung und Konkretisierung in der höchstrichterlichen Rechtsprechung letztlich unbestimmt bleiben und der Anwendung auf den jeweiligen Einzelfall bedürfen.

Der Substanzwert der Eigentumswohnung beläuft sich zum Bewertungsstichtag, dem 01.10.2013, auf 188.906,17 EUR, gerundet auf 188.900,00 EUR. Insoweit folgt der Senat nicht den Feststellungen des Sachverständigen, da dieser bei der Ermittlung dieses Werts einen den Vorgaben des Bundessozialgerichts abweichenden anderen Begriff des Substanzwerts verwandt hat. Der Sachverständige ist davon ausgegangen, dass unter dem Begriff Substanzwert der Real- bzw. Sachwert eines Objekts zu verstehen ist, der aus dem Bauwert des Gebäudes, den Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten sowie den Baunebenkosten und dem Bodenwertanteil besteht und die Wiederbeschaffungskosten meint, die für ein gleiches Objekt gleicher Qualität in gleichwertiger Lage aufzuwenden sind. Demgegenüber sind nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bei der Ermittlung des Substanzwerts von Wohnungseigentum die Kosten zu berücksichtigen, die der Leistungsberechtigte für die Herstellung und den Erwerb des Wohnungseigentums aufwenden musste, z.B. der Kaufpreis, die Grunderwerbssteuer, ggf. Makler- und Notarkosten (vgl. hierzu BSG Urteil vom 18.09.2014 - B 14 AS 58/13 R).

44

Als Kosten für Herstellung und den Erwerb der Eigentumswohnung ist unter Zugrundelegung der Angaben der Klägerin ein Betrag von insgesamt 369.472,90 DM (gerundet 188.900,00 EUR) zu berücksichtigen. Dieser Betrag setzt sich aus der Kaufpreiszahlung von 306.530,50 DM, den Kosten für den Ausbau des Dachgeschosses von 22.426,33 DM, für das Dachfenster von 7.934,14 DM und dessen Einbau von 3.542,00 DM, für zusätzliche Elektroinstallation von 1.693,46 DM, für zusätzliche Sanitärinstallationen von 5.473,40 DM, für eine Treppe 4.500,00 DM und deren Montage 350,00 DM, für eine Balkonverkleidung von 683,10 DM und deren Einbau von 700,00 DM, für die Außenanlage von 400,00 DM, für ein Fenster im Süd/West- Dachgeschoss von 405,00 DM sowie für die Fliesen im Badezimmer von 5.250,00 DM zusammen. Als weitere Kosten sind Kosten für die Inanspruchnahme eines Notars von 1.845,87 DM, für eine Grundbuchbestellung von 257,60 DM, für die Eintragung einer Grundschuld von 295,00 DM und deren Löschung von 775,50 DM, für die Erteilung der Genehmigung des Spitzbodens als Wohnraum von 60,00 DM, für die Endabnahme von 100,00 DM und die Grunderwerbssteuer von 6.251,00 DM zu berücksichtigen.

45

Weitere von der Klägerin aufgeführte Kosten sind nicht zu berücksichtigen. Bei den seit 1997 geleisteten Zahlungen zur Bildung von Rücklagen von 16.624,56 DM handelt es sich nicht um Anschaffungskosten, sondern um laufende Bewirtschaftungskosten. Dies gilt auch für die im Jahr 2013 zu erbringende Sonderumlage von 3.393,37 DM, die schon als Abzugsposten bei der Ermittlung des zu berücksichtigenden Verkaufserlöses berücksichtigt wurde. Ebenso sind die wegen des Verzugs des Bauträgers zu tragenden Mietkosten für die alte Wohnung von 3.039,00 DM nicht als Kosten für den Erwerb und die Herstellung der Eigentumswohnung zu werten. Dies gilt auch für die von der Klägerin geltend gemachten Rechtsverfolgungskosten von insgesamt 16.094,22 DM. Diese Kosten sind im Zusammenhang mit der Verfolgung von Mängelansprüchen durch die Klägerin angefallen, deren Ergebnis nach Angaben der Klägerin die Minderung des Kaufpreises vom 312.000,00 DM auf 306.000,00 DM gewesen ist. Bei den Kosten wegen der Verletzung von Vertragspflichten des Bauträgers handelt es sich nicht um

46

Kosten, die unmittelbar durch den Erwerb oder die Herstellung einer Immobilie anfallen. Der Erwerber der Immobilie ist auf Ansprüche gegen den Bauträger zu verweisen. Ebenso zählen die Kosten für die Zwischenfinanzierung eines Kaufpreises, die sich nach Angaben der Klägerin auf 8.190,82 DM belaufen haben, nicht zu den Anschaffungskosten. Auch sind Kosten für die Anschaffung und Einbau von Inventar bzw. der Inneneinrichtung nicht als Kosten für die Erwerb bzw. Herstellung eines Wohnobjekts zu werten.

Der sich aus der Gegenüberstellung von Verkaufserlös und Substanzwert der Eigentumswohnung ergebende Verlust von 57.743,00 EUR (188.900,00 EUR - 131.157,00 EUR) ist der Klägerin zumutbar. Denn gewisse Verluste, insbesondere unter dem Aspekt veränderter Marktpreise und des bisher in Anspruch genommenen Wohnwerts bzw. Nutzungsvorteils sind hinzunehmen (BSG Urteil vom 18.09.2014 - B 14 AS 58/13 R m.w.N.). Die Klägerin hat die Eigentumswohnung nach ihrer Herstellung im Jahr 1996/1997 16 Jahre genutzt. Den bis zum Bewertungsstichtag in Anspruch genommene Wohnwert bzw. Nutzungsvorteil setzt der Senat mit einem Betrag von 43.177,14 EUR ($16/70 = 22,85\%$ von 188.900,00 EUR) an. Der Senat folgt dem Ansatz des Sachverständigen, dass der Wohnwert bzw. Nutzungsvorteil anhand des Wertverlusts für die abgelaufenen 16 Nutzungsjahre, d.h. der Alterswertminderung, entsprechend der Vorschrift des § 23 ImmoWertV geschätzt werden kann. Die in § 23 ImmoWertV geregelte Alterswertminderung zielt darauf ab, den zunächst nach den üblichen Kosten eines Neubaus ermittelten Herstellungswert auf einen marktüblichen Wert zu reduzieren, der für ein wirtschaftlich gealtertes Objekt im gewöhnlichen Geschäftsjahr erzielbar ist. Mit der Altersminderung soll die Wertminderung erfasst werden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinzunehmen ist, weil ein Gebäude mit zunehmendem Alter trotz seiner ordnungsgemäßen Instandhaltung gegenüber den zeitgemäßen Anforderungen zurückfällt (vgl. Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Aufl., S. 1563). Die Berücksichtigung des durch die Alterswertminderung bedingten Wertverlusts einer Immobilie bei der Prüfung, ob die Verwertung einer Immobilie offensichtlich unwirtschaftlich i.S.v. § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 SGB II ist, entspricht der Konzeption des Gesetzes, wonach das Bestehen eines deutlichen Missverhältnisses zwischen dem (aktuell) auf dem Markt zu erzielenden Gegenwert und dem wirklichen Wert des zu verwertenden Vermögensgegenstands entscheidend ist. Die Unwirtschaftlichkeit kann nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nicht durch einen strikt monetären Vergleich des aktuell erzielbaren Verkaufserlöses mit den Erwerbskosten ermittelt werden. Es soll zwar ein wirtschaftlicher Ausverkauf verhindert werden, Vermögenswerte, die ausschließlich auf einer früheren Position beruhen und nicht auf einer mit einer festen Gewinnerwartung verbundenen kontinuierlichen Ansparleistung werden aber nicht in dem Sinne geschützt, dass grundsätzlich die Anschaffungskosten für die Bewertung der Vermögensposition heranzuziehen sind (BSG Urteil vom 23.05.2012 - B 14 AS 100/11 R).

47

Entsprechend den Vorgaben des § 23 ImmoWertV hat der Sachverständige einen Wert der linearen Abnutzung über die Zeit von $16/70 = 22,85\%$ ermittelt. Die Alterswertminderung wird nach § 23 ImmoWertV unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage ermittelt. Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes sind in der Anlage 3 in der Richtlinie Normalherstellungskosten 2010 (veröffentlicht im BAnZ vom 18.10.2012 - NHK 2010) bestimmt. Danach beträgt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern 70 Jahre (+/- 10). Den ausgewiesenen Wert von 70 Jahren hat der Sachverständige zugrunde gelegt. Die von der Klägerin geltend gemachte Gesamtnutzungsdauer von 85 Jahren sieht die NHK 2010 weder für Mehrfamilienhäuser, noch für andere Wohngebäude vor. Im Übrigen würde auch eine Berechnung der von der Klägerin angesetzten Gesamtnutzungsdauer im Ergebnis nicht zu einer Unwirtschaftlichkeit der Verwertung führen.

48

Nach Abzug des Wohnwerts verbleibt ein Verlust von 14.565,86 EUR, d. h. von ca. 7,7 %. Ein solcher Verlust ist hinzunehmen.	49
3. Die Verwertung der Eigentumswohnung durch Verkauf stellt für die Klägerin keine besondere Härte i.S.v. § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 2. Alt. SGB II dar. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (Urteil vom 18.09.2014 - B 14 AS 58/13 R m.w.N.) handelt es sich bei dem Begriff "besondere Härte" um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der der vollen gerichtlichen Überprüfung unterliegt. Ob von einer besonderen Härte i.S.d. § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 2. Alt SGB II auszugehen ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Maßgebend sind dabei nur außergewöhnliche Umstände, die nicht durch die ausdrücklichen Freistellungen über das Schonvermögen (§ 12 Abs. 3 S. 1 SGB II) und die Absetzungsbeträge nach § 12 Abs. 2 SGB II erfasst werden. Demnach setzt § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 SGB II voraus, dass die Umstände dem Betroffenen ein deutlich größeres Opfer abverlangen als eine einfache Härte und erst recht als die mit der Vermögensverwertung stets verbundenen Einschnitte. Es sind nur besondere, bei anderen Leistungsberechtigten regelmäßig nicht anzutreffende Umstände beachtlich und in ihrem Zusammenwirken zu prüfen (BSG Urteile vom 15.04.2008 - B 14/7b AS 52/06 R und - B 14 AS 27/07 B). Das Vorliegen solcher besonderen Umstände ist weder aus den Akten ersichtlich noch ergeben sich solche aus dem Vortrag der Klägerin.	50
Die Voraussetzungen der Ausnahmevorschriften des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 und 5 SGB II gleichfalls nicht vor.	51
Die Kostenentscheidung beruht auf § 193 SGG.	52
Anlass, die Revision nach § 160 Abs. 2 SGG zuzulassen, besteht nicht.	53