

---

**Datum:** 27.07.2010  
**Gericht:** Sozialgericht Detmold  
**Spruchkörper:** 8. Kammer  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** S 8 AS 263/08  
**ECLI:** ECLI:DE:SGDT:2010:0727.S8AS263.08.00

---

**Nachinstanz:** Landessozialgericht NRW, L 1 AS 1585/10  
**Sachgebiet:** Grundsicherung für Arbeitsuchende  
**Rechtskraft:** rechtskräftig

---

**Tenor:**  
Die Klage wird abgewiesen. Kosten sind nicht zu erstatten.

---

Tatbestand: 1

Die Beteiligten streiten darum, ob die Kläger von der Beklagten trotz vorhandenen 2  
Vermögens im Zeitraum vom 10.07.2008 bis 31.01.2009 die Gewährung von zuschussweisen  
Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) beanspruchen können.

Der am 00.00.1970 geborene Kläger zu 1) und die am 00.00.1968 geborene Klägerin zu 2) 3  
sind die Eltern der am 00.00.1989 geborenen Klägerin zu 3), des am 00.00.1991 geborenen  
Klägers zu 4) sowie der am 00.00.1993 geborenen Kläger zu 5), 6) und 7). Der Kläger zu 1)  
ist Eigentümer eines mit einem Dreifamilienhaus bebauten Hausgrundstückes in der Cstraße  
0 in C1. Das Grundstück ist 863 m<sup>2</sup> groß. Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt 226 m<sup>2</sup>,  
wovon 95 m<sup>2</sup> auf die Wohnung im Erdgeschoss, 83 m<sup>2</sup> auf die Wohnung im Obergeschoss  
und 48 m<sup>2</sup> auf die Wohnung im Dachgeschoss entfallen. Die Wohnung im Erdgeschoss wird  
von den Klägern selbst bewohnt, die beiden anderen Wohnungen sind vermietet. Für die  
Wohnung im Obergeschoss erzielten die Kläger Mieteinnahmen in Höhe von 370,00 EUR, für  
die Wohnung im Dachgeschoss in Höhe von 250,00 EUR. In Abteilung III des Grundbuches  
ist eine Grundschuld zugunsten der Sparkasse Lemgo in Höhe von 84.000,00 EUR  
eingetragen, die im streitgegenständlichen Zeitraum noch mit 45.000,00 EUR valutierte.

Auf ihren Erstantrag vom 22.10.2006 gewährte die Beklagte den Klägern zunächst 4  
zuschussweise Leistungen nach dem SGB II bis einschließlich 31.05.2008. Am 10.07.2008

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| beantragten die Kläger die Fortzahlung der Leistungen nach dem SGB II. Mit Bescheid vom 29.07.2008 lehnte die Beklagte den Antrag ab. Zur Begründung führte sie aus: Die Kläger verfügten über verwertbares Vermögen, namentlich das im Eigentum des Klägers zu 1) stehende Dreifamilienhaus. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte habe in einer vorläufigen Wertaussage einen Verkehrswert von 150.000,00 EUR ermittelt. Abzüglich der auf der Immobilie lastenden Verbindlichkeiten belaufe sich der Verkehrswert auf 59.913,75 EUR. Das Haus sei nicht als selbst genutztes Hausgrundstück geschütztes Vermögen, da es nicht angemessen im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) sei. Für die aus sieben Personen bestehende Bedarfsgemeinschaft sei eine Wohnfläche von 190 m <sup>2</sup> angemessen; die Immobilie übersteige diesen Wert um 25 m <sup>2</sup> und bewege sich damit auch nicht mehr in einem Toleranzrahmen von 10 Prozent. Unter Berücksichtigung des Hausgrundstückes als Vermögen seien die Kläger nicht hilfebedürftig. |    |
| Hiergegen legten die Kläger am 08.08.2008 Widerspruch ein. Die Bedarfsgemeinschaft bewohne lediglich 90 m <sup>2</sup> des Hauses selbst. Zwei Wohnungen des Hauses seien vermietet, die Kaltmiete werde als Einkommen vom Bedarf der Kläger abgezogen. Es sei aber widersprüchlich, auf der einen Seite die Miete als Einkommen abzusetzen, die Mieter aber bei der Ermittlung der Wohnungsgröße zu ignorieren. Das Haus sei zu einem Drittel abbezahlt. Langfristig sei es für den Leistungsträger wirtschaftlich vorteilhafter, wenn die Kläger das Haus behielten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5  |
| Mit Bescheid vom 25.09.2008 gewährte die Beklagte den Kläger darlehensweise Leistungen nach dem SGB II. Mit Widerspruchsbescheid vom 26.09.2008 wies sie den Widerspruch als unbegründet zurück.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6  |
| Mit der hiergegen am 14.10.2008 erhobenen Klage verfolgen die Kläger ihr Begehren weiter. Zur Begründung wiederholen und vertiefen sie ihr Vorbringen aus dem Widerspruchsverfahren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 7  |
| Die Kläger beantragen,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 8  |
| die Beklagte unter Aufhebung des Bescheides vom 29.07.2008 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 26.09.2008 zu verurteilen, den Klägern für den Zeitraum vom 10.07.2008 bis 31.01.2009 Leistungen nach dem SGB II zuschussweise zu gewähren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 9  |
| Die Beklagte beantragt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10 |
| die Klage abzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 11 |
| Zur Begründung nimmt sie Bezug auf ihre Ausführungen im Bescheid und Widerspruchsbescheid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 12 |
| Das Gericht hat zur Aufklärung des Sachverhaltes ein Wertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold vom 02.06.2009 eingeholt. Der Gutachterausschuss kommt in dem Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Verkehrswert des Hausgrundstückes am 10.07.2008 115.000,00 EUR und am Bewertungstag 28.05.2009 110.000,00 EUR betrug. Auf Nachfrage des Gerichts hat der Gutachterausschuss zudem mitgeteilt, dass aufgrund der dort vorliegenden Daten von einer durchschnittlichen Vermarktungsdauer von 4,3 Monaten ausgegangen werde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 13 |
| Wegen der weiteren Einzelheiten das Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der Leistungsakten der Beklagten, die Gegenstand der mündlichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 14 |

Verhandlung gewesen sind, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe: 15

Die zulässige Klage ist unbegründet. 16

Die Kläger sind durch den angefochtenen Bescheid vom 29.07.2008 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 26.09.2008 nicht beschwert im Sinne des § 54 Abs. 2 des Sozialgerichtsgesetzes (SGG), weil der Bescheid rechtmäßig ist. Die Kläger haben im streitgegenständlichen Zeitraum vom 10.07.2008 bis 31.01.2009 keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Gewährung zuschussweiser Leistungen nach dem SGB II. Die Kläger waren im streitgegenständlichen Zeitraum nicht hilfebedürftig gemäß §§ 7, 9 SGB II, da sie ihren Lebensunterhalt aus dem vorhandenen Vermögen bestreiten konnten. 17

Gemäß § 7 Abs. 1 SGB II erhalten erwerbsfähige Hilfebedürftige Leistungen nach dem SGB II. Hilfebedürftig ist dabei 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 durch Aufnahme einer zumutbaren Arbeit oder aus dem zu berücksichtigenden Einkommen oder Vermögen sichern kann und die erforderliche Hilfe nicht von anderen, insbesondere nicht von Angehörigen oder von Trägern anderer Sozialleistungen erhält. 18

Hier waren die Kläger im streitgegenständlichen Zeitraum in der Lage, ihren Lebensunterhalt aus dem zu berücksichtigenden Vermögen zu bestreiten. Als Vermögen sind gemäß § 12 Abs. 1 SGB II alle verwertbaren Vermögensgegenstände zu berücksichtigen. Zutreffend hat die Beklagte dass im Eigentum des Klägers zu 1) stehende Dreifamilienhaus als Vermögen berücksichtigt. 19

Gemäß § 12 Abs. 4 S. 1 SGB II ist das Vermögen mit seinem Verkehrswert zu berücksichtigen. Gemäß § 12 Abs. 4 S. 2 SGB II ist für die Bewertung der Zeitpunkt maßgebend, in dem der Antrag auf Bewilligung oder erneute Bewilligung der Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende gestellt wird, bei späterem Erwerb von Vermögen der Zeitpunkt des Erwerbs. Wesentliche Änderungen des Verkehrswertes sind gemäß § 12 Abs. 4 S. 3 SGB II zu berücksichtigen. Das Haus verfügte ausweislich des gerichtlicherseits eingeholten Wertgutachtens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zum Zeitpunkt der Folgeantragstellung am 10.07.2008 über einen Verkehrswert von 115.000,00 EUR. Hiervon in Abzug zu bringen sind die dinglich gesicherten Verbindlichkeiten, die sich im streitgegenständlichen Zeitraum noch auf etwa 45.000,00 EUR beliefen. Es verbleibt damit ein Vermögenswert von 70.000,00 EUR. Wesentliche Änderungen sind nicht eingetreten. Soweit der Gutachterausschuss für den Bewertungsstichtag am 28.05.2009 einen Verkehrswert von 110.000,00 EUR ermittelt, kann letztlich dahinstehen, ob diese Wertveränderung schon während des streitgegenständlichen Zeitraums bis zum 31.01.2009 oder erst danach eingetreten ist, denn auch unter Berücksichtigung des Wertes von 110.000 EUR verbleibt abzüglich der Verbindlichkeiten in Höhe von 45.000,00 EUR ein Wert von 65.000,00 EUR. Sowohl der Wert von 70.000,00 EUR als auch der Wert von 65.000,00 EUR übersteigt aber den zu berücksichtigenden Freibetrag erheblich. 20

Gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II sind vom Vermögen abzusetzen ein Grundfreibetrag in Höhe von 150,00 EUR je vollendetem Lebensjahr des volljährigen Hilfebedürftigen und seines Partners, mindestens aber jeweils 3.100,00 EUR. Für den im streitgegenständlichen Zeitraum 38 Jahre alten Kläger zu 1) errechnet sich damit ein Grundfreibetrag von 5.700,00 21

EUR und für die im streitgegenständlichen Zeitraum 40 Jahre alte Klägerin zu 2) von 6.000,00EUR. Hierzu kommt gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II ein Freibetrag für notwendige Anschaffungen in Höhe von 750,00 EUR für jeden in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Hilfebedürftigen, mithin für die Kläger zu 1) und 2) 1.500,00 EUR. Insgesamt errechnet sich ein Vermögensfreibetrag von 13.200,00 EUR. Das vorhandene Vermögen übersteigt damit selbst ausgehend von einem Verkehrswert von 65.000,00 EUR den Freibetrag um 51.800,00 EUR.

Nicht zu berücksichtigen waren weitere Freibeträge für die Kläger zu 3) bis 7) gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 a) SGB II. Gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 a) SGB II ist ein Grundfreibetrag in Höhe von 3.100,00 EUR für jedes hilfebedürftige minderjährige Kind zu berücksichtigen. Bei dem Freibetrag handelt es sich aber nicht um einen Kinderfreibetrag, der der Bedarfsgemeinschaft unabhängig vom tatsächlichen Vorhandensein von Vermögen auf Seiten des zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Kindes zugute kommt. Vielmehr bezieht sich der Freibetrag ausschließlich auf das beim Kind vorhandene Vermögen (vgl. zum Ganzen BSG, Urteil vom 13.05.2009, Az.: B 4 AS 58/08 R m.w.N.). Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Hausgrundstück nicht um Vermögen der Kläger zu 3) bis 7), da das Haus im Alleineigentum des Klägers zu 1) steht. Die Kläger zu 3) bis 7) haben keinen Miteigentumsanteil oder eine andere Rechtsposition, die eigenes Vermögen darstellen würde. 22

Das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Hausgrundstück ist auch nicht gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II von der Verwertung ausgenommen. Gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II ist als Vermögen nicht zu berücksichtigen ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder eine entsprechende Eigentumswohnung. Dabei geht die Kammer zunächst davon aus, dass ein Dreifamilienhaus bereits nicht unter den Tatbestand des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II fällt, da lediglich das Familienheim der Bedarfsgemeinschaft geschützt werden soll (so auch SG LIP, Urteil vom 26.06.2008, S 6 SO 62/07). Letztlich kann dies aber dahinstehen. Denn selbst wenn auch ein Dreifamilienhaus noch unter die Vorschrift des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II fällt, so handelt es sich jedenfalls nicht um ein Hausgrundstück von angemessener Größe. Das Haus ist mit einer Gesamtwohnfläche von 226 m<sup>2</sup> nicht mehr angemessen im Sinne der Vorschrift. 23

Bei dem Begriff der angemessenen Größe handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der der vollen gerichtlichen Überprüfung unterliegt (BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 2/05 R). In Anlehnung an die Vorschriften des 2. Wohnungsbaugesetzes vom 19. August 1994 (BGBl I 2137) gilt bei einem Familienheim eine Größe von 130 m<sup>2</sup> bei einem vier Personen Haushalt noch als angemessen (vgl. BSG, Urteil vom 15.04.2008, Az.: B 14/7b AS 34/06 R). Für jede weitere im Haushalt lebende Person ist eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> zu addieren (vgl. Eicher/Spellbrink, 2. Aufl., § 12 SGB II Rdnr. 71). 24

Hierbei geht die Kammer davon aus, dass bei der Beurteilung der Angemessenheit die gesamte Fläche eines Hauses und nicht nur die vom Hilfebedürftigen bewohnte Fläche berücksichtigt werden muss (Mecke in Eicher / Spellbrink, SGB II, 2. Aufl., § 12 Rn. 72). Denn das Hausgrundstück ist nicht wohnungseigentumsrechtlich getrennt, so dass die einzelnen Wohnbereiche nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können (so auch SG Aachen, Urteil vom 02.11.2007, Az.: S 8 AS 118/06). Die Bewertung der Wohnfläche muss so erfolgen, als würde die Bedarfsgemeinschaft die gesamte Fläche selbst bewohnen. Die Vermietung eines Teils der Fläche muss zunächst außer Betracht bleiben, denn sie stellt bereits eine Verwertungsmaßnahme dar, die lediglich dann Berücksichtigung finden kann, wenn es sich um die wirtschaftlichste Verwertungsart handelt. Denn durch die Vermietung ist die Wohnfläche nicht tatsächlich der Nutzungs- und Verfügungsmöglichkeit des Hilfebedürftigen 25

entzogen; vielmehr ist die Vermietung gerade Ausdruck seiner Nutzungs- und Dispositionsbefugnis. Sie stellt eine konkrete Ausübung der Eigentümerbefugnisse dar und kann durch einseitige Erklärung einer Kündigung des Eigentümers beendet werden, sodass dieser die gesamte Fläche wieder selbst bewohnen kann. Dem Eigentümer verbleibt trotz der Vermietung die Dispositionsbefugnis über die gesamte Immobilie.

Soweit ein Teil der Fläche hier bereits durch die Vermietung verwertet ist, führt dies im vorliegenden Fall nicht dazu, dass die Immobilie nicht mehr als Vermögen zu berücksichtigen ist. Denn die Vermietung stellt nicht die wirtschaftlichste Verwertungsart dar. Zwar ist dem Hilfebedürftigen grundsätzlich das Recht zuzugestehen, die Entscheidung über die Art der Verwertung selbst zu treffen. (Mecke in Eicher / Spellbrink, SGB II, 2. Aufl., § 12 Rn. 31). Jedoch folgt aus dem Grundsatz der Subsidiarität der Grundsicherung für Arbeitsuchende, dass er nur zwischen den Verwertungsarten wählen kann, die den Hilfebedarf in etwa gleicher Weise decken (Mecke in Eicher / Spellbrink, a.a.O.). Andernfalls hat er regelmäßig die Verwertungsart zu wählen, die den höchsten Deckungsbeitrag erbringt (Mecke in Eicher / Spellbrink, a.a.O.). Hier erzielen die Kläger aus der Vermietung lediglich Einnahmen in Höhe von 620,00 EUR, die ihren Hilfebedarf nicht decken. Bei einem Verkauf der Immobilie und einer Realisierung des Verkehrswertes abzüglich der Verbindlichkeiten von 70.000,00 EUR bzw. 65.000,00 EUR könnte dagegen der gesamte Hilfebedarf der Familie für einen längeren Zeitraum decken. Selbst wenn lediglich die zwei nicht selbst genutzten Wohneinheiten veräußert würden, auf die entsprechend der Fläche etwa 40.000,00 EUR des Wertes entfällt, deckt dies für einen längeren Zeitraum den Hilfebedarf der Familie vollständig.

26

Anhaltspunkte dafür, dass die Verwertung unwirtschaftlich oder eine besondere Härte im Sinne des § 12 Abs. 3 Nr. 6 SGB II sein könnte, sind nicht ersichtlich.

27

Das Hausgrundstück ist auch in einem angemessenen Zeitraum verwertbar. Nach der gebotenen anzustellenden Verwertungsprognose, wären die Kläger in der Lage gewesen, das Hausgrundstück innerhalb eines angemessenen Zeitraumes von sechs Monaten zu verwerten. So hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die durchschnittliche Vermarktungsdauer mit 4,3 Monaten angegeben. Hierbei verkennt die Kammer nicht, dass die dieser Prognose zugrunde liegenden Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 1999 stammen. Die Kläger haben jedoch demgegenüber keine Tatsachen vorgetragen, die ernsthafte Zweifel an der Verwertbarkeit binnen dieses Zeitraumes begründen könnten. Die Kläger selbst haben eine Verwertung im streitgegenständlichen Zeitraum nicht versucht.

28

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 183, 193 SGG.

29