
Datum: 03.08.2009
Gericht: Sozialgericht Duisburg
Spruchkörper: 6. Kammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: S 6 AS 35/07
ECLI: ECLI:DE:SGDU:2009:0803.S6AS35.07.00

Nachinstanz: Landessozialgericht NRW, L 7 AS 99/09
Sachgebiet: Grundsicherung für Arbeitssuchende
Rechtskraft: nicht rechtskräftig

Tenor:

Der Bescheid vom 14.02.2007 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 12.07.2007 wird abgeändert. Der Darlehensvorbehalt aus den genannten Bescheiden entfällt. Dies bedeutet, die Kläger haben insofern die Leistung nicht zurückzuerstatten.

Die Beklagte hat die außergerichtlichen Kosten der Kläger zu tragen.

Tatbestand:	1
Die Beteiligten streiten um einen Darlehensvorbehalt.	2
Die Beklagte bewilligte den Klägern für den Zeitraum 01.04.2007 bis 30.09.2007 Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II).	3
Die Beklagte hat jedoch die Leistungen unter einen Darlehensvorbehalt gestellt.	4
Dies geht darauf zurück, dass die Kläger in einer Immobilie wohnen, die den Klägern zu 1) und 2) gehört. Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer zusätzlichen sogenannten "Einliegerwohnung".	5

Die Beklagte ging davon aus, dass diese Wohnung verwertbares Vermögen darstelle. Weil eine Wohnung nicht sofort zu Geld gemacht werden kann, wurden die Leistungen darlehensweise gewährt.

Den Klägern ist es zwischenzeitlich gelungen, die Wohnung ab 01.09.2008 zu vermieten. 7

Eine frühere Vermietung scheiterte daran, dass die Wohnung stark sanierungsbedürftig war. Die Kläger waren allerdings nicht in der Lage, die Wohnung fachmännisch sanieren zu lassen. Sie haben mit möglichst wenig Aufwand und viel Eigenleistung die Wohnung (etwas provisorisch) hergerichtet. Mehr war mit den begrenzten Mitteln der Kläger nicht möglich. Für die Zukunft besteht noch ein Sanierungsbedarf. 8

Die Kläger sind der Auffassung, eine andersgeartete Verwertung der Wohnung sei nicht möglich gewesen. 9

Die Kläger beantragen, 10

den Bescheid vom 14.02.2007 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 12.07.2007 insofern abzuändern, als Leistungen lediglich als Darlehen bewilligt wurden. 11

Die Beklagte beantragt, 12

die Klage abzuweisen. 13

Die Beklagte ist der Auffassung der angegriffene Bescheid sei rechtmäßig. 14

Das Gericht hat einen Erörterungstermin durchgeführt, in dem die Sachlage noch einmal detailliert mit den Klägern zu 1) und 2) und einem Vertreter der Beklagten besprochen wurde. 15

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte Bezug genommen. 16

Entscheidungsgründe: 17

Die Klage ist begründet. 18

Die Kläger sind durch den angefochtenen Bescheid beschwert, denn er ist rechtswidrig. 19

Die Beklagte durfte die Bewilligung von Leistungen nicht mit einem Darlehensvorbehalt belegen, denn es war kein verwertbares Vermögen vorhanden. 20

Ein grundsätzlicher Verständnisfehler ist zunächst dadurch entstanden, dass die Beklagte die Wohnung als "Eigentumswohnung" angesehen hat. 21

Eine Eigentumswohnung ist eine eigenständige Immobilie. Insofern gibt es ein eigenes Grundbuchblatt. Die Immobilie kann eigenständig beliehen oder verkauft werden. Es handelt sich um eine Immobilie, für die ein Marktwert ermittelt werden kann. 22

Ganz anders verhält es sich mit der Immobilie der Kläger. Es handelt sich um ein Grundstück mit einem Haus, indem sich zwei Wohnungen befinden. Es handelt sich jedoch um eine Immobilie. Bei der Wohnung handelt es sich um eine sogenannte "Einliegerwohnung". Eine solche Wohnung ist grundsätzlich separat vermietbar. Allerdings kann eine solche Wohnung außer durch Vermietung nicht anderweitig verwertet werden. 23

Möglicherweise wäre es rechtlich und tatsächlich zulässig, die Einliegerwohnung dinglich abzutrennen und eine Eigentumswohnung daraus zu machen. Dies ist jedoch mit erheblichem Aufwand verbunden. Selbst wenn hierzu keine weiteren baulichen Maßnahmen erforderlich sind, so muss hierzu doch eine Teilungserklärung aufgenommen werden und das Grundbuch muss entsprechend geändert werden. Allein hierfür fallen erhebliche Kosten an. Die Kläger sind als Alg II-Empfänger zur Aufbringung dieser Kosten erkennbar nicht in der Lage.

Daraus ergibt sich, dass die Vermietung - wie letztlich vorgenommen - die einzige mögliche Verwertung der Wohnung darstellt. 25

Hier haben die Kläger jedoch ebenfalls das Notwendige getan. Im Rahmen ihrer bescheidenen Mittel haben sie die Wohnung immerhin soweit wiederhergestellt, dass ein Mieter gefunden werden konnte. 26

An dieser Stelle darf die Kammer auf das Installationsproblem hinweisen, was der Vermietung entgegenstand. Eine Wohnung ohne funktionierende Abflüsse kann auf dem Mietmarkt nicht angeboten werden. 27

Aus Sicht der Kammer kann man den Klägern keinen Vorwurf daraus machen, dass sich die (provisorische) Renovierung der Wohnung solange hinzog. Dies liegt nachvollziehbar daran, dass die Kläger als Alg II-Bezieher keine ausreichenden Mittel zur Verfügung hatten, um die nötigen Sanierungsmaßnahmen zügig durchführen zu lassen. 28

Die Kostenentscheidung folgt aus § 193 Sozialgerichtsgesetz. 29