S 15 AS 701/13

Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

Land	Hessen
Sozialgericht	Hessisches Landessozialgericht
Sachgebiet	Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung	-
Kategorie	Urteil
Bemerkung	-
Rechtskraft	-
Deskriptoren	Hilfebedürftigkeit Zuschuss statt Darlehen Einkommen bereite Mittel verwertbares Vermögen Erbe denkmalgeschütztes Hausgrundstück
Leitsätze	1. Hat ein Leistungsberechtigter nach der ersten Antragstellung und während des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II ein Hausgrundstück geerbt, handelt es sich nach der bis zum 31. Juli 2016 geltenden Rechtslage nicht um Vermögen, sondern um Einkommen, das zudem nur dann bedarfsmindernd zu berücksichtigen ist, wenn es als bereites Mittel tatsächlich zur Deckung des Bedarfes zur Verfügung steht. 2. Ist ein Grundstück nur marktgängig, wenn eine denkmalgeschützte Bebauung abgerissen wird, ist es als Vermögensgegenstand nicht verwertbar, wenn die Veräußerung nur bei vorheriger Erteilung einer Abbruchgenehmigung in Betracht kommt, diese vom potentiellen Käufer eingeholt werden muss und zudem ungewiss ist, ob die denkmalschutzrechtlich erforderliche Zustimmung zum Abbruch erteilt wird.
Normenkette	SGB II § 9 Abs. 4, 11 Abs. 1 SGB II § 12 Abs. 1 SGB II § 24 Abs. 5

1. Instanz

Aktenzeichen	S 15 AS 701/13

Datum	14.08.2017

2. Instanz

Aktenzeichen	L 9 AS 361/17
Datum	30.04.2021

3. Instanz

Datum	-

I.Â Â Â Auf die Berufung wird das Urteil des Sozialgerichts Wiesbaden vom 14. August 2017 geÃ¤ndert und der Beklagte unter Ãnderung der Bescheide vom 4. August 2011 sowie vom 4. November 2011 und 12. Januar 2012, jeweils in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 4. Juli 2013, verpflichtet, den KlÃ¤gern die fÃ¼r den Zeitraum August 2011 bis MÃ¤rz 2012 als Darlehen bewilligten Leistungen als Zuschuss zu bewilligen. Im Ãbrigen wird die Berufung zurÃ¼ckgewiesen.

II.Â Â Â Der Beklagte hat den KlÃ¤gern 2/3 der auÃergerichtlichen Kosten fÃ¼r beide Instanzen zu erstatten. Im Ãbrigen haben die Beteiligten einander keine Kosten zu erstatten.

III.Â Â Â Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die KlÃ¤ger begehren Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) fÃ¼r die Zeit von April 2011 bis MÃ¤rz 2012 als Zuschuss statt als Darlehen.

Der 1961 geborene KlÃ¤ger zu 1. und die 1966 geborene RechtsvorgÃ¤ngerin des KlÃ¤gers zu 2. (im Folgenden: KlÃ¤gerin zu 2.) bewohnten gemeinsam ein denkmalgeschÃ¼tztes, Ende des 18. Jahrhunderts erbautes zweigeschossiges Wohnhaus mit einer GrundflÃ¤che von etwa 102 mÂ² in A-Stadt/D-Stadt (Flur X, FlurstÃ¼ck Y), das sich auf einem 1.145 mÂ² groÃen GrundstÃ¼ck befindet. EigentÃ¼merin des GrundstÃ¼ckes war die Mutter des KlÃ¤gers zu 1. Auf den Antrag vom 20. September 2010 bewilligte der Beklagte den KlÃ¤gern als Bedarfsgemeinschaft laufende Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II als Zuschuss fÃ¼r September 2010 bis MÃ¤rz 2011.Â

2010 verstarb die Mutter des KlÃ¤gers zu 1., der Alleinerbe wurde (Erbschein des Amtsgerichts Frankfurt am Main, AuÃenstelle HÃ¶chst, Nachlassgericht, 501 VI 7862/10 (2010), vom 6. Januar 2011). Am 27. Januar 2011 wurde der KlÃ¤ger zu 1. als EigentÃ¼mer in das Grundbuch eingetragen. Am 22. Februar 2011 teilte er dem Beklagten den Erbfall mit. Dieser setzte den KlÃ¤ger zu 1. daraufhin in Kenntnis, dass Leistungen angesichts des unangemessen groÃen Hauses nur als Darlehen bewilligt werden kÃ¶nnten.

Mit Bescheid vom 1. April 2011 bewilligte der Beklagte den KlÃ¤gern Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes darlehnsweise nach Â§ 23 Abs. 5 SGB II fÃ¼r den

Zeitraum April 2011 bis September 2011 in HÃ¶he von insgesamt 794,79 Euro monatlich. Mit Ãnderungsbescheid vom 18. April 2011 bewilligte er hÃ¶here Regelleistungen ab 1. Januar 2011 sowie hÃ¶here Leistungen fÃ¼r Kosten der Unterkunft und Heizung. Mit Ãnderungsbescheid vom 24. Mai 2011 bewilligte er ab April 2011 hÃ¶here Leistungen von nunmehr insgesamt 1.014,45 Euro monatlich. Mit einem weiteren Ãnderungsbescheid vom 25. Mai 2011 wurden ab April 2011 1.157,96 Euro monatlich bewilligt.

Mit Schreiben vom 14. Juli 2011 erteilte der Gutachterausschuss fÃ¼r Immobilienwerte fÃ¼r den GeschÃ¤ftsbereich des Main-Taunus-Kreises dem Beklagten die Auskunft aus der Kaufpreissammlung, wonach fÃ¼r das klÃ¤gerische GrundstÃ¼ck von einem Mittelwert von 257.500,00 Euro auszugehen sei.

Mit Bescheid vom 4. August 2011 bewilligte der Beklagte fÃ¼r die Zeit ab August 2011 darlehensweise monatlich 1.176,36 Euro. Mit dem am 7. September 2011 bei dem Beklagten eingegangenen Schreiben legte der KlÃ¤ger zu 1. Widerspruch gegen den Bescheid vom 4. August 2011 ein.Â

Mit Bescheid vom 28. September 2011 bewilligte der Beklagte den KlÃ¤gern darlehnsweise Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes fÃ¼r den Zeitraum Oktober 2011 bis MÃ¤rz 2012 i. H. v. 1.157,96 Euro monatlich.Â

Mit Schriftsatz vom 27. Oktober 2011 begrÃ¼ndete der ProzessbevollmÃ¤chtigte der KlÃ¤ger den Widerspruch gegen den Bescheid vom 4. August 2011 damit, dass das HausgrundstÃ¼ck nicht verwertbar sei und lediglich einen Wert von etwa 130.000,00 Euro habe. Bei der Immobilie handele es sich um ein denkmalgeschÃ¼tztes GebÃ¤ude, das nicht abgerissen werden dÃ¼rfe. Auf dem GrundstÃ¼ck dÃ¼rften auch keine weiteren WohngebÃ¤ude errichtet werden. Mit einem weiteren Schriftsatz vom 27. Oktober 2011 legte der ProzessbevollmÃ¤chtigte der KlÃ¤ger gegen den Bescheid vom 28. September 2011 Widerspruch ein.Â

Mit Ãnderungsbescheid vom 4. November 2011 bewilligte der Beklagte den KlÃ¤gern fÃ¼r Oktober 2011 bis MÃ¤rz 2012 hÃ¶here Leistungen von nunmehr monatlich 1.161,93 Euro. Mit Ãnderungsbescheid vom 9. Januar 2012 bewilligte er fÃ¼r die Zeit ab Januar 2012 wegen Ãnderung der KrankenkassenbeitrÃ¤ge Leistungen von monatlich 1.183,86 Euro. Mit Ãnderungsbescheid vom 12. Januar 2012 wurden ab Januar 2012 wegen geringerer Grundbesitzabgaben lediglich 1.177,60 Euro monatlich bewilligt.

In seiner VerkehrswertschÃ¤tzung der Immobilie nach Â§ 194 Baugesetzbuch (BauGB) vom 7. Mai 2012 schÃ¤tzte das Ortsgericht A-Stadt den Verkehrswert des GrundstÃ¼cks des KlÃ¤gers zu 1. zum 22. Februar 2012 auf 235.000,00 Euro.Â

Mit Widerspruchsbescheid vom 4. Juli 2013 wies der Beklagte den am 7. September 2011 eingegangenen Widerspruch gegen den Bescheid vom 4. August 2011 und den Widerspruch vom 27. Oktober 2011 gegen den Bescheid vom 28. September 2011 zurÃ¼ck. Zur BegrÃ¼ndung fÃ¼hrte er aus, das dem KlÃ¤ger zu 1.

gehÃ¶rende HausgrundstÃ¼ck unterfalle nicht der Privilegierung des Â§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II. Angemessen sei fÃ¼r den KlÃ¤ger zu 1. ein HausgrundstÃ¼ck mit einer WohnflÃ¤chengrenze von 80 mÂ². Er bewohne jedoch mit der KlÃ¤gerin zu 2. ein Haus mit einer WohnflÃ¤che von ca. 150 bis 180 mÂ². Da eine Verwertung nicht kurzfristig erfolgen kÃ¶nne, sei eine darlehnsweise LeistungsgewÃ¤hrung nach Â§ 24 Abs. 5 SGB II erfolgt. Angesichts der Auskunft aus der Kaufpreissammlung sowie des Verkehrswertgutachtens des Ortsgerichts sei auch belegt, dass ein Markt fÃ¼r dieses HausgrundstÃ¼ck vorhanden sei und es lediglich an dem KlÃ¤ger zu 1. liege, dieses VermÃ¶gen zu realisieren.

Hiergegen haben die KlÃ¤ger am 5. August 2013 Klage beim Sozialgericht Wiesbaden erhoben.

Zur BegrÃ¼ndung haben sie zunÃ¤chst ihren Vortrag aus dem Widerspruchsverfahren wiederholt und ein Schreiben der E. Immobilien GmbH und der Immobilienmakler F. vorgelegt, wonach fÃ¼r das Objekt des KlÃ¤gers keine Interessenten hÃ¤tten gefunden werden kÃ¶nnen. Der KlÃ¤ger zu 1. hat behauptet, auch die von ihm angesprochene Firma G. habe mitgeteilt, ein Verkauf habe keine Chance, weil das Haus unter Denkmalschutz stehe und der Garten nicht bebaut werden dÃ¼rfe. Nach Reaktionen auf diverse Kaufgesuche in der Ã¶rtlichen Presse habe er feststellen mÃ¼ssen, dass kein Interesse fÃ¼r einen Kauf bestehe. FÃ¼r Inserate in lokalen Tageszeitungen habe es ihm an finanziellen Mitteln gefehlt. Sein HausgrundstÃ¼ck sei aufgrund des erheblichen Renovierungsstaus der Immobilie als auch der VerwertungseinschrÃ¤nkung durch den Bebauungsplan nicht oder nur mit erheblichen AbschlÃ¤gen verÃ¤uÃerbar und auch nicht vermietbar. Der Verkehrswert liege daher weit unterhalb des vom Beklagten angesetzten Wertes. Auch eine Untervermietung sei ausgeschlossen, da die Aufteilung der RÃ¤umlichkeiten eine solche nicht zulasse. Zudem wÃ¼rden bei einem Umbau des GebÃ¤udes erhebliche Kosten anfallen. Ein dafÃ¼r notwendiges Darlehen sei ihm von der H. Sparkasse aber verwehrt worden. Sowohl das GrundstÃ¼ck als auch das GebÃ¤ude hÃ¤tten einen Wert von â0 Euroâ. Nach dem Kauf einer Immobilie, die unter Denkmalschutz stehe, sei jede bauliche VerÃ¤nderung, ganz besonders im AuÃenbereich, genehmigungspflichtig. Die mit der Sache befassten Makler hielten das Haus nicht fÃ¼r verwertbar. Das denkmalgeschÃ¼tzte GebÃ¤ude dÃ¼rfe weder abgerissen noch umgebaut werden. Laut Bebauungsplan sei die Bebauung des GrundstÃ¼cks mit weiteren HÃ¤usern nicht gestattet. Es werde sich also kein Investor finden, der 235.000,00 Euro fÃ¼r ein GrundstÃ¼ck investiere, um dann nochmals ca. 52.000,00 Euro in die Sanierung des denkmalgeschÃ¼tzten Hauses zu investieren, um schlieÃlich einen Wert des GrundstÃ¼cks mit GebÃ¤ude von maximal 300.000,00 Euro zu erhalten. Da der Wert der Immobilie â0 Euroâ betrage, falle sie unter das SchonvermÃ¶gen und mÃ¼sse vom KlÃ¤ger nicht verÃ¤uÃert werden.Â

Der Beklagte hat vorgetragen, die KlÃ¤ger mÃ¼ssten zum Nachweis ihrer Behauptung, das denkmalgeschÃ¼tzte GebÃ¤ude sei nichts wert, den Versuch unternehmen, es am Markt zu verÃ¤uÃern. Ein derartiger Nachweis sei nicht erbracht worden. Insofern sei es vÃ¶llig irrelevant, wenn die Behauptung aufgestellt werde, dieses GrundstÃ¼ck sei â0 Euroâ wert. Es werde zudem bestritten,

dass sich der KlÃ¤ger zu 1. ernsthaft um eine Verwertung des unangemessenen HausgrundstÃ¼ckes bemÃ¼ht habe. Das vorgelegte Schreiben der Firma F. besage nicht mehr, als dass der dortige Sachbearbeiter die Immobilie so einschÃ¤tze, dass sich kein KÃ¤ufer finden kÃ¶nne. Gleichzeitig gehe hieraus damit auch hervor, dass sich die Firma erst gar nicht darum bemÃ¼ht habe, einen KÃ¤ufer zu finden. Damit sei jedoch keineswegs ausgeschlossen, dass der KlÃ¤ger zu 1. einen privaten KÃ¤ufer finden kÃ¶nne, wenn er die Immobilie nun tatsÃ¤chlich auch in Lokalzeitungen inserieren wÃ¼rde. Auch die E-Mail von J. besage nur allgemein, dass Investoren vorsorglich von ihm angesprochen worden seien. Es wÃ¼rden keine Investoren konkret benannt, so dass der Beklagte davon ausgehe, dass es sich um eine GefÃ¤lligkeitsbescheinigung handele. Der KlÃ¤ger zu 1. habe sich aktiv zu bemÃ¼hen und kÃ¶nne selbst entsprechende Inserate aufgeben. Im Ãbrigen sei auch die Aufnahme eines Bankdarlehens mÃ¶glich, weil das HausgrundstÃ¼ck nicht belastet sei. Nach dem am 29. Juli 2014 durchgefÃ¼hrten Hausbesuch gehe allerdings der Beklagte nunmehr davon aus, dass sich das Haus nicht zur Untervermietung eigne. Es blieben nun lediglich VerwertungsmÃ¶glichkeiten. Entgegen der Behauptung des KlÃ¤gers zu 1. habe das GrundstÃ¼ck keinesfalls einen Wert von â0 Euroâ. GrundstÃ¼cke in der Gemeinde A-Stadt seien am Markt gesucht. Insbesondere die GrÃ¶Ãe von Ã¼ber 1.000 mÂ² mache dieses GrundstÃ¼ck im Rhein-Main-Gebiet fÃ¼r Investoren interessant. Der KlÃ¤ger zu 1. habe nicht nachgewiesen, dass er sich im entscheidungserheblichen Zeitraum von April 2011 bis MÃ¤rz 2012 stÃ¤ndig, umfassend und ernsthaft um die Verwertung der Immobilie im Sinne des Verkaufes bemÃ¼ht habe. Die vorgelegten Stellungnahmen von zwei Maklern reichten nicht aus, um ernsthafte BemÃ¼hungen nachzuweisen. Der KlÃ¤ger zu 1. habe Ã¼berhaupt kein Interesse an dem Verkauf. Er wolle sein Anwesen, das verwertbares VermÃ¶gen sei, nicht verkaufen, um dann von dem ErlÃ¶s den Lebensunterhalt der Bedarfsgemeinschaft zu bestreiten, sondern sich lieber weiter von der Allgemeinheit finanzieren lassen. Er habe auch naheliegende eigene VerkaufsbemÃ¼hungen, die ohne Makler hÃ¤tten unternommen werden kÃ¶nnen, unterlassen. So sei es im Internetzeitalter nun schon seit Jahren mÃ¶glich, auf bestimmten Portalen Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, MehrfamilienhÃ¤user und sonstige Immobilien anzubieten. Auch habe die Gemeinde A-Stadt ein Amtsblatt, in dem er das Anwesen zum Verkauf hÃ¤tte anbieten kÃ¶nnen. Gleiches gelte fÃ¼r die Gemeinde K-Stadt. Es sei auch mÃ¶glich, einen Immobilienverkauf innerhalb von sechs Monaten abzuwickeln, weil die Immobilie nicht durch Bankkredite belastet sei und ein Verkehrswertgutachten vorliege. FÃ¼r einen solchen Verkauf sei nicht auf den Bewilligungszeitraum von sechs Monaten abzustellen, wenn der HilfeempfÃ¤nger sein ungeschÃ¼tztes ImmobilienvermÃ¶gen nicht nachweislich sofort und umfassend und ernsthaft auf dem Immobilienmarkt anbiete und von vornherein damit argumentiere, es sei ja nicht erfolgreich zu verkaufen. Ein potenzieller KÃ¤ufer kÃ¶nne auch selbst in das Haus einziehen oder es an die KlÃ¤ger vermieten. Die Beweislast fÃ¼r die VerkaufsmÃ¶glichkeit der Immobilie liege nicht beim Beklagten.

Das Sozialgericht hat am 28. April 2015 eine mÃ¼ndliche Verhandlung durchgefÃ¼hrt und die Zeugen L. und M. vernommen. Wegen des Inhalts der Zeugenvernehmungen und des Termins im Ãbrigen wird auf das Sitzungsprotokoll

vom 28. April 2015 Bezug genommen. Ausweislich des Sitzungsprotokolls haben die Beteiligten erklÃ¤rt, dass Einigkeit darÃ¼ber bestehe, dass Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens der Zeitraum April 2011 bis MÃ¤rz 2012 sein solle. Das Sozialgericht hat den Rechtsstreit vertagt und beschlossen, von Amts wegen ein Verkehrswertgutachten einzuholen. Mit Beweisanordnung vom 26. Mai 2015 hat das Sozialgericht den Ã¶ffentlich bestellten und vereidigten SachverstÃ¤ndigen fÃ¼r die Bewertung bebauter und unbebauter GrundstÃ¼cke N. zum SachverstÃ¤ndigen ernannt und um Beantwortung der Fragen gebeten, welchen Wert das streitgegenstÃ¤ndliche GrundstÃ¼ck zum 1. April 2011 hatte, wie sich der Verkehrswert in der Folgezeit (zum Stichtag 1. Oktober 2011 und bis heute) entwickelt hat und welche voraussichtliche Zeitdauer fÃ¼r eine Verwertung zum Stichtag 1. April 2011 anzunehmen sei.

In seinem Gutachten vom 20. Juni 2016 hat der SachverstÃ¤ndige N. den Verkehrswert fÃ¼r das mit einem Wohnhaus und NebengebÃ¤uden bebaute GrundstÃ¼ck zum 1. April/ 1. Oktober 2011 auf 225.000,00 Euro und zum Stichtag 12. November 2011 auf 320.000,00 Euro geschÃ¤tzt. Das Verwertungsobjekt sei gemÃ¤Ã mÃ¼ndlicher Auskunft des Landesamtes fÃ¼r Denkmalpflege Hessen als Teil der Gesamtanlage im Sinne von Â§ 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) denkmalgeschÃ¼tzt (Ensembleschutz). Das derzeit bewohnte Bewertungsobjekt befinde sich in einem abgÃ¤ngigen Zustand. Eine Revitalisierung erscheine aufgrund des GebÃ¤udezustandes wirtschaftlich nicht sinnvoll. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit werde in diesem Gutachten unterstellt, dass eine Abbruchgenehmigung durch die zustÃ¤ndige DenkmalschutzbehÃ¶rde nicht verweigert werde. Die auf dem BewertungsgrundstÃ¼ck vorhandene Bebauung bestehe aus einem, vermutlich Ende des 18. Jahrhundert errichteten, zweigeschossigen Wohnhaus und mehreren eingeschossigen NebengebÃ¤uden (Lagerschuppen sowie ehemalige KleintierstÃ¤lle). Das Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der GebÃ¤ude sei erreicht. Die Restnutzungsdauer werde mit 0 Jahren festgesetzt. Die wirtschaftlich sinnvollste Nutzung des VerwertungsgrundstÃ¼ckes bestehe in der Liquidation, d. h. in der Freilegung und gegebenenfalls ZufÃ¼hrung zu einer Neubebauung. Die Wertigkeit des GrundstÃ¼ckes leite sich somit aus dem Bodenwert ab. Dieser betrage fÃ¼r das insgesamt 1.145 mÂ² groÃe GrundstÃ¼ck (450 mÂ² Vorderland, 695 mÂ² Hinterland) rund 350.000,00 Euro. Dieser Wert entspreche dem von fiktiv unbebauten GrundstÃ¼cken. Davon seien Freilegungskosten (Abbruchkosten) von 30.000,00 Euro in Abzug zu bringen. Zum 12. November 2015 betrage der Bodenwert nach Freilegung 350.000,00 Euro und damit der Verkehrswert/Marktwert 320.000,00 Euro. In seinem Schriftsatz vom 21. Juni 2016 hat der SachverstÃ¤ndige N. ausgefÃ¼hrt, dass zu der Frage, welche voraussichtliche Zeitdauer zum Stichtag 1. April 2011 fÃ¼r eine Verwertung des Anwesens anzunehmen sei, eine Umfrage unter 153 Maklern durchgefÃ¼hrt worden sei, wonach fÃ¼nf Stimmen auf die Option weniger als drei Monate, 30 Stimmen auf die Option zwischen drei und sechs Monate, elf Stimmen auf die Option mehr als sechs Monate und eine Stimme auf die Option mehr als ein Jahr entfallen seien, so dass die Beweisfrage aufgrund eigener Erfahrungen und in Anlehnung an die Umfrage dahingehend beantwortet werde, dass im Jahr 2011 die durchschnittliche Vermarktungsdauer von modernisierungsbedÃ¼rftigen Liegenschaften in A-Stadt drei bis sechs Monate

betragen habe. Der SachverstÃ¤ndige N. hat in seiner (am 9. Juni 2017 beim Sozialgericht eingegangenen) ergÃ¤nzenden Stellungnahme ausgefÃ¼hrt, eine MarktgÃ¤ngigkeit des Bewertungsobjekts ohne Freilegung der Aufbauten auf dem BewertungsgrundstÃ¼ck sei nicht gegeben.

Die KlÃ¤ger haben zu diesem Gutachten vorgetragen, es gehe von der ungeprÃ¼ften PrÃ¤misse aus, dass eine Abbruchgenehmigung fÃ¼r das unter Denkmalschutz stehende GebÃ¤ude von der zustÃ¤ndigen Unteren DenkmalschutzbehÃ¶rde erteilt werde bzw. im Jahr 2011 auch zu erlangen gewesen sei. Dem Gutachten mangele es an nachvollziehbaren Angaben, die auf eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der weiteren Nutzung schlieÃen lieÃen. Ein Anspruch auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung komme Ã¼berhaupt nur in Betracht, wenn im Vergleich zwischen den Sanierungskosten und den nach Sanierung erzielbaren ErtrÃ¤gen tatsÃ¤chlich eine Unterdeckung eintrete. Einzig die MÃ¶glichkeit der Erzielung hÃ¶herer ErtrÃ¤ge nach Abriss/Neubau genÃ¼ge nicht. Eine Unzumutbarkeit sei erst dann anzunehmen, wenn der EigentÃ¼mer von dem Baudenkmal keinen vernÃ¼nftigen Gebrauch machen kÃ¶nne und seine Rechtsposition sich einer Lage nÃ¤here, in der sie den Namen Eigentum nicht mehr verdiene. Erst wenn der DenkmaleigentÃ¼mer die Erhaltungspflicht aus den mit dem Kulturdenkmal erzielbaren Einnahmen nicht erfÃ¼llen kÃ¶nne, ohne sein sonstiges VermÃ¶gen anzugreifen, kÃ¶nne eine solche Unzumutbarkeit im Sinne des Denkmalschutzrechts in Betracht kommen. Die PrÃ¤misse des Gutachtens, es wÃ¼rde eine Abrissgenehmigung erteilt werden, sei reine Spekulation und darÃ¼ber hinaus auch falsch. Im GebÃ¤ude der KlÃ¤ger mÃ¼ssten lediglich die regelmÃ¤Ãig im Laufe der Jahre erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgefÃ¼hrt werden, die eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit im Sinne des Denkmalschutzes gerade nicht erkennen lieÃen. Vor diesem Hintergrund sei auch der vom SachverstÃ¤ndigen angenommene Verkehrswert ebenso wenig nachvollziehbar wie die von ihm angenommene durchschnittliche Vermarktungsdauer von drei bis sechs Monaten, die Ã¼berdies die hier zu beachtenden Belange des Denkmalschutzes Ã¼berhaupt nicht berÃ¼cksichtige. Durch die ergÃ¤nzende Stellungnahme des SachverstÃ¤ndigen werde dessen EinschÃ¤tzung, die Liegenschaft sei in einem Zeitraum von drei bis sechs Monaten verwertbar gewesen, widerlegt, da im Jahr 2011 keine Abrissgenehmigung vorgelegen habe. Selbst wenn eine Beseitigungsgenehmigung im Jahr 2011 zu erlangen gewesen wÃ¤re, hÃ¤tte der KlÃ¤ger sie erst in einem monate- wenn nicht gar jahrelangen verwaltungsgerichtlichen Verfahren einholen und dann im Anschluss den Abriss durchfÃ¼hren mÃ¼ssen. Zudem hÃ¤tte der KlÃ¤ger nicht die finanziellen Mittel gehabt, einen solchen Abriss der Bebauung vornehmen zu lassen, bevor er einen Verkauf in Angriff hÃ¤tte nehmen kÃ¶nnen. Es hÃ¤tte im pflichtgemÃ¤Ãen Ermessen der zustÃ¤ndigen Unteren DenkmalschutzbehÃ¶rde gelegen, eine Beseitigungsgenehmigung nach Â§ 16 Abs. 3 HDSchG a. F. zu erteilen oder eben nicht. Einem Anspruch auf eine Abbruchgenehmigung stehe vorliegend entgegen, dass das GebÃ¤ude der KlÃ¤ger nicht abbruchreif sei. Der KlÃ¤ger wohne doch in der streitgegenstÃ¤ndlichen Liegenschaft und gebrauche diese als Lebensmittelpunkt. Die Rechtsprechung verlange eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit, um eine Beseitigungsgenehmigung fÃ¼r ein denkmalgeschÃ¼tztes GebÃ¤ude zu erhalten, was eine ungleich

schwerere Belastung darstelle als eine schlichte wirtschaftliche Unsinnigkeit.

Das Sozialgericht hat die Klage mit Urteil vom 14. August 2017 abgewiesen. In den EntscheidungsgrÃ¼nden hat es zunÃ¤chst ausgefÃ¼hrt, dass streitgegenstÃ¤ndlich der Zeitraum 1. April 2011 bis 31. MÃ¤rz 2012 sei, weil die Beteiligten in der mÃ¼ndlichen Verhandlung vom 28. April 2015 erklÃ¤rt hÃ¤tten, dass dieser Zeitraum Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens sein solle. In der Sache hÃ¤tten die KlÃ¤ger allerdings keinen Anspruch, die ihnen darlehnsweise bewilligten Leistungen als Zuschuss zu erhalten. Denn sie seien aufgrund verwertbaren VermÃ¶gens nicht hilfebedÃ¼rftig. Das HausgrundstÃ¼ck des KlÃ¤gers zu 1. sei zum einen kein geschÃ¼tztes VermÃ¶gen im Sinne von Â§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II, weil es eine WohnflÃ¤che von rund 180 mÂ² aufweise. Es sei auch nicht nach Â§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II geschÃ¼tzt, weil die Verwertung offensichtlich nicht unwirtschaftlich sei. Der Wert des VermÃ¶gensgegenstandes sei zudem nicht â□□gleich Nullâ□□, was sich aus dem Gutachten des SachverstÃ¤ndigen N. ergebe. Das VermÃ¶gen sei auch verwertbar im Sinne des Â§ 12 Abs. 1 SGB II. Aus dem Gutachten des SachverstÃ¤ndigen N. ergebe sich, dass im Jahr 2011 von einer voraussichtlichen durchschnittlichen Vermarktungsdauer von drei bis sechs Monaten fÃ¼r das streitgegenstÃ¤ndliche HausgrundstÃ¼ck auszugehen gewesen sei. Zur Ã□berzeugung der Kammer hÃ¤tte die zustÃ¤ndige DenkmalschutzbehÃ¶rde die Abrissgenehmigung nicht verweigert. Dies ergebe sich daraus, dass sich das streitgegenstÃ¤ndliche HausgrundstÃ¼ck in einem stark beschÃ¤digten Zustand befunden habe. Es stehe fest, dass das HausgrundstÃ¼ck in dem derzeitigen Zustand wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll genutzt werden kÃ¶nne. Die Beseitigung oder VerÃ¤nderung des Denkmals kÃ¶nne nach Â§ 16 HDSchG genehmigt werden. Die Freilegungskosten von 30.000,00 Euro lÃ¤gen weit unter dem denkmalpflegerischen Mehraufwand, den das Ortsgericht A-Stadt auf 51.000,00 Euro veranschlagt habe. Es mÃ¼sse damit nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststehen, dass eine Verwertung innerhalb von drei bis sechs Monaten tatsÃ¤chlich hÃ¤tte stattfinden kÃ¶nnen. DemgegenÃ¼ber hÃ¤tten die KlÃ¤ger keine tatsÃ¤chlichen BemÃ¼hungen unternommen, das streitgegenstÃ¤ndliche HausgrundstÃ¼ck zu verwerten.

Am 14. August 2017 haben die KlÃ¤ger Berufung beim Hessischen Landessozialgericht eingelegt.

Die KlÃ¤ger wiederholen ihr Vorbringen aus dem erstinstanzlichen Verfahren und tragen ergÃ¤nzend vor, das Sozialgericht habe die weitere Stellungnahme des Gutachters N. unberÃ¼cksichtigt gelassen, wonach das Haus des KlÃ¤gers im Verzeichnis der Denkmale des Landes Hessen als Ensembleschutz eingetragen sei, so dass eine Abrissgenehmigung durch die DenkmalschutzbehÃ¶rde nicht erteilt wÃ¼rde. Auch ob ein GrundstÃ¼ckskÃ¤ufer die voraussichtlichen Abrisskosten vom Kaufpreis abziehen werde, sei reine Spekulation.

Die KlÃ¤ger beantragen,

das Urteil des Sozialgerichts Wiesbaden vom 14. August 2017 aufzuheben und den Beklagten unter AbÃ¤nderung der Bescheide vom 1. April 2011, 18. April 2011, 4.

August 2011, 28. September 2011, 4. November 2011, 12. Januar 2012 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 4. Juli 2013 zu verpflichten, die ihnen fÃ¼r den Zeitraum April 2011 bis MÃ¤rz 2012 darlehnsweise bewilligten Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes als Zuschuss zu gewÃ¤hren.

Der Beklagte beantragt,Â

die Berufung zurÃ¼ckzuweisen.Â

Er ist der Auffassung, dass die zustÃ¤ndige DenkmalschutzbehÃ¶rde eine Abrissgenehmigung aufgrund des Zustandes der Bebauung auf dem streitgegenstÃ¤ndlichen HausgrundstÃ¼ck erteilt hÃ¤tte und eine Freilegung der Aufbauten zulÃ¤ssig gewesen wÃ¤re. Dass die KlÃ¤ger nicht die finanziellen Mittel hÃ¤tten, um den Abriss der Bebauung durchfÃ¼hren zu kÃ¶nnen, stehe einer Verwertbarkeit nicht entgegen, weil die Freilegung auch durch den GrundstÃ¼ckskÃ¤ufer nach Erwerb des GrundstÃ¼ckes hÃ¤tte durchgefÃ¼hrt werden kÃ¶nnen. In diesem Fall hÃ¤tte der GrundstÃ¼ckskÃ¤ufer die voraussichtlichen Freilegungskosten vom Kaufpreis abziehen kÃ¶nnen. Der vom Gutachter N. ermittelte GrundstÃ¼ckswert berÃ¼cksichtige dies bereits, indem die Kosten der Freilegung in Abzug gebracht worden seien. Selbst wenn eine Genehmigung der DenkmalschutzbehÃ¶rde nicht hÃ¤tte erlangt werden kÃ¶nnen, stehe dies einer Verwertbarkeit nicht entgegen. Denn bereits aufgrund der Lage und GrÃ¶Ãe des GrundstÃ¼ckes sei die Immobilie gerade auch fÃ¼r Denkmalschutzliebhaber von Interesse. Dass gerade auch fÃ¼r denkmalgeschÃ¼tzte Objekte ein konkreter Markt bestehe, zeige sich schon daran, dass das Landesamt fÃ¼r Denkmalpflege Hessen auf seiner Homepage ein eigenes Verkaufsportal fÃ¼r denkmalgeschÃ¼tzte Objekte betreibe. Daher sei davon auszugehen, dass ein KÃ¤ufer fÃ¼r das HausgrundstÃ¼ck in absehbarer Zeit hÃ¤tte gefunden werden kÃ¶nnen. Die Verwertung des HausgrundstÃ¼ckes scheitere an der mangelnden VerÃ¤uÃerungsbereitschaft des KlÃ¤gers zu 1. Bis heute habe dieser keinerlei konkrete BemÃ¼hungen zur VerÃ¤uÃerung nachgewiesen. Das Gutachten des SachverstÃ¤ndigen N. genÃ¼ge den Anforderungen der hÃ¶chstrichterlichen Rechtsprechung. Er habe eine zeitliche Prognose hinsichtlich der Verwertbarkeit des HausgrundstÃ¼cks getroffen und die MarktgÃ¤ngigkeit letztlich als positiv bewertet. AuÃerdem decke sich der prognostizierte Zeitraum mit der hÃ¶chstrichterlichen Rechtsprechung. Nach Â§ 18 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 HDSchG sei demjenigen, der ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstÃ¶ren oder beseitigen will, die Genehmigung durch die DenkmalschutzbehÃ¶rde zu erteilen, wenn GrÃ¼nde des Denkmalschutzes dem Vorhaben nicht entgegenstehen (Nr. 1), wenn und soweit ihre Ablehnung der EigentÃ¼merin oder dem EigentÃ¼mer wirtschaftlich unzumutbar wÃ¤re (Nr. 2) oder wenn Ã¼berwiegende Ã¶ffentliche Interessen dies verlangen (Nr. 3). Nach dem Wortlaut dÃ¼rfte der DenkmalschutzbehÃ¶rde hinsichtlich der Frage, ob die Tatbestandsmerkmale erfÃ¼llt seien, ein Beurteilungsspielraum eingerÃ¤umt sein. Im Ãbrigen dÃ¼rfte es sich bei der Entscheidung Ã¼ber die Erteilung der Abrissgenehmigung um eine gebundene Entscheidung handeln. Es sei gegenwÃ¤rtig noch offen, ob die DenkmalschutzbehÃ¶rde eine Abrissgenehmigung erteilt hÃ¤tte. Bei dem HausgrundstÃ¼ck handele es sich schlieÃlich nicht um

Einkommen, sondern um VermÃ¶gen, weil der Erbfall vor dem streitgegenstÃ¤ndlichen Zeitraum eingetreten sei.

Der Berichterstatter hat den SachverstÃ¤ndigen N. um ergÃ¤nzende Stellungnahme dazu gebeten, ob ein VerkÃ¤ufer auch unter BerÃ¼cksichtigung des Umstandes hÃ¤tte gefunden werden kÃ¶nnen, dass fÃ¼r den Abriss eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung durch den KÃ¤ufer hÃ¤tte eingeholt werden mÃ¼ssen, woraufhin der SachverstÃ¤ndige unter dem 7. Dezember 2020 ausgefÃ¼hrt hat, dass die Vermarktungsdauer dadurch nicht eingeschrÃ¤nkt werde. Der Berichterstatter hat am 14. Dezember 2020 mit den Beteiligten einen ErÃ¶rterungstermin durchgefÃ¼hrt. Wegen dessen Inhalts wird auf das Protokoll vom 14. Dezember 2020 Bezug genommen. Der Berichterstatter hat sodann den SachverstÃ¤ndigen N. unter dem 30. Dezember 2020 dahingehend schriftlich befragt, inwiefern sich ein potentieller KÃ¤ufer auf das Risiko eingelassen hÃ¤tte, die denkmalgeschÃ¼tzte Immobilie zu erwerben, obwohl unklar gewesen sein dÃ¼rfte, ob die DenkmalschutzbehÃ¶rde eine Abbruchgenehmigung erteilt hÃ¤tte. Daraufhin hat der SachverstÃ¤ndige N. am 2. Februar 2021 ausgefÃ¼hrt, dass zu den von ihm ausgewiesenen Verkehrswerten ein Erwerber sich nicht auf das Risiko eingelassen hÃ¤tte, die Immobilie ohne verbindliche ErklÃ¤rung einer Abrissgenehmigung zu erwerben, wobei er zur Frage des Berichterstatters Weiteres nicht ausfÃ¼hren kÃ¶nne. Die Beteiligten haben ihr EinverstÃ¤ndnis mit einer Entscheidung des Senats ohne mÃ¼ndliche Verhandlung erklÃ¤rt. Die KlÃ¤gerin zu 2. ist am 6. Februar 2021 verstorben.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte und die Beklagtenakte Bezug genommen, die der Entscheidung zu Grunde gelegen haben.

EntscheidungsgrÃ¼nde

1. Der Senat kann ohne mÃ¼ndliche Verhandlung entscheiden, weil die Beteiligten hierzu ihr EinverstÃ¤ndnis erklÃ¤rt haben, Â§Â§ 153 Abs. 1, 124 Abs. 2 Sozialgerichtsgesetz (SGG).

2. Der Senat ist nicht aus prozessualen GrÃ¼nden gehindert, auch Ã¼ber die Berufung der KlÃ¤gerin zu 2. zu entscheiden. Durch deren Tod wÃ¤hrend des Prozesses ist ihr Rechtsnachfolger kraft Gesetzes an deren Stelle getreten, sog. ParteiÃ¤nderung kraft Gesetzes (vgl. MÃ¼KoZPO/Stackmann, 6. Aufl. 2020, ZPO, Â§ 239 Rn. 1). Da die KlÃ¤gerin zu 2. durch einen ProzessbevollmÃ¤chtigten vertreten war, ist keine Unterbrechung des Verfahrens nach Â§ 202 Satz 1 SGG i. V. m. Â§ 239 Abs. 1 Zivilprozessordnung (ZPO) eingetreten, Â§ 246 Abs. 1, 1. Hs. ZPO. Die dem ProzessbevollmÃ¤chtigten erteilte Vollmacht ist nicht durch den Tod der KlÃ¤gerin erloschen, Â§ 86, 1. Hs ZPO. Das Verfahren war auch nicht nach Â§ 202 Satz 1 SGG i. V. m. Â§ 246 Abs. 1, 2. Hs. ZPO auszusetzen. Denn ein Antrag auf Aussetzung des Verfahrens hat weder der ProzessbevollmÃ¤chtigte der KlÃ¤gerin zu 2. noch der Beklagte gestellt. Das Verfahren wird fÃ¼r und gegen den (auch unbekannten) Rechtsnachfolger fortgefÃ¼hrt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24. September 2009, 20 F 6/09, juris). Â Die Ermittlung des Rechtsnachfolgers ist nicht Aufgabe des

Gerichts (VGH Mannheim, NJW 1984, 195, 196). Â Jener ist durch die Rechtskraft des Urteils des Senats auch ohne Kenntnis gebunden, Â§ 141 Abs. 1 Nr. 1, 2. Alternative SGG.Â

3. Gegenstand des Verfahrens sind nicht sÃ¤mtliche von dem Beklagten fÃ¼r den streitgegenstÃ¤ndlichen Zeitraum erlassenen Bescheide. FÃ¼r den Zeitraum April 2011 bis September 2011 sind der Bescheid vom 25. Mai 2011 sowie der Bescheid vom 4. August 2011 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 4. Juli 2013 und fÃ¼r den Zeitraum Oktober 2011 bis MÃ¤rz 2011 die Bescheide vom 4. November 2011 und 12. Januar 2012 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 4. Juli 2013 Gegenstand des Verfahrens geworden. Denn einbezogen in das Verfahren sind nur die jeweils zuletzt ergangenen Bescheide fÃ¼r den im Streit stehenden Zeitraum (BSG, Urteil vom 7. Dezember 2017, B 14 AS 6/17 R, juris, Rn. 9). Der Antrag der KlÃ¤ger ist dahingehend auszulegen, dass diese Bescheide angegriffen werden.

4. Die zulÃ¤ssige Berufung ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begrÃ¼ndet. Das Sozialgericht hat insoweit zu Unrecht die Klage abgewiesen. Die Klage ist teilweise unzulÃ¤ssig, im Ãbrigen zulÃ¤ssig und begrÃ¼ndet.

a) Die Klage ist unzulÃ¤ssig, soweit sie den Zeitraum April bis Juli 2011 betrifft.Â

Denn fÃ¼r diesen Zeitraum sind die Entscheidungen des Beklagten bestandskrÃ¤ftig geworden. Der von den KlÃ¤gern mit dem (am 7. September 2011 eingegangenen) Widerspruch angegriffene Bescheid vom 4. August 2011 regelt nur die Monate August und September 2011. FÃ¼r die â bestandskrÃ¤ftig gewordenen â Bewilligungen hinsichtlich des Zeitraums April bis Juli 2011 fehlt es bereits an einem Widerspruch der KlÃ¤ger. Entgegen der Auffassung des Sozialgerichts konnten die Beteiligten auch nicht im Termin am 28. April 2015 darÃ¼ber disponieren, dass der Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens zulÃ¤ssigerweise der gesamte Zeitraum April 2011 bis MÃ¤rz 2012 sein soll. Zwar kann der Beklagte sich auf einen verfristeten Widerspruch in der Sache einlassen und damit das FristversÃ¤umnis heilen (und somit letztlich einer an sich unzulÃ¤ssigen Klage zur ZulÃ¤ssigkeit verhelfen). Die Beteiligten kÃ¶nnen aber nicht darÃ¼ber disponieren, dass eine wegen einer bestandskrÃ¤ftigen Ausgangsentscheidung unzulÃ¤ssige Klage zulÃ¤ssige wird, wenn es bereits an einem Widerspruch fehlt. Die ZulÃ¤ssigkeitsvoraussetzungen einer Klage sind von Amts wegen zu beachten und unterliegen prinzipiell nicht der Dispositionsbefugnis der Beteiligten.Â

Im Ãbrigen ist die als kombinierte Anfechtungs- und Verpflichtungsklage (Â§ 54 Abs. 1 Satz 1 SGG) statthafte Klage zulÃ¤ssig. Insbesondere hat sich der Beklagte in dem Widerspruchsbescheid sachlich auf den am 7. September 2011 eingegangenen Widerspruch eingelassen, sodass dahinstehen kann, wann der Bescheid vom 4. August 2011 den KlÃ¤gern bekanntgemacht worden ist und ob der Widerspruch hiergegen die Monatsfrist (Â§ 84 Abs. 1 Satz 1 SGG) wahrt.

b) Die Klage ist fÃ¼r den Zeitraum August 2011 bis MÃ¤rz 2012 auch begrÃ¼ndet. Die KlÃ¤ger haben einen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II nicht nur als

Darlehen, sondern als Zuschuss, Â§ 19 i. V. m. Â§Â§ 7, 9, 11 ff., 20 ff. SGB II. Die KlÃ¤ger erfÃ¼llen in diesem Zeitraum die Voraussetzung des Â§ 7 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Sie sind insbesondere hilfebedÃ¼rftig (Â§ 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 SGB II). Der Umstand, dass der KlÃ¤ger zu 1. das in Rede stehende HausgrundstÃ¼cks geerbt hat, fÃ¼hrt nicht dazu, dass dessen HilfebedÃ¼rftigkeit (Â§ 9 Abs. 1 SGB II) sowie die HilfebedÃ¼rftigkeit der KlÃ¤gerin zu 2. als der mit ihm in Bedarfsgemeinschaft lebenden Partnerin (Â§ 9 Abs. 2 Satz 1, Satz 3 SGB II) entfiele. Der BedÃ¼rftigkeit steht weder zu berÃ¼cksichtigendes Einkommen (Â§ 11 Abs. 1 SGB II) noch verwertbares VermÃ¶gen (Â§ 12 Abs. 1 SGB II) entgegen.

Denn das HausgrundstÃ¼ck ist nicht zu berÃ¼cksichtigendes Einkommen (aa) und wÃ¼rde auch fÃ¼r den Fall, dass es sich um VermÃ¶gen handelte, der BedÃ¼rftigkeit nicht entgegenstehen (bb).

aa) Das HausgrundstÃ¼ck ist Einkommen, das nicht zu berÃ¼cksichtigen ist, Â§ 11 Abs. 1 Satz 1 SGB II.

Hat ein Leistungsberechtigter nach der ersten Antragstellung und wÃ¤hrend des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II ein HausgrundstÃ¼ck geerbt, handelt es sich nach der bis zum 31. Juli 2016 geltenden Rechtslage nicht um VermÃ¶gen, sondern um Einkommen, das zudem nur dann bedarfsmindernd zu berÃ¼cksichtigen ist, wenn es als bereites Mittel tatsÃ¤chlich zur Deckung des Bedarfes zur VerfÃ¼gung steht.

Da der Erbfall am 23. November 2010 und damit nach der ersten Antragstellung und wÃ¤hrend des bis zu diesem Zeitpunkt ununterbrochenen Bezuges von Leistungen nach dem SGB II eingetreten ist, ist der durch ihn bewirkte wertmÃ¤Ãïge Zuwachs Einkommen im Sinne des Â§ 11 Abs. 1 Satz 1 SGB II.Â

Es handelt sich um eine einmalige Einnahme in Geldeswert nach Â§ 11 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Zwar wurde durch das 9. SGB II-Ãnderungsgesetz (vom 26. Juli 2016, BGBl. I 2016, 1824) die Wendung â€žin Geldeswertâ€œ in Â§ 11 Abs. 1 Satz 1 gestrichen und ein Satz 2 eingefÃ¼hrt, der nur noch in wenigen AusnahmefÃ¤llen Einnahmen in Geldeswert als Einkommen behandelt, worunter das in Rede stehende HausgrundstÃ¼ck nicht fallen wÃ¼rde, sodass es danach nur VermÃ¶gen sein kÃ¶nnte (vgl. z. B. Schmidt, in: Eicher/Luik, SGB II, 4. Aufl. 2017, Â§ 11 Rn. 20). Diese Fassung des Â§ 11 SGB II ist aber vorliegend nicht maÃïgeblich.

Denn in Rechtstreitigkeiten Ã¼ber schon abgeschlossene BewilligungszeitrÃ¤ume ist das zum damaligen Zeitpunkt geltende Recht anzuwenden, sog. Geltungszeitraumprinzip (BSG, Urteil vom 8. Mai 2019, B 14 AS 15/18 R, juris, Rn. 12). GemÃ¤Ãï Â§ 11 Abs. 1 Satz 1 SGB II in der bis zum 31. MÃ¤rz 2011 geltenden Fassung (des Vierten Gesetzes fÃ¼r moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt vom 24. Dezember 2003, BGBl. I 2954, zuletzt geÃ¤ndert durch Gesetz vom 3. August 2010, BGBl. I 1112) sowie nach dem ab 1. April 2011 geltenden Â§ 11 Abs. 1 Satz 1 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Mai 2011, BGBl. I 850) sind als Einkommen Einnahmen in Geld oder Geldeswert (mit Ausnahme der Leistungen nach dem SGB II, der Grundrente nach dem Bundesversorgungsgesetz

(BVG) und nach den Gesetzen, die eine entsprechende Anwendung des BVG vorsehen und der Renten oder Beihilfen, die nach dem BundesentschÃ¤digungsgesetz fÃ¼r SchÃ¤den an Leben sowie an KÃ¶rper oder Gesundheit erbracht werden, bis zur HÃ¶he der vergleichbaren Grundrente nach dem BVG) zu berÃ¼cksichtigen.Â

Einkommen ist grundsÃ¤tzlich alles, was jemand nach Antragstellung wertmÃ¤Ãig dazu erhÃ¤lt, wÃ¤hrend VermÃ¶gen das ist, was er vor Antragstellung bereits hatte, wobei vom tatsÃ¤chlichen Zufluss auszugehen ist, es sei denn, rechtlich wird ein anderer Zufluss als maÃgeblich bestimmt (stÃ¤ndige Rechtsprechung des BSG, z. B. Urteil vom 8. Mai 2019, B 14 AS 15/18 R, juris, Rn. 14). Ein solcher rechtlich maÃgeblicher anderer Zufluss ergibt sich bei einem Erbfall aus Â§ 1922 Abs. 1 BÃ¼rgerliches Gesetzbuch (BGB), nach dem mit dem Tod einer Person deren VermÃ¶gen als Ganzes auf den oder die Erben Ã¼bergeht (Gesamtrechtsnachfolge). Bereits ab diesem Zeitpunkt kann ein Erbe aufgrund seiner durch den Erbfall erlangten rechtlichen Position Ã¼ber seinen Anteil am Nachlass verfÃ¼gen. Ob der Erbe schon zum Zeitpunkt des Erbfalls tatsÃ¤chlich Vorteile aus seiner Erbenstellung ziehen kann, ist dabei zunÃ¤chst ohne Belang. Â§ 11 Abs. 1 Satz 1 SGB II setzt nicht voraus, dass der Einnahme bereits ein Marktwert zukommt. Entscheidend fÃ¼r die Abgrenzung von Einkommen und VermÃ¶gen ist daher, ob der Erbfall jedenfalls vor der (ersten) Antragstellung eingetreten ist; ist dies der Fall, handelt es sich um VermÃ¶gen, andernfalls um Einkommen (BSG, Urteil vom 25. Januar 2012, B 14 AS 101/11 R, juris, Rn. 20).Â

Dieses Einkommen kann aber nicht auf den Bedarf der KlÃ¤ger angerechnet werden. Im Gegensatz zum VermÃ¶gen ist Einkommen erst dann auf den Hilfebedarf anzurechnen, wenn es sich um bereite Mittel handelt (Geiger, in: MÃ¼nder/Geiger (Hrsg.), SGB II, Lehr- und Praxiskommentar, 7. Aufl. 2021, Â§ 11 Rn. 21). Der wertmÃ¤Ãige Zuwachs nach Â§ 1922 Abs. 1 BGB mindert erst dann den Bedarf, wenn die Einnahme dem HilfebedÃ¼rftigen tatsÃ¤chlich zur Deckung seines Bedarfes zur VerfÃ¼gung steht; der Hilfesuchende darf wegen seines gegenwÃ¤rtigen Bedarfs nicht auf Mittel verwiesen werden, die ihm erst in Zukunft tatsÃ¤chlich zu VerfÃ¼gung stehen (BSG, Urteil vom 25. Januar 2012, B 14 AS 101/11 R, juris, Rn. 22). Einkommen darf nicht â fiktivâ berÃ¼cksichtigt werden, sondern nur, wenn es tatsÃ¤chlich geeignet ist, die HilfebedÃ¼rftigkeit zu beseitigen (BSG, Urteil vom 12. Dezember 2013, B 14 AS 76/12 R, juris, Rn. 12).Â

Das in Rede stehende HausgrundstÃ¼ck war aber jedenfalls fÃ¼r den Zeitraum August 2011 bis MÃ¤rz 2012 nicht tatsÃ¤chlich zur Bestreitung des Lebensunterhaltes der KlÃ¤ger einsetzbar. Daher kann sich das Einkommen in Gestalt des HausgrundstÃ¼ckes â entgegen der Auffassung des Beklagten â auch nicht in VermÃ¶gen umgewandelt haben. Die Umwandlung von Einkommen in VermÃ¶gen setzt nÃ¤mlich voraus, dass es nicht verbraucht wurde (jurisPK-SGB II 5. Aufl./Formann, Â§ 12 Rn. 54, Stand: 5. MÃ¤rz 2021, m. w. N.), was die tatsÃ¤chliche MÃ¶glichkeit zum Verbrauch fÃ¼r den Lebensunterhalt (als bereites Mittel) impliziert.

Eine darlehensweise Bewilligung analog Â§ 9 Abs. 4 i. V. m. Â§ 24 Abs. 5 SGB II fÃ¼r

den Fall, dass sich die Verwertung des Einkommens verzÃ¶gert, scheidet mangels planwidriger RegelungslÃ¼cke aus (Geiger in: MÃ¼nder/Geiger (Hrsg.), SGB II, Lehr- und Praxiskommentar, 7. Aufl. 2021, Â§ 11 Rn. 39; a. A. LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 19. November 2008, L 8 B 298/08).Â

Â§ 24 Abs. 4 SGB II a. F., wonach Leistungen als Darlehen erbracht werden kÃ¶nnen, soweit in dem Monat, fÃ¼r den Leistungen erbracht werden, voraussichtlich Einnahmen anfallen, ist ebenfalls nicht einschlÃ¤gig.Â

bb) Die KlÃ¤ger hÃ¤tten allerdings auch dann einen Anspruch auf Leistungen als Zuschuss statt als Darlehen, wenn es sich bei dem HausgrundstÃ¼ck um VermÃ¶gen handeln wÃ¼rde oder die GrundsÃ¤tze fÃ¼r eine VermÃ¶gensanrechnung zumindest entsprechend anwendbar wÃ¤ren.

In diesem Falle wÃ¤re das HausgrundstÃ¼ck bereits nicht i. S. d. Â§ 12 Abs. 1 SGB II verwertbar.

VermÃ¶gen fÃ¼hrt nur dann zum Wegfall der BedÃ¼rftigkeit, wenn es verwertbar ist. Die Verwertbarkeit Ã¼bernimmt beim VermÃ¶gen die Funktion, welche die â□□bereiten Mittelâ□□ beim Einkommen haben (jurisPK-SGB II 5. Aufl./Formann, Â§ 12 Rn. 66, Stand: 5. MÃ¤rz 2021). Die Verwertung muss fÃ¼r den Betroffenen einen Ertrag bringen, durch den er, wenn auch nur kurzzeitig, seinen Lebensunterhalt bestreiten kann. TatsÃ¤chlich nicht verwertbar sind VermÃ¶gensgegenstÃ¤nde, fÃ¼r die in absehbarer Zeit kein KÃ¤ufer zu finden sein wird, etwa, weil GegenstÃ¤nde dieser Art nicht (mehr) marktgÃ¤ngig sind (BSG, Urteil vom 27. Januar 2009, B 14 AS 42/07 R, juris, Rn. 21). Eine generelle Unverwertbarkeit im Sinne des Â§ 12 Abs. 1 SGB II liegt vor, wenn vÃ¶llig ungewiss ist, wann eine fÃ¼r die Verwertbarkeit notwendige Bedingung eintritt (BSG, Urteil vom 27. Januar 2009, B 14 AS 42/07 R, juris, Rn. 22).

MaÃ□gebend fÃ¼r die Prognose, dass ein rechtliches oder tatsÃ¤chliches Verwertungshindernis wegfÃ¤llt, ist im Regelfall der Zeitraum, fÃ¼r den die Leistungen bewilligt werden, also grundsÃ¤tzlich der Bewilligungszeitraum des Â§ 41 SGB II (vgl. BSG, Urteil vom 27. Januar 2009, B 14 AS 42/07 R, juris, Rn. 23). FÃ¼r diesen Bewilligungszeitraum muss im Vorhinein eine Prognose getroffen werden, ob und welche VerwertungsmÃ¶glichkeiten bestehen, die geeignet sind, die HilfebedÃ¼rftigkeit abzuwenden. Eine Festlegung fÃ¼r darÃ¼ber hinausgehende ZeitrÃ¤ume ist demgegenÃ¼ber nicht erforderlich und wegen der Unsicherheiten, die mit einer langfristigen Prognose verbunden sind, auch nicht geboten. Nach Ablauf des jeweiligen Bewilligungszeitraums ist bei fortlaufendem Leistungsbezug erneut und ohne Bindung an die vorangegangene EinschÃ¤tzung zu Ã¼berprÃ¼fen, wie fÃ¼r einen weiteren Bewilligungszeitraum die VerwertungsmÃ¶glichkeiten zu beurteilen sind (BSG, Urteil vom 27. Januar 2009, B 14 AS 42/07 R, juris, Rn. 23).

Soweit der HilfebedÃ¼rftige nach Bewilligung von Leistungen als Zuschuss von sich aus weitere zumutbare Schritte zur Beseitigung eines Verwertungshindernisses nicht unternimmt, kommt nach entsprechender Belehrung durch den TrÃ¤ger der

Grundsicherung als mÃ¶gliche Rechtsfolge bei fortgesetzt unwirtschaftlichem Verhalten die Absenkung des Arbeitslosengeldes II nach Â§ 31 SGB II in Betracht (BSG, Urteil vom 27. Januar 2009, B 14 AS 42/07 R, juris, Rn. 24).

Eine Prognose fÃ¼r die BewilligungszeitrÃ¤ume April bis September 2011 und Oktober 2011 bis MÃ¤rz 2012 wÃ¤re zu dem Ergebnis gekommen, dass jedenfalls in diesen ZeitrÃ¤umen das HausgrundstÃ¼ck des KlÃ¤gers zu 1. nicht verwertbar war.

Aufgrund des Zuschnitts des GrundstÃ¼cks und der Aufteilung des Hauses wÃ¤re die einzige mÃ¶gliche Verwertung die VerÃ¤uÃerung des GrundstÃ¼cks gewesen. Der Senat tritt zudem der EinschÃ¤tzung des SachverstÃ¤ndigen N. bei, dass nur bei Abbruch der GebÃ¤ude das GrundstÃ¼ck marktgÃ¤ngig gewesen wÃ¤re. Die gegenteilige Auffassung des Beklagten, wonach ein Markt fÃ¼r das in Rede stehende denkmalgeschÃ¼tzte HausgrundstÃ¼ck bestehen soll, ist aus Sicht des Senats nicht substantiiert und erscheint spekulativ.

Eine Verwertbarkeit folgt zunÃ¤chst nicht aus der gutachtlichen Stellungnahme des SachverstÃ¤ndigen N. vom 21. Juni 2016. Denn diese hatte nicht das GrundstÃ¼ck des KlÃ¤gers zu 1. mit seinen â insbesondere denkmalschutzrechtlichen â Besonderheiten zum Gegenstand, sondern âmodernisierungsbedÃ¼rftige Liegenschaften in A-Stadtâ. Das Gutachten hat damit die vom Sozialgericht formulierte Beweisfrage nicht beantwortet und ist insoweit unverwertbar. Ob eine Unverwertbarkeit auch daraus folgt, dass der SachverstÃ¤ndige eine Umfrage unter Maklern durchgefÃ¼hrt und seiner Beantwortung offenbar schlicht die Mehrheitsmeinung zugrunde gelegt, kann dahinstehen.

Dieser Mangel des Gutachtens des SachverstÃ¤ndigen wird auch nicht durch dessen ergÃ¤nzende Stellungnahme vom 9. Dezember 2020 beseitigt. Die bloÃe, nicht begrÃ¼ndete AusfÃ¼hrung, wonach es nichts an der Vermarktungsdauer Ã¤ndere, dass ein potentieller KÃ¤ufer eine Abbruchgenehmigung bei der DenkmalschutzbehÃ¶rde einholen mÃ¼sse, ist ohne Substanz und berÃ¼cksichtigt insbesondere nicht, dass ein Anspruch auf eine Abbruchgenehmigung jedenfalls nicht offensichtlich ist.

Der Senat geht davon aus, dass eine VerÃ¤uÃerung des GrundstÃ¼ckes davon abhÃ¤ngig gewesen wÃ¤re, dass ein KÃ¤ufer vor Abschluss des GrundstÃ¼ckskaufvertrages eine Abbruchgenehmigung oder zumindest deren Zusicherung erhalten hÃ¤tte. Eine Abbruchgenehmigung hÃ¤tte durch den KÃ¤ufer eingeholt werden mÃ¼ssen, da die KlÃ¤ger den Abriss nicht hÃ¤tten durchfÃ¼hren kÃ¶nnen.Â

Aus der vom Senat im Berufungsverfahren eingeholten weiteren Stellungnahme des SachverstÃ¤ndigen N. vom 2. Februar 2021 ergibt sich zunÃ¤chst, dass sich ein KÃ¤ufer zu dem von dem SachverstÃ¤ndigen ermittelten Wert nicht auf das Risiko des Erwerbs eingelassen hÃ¤tte, ohne eine verbindliche ErklÃ¤rung Ã¼ber die Abrissgenehmigung erhalten zu haben. Es ist ferner auch nicht erkennbar, dass sich ein potentieller KÃ¤ufer Ã¼berhaupt â zu einem niedrigeren Preis â hierauf eingelassen hÃ¤tte. Der SachverstÃ¤ndige N. hat in seiner Stellungnahme

dargelegt, zur Frage des Berichterstatters Weiteres nicht ausfÃ¼hren zu kÃ¶nnen.

Ist aber ein GrundstÃ¼ck nur marktgÃ¤ngig, wenn eine denkmalgeschÃ¼tzte Bebauung abgerissen wird, ist es als VermÃ¶gensgegenstand nicht verwertbar, wenn die VerÃ¤uÃerung nur bei vorheriger Erteilung einer Abbruchgenehmigung in Betracht kommt, diese vom potentiellen KÃ¤ufer eingeholt werden muss und zudem ungewiss ist, ob die denkmalschutzrechtlich erforderliche Zustimmung zum Abbruch erteilt wird. So liegen die Dinge hier.

Da die Erteilung einer Abbruchgenehmigung nach dem damals geltenden Â§ 16 Abs. 3 HDSchG nur unter engen Voraussetzungen erteilt werden durfte, kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine solche Abbruchgenehmigung (oder deren Zusage) gegenÃ¼ber einem potentiellen KÃ¤ufer zeitnah ergangen und es dem KlÃ¤ger gelungen wÃ¤re, bis spÃ¤testens zum MÃ¤rz 2012 das GrundstÃ¼ck zu verÃ¤uÃern.Â

Im Gegensatz zur Auffassung des Beklagten, der sich auf Â§ 18 HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211) stÃ¼tzt, war fÃ¼r den streitgegenstÃ¤ndlichen Zeitraum Â§ 16 HDSchG vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 269) â im Folgenden: HDSchG a. F. â anwendbar.Â

Der Abriss des Wohnhauses ist ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben (Â§ 54 Abs. 1 Satz 1 Hessische Bauordnung in der Fassung vom 15. Januar 2011, GVBl. I S. 46 ber. S. 180, im Folgenden: HBO a. F.). Ein Anspruch auf Erteilung der Abrissgenehmigung beurteilt sich nach Â§ 70 Abs. 1 Satz 1 HBO a. F. GemÃ¤Ã Â§ 7 Abs. 3 Satz 2 HDSchG a. F. schlieÃen Baugenehmigungen und bauordnungsrechtliche Zustimmungen die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ein; sie bedÃ¼rfen insoweit der Zustimmung der DenkmalschutzbehÃ¶rde.Â

Nach Â§ 16 Abs. 1 Nr. 1 HDSchG a. F. bedarf die ZerstÃ¶rung oder Beseitigung eines Kulturdenkmals der Genehmigung der DenkmalschutzbehÃ¶rde. Der Abriss eines GebÃ¤udes ist eine ZerstÃ¶rung eines Kulturdenkmals. Nach Â§ 16 Abs. 3 Satz 1 HDSchG a. F. soll die Genehmigung nur erteilt werden, wenn Ã¼berwiegende GrÃ¼nde des Gemeinwohls dem nicht entgegenstehen. Damit ist die Genehmigung zwingend zu versagen, wenn das denkmalpflegerische Interesse Ã¼berwiegt (VGH Kassel, Urteil vom 29. MÃ¤rz 2011, 4 UE 2331/93, juris, Rn. 46). Ob bei Bejahung des ÃberwiegensÂ der fÃ¼r die Beseitigung sprechenden UmstÃ¤nde die Zustimmung erteilt werden soll oder gar muss, hat der VGH Kassel â soweit ersichtlich â bislang offengelassen (siehe Urteil vom 29. MÃ¤rz 2011, 4 UE 2331/93, juris, Rn. 46). Vorliegend ist aber zumindest nicht erkennbar, dass das Interesse am Abriss der GebÃ¤ude gegenÃ¼ber dem Interesse des Denkmalschutzes Ã¼berwogen hÃ¤tte. Geht es um die Beseitigung eines Denkmals, sind denkmalpflegerische Interessen besonders hoch einzustufen; ausnahmsweise kann etwas anderes gelten, wenn das Denkmal aus ausschlieÃlich objektbezogenen GrÃ¼nden nicht erhaltungsfÃ¤hig ist und deshalb ungeachtet des beantragten Abrisses aus anderen GrÃ¼nden âdem Untergang geweihtâ ist oder wenn eine sinnvolle privatnÃ¼tzige VerwendungsmÃ¶glichkeit nicht gegeben ist, ein Bauwerk mithin nur noch Denkmal ist, bei dem jede wirtschaftlich sinnvolle

Nutzung ausscheidet und der EigentÃ¼mer aufgrund der Versagung der Genehmigung gezwungen wÃ¤re, das Objekt ausschlieÃlich im Interesse der Allgemeinheit am Denkmalschutz zu erhalten (VGH Kassel, Urteil vom 16. MÃ¤rz 1995, 4 UE 3505/88, juris, Rn. 59, 60). Eine solche Konstellation liegt hier indes nicht vor. Der KlÃ¤ger zu 1. nutzt das in Rede stehende Haus als Lebensmittelpunkt, ohne dass erkennbar wÃ¤re, dass die Ã¶ffentliche Sicherheit (Â§ 3 Abs. 1 HBO a. F.), insbesondere die Standsicherheit (Â§ 11 HBO a. F.), gefÃ¤hrdet wÃ¤re. Angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und wegen Art. 14 Abs. 2 Satz 2 Grundgesetz (GG) muss es der EigentÃ¼mer grundsÃ¤tzlich hinnehmen, dass ihm mÃ¶glicherweise eine rentablere Nutzung des Eigentums verwehrt wird (VGH Kassel, Urteil vom 29. MÃ¤rz 2011, 4 UE 2331/93, juris, Rn. 49). Auch der schlechte Erhaltungszustand eines GebÃ¤udes und hohe Kosten fÃ¼r die Wiederherstellung und Instandhaltung rechtfertigen es grundsÃ¤tzlich nicht, das Ã¶ffentliche Interesse an der Erhaltung der Baulichkeit hinter dem privaten Interesse zurÃ¼ckstehen zu lassen, insbesondere dann nicht, wenn der schlechte Zustand im Wesentlichen darauf zurÃ¼ckzufÃ¼hren ist, dass der EigentÃ¼mer gegen die Erhaltungspflicht (Â§ 11 HDSchG a. F.) verstoÃen hat (VGH Kassel, Urteil vom 29. MÃ¤rz 2011, 4 UE 2331/93, juris, Rn. 51).

Ein Anspruch auf Genehmigung ergibt sich auch nicht aus Â§ 16 Abs. 3 Satz 2 HDSchG a. F. Danach ist eine MaÃnahme an einer Gesamtanlage (Â§ 2 Abs. 2 Nr. 1) zu genehmigen, wenn sie deren historisches Erscheinungsbild nur unerheblich oder vorÃ¼bergehend beeintrÃ¤chtigt. Nach den Ermittlungen des SachverstÃ¤ndigen N. handelt es sich zwar um eine solche Gesamtanlage. Synonym hierfÃ¼r wird auch der Begriff des â Ensemblesâ benutzt (Kemper, Denkmalrecht Hessen, EinfÃ¼hrung 2.3.1., Seite 18, Stand: Dezember 2015). Allerdings beeintrÃ¤chtigt der in Rede stehende Abriss das Erscheinungsbild des GebÃ¤udes nicht nur unerheblich oder vorÃ¼bergehend.

Ob sich der KlÃ¤ger zu 1. ausreichend um die Verwertung des GrundstÃ¼ckes bemÃ¼ht hat, kann dahinstehen. Denn es ist fÃ¼r die Frage der Verwertbarkeit eines VermÃ¶gensgegenstandes ohne Bedeutung, wenn der HilfebedÃ¼rftige keine VerwertungsbemÃ¼hungen unternimmt (LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 15. Januar 2019, L 10 AS 63/16, juris, Rn. 35). Im Gegensatz zu den Leistungen als Darlehen nach Â§ 9 Abs. 4 i. V. m. Â§ 24 Abs. 5 SGB II ist fÃ¼r die Leistung als Zuschuss allein die mangelnde objektive Verwertbarkeit innerhalb des Bewilligungszeitraums relevant. In Betracht kommt lediglich, den VerstoÃ gegen die Verwertungsobliegenheiten nach Â§ 31 Abs. 2 Nr. 2 SGB II als unwirtschaftliches Verhalten zu sanktionieren, wenn das Jobcenter den HilfebedÃ¼rftigen zuvor darauf hingewiesen hat, dass er von sich aus alle zumutbaren Schritte zur Beseitigung von Verwertungshindernissen zu unternehmen hat (LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 15. Januar 2019, L 10 AS 63/16, juris, Rn. 36).

5. Die Kostenentscheidung folgt aus einer entsprechenden Anwendung von Â§ 193 SGG. Es entspricht der Billigkeit, dass der Beklagte den KlÃ¤gern 2/3 der auÃergerichtlichen Kosten beider Instanzen erstattet. Denn die KlÃ¤ger sind hinsichtlich der Monate April bis Juli 2011 unterlegen und haben fÃ¼r die Monate August 2011 bis MÃ¤rz 2012 obsiegt.

6. RevisionszulassungsgrÃ¼nde (Â§ 160 Abs. 2 SGG) liegen nicht vor.

Erstellt am: 11.01.2022

Zuletzt verändert am: 22.12.2024