
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
Leitsätze	denkmalgeschütztes Hausgrundstück 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 Ãnderung 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 Ãbrigen wird die Berufung zurÃ¼ckgewiesen.

II. Â Â Â Der Beklagte hat den KlÃ¤gern 2/3 der auÃgerichtlichen Kosten fÃ¼r beide Instanzen zu erstatten. Im Ãbrigen 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 groÃen 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, AuÃenstelle 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 groÃen 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 Höhe von insgesamt 794,79 Euro monatlich. Mit Änderungsbescheid vom 18. April 2011 bewilligte er höhere Regelleistungen ab 1. Januar 2011 sowie höhere Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung. Mit Änderungsbescheid vom 24. Mai 2011 bewilligte er ab April 2011 höhere Leistungen von nunmehr insgesamt 1.014,45 Euro monatlich. Mit einem weiteren Änderungsbescheid vom 25. Mai 2011 wurden ab April 2011 1.157,96 Euro monatlich bewilligt.

Mit Schreiben vom 14. Juli 2011 erteilte der Gutachterausschuss für Immobilienwerte den Geschäftsbereich des Main-Taunus-Kreises dem Beklagten die Auskunft aus der Kaufpreissammlung, wonach das klägerische Grundstück von einem Mittelwert von 257.500,00 Euro auszugehen sei.

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

Mit Bescheid vom 28. September 2011 bewilligte der Beklagte den Klägern darlehensweise Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes für den Zeitraum Oktober 2011 bis März 2012 i. H. v. 1.157,96 Euro monatlich.

Mit Schriftsatz vom 27. Oktober 2011 begründete der Prozessbevollmächtigte der Kläger den Widerspruch gegen den Bescheid vom 4. August 2011 damit, dass das Hausgrundstück nicht verwertbar sei und lediglich einen Wert von etwa 130.000,00 Euro habe. Bei der Immobilie handele es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude, das nicht abgerissen werden dürfe. Auf dem Grundstück dürften auch keine weiteren Wohngebäude errichtet werden. Mit einem weiteren Schriftsatz vom 27. Oktober 2011 legte der Prozessbevollmächtigte der Kläger gegen den Bescheid vom 28. September 2011 Widerspruch ein.

Mit Änderungsbescheid vom 4. November 2011 bewilligte der Beklagte den Klägern für Oktober 2011 bis März 2012 höhere Leistungen von nunmehr monatlich 1.161,93 Euro. Mit Änderungsbescheid vom 9. Januar 2012 bewilligte er für die Zeit ab Januar 2012 wegen Änderung der Krankenkassenbeiträge Leistungen von monatlich 1.183,86 Euro. Mit Änderungsbescheid vom 12. Januar 2012 wurden ab Januar 2012 wegen geringerer Grundbesitzabgaben lediglich 1.177,60 Euro monatlich bewilligt.

In seiner Verkehrswertschätzung der Immobilie nach [§ 194 Baugesetzbuch \(BauGB\)](#) vom 7. Mai 2012 schätzte das Ortsgericht A-Stadt den Verkehrswert des Grundstücks des Klägers zu 1. zum 22. Februar 2012 auf 235.000,00 Euro.

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 zurück. Zur Begründung führte er aus, dass dem Kläger zu 1.

gehörende Hausgrundstücke unterfalle nicht der Privilegierung des [Â§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II](#). Angemessen sei für den Kläger zu 1. ein Hausgrundstück mit einer Wohnflächengrenze von 80 m². Er bewohne jedoch mit der Klägerin zu 2. ein Haus mit einer Wohnfläche von ca. 150 bis 180 m². Da eine Verwertung nicht kurzfristig erfolgen könne, sei eine darlehnsweise Leistungsgewährung 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 für dieses Hausgrundstück vorhanden sei und es lediglich an dem Kläger zu 1. liege, dieses Vermögen zu realisieren.

Hiergegen haben die Kläger am 5. August 2013 Klage beim Sozialgericht Wiesbaden erhoben.

Zur Begründung haben sie zunächst ihren Vortrag aus dem Widerspruchsverfahren wiederholt und ein Schreiben der E. Immobilien GmbH und der Immobilienmakler F. vorgelegt, wonach für das Objekt des Klägers keine Interessenten hätten gefunden werden können. Der Kläger 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 dürfe. Nach Reaktionen auf diverse Kaufgesuche in der örtlichen Presse habe er feststellen müssen, dass kein Interesse für einen Kauf bestehe. Für Inserate in lokalen Tageszeitungen habe es ihm an finanziellen Mitteln gefehlt. Sein Hausgrundstück sei aufgrund des erheblichen Renovierungsstaus der Immobilie als auch der Verwertungseinschränkung durch den Bebauungsplan nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen veräußerbar und auch nicht vermietbar. Der Verkehrswert liege daher weit unterhalb des vom Beklagten angesetzten Wertes. Auch eine Untervermietung sei ausgeschlossen, da die Aufteilung der Räumlichkeiten eine solche nicht zulasse. Zudem würden bei einem Umbau des Gebäudes erhebliche Kosten anfallen. Ein dafür notwendiges Darlehen sei ihm von der H. Sparkasse aber verwehrt worden. Sowohl das Grundstück als auch das Gebäude hätten einen Wert von 200.000 Euro. Nach dem Kauf einer Immobilie, die unter Denkmalschutz stehe, sei jede bauliche Veränderung, ganz besonders im Außenbereich, genehmigungspflichtig. Die mit der Sache befassten Makler hielten das Haus nicht für verwertbar. Das denkmalgeschützte Gebäude dürfe weder abgerissen noch umgebaut werden. Laut Bebauungsplan sei die Bebauung des Grundstücks mit weiteren Häusern nicht gestattet. Es werde sich also kein Investor finden, der 235.000,00 Euro für ein Grundstück investiere, um dann nochmals ca. 52.000,00 Euro in die Sanierung des denkmalgeschützten Hauses zu investieren, um schließlich einen Wert des Grundstücks mit Gebäude von maximal 300.000,00 Euro zu erhalten. Da der Wert der Immobilie 200.000 Euro betrage, falle sie unter das Schonvermögen und müsse vom Kläger nicht veräußert werden.

Der Beklagte hat vorgetragen, die Kläger müssten zum Nachweis ihrer Behauptung, das denkmalgeschützte Gebäude sei nichts wert, den Versuch unternehmen, es am Markt zu veräußern. Ein derartiger Nachweis sei nicht erbracht worden. Insofern sei es völlig irrelevant, wenn die Behauptung aufgestellt werde, dieses Grundstück sei 200.000 Euro wert. Es werde zudem bestritten,

dass sich der Kläger zu 1. ernsthaft um eine Verwertung des unangemessenen Hausgrundst  ckes bemüht habe. Das vorgelegte Schreiben der Firma F. besage nicht mehr, als dass der dortige Sachbearbeiter die Immobilie so einschätze, dass sich kein Käufer finden könne. Gleichzeitig gehe hieraus damit auch hervor, dass sich die Firma erst gar nicht darum bemüht habe, einen Käufer zu finden. Damit sei jedoch keineswegs ausgeschlossen, dass der Kläger zu 1. einen privaten Käufer finden könne, wenn er die Immobilie nun tatsächlich auch in Lokalzeitungen inserieren würde. Auch die E-Mail von J. besage nur allgemein, dass Investoren vorsorglich von ihm angesprochen worden seien. Es würden keine Investoren konkret benannt, so dass der Beklagte davon ausgehe, dass es sich um eine Gef  hrlichkeitsbescheinigung handle. Der Kläger zu 1. habe sich aktiv zu bemühen und könne selbst entsprechende Inserate aufgeben. Im übrigen sei auch die Aufnahme eines Bankdarlehens möglich, weil das Hausgrundstück nicht belastet sei. Nach dem am 29. Juli 2014 durchgeführten Hausbesuch gehe allerdings der Beklagte nunmehr davon aus, dass sich das Haus nicht zur Untervermietung eigne. Es blieben nun lediglich Verwertungsmöglichkeiten. Entgegen der Behauptung des Klägers zu 1. habe das Grundstück keinesfalls einen Wert von        Euro    . Grundstücke in der Gemeinde A-Stadt seien am Markt gesucht. Insbesondere die Größe von über 1.000 m   mache dieses Grundstück im Rhein-Main-Gebiet für Investoren interessant. Der Kläger zu 1. habe nicht nachgewiesen, dass er sich im entscheidungserheblichen Zeitraum von April 2011 bis März 2012 ständig, umfassend und ernsthaft um die Verwertung der Immobilie im Sinne des Verkaufes bemüht habe. Die vorgelegten Stellungnahmen von zwei Maklern reichten nicht aus, um ernsthafte Bemühungen nachzuweisen. Der Kläger zu 1. habe überhaupt kein Interesse an dem Verkauf. Er wolle sein Anwesen, das verwertbares Vermögen sei, nicht verkaufen, um dann von dem Erlös den Lebensunterhalt der Bedarfsgemeinschaft zu bestreiten, sondern sich lieber weiter von der Allgemeinheit finanzieren lassen. Er habe auch naheliegende eigene Verkaufsbemühungen, die ohne Makler hätten unternommen werden können, unterlassen. So sei es im Internetzeitalter nun schon seit Jahren möglich, auf bestimmten Portalen Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und sonstige Immobilien anzubieten. Auch habe die Gemeinde A-Stadt ein Amtsblatt, in dem er das Anwesen zum Verkauf hätte anbieten können. Gleiches gelte für die Gemeinde K-Stadt. Es sei auch möglich, einen Immobilienverkauf innerhalb von sechs Monaten abzuwickeln, weil die Immobilie nicht durch Bankkredite belastet sei und ein Verkehrswertgutachten vorliege. Für einen solchen Verkauf sei nicht auf den Bewilligungszeitraum von sechs Monaten abzustellen, wenn der Hilfeempfänger sein ungeschütztes Immobilienvermögen 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 Käufer könne auch selbst in das Haus einziehen oder es an die Kläger vermieten. Die Beweislast für die Verkaufsm  glichkeit der Immobilie liege nicht beim Beklagten.

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

vom 28. April 2015 Bezug genommen. Ausweislich des Sitzungsprotokolls haben die Beteiligten erklärt, dass Einigkeit darüber bestehe, dass Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens der Zeitraum April 2011 bis März 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 öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke N. zum Sachverständigen ernannt und um Beantwortung der Fragen gebeten, welchen Wert das streitgegenständliche Grundstück 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 für eine Verwertung zum Stichtag 1. April 2011 anzunehmen sei.

In seinem Gutachten vom 20. Juni 2016 hat der Sachverständige N. den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück zum 1. April/ 1. Oktober 2011 auf 225.000,00 Euro und zum Stichtag 12. November 2011 auf 320.000,00 Euro geschätzt. Das Verwertungsobjekt sei gemäß mündlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen als Teil der Gesamtanlage im Sinne von § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) denkmalgeschützt (Ensembleschutz). Das derzeit bewohnte Bewertungsobjekt befinde sich in einem abgängigen Zustand. Eine Revitalisierung erscheine aufgrund des Gebäudezustandes wirtschaftlich nicht sinnvoll. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit werde in diesem Gutachten unterstellt, dass eine Abbruchgenehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde nicht verweigert werde. Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Bebauung bestehe aus einem, vermutlich Ende des 18. Jahrhundert errichteten, zweigeschossigen Wohnhaus und mehreren eingeschossigen Nebengebäuden (Lagerschuppen sowie ehemalige Kleintierställe). Das Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gebäude sei erreicht. Die Restnutzungsdauer werde mit 0 Jahren festgesetzt. Die wirtschaftlich sinnvollste Nutzung des Verwertungsgrundstückes bestehe in der Liquidation, d. h. in der Freilegung und gegebenenfalls Zuführung zu einer Neubebauung. Die Wertigkeit des Grundstückes leite sich somit aus dem Bodenwert ab. Dieser betrage für das insgesamt 1.145 m² große Grundstück (450 m² Vorderland, 695 m² Hinterland) rund 350.000,00 Euro. Dieser Wert entspreche dem von fiktiv unbebauten Grundstücken. 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 Sachverständige N. ausgeführt, dass zu der Frage, welche voraussichtliche Zeitdauer zum Stichtag 1. April 2011 für eine Verwertung des Anwesens anzunehmen sei, eine Umfrage unter 153 Maklern durchgeführt worden sei, wonach fünf 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 modernisierungsbedürftigen Liegenschaften in A-Stadt drei bis sechs Monate

betragen habe. Der Sachverständige N. hat in seiner (am 9. Juni 2017 beim Sozialgericht eingegangenen) ergänzenden Stellungnahme ausgeführt, eine Marktgefährdung des Bewertungsobjekts ohne Freilegung der Aufbauten auf dem Bewertungsgrundstück sei nicht gegeben.

Die Kläger haben zu diesem Gutachten vorgetragen, es gehe von der ungeprüften Prämisse aus, dass eine Abbruchgenehmigung für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude von der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt werde bzw. im Jahr 2011 auch zu erlangen gewesen sei. Dem Gutachten mangle es an nachvollziehbaren Angaben, die auf eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der weiteren Nutzung schließen ließen. Ein Anspruch auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung komme überhaupt nur in Betracht, wenn im Vergleich zwischen den Sanierungskosten und den nach Sanierung erzielbaren Erträgen tatsächlich eine Unterdeckung eintrete. Einzig die Möglichkeit der Erzielung höherer Erträge nach Abriss/Neubau gelte nicht. Eine Unzumutbarkeit sei erst dann anzunehmen, wenn der Eigentümer von dem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen könne und seine Rechtsposition sich einer Lage nähere, in der sie den Namen Eigentum nicht mehr verdiene. Erst wenn der Denkmaleigentümer die Erhaltungspflicht aus den mit dem Kulturdenkmal erzielbaren Einnahmen nicht erfüllen könne, ohne sein sonstiges Vermögen anzugreifen, könne eine solche Unzumutbarkeit im Sinne des Denkmalschutzrechts in Betracht kommen. Die Prämisse des Gutachtens, es würde eine Abrissgenehmigung erteilt werden, sei reine Spekulation und darüber hinaus auch falsch. Im Gebäude der Kläger müssten lediglich die regelmäßig im Laufe der Jahre erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden, die eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit im Sinne des Denkmalschutzes gerade nicht erkennen ließen. Vor diesem Hintergrund sei auch der vom Sachverständigen angenommene Verkehrswert ebenso wenig nachvollziehbar wie die von ihm angenommene durchschnittliche Vermarktungsdauer von drei bis sechs Monaten, die überdies die hier zu beachtenden Belange des Denkmalschutzes überhaupt nicht berücksichtige. Durch die ergänzende Stellungnahme des Sachverständigen werde dessen Einschätzung, 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 wäre, hätte der Kläger sie erst in einem monate- wenn nicht gar jahrelangen verwaltungsgerichtlichen Verfahren einholen und dann im Anschluss den Abriss durchführen müssen. Zudem hätte der Kläger nicht die finanziellen Mittel gehabt, einen solchen Abriss der Bebauung vornehmen zu lassen, bevor er einen Verkauf in Angriff hätte nehmen können. Es hätte im pflichtgemässen Ermessen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde gelegen, eine Beseitigungsgenehmigung nach § 16 Abs. 3 HDSchG a. F. zu erteilen oder eben nicht. Einem Anspruch auf eine Abbruchgenehmigung stehe vorliegend entgegen, dass das Gebäude der Kläger nicht abbruchreif sei. Der Kläger wohne doch in der streitgegenständlichen Liegenschaft und gebrauche diese als Lebensmittelpunkt. Die Rechtsprechung verlange eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit, um eine Beseitigungsgenehmigung für ein denkmalgeschütztes Gebäude 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 Entscheidungsgründen hat es zunächst ausgeführt, dass streitgegenständlich der Zeitraum 1. April 2011 bis 31. März 2012 sei, weil die Beteiligten in der mündlichen Verhandlung vom 28. April 2015 erklärt hätten, dass dieser Zeitraum Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens sein solle. In der Sache hätten die Kläger allerdings keinen Anspruch, die ihnen darlehnsweise bewilligten Leistungen als Zuschuss zu erhalten. Denn sie seien aufgrund verwertbaren Vermögens nicht hilfebedürftig. Das Hausgrundstück des Klägers zu 1. sei zum einen kein geschätztes Vermögen im Sinne von [Â§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#), weil es eine Wohnfläche von rund 180 m² aufweise. Es sei auch nicht nach [Â§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II](#) geschätzt, weil die Verwertung offensichtlich nicht unwirtschaftlich sei. Der Wert des Vermögensgegenstandes sei zudem nicht â€œgleich Nullâ€œ, was sich aus dem Gutachten des Sachverständigen N. ergebe. Das Vermögen sei auch verwertbar im Sinne des [Â§ 12 Abs. 1 SGB II](#). Aus dem Gutachten des Sachverständigen N. ergebe sich, dass im Jahr 2011 von einer voraussichtlichen durchschnittlichen Vermarktungsdauer von drei bis sechs Monaten für das streitgegenständliche Hausgrundstück auszugehen gewesen sei. Zur Überzeugung der Kammer hätte die zuständige Denkmalschutzbehörde die Abrissgenehmigung nicht verweigert. Dies ergebe sich daraus, dass sich das streitgegenständliche Hausgrundstück in einem stark beschädigten Zustand befunden habe. Es stehe fest, dass das Hausgrundstück in dem derzeitigen Zustand wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll genutzt werden könne. Die Beseitigung oder Veränderung des Denkmals könne nach Â§ 16 HDSchG genehmigt werden. Die Freilegungskosten von 30.000,00 Euro lägen weit unter dem denkmalpflegerischen Mehraufwand, den das Ortsgericht A-Stadt auf 51.000,00 Euro veranschlagt habe. Es müsse damit nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststehen, dass eine Verwertung innerhalb von drei bis sechs Monaten tatsächlich hätte stattfinden können. Demgegenüber hätten die Kläger keine tatsächlichen Bemühungen unternommen, das streitgegenständliche Hausgrundstück zu verwerten.

Am 14. August 2017 haben die Kläger Berufung beim Hessischen Landessozialgericht eingelegt.

Die Kläger wiederholen ihr Vorbringen aus dem erstinstanzlichen Verfahren und tragen ergänzend vor, das Sozialgericht habe die weitere Stellungnahme des Gutachters N. unberücksichtigt gelassen, wonach das Haus des Klägers im Verzeichnis der Denkmale des Landes Hessen als Ensembleschutz eingetragen sei, so dass eine Abrissgenehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nicht erteilt würde. Auch ob ein Grundstückskäufer die voraussichtlichen Abrisskosten vom Kaufpreis abziehen werde, sei reine Spekulation.

Die Kläger beantragen,

das Urteil des Sozialgerichts Wiesbaden vom 14. August 2017 aufzuheben und den Beklagten unter Abänderung 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 für den Zeitraum April 2011 bis März 2012 darlehnsweise bewilligten Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes als Zuschuss zu gewähren.

Der Beklagte beantragt,  

die Berufung zurückzuweisen.  

Er ist der Auffassung, dass die zuständige Denkmalschutzbehörde eine Abrissgenehmigung aufgrund des Zustandes der Bebauung auf dem streitgegenständlichen Hausgrundstück erteilt hätte und eine Freilegung der Aufbauten zulässig gewesen wäre. Dass die Kläger nicht die finanziellen Mittel hätten, um den Abriss der Bebauung durchführen zu können, stehe einer Verwertbarkeit nicht entgegen, weil die Freilegung auch durch den Grundstückskäufer nach Erwerb des Grundstückes hätte durchgeführt werden können. In diesem Fall hätte der Grundstückskäufer die voraussichtlichen Freilegungskosten vom Kaufpreis abziehen können. Der vom Gutachter N. ermittelte Grundstückswert berücksichtige dies bereits, indem die Kosten der Freilegung in Abzug gebracht worden seien. Selbst wenn eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde nicht hätte erlangt werden können, stehe dies einer Verwertbarkeit nicht entgegen. Denn bereits aufgrund der Lage und Größe des Grundstückes sei die Immobilie gerade auch für Denkmalschutzliebhaber von Interesse. Dass gerade auch für denkmalgeschützte Objekte ein konkreter Markt bestehe, zeige sich schon daran, dass das Landesamt für Denkmalpflege Hessen auf seiner Homepage ein eigenes Verkaufsportal für denkmalgeschützte Objekte betreibe. Daher sei davon auszugehen, dass ein Käufer für das Hausgrundstück in absehbarer Zeit hätte gefunden werden können. Die Verwertung des Hausgrundst  ckes scheitere an der mangelnden Ver     erungsbereitschaft des Klägers zu 1. Bis heute habe dieser keinerlei konkrete Bemühungen zur Ver     erung nachgewiesen. Das Gutachten des Sachverständigen N. genüge den Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Er habe eine zeitliche Prognose hinsichtlich der Verwertbarkeit des Hausgrundstücks getroffen und die Marktgef  hrigkeit letztlich als positiv bewertet. Außerdem decke sich der prognostizierte Zeitraum mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Nach    18 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 HDSchG sei demjenigen, der ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen will, die Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes dem Vorhaben nicht entgegenstehen (Nr. 1), wenn und soweit ihre Ablehnung der Eigentümerin oder dem Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar wäre (Nr. 2) oder wenn überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen (Nr. 3). Nach dem Wortlaut dürfte der Denkmalschutzbehörde hinsichtlich der Frage, ob die Tatbestandsmerkmale erfüllt seien, ein Beurteilungsspielraum eingeräumt sein. Im übrigen dürfte es sich bei der Entscheidung über die Erteilung der Abrissgenehmigung um eine gebundene Entscheidung handeln. Es sei gegenwärtig noch offen, ob die Denkmalschutzbehörde eine Abrissgenehmigung erteilt hätte. Bei dem Hausgrundstück handele es sich schließlich nicht um

Einkommen, sondern um Vermögen, weil der Erbfall vor dem streitgegenständlichen Zeitraum eingetreten sei.

Der Berichterstatter hat den Sachverständigen N. um ergänzende Stellungnahme dazu gebeten, ob ein Verkäufer auch unter Berücksichtigung des Umstandes hätte gefunden werden können, dass für den Abriss eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung durch den Käufer hätte eingeholt werden müssen, woraufhin der Sachverständige unter dem 7. Dezember 2020 ausgeführt hat, dass die Vermarktungsdauer dadurch nicht eingeschränkt werde. Der Berichterstatter hat am 14. Dezember 2020 mit den Beteiligten einen Erörterungstermin durchgeführt. Wegen dessen Inhalts wird auf das Protokoll vom 14. Dezember 2020 Bezug genommen. Der Berichterstatter hat sodann den Sachverständigen N. unter dem 30. Dezember 2020 dahingehend schriftlich befragt, inwiefern sich ein potentieller Käufer auf das Risiko eingelassen hätte, die denkmalgeschützte Immobilie zu erwerben, obwohl unklar gewesen sein dürfte, ob die Denkmalschutzbehörde eine Abbruchgenehmigung erteilt hätte. Daraufhin hat der Sachverständige N. am 2. Februar 2021 ausgeführt, dass zu den von ihm ausgewiesenen Verkehrswerten ein Erwerber sich nicht auf das Risiko eingelassen hätte, die Immobilie ohne verbindliche Erklärung einer Abrissgenehmigung zu erwerben, wobei er zur Frage des Berichterstatters Weiteres nicht ausführen könne. Die Beteiligten haben ihr Einverständnis mit einer Entscheidung des Senats ohne mündliche Verhandlung erklärt. Die Klägerin 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.

Entscheidungsgründe

1. Der Senat kann ohne mündliche Verhandlung entscheiden, weil die Beteiligten hierzu ihr Einverständnis erklärt haben, [    153 Abs. 1](#), [124 Abs. 2](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG).

2. Der Senat ist nicht aus prozessualen Gründen gehindert, auch über die Berufung der Klägerin zu 2. zu entscheiden. Durch deren Tod während des Prozesses ist ihr Rechtsnachfolger kraft Gesetzes an deren Stelle getreten, sog. Parteiänderung kraft Gesetzes (vgl. M KoZPO/Stackmann, 6. Aufl. 2020, ZPO,    239 Rn. 1). Da die Klägerin zu 2. durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten war, ist keine Unterbrechung des Verfahrens nach [   202 Satz 1 SGG](#) i. V. m. [   239 Abs. 1](#) Zivilprozessordnung (ZPO) eingetreten, [   246 Abs. 1. 1. Hs. ZPO](#). Die dem Prozessbevollmächtigten erteilte Vollmacht ist nicht durch den Tod der Klägerin erloschen, [   86, 1. Hs. ZPO](#). Das Verfahren war auch nicht nach [   202 Satz 1 SGG](#) i. V. m. [   246 Abs. 1, 2. Hs. ZPO](#) auszusetzen. Denn ein Antrag auf Aussetzung des Verfahrens hat weder der Prozessbevollmächtigte der Klägerin zu 2. noch der Beklagte gestellt. Das Verfahren wird für und gegen den (auch unbekannten) Rechtsnachfolger fortgeführt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24. September 2009, [20 F 6/09](#), juris).   Die Ermittlung des Rechtsnachfolgers ist nicht Aufgabe des

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

3. Gegenstand des Verfahrens sind nicht sämtliche von dem Beklagten für den streitgegenständlichen Zeitraum erlassenen Bescheide. Für 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 für den Zeitraum Oktober 2011 bis März 2012 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 für den im Streit stehenden Zeitraum (BSG, Urteil vom 7. Dezember 2017, [B 14 AS 6/17 R](#), juris, Rn. 9). Der Antrag der Kläger ist dahingehend auszulegen, dass diese Bescheide angegriffen werden.

4. Die zulässige Berufung ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet. Das Sozialgericht hat insoweit zu Unrecht die Klage abgewiesen. Die Klage ist teilweise unzulässig, im übrigen zulässig und begründet.

a) Die Klage ist unzulässig, soweit sie den Zeitraum April bis Juli 2011 betrifft.Ä

Denn für diesen Zeitraum sind die Entscheidungen des Beklagten bestandskräftig geworden. Der von den Klägern mit dem (am 7. September 2011 eingegangenen) Widerspruch angegriffene Bescheid vom 4. August 2011 regelt nur die Monate August und September 2011. Für die â bestandskräftig gewordenen â Bewilligungen hinsichtlich des Zeitraums April bis Juli 2011 fehlt es bereits an einem Widerspruch der Kläger. Entgegen der Auffassung des Sozialgerichts konnten die Beteiligten auch nicht im Termin am 28. April 2015 darüber disponieren, dass der Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens zulässigerweise der gesamte Zeitraum April 2011 bis März 2012 sein soll. Zwar kann der Beklagte sich auf einen verfristeten Widerspruch in der Sache einlassen und damit das Fristversäumnis heilen (und somit letztlich einer an sich unzulässigen Klage zur Zulässigkeit verhelfen). Die Beteiligten können aber nicht darüber disponieren, dass eine wegen einer bestandskräftigen Ausgangsentscheidung unzulässige Klage zulässig wird, wenn es bereits an einem Widerspruch fehlt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen einer Klage sind von Amts wegen zu beachten und unterliegen prinzipiell nicht der Dispositionsbefugnis der Beteiligten.Ä

Im übrigen ist die als kombinierte Anfechtungs- und Verpflichtungsklage ([ÄS 54 Abs. 1 Satz 1 SGG](#)) statthafte Klage zulässig. 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 Klägern bekanntgemacht worden ist und ob der Widerspruch hiergegen die Monatsfrist ([ÄS 84 Abs. 1 Satz 1 SGG](#)) wahrt.

b) Die Klage ist für den Zeitraum August 2011 bis März 2012 auch begründet. Die Kläger haben einen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II nicht nur als

Darlehen, sondern als Zuschuss, [Â§ 19](#) i. V. m. [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 HausgrundstÃ¼ck 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¤Ãige 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-Ã¤nderungsgesetz (vom 26. Juli 2016, [BGBl. I 2016, 1824](#)) die Wendung âin Geldeswertâ 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 maÃgeblich.

Denn in Rechtsstreitigkeiten 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¤Ã [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 Bundesentschädigungsgesetz für Schäden an Leben sowie an Körper oder Gesundheit erbracht werden, bis zur Höhe der vergleichbaren Grundrente nach dem BVG) zu berücksichtigen.  

Einkommen ist grundsätzlich alles, was jemand nach Antragstellung wertmäßig dazu erhält, während Vermögen das ist, was er vor Antragstellung bereits hatte, wobei vom tatsächlichen Zufluss auszugehen ist, es sei denn, rechtlich wird ein anderer Zufluss als maßgeblich bestimmt (st  ndige Rechtsprechung des BSG, z. B. Urteil vom 8. Mai 2019, [B 14 AS 15/18 R](#), juris, Rn. 14). Ein solcher rechtlich maßgeblicher anderer Zufluss ergibt sich bei einem Erbfall aus [   1922 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch \(BGB\)](#), nach dem mit dem Tod einer Person deren Vermögen als Ganzes auf den oder die Erben übergeht (Gesamtrechtsnachfolge). Bereits ab diesem Zeitpunkt kann ein Erbe aufgrund seiner durch den Erbfall erlangten rechtlichen Position über seinen Anteil am Nachlass verfügen. Ob der Erbe schon zum Zeitpunkt des Erbfalls tatsächlich Vorteile aus seiner Erbenstellung ziehen kann, ist dabei zunächst ohne Belang. [   11 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) setzt nicht voraus, dass der Einnahme bereits ein Marktwert zukommt. Entscheidend für die Abgrenzung von Einkommen und Vermögen ist daher, ob der Erbfall jedenfalls vor der (ersten) Antragstellung eingetreten ist; ist dies der Fall, handelt es sich um Vermögen, andernfalls um Einkommen (BSG, Urteil vom 25. Januar 2012, [B 14 AS 101/11 R](#), juris, Rn. 20).  

Dieses Einkommen kann aber nicht auf den Bedarf der Kläger angerechnet werden. Im Gegensatz zum Vermögen ist Einkommen erst dann auf den Hilfebedarf anzurechnen, wenn es sich um bereite Mittel handelt (Geiger, in: M  nder/Geiger (Hrsg.), SGB II, Lehr- und Praxiskommentar, 7. Aufl. 2021,    11 Rn. 21). Der wertmäßige Zuwachs nach [   1922 Abs. 1 BGB](#) mindert erst dann den Bedarf, wenn die Einnahme dem Hilfebedürftigen tatsächlich zur Deckung seines Bedarfes zur Verfügung steht; der Hilfesuchende darf wegen seines gegenwärtigen Bedarfs nicht auf Mittel verwiesen werden, die ihm erst in Zukunft tatsächlich zu Verfügung stehen (BSG, Urteil vom 25. Januar 2012, [B 14 AS 101/11 R](#), juris, Rn. 22). Einkommen darf nicht   fektiv   berücksichtigt werden, sondern nur, wenn es tatsächlich geeignet ist, die Hilfebedürftigkeit zu beseitigen (BSG, Urteil vom 12. Dezember 2013, [B 14 AS 76/12 R](#), juris, Rn. 12).  

Das in Rede stehende Hausgrundstück war aber jedenfalls für den Zeitraum August 2011 bis März 2012 nicht tatsächlich zur Bestreitung des Lebensunterhaltes der Kläger einsetzbar. Daher kann sich das Einkommen in Gestalt des Hausgrundst  ckes    entgegen der Auffassung des Beklagten    auch nicht in Vermögen umgewandelt haben. Die Umwandlung von Einkommen in Vermögen setzt nämlich voraus, dass es nicht verbraucht wurde (jurisPK-SGB II 5. Aufl./Formann,    12 Rn. 54, Stand: 5. März 2021, m. w. N.), was die tatsächliche Möglichkeit zum Verbrauch für den Lebensunterhalt (als bereites Mittel) impliziert.

Eine darlehensweise Bewilligung analog [   9 Abs. 4](#) i. V. m. [   24 Abs. 5 SGB II](#) für

den Fall, dass sich die Verwertung des Einkommens verzögert, scheidet mangels planwidriger Regelungslücke aus (Geiger in: Mänder/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 können, soweit in dem Monat, für den Leistungen erbracht werden, voraussichtlich Einnahmen anfallen, ist ebenfalls nicht einschlägig.Â

bb) Die Kläger hätten allerdings auch dann einen Anspruch auf Leistungen als Zuschuss statt als Darlehen, wenn es sich bei dem Hausgrundstück um Vermögen handeln würde oder die Grundstücke für eine Vermögensanrechnung zumindest entsprechend anwendbar wären.

In diesem Falle wäre das Hausgrundstück bereits nicht i. S. d. [Â§ 12 Abs. 1 SGB II](#) verwertbar.

Vermögen führt nur dann zum Wegfall der Bedürftigkeit, wenn es verwertbar ist. Die Verwertbarkeit übernimmt beim Vermögen die Funktion, welche die âbereiten Mittelâ beim Einkommen haben (jurisPK-SGB II 5. Aufl./Formann, Â§ 12 Rn. 66, Stand: 5. März 2021). Die Verwertung muss für den Betroffenen einen Ertrag bringen, durch den er, wenn auch nur kurzzeitig, seinen Lebensunterhalt bestreiten kann. Tatsächlich nicht verwertbar sind Vermögensgegenstände, für die in absehbarer Zeit kein Käufer zu finden sein wird, etwa, weil Gegenstände dieser Art nicht (mehr) marktgängig 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 völlig ungewiss ist, wann eine für die Verwertbarkeit notwendige Bedingung eintritt (BSG, Urteil vom 27. Januar 2009, [B 14 AS 42/07 R](#), juris, Rn. 22).

Maßgebend für die Prognose, dass ein rechtliches oder tatsächliches Verwertungshindernis wegfällt, ist im Regelfall der Zeitraum, für den die Leistungen bewilligt werden, also grundsätzlich der Bewilligungszeitraum des [Â§ 41 SGB II](#) (vgl. BSG, Urteil vom 27. Januar 2009, [B 14 AS 42/07 R](#), juris, Rn. 23). Für diesen Bewilligungszeitraum muss im Vorhinein eine Prognose getroffen werden, ob und welche Verwertungsmöglichkeiten bestehen, die geeignet sind, die Hilfebedürftigkeit abzuwenden. Eine Festlegung für darüber hinausgehende Zeiträume ist demgegenüber 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 Einschätzung zu überprüfen, wie für einen weiteren Bewilligungszeitraum die Verwertungsmöglichkeiten zu beurteilen sind (BSG, Urteil vom 27. Januar 2009, [B 14 AS 42/07 R](#), juris, Rn. 23).

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

Grundsicherung als mögliche 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 für die Bewilligungszeiträume April bis September 2011 und Oktober 2011 bis März 2012 wäre zu dem Ergebnis gekommen, dass jedenfalls in diesen Zeiträumen das Hausgrundstück des Klägers zu 1. nicht verwertbar war.

Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks und der Aufteilung des Hauses wäre die einzige mögliche Verwertung die Veräußerung des Grundstücks gewesen. Der Senat tritt zudem der Einschätzung des Sachverständigen N. bei, dass nur bei Abbruch der Gebäude das Grundstück marktgängig gewesen wäre. Die gegenteilige Auffassung des Beklagten, wonach ein Markt für das in Rede stehende denkmalgeschützte Hausgrundstück bestehen soll, ist aus Sicht des Senats nicht substantiiert und erscheint spekulativ.

Eine Verwertbarkeit folgt zunächst nicht aus der gutachtlichen Stellungnahme des Sachverständigen N. vom 21. Juni 2016. Denn diese hatte nicht das Grundstück des Klägers zu 1. mit seinen insbesondere denkmalschutzrechtlichen Besonderheiten zum Gegenstand, sondern modernisierungsbedürftige Liegenschaften in A-Stadt. Das Gutachten hat damit die vom Sozialgericht formulierte Beweisfrage nicht beantwortet und ist insoweit unverwertbar. Ob eine Unverwertbarkeit auch daraus folgt, dass der Sachverständige eine Umfrage unter Maklern durchgeführt und seiner Beantwortung offenbar schlicht die Mehrheitsmeinung zugrunde gelegt, kann dahinstehen.

Dieser Mangel des Gutachtens des Sachverständigen wird auch nicht durch dessen ergänzende Stellungnahme vom 9. Dezember 2020 beseitigt. Die bloße, nicht begründete Ausföhrung, wonach es nichts an der Vermarktungsdauer ändere, dass ein potentieller Käufer eine Abbruchgenehmigung bei der Denkmalschutzbehörde einholen müsse, ist ohne Substanz und berücksichtigt insbesondere nicht, dass ein Anspruch auf eine Abbruchgenehmigung jedenfalls nicht offensichtlich ist.

Der Senat geht davon aus, dass eine Veräußerung des Grundstückes davon abhängig gewesen wäre, dass ein Käufer vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages eine Abbruchgenehmigung oder zumindest deren Zusicherung erhalten hätte. Eine Abbruchgenehmigung hätte durch den Käufer eingeholt werden müssen, da die Kläger den Abriss nicht hätten durchführen können.

Aus der vom Senat im Berufungsverfahren eingeholten weiteren Stellungnahme des Sachverständigen N. vom 2. Februar 2021 ergibt sich zunächst, dass sich ein Käufer zu dem von dem Sachverständigen ermittelten Wert nicht auf das Risiko des Erwerbs eingelassen hätte, ohne eine verbindliche Erklärung über die Abrissgenehmigung erhalten zu haben. Es ist ferner auch nicht erkennbar, dass sich ein potentieller Käufer überhaupt zu einem niedrigeren Preis hierfür eingelassen hätte. Der Sachverständige N. hat in seiner Stellungnahme

dargelegt, zur Frage des Berichterstatters Weiteres nicht ausführen zu können.

Ist aber 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. 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) gegenüber einem potentiellen Käufer zeitnah ergangen und es dem Kläger gelungen wäre, bis spätestens zum März 2012 das Grundstück zu veräußern.

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

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. Gemäß Â§ 7 Abs. 3 Satz 2 HDSchG a. F. schließen Baugenehmigungen und bauordnungsrechtliche Zustimmungen die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ein; sie bedürfen insoweit der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

Nach Â§ 16 Abs. 1 Nr. 1 HDSchG a. F. bedarf die Zerstörung oder Beseitigung eines Kulturdenkmals der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Der Abriss eines Gebäudes ist eine Zerstörung eines Kulturdenkmals. Nach Â§ 16 Abs. 3 Satz 1 HDSchG a. F. soll die Genehmigung nur erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls dem nicht entgegenstehen. Damit ist die Genehmigung zwingend zu versagen, wenn das denkmalpflegerische Interesse überwiegt (VGH Kassel, Urteil vom 29. März 2011, [4 UE 2331/93](#), juris, Rn. 46). Ob bei Bejahung des Überwiegens der für die Beseitigung sprechenden Umstände die Zustimmung erteilt werden soll oder gar muss, hat der VGH Kassel soweit ersichtlich bislang offengelassen (siehe Urteil vom 29. März 2011, [4 UE 2331/93](#), juris, Rn. 46). Vorliegend ist aber zumindest nicht erkennbar, dass das Interesse am Abriss der Gebäude gegenüber dem Interesse des Denkmalschutzes überwogen hätte. Geht es um die Beseitigung eines Denkmals, sind denkmalpflegerische Interessen besonders hoch einzustufen; ausnahmsweise kann etwas anderes gelten, wenn das Denkmal aus ausschließlich objektbezogenen Gründen nicht erhaltungsfähig ist und deshalb ungeachtet des beantragten Abrisses aus anderen Gründen dem Untergang geweiht ist oder wenn eine sinnvolle privatrechtliche Verwendungsmöglichkeit nicht gegeben ist, ein Bauwerk mithin nur noch Denkmal ist, bei dem jede wirtschaftlich sinnvolle

Nutzung ausscheidet und der Eigentümer aufgrund der Versagung der Genehmigung gezwungen wäre, das Objekt ausschließlich im Interesse der Allgemeinheit am Denkmalschutz zu erhalten (VGH Kassel, Urteil vom 16. März 1995, [4 UE 3505/88](#), juris, Rn. 59, 60). Eine solche Konstellation liegt hier indes nicht vor. Der Kläger zu 1. nutzt das in Rede stehende Haus als Lebensmittelpunkt, ohne dass erkennbar wäre, dass die öffentliche Sicherheit (§ 3 Abs. 1 HBO a. F.), insbesondere die Standsicherheit (§ 11 HBO a. F.), gefährdet wäre. Angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und wegen [Art. 14 Abs. 2 Satz 2](#) Grundgesetz (GG) muss es der Eigentümer grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Eigentums verwehrt wird (VGH Kassel, Urteil vom 29. März 2011, [4 UE 2331/93](#), juris, Rn. 49). Auch der schlechte Erhaltungszustand eines Gebäudes und hohe Kosten für die Wiederherstellung und Instandhaltung rechtfertigen es grundsätzlich nicht, das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Baulichkeit hinter dem privaten Interesse zurückstehen zu lassen, insbesondere dann nicht, wenn der schlechte Zustand im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass der Eigentümer gegen die Erhaltungspflicht (§ 11 HDSchG a. F.) verstoßen hat (VGH Kassel, Urteil vom 29. März 2011, [4 UE 2331/93](#), juris, Rn. 51).

Ein Anspruch auf Genehmigung ergibt sich auch nicht aus § 16 Abs. 3 Satz 2 HDSchG a. F. Danach ist eine Maßnahme an einer Gesamtanlage (§ 2 Abs. 2 Nr. 1) zu genehmigen, wenn sie deren historisches Erscheinungsbild nur unerheblich oder vorübergehend beeinträchtigt. Nach den Ermittlungen des Sachverständigen N. handelt es sich zwar um eine solche Gesamtanlage. Synonym hierfür wird auch der Begriff des „Ensembles“ benutzt (Kemper, Denkmalrecht Hessen, Einführung 2.3.1., Seite 18, Stand: Dezember 2015). Allerdings beeinträchtigt der in Rede stehende Abriss das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht nur unerheblich oder vorübergehend.

Ob sich der Kläger zu 1. ausreichend um die Verwertung des Grundstückes bemüht hat, kann dahinstehen. Denn es ist für die Frage der Verwertbarkeit eines Vermögensgegenstandes ohne Bedeutung, wenn der Hilfebedürftige keine Verwertungsbemühungen 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 [§ 9 Abs. 4](#) i. V. m. [§ 24 Abs. 5 SGB II](#) ist für die Leistung als Zuschuss allein die mangelnde objektive Verwertbarkeit innerhalb des Bewilligungszeitraums relevant. In Betracht kommt lediglich, den Verstoß gegen die Verwertungsobliegenheiten nach [§ 31 Abs. 2 Nr. 2 SGB II](#) als unwirtschaftliches Verhalten zu sanktionieren, wenn das Jobcenter den Hilfebedürftigen 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 [§ 193 SGG](#). Es entspricht der Billigkeit, dass der Beklagte den Klägern 2/3 der außergerichtlichen Kosten beider Instanzen erstattet. Denn die Kläger sind hinsichtlich der Monate April bis Juli 2011 unterlegen und haben für die Monate August 2011 bis März 2012 obsiegt.

6. Revisionszulassungsgründe ([§ 160 Abs. 2 SGG](#)) liegen nicht vor.

Erstellt am: 11.01.2022

Zuletzt verändert am: 22.12.2024