

# ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2009.00096 vom 12. August 2010

ZH Sozialversicherungsgericht, 2010-08-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_sozialversicherungsgericht\\_ZL.2009.00096](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_sozialversicherungsgericht_ZL.2009.00096)

FR: ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2009.00096 du 12 août 2010

IT: ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2009.00096 del 12 agosto 2010

## Erwägungen

### E. 2

2.1 Gemäss Art. 2 Abs. 1 ELG haben Personen Anspruch auf Ergänzungsleistungen, wenn sie die Voraussetzungen nach den Art. 4-6 ELG erfüllen. Dabei entspricht die jährliche Ergänzungsleistung dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen (Art. 9 Abs. 1 ELG). Die anrechenbaren Einnahmen werden nach Art. 11 ELG berechnet. Als Einkommen anzurechnen sind unter anderem Einkünfte und Vermögenswerte, auf die verzichtet worden ist (Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG). Eine Verzichtshandlung liegt vor, wenn die versicherte Person ohne rechtliche Verpflichtung und ohne adäquate Gegenleistung auf Vermögen verzichtet hat, wenn sie einen Rechtsanspruch auf bestimmte Einkünfte und Vermögenswerte hat, davon aber faktisch nicht Gebrauch macht oder ihre Rechte nicht durchsetzt, oder wenn sie aus von ihr zu verantwortenden Gründen von der Ausübung einer möglichen oder zumutbaren Erwerbstätigkeit absieht (BGE 121 V 205 Erw. 4a, 117 V 289 Erw. 2a; AHI 2003 S. 221 Erw. 1a, je mit Hinweisen).

2.2 Gestützt auf Art. 9 Abs. 5 lit. b ELG hat der Bundesrat in Art. 17 ELV mehrere Bestimmungen zur Vermögensbewertung erlassen. Danach ist das anrechenbare Vermögen nach den Grundsätzen der Gesetzgebung über die direkte kantonale Steuer für die Bewertung des Vermögens im Wohnsitzkanton zu bewerten (Abs. 1). Dienen Grundstücke dem Bezüger oder einer Person, die in der EL-Berechnung eingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken, so sind sie zum Verkehrswert einzusetzen (Abs. 4). Nach Abs. 5 dieser Bestimmung ist bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Veräusserung eines Grundstücks für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht im Sinne von Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG vorliegt, der Verkehrswert massgebend. Der Verkehrswert gelangt nicht zur Anwendung, wenn von Gesetzes wegen ein Rechtsanspruch auf den Erwerb zu einem tieferen Wert besteht. Gemäss Abs. 6 dieser Bestimmung können die Kantone anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden.

2.3 Der Kanton Zürich hat von der mit Art. 17 Abs. 6 ELV eingeräumten Möglichkeit, anstelle des Verkehrswertes einheitlich den Repartitionswert anzuwenden, keinen Gebrauch gemacht (Weisungen und Informationen betreffend Zusatzleistungen zur AHV/IV, Stand Dezember 2009, S. 17 f., [www.sozialamt.zh.ch/internet/ds/sa/de/Zusatzleistu.html](http://www.sozialamt.zh.ch/internet/ds/sa/de/Zusatzleistu.html) ; Aktennotiz vom 9. Juli 2010, Urk. 20), weshalb gemäss Art. 17 Abs. 5 ELV vorzugehen und der Verkehrswert zu ermitteln ist.

2.4. Der Beschwerdegegnerin ist daher nicht zu folgen, wenn sie in den Verfügungen vom 15. Oktober 2009 (Urk. 7/43/1, Urk. 7/44/1) und im angefochtenen Einspracheentscheid (Urk. 2) bei der Bewertung der Liegenschaften in E. und G. auf die für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswerte abstellte (vgl. Urk. 7/18, Urk. 7/20). Massgebend ist vielmehr der Verkehrswert dieser Liegenschaften.

### E. 3

3.1. In Art. 17 Abs. 5 ELV werden für die Ermittlung des Verkehrswertes einer Liegenschaft keine eigentlichen Bewertungsregeln aufgestellt. Unter dem Verkehrswert wird der Verkaufswert (Marktpreis) verstanden, den eine Liegenschaft im normalen Geschäftsverkehr besitzt (BGE 120 V 12 Erw. 1; AHI 1998 S. 273 f.). Massgebend ist der Verkehrswert der Liegenschaft zum Veräusserungszeitpunkt (BGE 113 V 195 Erw. 5c).

3.2. Weil der so ermittelte Verkehrswert eine konkrete und aktuelle Liegenschaftsschätzung voraussetzt, ist diese Bewertungsmethode für die Ermittlung des EL-Anspruchs grundsätzlich nicht praktikabel. Der EL-rechtliche Verkehrswert hat sich daher soweit möglich und sinnvoll auf geeignete anderweitige Schätzwerte zu stützen (Urteil des damaligen Eidgenössischen Versicherungsgerichts, EVG, in Sachen J. vom 9. Juni 2006, P 49/05, Erw. 2.1; SVR 1998 EL Nr. 5 S. 9 Erw. 6a).

3.3. Von der Rechtsprechung sind unterschiedliche kantonale Lösungen geschätzt worden. Nach der Rechtsprechung ist grundsätzlich auf einen amtlichen oder allgemein anerkannten Schätzwert abzustellen (Urteile des EVG in Sachen O. vom 22. Februar 2005, P 48/04, Erw. 2 und in Sachen P. vom 7. April 2004, P 9/04, Erw. 4.3). In einem den Kanton Graubünden betreffenden Entscheid stellte das EVG auf die Verkehrswertschätzung durch die kantonale Schätzungskommission ab (Urteil des EVG in Sachen O. vom 22. Februar 2005, P 48/04, Erw. 2.1).

In verschiedenen den Kanton Thurgau betreffenden Entscheiden hat das EVG die kantonale Berechnungsweise, wonach bei der Ermittlung des Verkehrswerts auf das Mittel zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungs Wert der Liegenschaft abgestellt wird, als sachgerecht bezeichnet mit der Feststellung, dass sie im Hinblick darauf, dass der Verkehrswert meist deutlich über dem Steuerwert liegt und der Versicherungswert den Verkehrswert häufig übersteigt, in der Regel zu angemessenen Ergebnissen führt. Vorbehalten sind indes Fälle, wo diese Methode zu offensichtlich unrichtigen Ergebnissen führt (Urteile des EVG in Sachen J. vom 9. Juni 2006, P 49/05, Erw. 2.1, in Sachen Sch. vom 8. Februar 2001, P 50/00, und in Sachen L. vom 9. September 2002, P 1/02).

In einem den Kanton St. Gallen betreffenden Entscheid in Sachen A. vom 21. August 2001, P 56/99, stellte das EVG auf eine Verkehrswertschätzung durch eine Bank ab. Diese Schätzung entsprach genau dem auf diesen Betrag festgelegten Verkaufspreis durch eine Immobiliengesellschaft (Erw. 3b).

In einem eine Liegenschaft in Tunesien betreffenden Entscheid erkannte das Bundesgericht, dass der relevante Verkehrswert der Liegenschaft nur durch Vergleich mit ähnlichen Objekten hinreichend genau geschätzt werden könne. Massgebende Kriterien seien neben der Grösse des Grundstücks und der Anzahl Zimmer die Lage (verkehrsmässige Erschliessung, Distanz zum Meer) und die Wohnqualität (ruhiges oder lärmiges, vornehmes oder ländliches Quartier). Von

Bedeutung sei auch, ob es ein Objekt für Touristen ist oder aber von Einheimischen bewohnt wird und einen entsprechend tieferen Ausbaustandard aufweist (Urteil des Bundesgerichts in Sachen A. und B. vom 17. September 2009, 9C\_540/2009, Erw. 5.3).

#### E. 4

4.1 Aus den Akten ist ersichtlich, dass die Beschwerdeführenden am 9. September 2005 mit ihrer Tochter B. die Abtretung ihrer Liegenschaft in E., Kanton Graubünden, an diese und die Einräumung eines ausschliesslichen, lebenslangen Wohnrechts an die Beschwerdeführenden vereinbarten. Die Parteien vereinbarten sodann, dass die Beschwerdeführenden während der Dauer ihres Wohnrechts die Zinsen der grundpfandrechlich gesicherten Kreditforderung der Graubündner Kantonalbank, H., in der Höhe von Fr. 100'000.-- zu tragen haben (Urk. 7/17/2). In den Akten befindet sich sodann ein Schätzung der Schätzungskommission des Kantons Graubünden vom 25. September 2009, worin der Verkehrswert der Liegenschaft in E. mit Fr. 377'300.-- veranlagt wurde (Urk. 7/17/1). Des Weiteren befindet sich eine Bewertung der Liegenschaft in E. durch die F. AG, E., vom 22. Januar 2010 bei den Akten (Urk. 11/1). Darin wurde der Verkehrswert der Liegenschaft per Januar 2010 mit Fr. 362'000.-- bemessen (Urk. 11/1 S. 5).

4.2 Aus den Akten ist sodann ersichtlich, dass der Beschwerdeführer 1 und B. am 15. Dezember 2006 die Schenkung eines in G. gelegenen Grundstücks an B. vereinbarten (Urk. 7/19/2). Diese Liegenschaft wurde von der Schätzungskommission des Kantons Tessin mit Entscheid vom 1. Februar 2004 mit Fr. 70'048.-- veranlagt (Urk. 7/19/1).

4.3 Bei der die Liegenschaft in G. betreffenden Schätzung der Schätzungskommission des Kantons Tessin vom 1. Februar 2004 (Urk. 7/19/1) handelt es sich nicht um eine Schätzung des Verkaufswerts der Liegenschaft, sondern um eine solche des Steuerwerts der Liegenschaft. Sodann wurde die Schätzung bereits am 1. Februar 2004 vorgenommen, weshalb es sich nicht um eine Schätzung des Wertes der Liegenschaft zum Veräusserungszeitpunkt vom 15. Dezember 2006 handelt. In Bezug auf die in G. gelegene Liegenschaft kann auf den Entscheid der Schätzungskommission des Kantons Tessin vom 1. Februar 2004 (Urk. 7/19/1) daher nicht abgestellt werden. Die Beschwerdegegnerin, an welche die Sache diesbezüglich zu ergänzender Sachverhaltsabklärung zurückzuweisen ist, wird daher den Verkehrswert der Liegenschaft in G. zum Veräusserungszeitpunkt vom 15. Dezember 2006 mittels geeigneter Methoden ergänzend abklären.

#### 4.4

4.4.1 Nicht abgestellt werden kann sodann auf die Bewertung der Liegenschaft in E. durch die F. AG vom 22. Januar 2010 (Urk. 11/1). Denn einerseits handelt es sich bei der Liegenschaftsbewertung durch die F. AG nicht um eine amtliche oder allgemein anerkannte Schätzung im Sinne der Rechtsprechung (vgl. Urteile des EVG in Sachen O. vom 22. Februar 2005, P 48/04, Erw. 2 und in Sachen P. vom 7. April 2004, P 9/04, Erw. 4.3). Sodann führte die F. AG eine Bewertung der Liegenschaft per Januar 2010 und nicht eine solche zum Veräusserungszeitpunkt vom 9. September 2005 durch.

4.4.2 Demgegenüber handelt es sich bei der die Liegenschaft in E. betreffenden Schätzung der Schätzungskommission des Kantons Graubünden vom 25. September 2009 (Urk. 7/17/1) um eine amtliche Verkehrswertschätzung im Sinne der

erwähnten Rechtsprechung, auf die grundsätzlich abgestellt werden könnte. Indes gilt es diesbezüglich zu beachten, dass die Schätzungskommission des Kantons Graubünden die Liegenschaft per 20. September 2009 (Urk. 7/17/1 S. 2) und nicht zum Veräusserungszeitpunkt vom 9. September 2005 (Urk. 7/17/2 S. 5) bewertete. Aus diesem Grunde kann auf die Schätzung der Schätzungskommission des Kantons Graubünden vom 25. September 2009 (Urk. 7/17/1) der in E.\_\_\_\_ gelegenen Liegenschaft nicht abgestellt werden. Die Sache ist daher auch diesbezüglich an die Beschwerdegegnerin zu ergänzender Sachverhaltsermittlung zurückzuweisen. Die Beschwerdegegnerin, welche mittels geeigneter Methoden den Verkehrswert der Liegenschaft in E.\_\_\_\_ zum Veräusserungszeitpunkt vom 9. September 2005 einschätzen wird, wird dabei auch die von den Beschwerdeführenden erwähnten Berichte von Spezialisten zur Frage nach dem Befall der Liegenschaft in E.\_\_\_\_ mit «Hausschwamm» (vgl. Urk. 19) berücksichtigen und wird - bei Bejahung dieser Frage - prüfen, ob die Liegenschaft bereits zum Veräusserungszeitpunkt mit «Hausschwamm» befallen war, und ob aus diesem Grunde eine Verminderung des Verkehrswertes resultierte.

4.4.3.4 Im Übrigen wird die Beschwerdegegnerin prüfen, ob B.\_\_\_\_ beim Übergang des Eigentums an der Liegenschaft in E.\_\_\_\_ die Schuldpflicht für die grundpfandrechtlich gesicherte Kreditforderung der Graubündner Kantonalbank in der Höhe von Fr. 100'000.-- tatsächlich übernommen hat (vgl. Urk. 7/17/2 S. 3).

Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Denn nach der Rechtsprechung wird durch Errichtung eines Schuldbriefes eine persönliche Forderung begründet, die grundpfandlich sichergestellt ist (Art. 842 des Zivilgesetzbuches, ZGB). Anders als der missverständliche Wortlaut von Art. 855 ZGB vermuten lässt, wird mit der Errichtung des Schuldbriefes nicht das zu Grunde liegende Schuldverhältnis als solches (Darlehensvertrag; Art. 312 ff. des Obligationenrechts, OR), sondern bloss die Forderung aus dem Grundverhältnis durch Novation getilgt. Hinsichtlich der novierenden Wirkung des Schuldbriefes stellt Art. 855 ZGB lediglich eine gesetzliche Vermutung auf, die - etwa durch Erbringung des Nachweises, der Gläubiger habe den Schuldbrief bloss sicherheitshalber (fiduziarisch) und nicht an Erfüllungsort erhalten (Sicherungsübertragung) - umgestossen werden kann. Für die schuldbrieflich gesicherte Forderung haftet nicht nur das verpfändete Grundstück, sondern subsidiär auch der Schuldner mit seinem ganzen persönlichen Vermögen. Zur Realsicherheit, die das Pfand bietet, kommt mithin noch der Personalkredit des Schuldners hinzu. Die Person des Schuldners muss dabei nicht identisch mit dem Eigentümer des Pfandgrundstücks sein; wie bei der Grundpfandverschreibung (Art. 824 ff. ZGB) kommen auch beim Schuldbrief Drittpfandverhältnisse vor. Nach diesen Bestimmungen bleibt die (dingliche) Haftung des Grundpfandes und die (persönliche) Haftung des Schuldners im Falle einer Veräusserung des belasteten Grundstücks vorbehaltlich abweichender Verabredung unverändert (Art. 832 Abs. 1 ZGB). Hat der neue Eigentümer die Schuldpflicht für die Pfandforderung übernommen (interne Schuldübernahme; Art. 175 OR), so wird der frühere Schuldner frei, wenn der Gläubiger diesem gegenüber nicht binnen Jahresfrist schriftlich erklärt, ihn beibehalten zu wollen (externe Schuldübernahme; Art. 832 Abs. 2 und 834 Abs. 1 ZGB in Verbindung mit Art. 176 f. und 183 OR; zum Ganzen: Urteil des EVG in Sachen K. vom 7. Februar 2003, P 80/01, Erw. 3.2).

Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Falls die durchzuführenden Abklärungen ergeben sollten, dass keine persönliche Schuldübernahme erfolgte, und dass die Beschwerdeführenden

weiterhin als persönliche Schuldner der Kreditforderung in der Höhe von Fr. 100'000.-- verblieben, werden die Schulden in dieser Höhe bei der Berechnung der Ergänzungsleistung mitzuberücksichtigen sein.

Das Gericht erkennt:

1. Die Beschwerde wird in dem Sinne gutgeheissen, dass der angefochtene Einspracheentscheid vom 12. November 2009 aufgehoben und die Sache an die Stadt Zürich, Amt für Zusatzleistungen zur AHV/IV, zurückgewiesen wird, damit dieses, nach erfolgter Abklärung im Sinne der Erwägungen, über den Anspruch der Beschwerdeführenden auf Ergänzungs- und Zusatzleistungen für das Jahr 2009 neu verfüge.

2. Das Verfahren ist kostenlos.

3. Zustellung gegen Empfangsschein an:

- Stadt Zürich, Amt für Zusatzleistungen zur AHV/IV, unter Beilage einer Kopie von Urk. 19

- B.\_\_\_\_ unter Beilage einer Kopie von Urk. 14

- Sicherheitsdirektion Kanton Zürich

- Bundesamt für Sozialversicherungen

4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Bundesgericht Beschwerde eingereicht werden (Art. 82 ff. in Verbindung mit Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG). Die Frist steht während folgender Zeiten still: vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August sowie vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar (Art. 46 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist dem Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, zuzustellen.

Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.