

ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2019.00091 vom 8. Februar 2022

ZH Sozialversicherungsgericht, 2022-02-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_sozialversicherungsgericht_ZL.2019.00091

FR: ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2019.00091 du 8 février 2022

IT: ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2019.00091 del 8 febbraio 2022

Erwägungen

E. 1.1

X.____, geboren 1960, bezog ab 1. Februar 2008 eine ganze Rente der Invalidenversicherung, die mit Verfügung der Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich, IV-Stelle, vom 6. Dezember 2012 im Rahmen einer Rentenrevision per Ende Januar 2013 aufgehoben wurde (vgl. Urk. 10/154 S. 2). Darüber hinaus erhielt die Rentenbezügerin durch das Amt für Zusatzleistungen zur AHV/IV der Stadt Zürich (AZL; nachfolgend: Durchführungsstelle) Zusatzleistungen zur Invalidenrente ausgerichtet, wobei diese Leistungen mit Verfügung der Durchführungsstelle vom 8. Januar 2013 wegen Aufhebung der Invalidenrente per 1. Februar 2013 eingestellt wurden (Urk. 10/V27).

Dagegen liess X.____ am 24. Januar 2013 Einsprache erheben (vgl. Urk. 10/152). In der Folge sprach ihr die Durchführungsstelle mit Verfügung vom 5. Februar 2013 für den laufenden Monat weitere

Zusatzleistungen im Betrag von Fr. 2'436.--

zu (Urk. 10/V 28).

E. 1.2

Gegen die Aufhebung der Invalidenrente hatte X.____

beim Sozialversicherungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben. Mit Urteil IV.2013.00030 vom 11. Juni 2013 hob die Stelle die Verfügung der IV-Stelle vom 6. Dezember 2012 auf und wies die Sache zur Neu beurteilung nach Einholung eines Gutachtens zurück (Urk. 10/154). Nach erneuter Abklärung der Verhältnisse

sprach die IV-Stelle

X.____ mit Verfügung vom 28. Januar 2016 rückwirkend ab 1. Februar 2013 eine Viertelsrente

zu. Die Sozialen Dienste der Stadt Zürich, die X.____

zwischenzeitlich Unterstützungsleistungen ausgerichtet hatten, meldete n die se

am 23. März 2016 bei

der Durchführungsstelle

zum erneuten Bezug von Zusatzleistungen an (vgl. Urk.

E. 1.3

Die

Durchführungsstelle

leitete in der Folge das Verfahren zur Abklärung des Leistungsanspruchs von X.____ ein und ersuchte diese um die Edition der hierfür benötigten Unterlagen. Schriftliche Aufforderungen hierzu blieben indessen unbeantwortet (Urk. 10/166-168). Mit Verfügung vom 27. September 2016 stellte das AZL die Abklärungen unter Hinweis auf Art. 43 Abs.

E. 1.7

Die Ergänzungsleistungen werden grundsätzlich jährlich ausgerichtet (Art. 3 Abs. 1 lit. a ELG). Basis ist das Kalenderjahr. Zeitlich massgebend sind in der Regel die während des vorausgegangenen Kalenderjahres erzielten anrechenbaren Einnahmen sowie das am 1. Januar des Bezugsjahres vorhandene Vermögen (Art. 23 Abs. 1 ELV). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann eine Verfügung über Ergänzungsleistungen in zeitlicher Hinsicht Rechtsbeständigkeit nur für das Kalenderjahr entfalten. Im Rahmen der jährlichen Überprüfung können deshalb die Grundlagen der Berechnung der Ergänzungsleistungen ohne Bindung an früher berücksichtigte Berechnungsfaktoren von Jahr zu Jahr neu festgelegt werden (BGE 139 V 570 E. 3.1, 128 V 39 E. 3b; Urteil des Bundesgerichts 9C_333/2014 vom 22. August 2014 E. 4.2).

Die jährliche Ergänzungsleistung ist gemäss Art. 25 Abs. 1 lit. c ELV zu erhöhen, herabzusetzen oder aufzuheben, namentlich bei Eintritt einer voraussichtlich längere Zeit dauernden Verminderung oder Erhöhung der vom ELG anerkannten Ausgaben und anrechenbaren Einnahmen sowie des Vermögens; massgebend sind die neuen, auf ein Jahr umgerechneten dauernden Ausgaben und Einnahmen und das bei Eintritt der Veränderung vorhandene Vermögen; macht die Änderung weniger als 120 Franken im Jahr aus, so kann auf eine Anpassung verzichtet werden. 2.2.1.2.1.1

Die Beschwerdegegnerin führte im angefochtenen Einspracheentscheid aus, zu prüfen sei der Leistungsanspruch für die Zeit ab März 2013 bis Ende Februar 2016. Für die Zeit hernach habe die Beschwerdeführerin auf den Bezug von Leistungen verzichtet.

Das Abklärungsverfahren habe zunächst nicht abgeschlossen werden können, da die Beschwerdeführerin nicht erreichbar gewesen sei und die zur Abklärung erforderlichen Unterlagen und Belege nicht zur Verfügung gestanden hätten. Mit Verfügung vom 27. September 2016 sei daher das Abklärungsverfahren

eingestellt worden. In der dagegen erhobenen Einsprache sei erstmals gemeldet worden, dass die Beschwerdeführerin über Vermögenswerte verfüge. Zum einen betreffe dies eine Wohnung und eine dazugehörige Garage in Y.____/D. Bei dieser Wohnung handle es sich um eine hypothekarisch nicht belastete Wohnung in einer Altersresidenz. Die Wohnung, die vermietet sei, weise einen Verkehrswert von Fr. 135'000.-- auf, wovon eine Unterhaltskostenpauschale in Abzug zu bringen sei. Des Weiteren habe die Beschwerdeführerin von ihrer Mutter eine in Z.____

(AG) gelegene Liegenschaft geerbt. Es handle sich um ein 3-Familienhaus, dessen Verkehrswert trotz des bestehenden Renovationsbedarfs mit Fr. 1'042'000.-- zu beziffern sei. Gemäss Nachlassinventar habe die Mutter der Beschwerdeführerin

zudem

ein Wertschriften- und Barvermögen in der Höhe von Fr.

42'967.-- hinterlassen . Davon in Abzug zu bringen seien die Todesfall -und Nachlasskosten von Fr. 11'607--. Das anrechenbare bewegliche Vermögen betrage somit Fr. 35'574.-- . Nicht angerechnet werden

könnten Schul den gegen über den Sozialen Diensten der Stadt Zürich, da diese im relevanten Zeitraum noch nicht geltend gemacht worden seien. Als Passiven könnten hin gegen Aus stände gegenüber dem Rechtsvertreter anerkannt werden. Diesbe züg lich zu berücksichtigen sei ein Betrag in der Höhe von insgesamt Fr. 50'000.--. Ins Gewicht falle sodann, dass die Beschwerdeführerin nur eine Viertelsrente der Invalidenversicherung zugesprochen erhalten, sich aber nie darum bemüht habe, einer wirtschaftlich einträglichen Teilerwerbstätigkeit nachzugehen. Ihre künst leri sch e

Tätigkeit allein

habe zu keinem Einkommen geführt . Damit sei sie ihrer Schadenminderungspflicht nicht nachgekommen. In Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sei ihr daher ein hypothetisches Mindesteinkommen anzurechnen (Urk. 2 /1 S. 1 ff.). 2 .1.2

In der Beschwerdeantwort vom 3. Dezember 2019 ergänzte die Beschwerde geg n erin, die betreffend Bewertung der Liegenschaften in Y.____ und in Z.____ vorge brachten Einwände seien nicht stichhaltig und rechtfertigten keine abweichende Beurteilung. Auch die hinsichtlich des Zeitpunktes der Anrechnung des Nachlas ses der Mutter der Beschwerdeführerin vorgebrachten Argumente seien nicht stichhaltig. Massgebend sei der Todeszeitpunkt und nicht die spätere effektive Übertragung des Nachlass es . An der Anrechnung eines hypothetischen Mindesteinkommens sei festzuhalten. Ein solches sei bei Teilinvaliden von Gesetzes wegen vorgesehen (Urk. 8 S. 1 ff.).

Auf die Einreichung einer Duplik verzichtete die Beschwerdegegnerin (Urk. 20). 2 .2 2 .2.1

Die Beschwerdeführerin führte in der Beschwerdeschrift vom 9. Oktober 2019 aus, bezüglich des Wertes der Alterswohnung in Y.____ sei zu beachten, dass ausge hend vom seinerzeitigen Kaufpreis und unter Berücksichtigung der Wertentwick lung auf dem Wohnungsmarkt für das erste Quartal des Jahres 2016 von einem Preis von umgerechnet Fr. 103'284.-- auszugehen sei. Durch den Kurs verlust des Euro sei eine Erhöhung des Wertes nicht zwingend. Erhebliche Preis steigerungen würden sodann auch durch die vorhandene Mietpreisbindung ver hindert. Der Mietpreis für die Wohnung könne vom Vermieter nicht geändert werden und es müsse zwingend ein Betreuungsvertrag abgeschlossen werden. Auc h die N eben kosten seien klar definiert und höher als von der B eschwerde gegnerin angenom men . Dem Wert der Wohnung hätten sodann die durch die Steuerunterlagen belegten Schulden , insbesondere auch diejenigen beim Sozial amt, gegenüberge standen, wobei nach Abzug des Freibetrages für die Jahre 2013 bis 2015 k ein anrechenbares Vermögen resultiere . In den genannten Jahren sei auch kein Ein kommen realisiert worden . Da s

geerbte Vermögen sei im Übrigen teilweise zur Finanzia rung von Renovationsarbeiten der ebenfalls geerbten Lie genschaft in Z.____ verwendet worden. Schulden hätten keine zurückbezahlt werden können (Urk. 1 S. 3 f. R z 4 ff., S .

4 Rz 10 ff. u. S. 9 Rz 31 ff.).

Den Nachlass der am 19. April 2014 verstorbenen Mutter betreffend sei zu berücksichtigen, dass die Übertragung der Erbschaft erst am 11. März 2016 stattgefunden habe. Zuvor habe eine Erbengemeinschaft mit der Schwester bestanden, wobei ein öffentliches Inventar verlangt worden sei, um eine allfällige Übertragung der Erbschaft zu prüfen. In dieser Phase hätten die Vermögenswerte weder genutzt noch verbraucht werden können. Dies sei erst mit der effektiven Übertragung im Jahr 2016 der Fall gewesen. Anrechenbar sei das geerbte Vermögen somit erstmals im Jahr 2017 (Urk. 1 S. 4 f. Rz 10-12 u. S. 9 Rz 30).

Die Liegenschaft in Z.____

weise einen dringenden und erheblichen Renovationsbedarf auf. Der schlechte Zustand der Liegenschaft habe sich bereits auf die Vermietbarkeit der Wohnungen ausgewirkt. Der erhebliche Renovationsbedarf habe einen entscheidenden Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft. Die Beschwerde gegen sie habe dies nicht ausreichend berücksichtigt. Der von ihr her angezogene Wert sei zu hoch. Überhöht seien auch die von der Beschwerde gegen sie in der Anspruchsberechnung berücksichtigten Mieteinnahmen. Es müsse tatsächlich von einem deutlich tieferen Ertrag ausgegangen werden (Urk. 1 S. 5 ff. Rz 16 ff.).

Die Herabsetzung der Invalidenrente sei nicht auf eine Genesung zurückzuführen, sondern auf die geänderte rechtliche Beurteilung der Folgen von Schleudertraumata. Aufgrund des effektiv aber nach wie vor bestehenden Störungsbildes sei eine Tätigkeit auf dem ersten Arbeitsmarkt weiterhin nicht realisierbar. Die Arbeitsfähigkeit sei erheblich eingeschränkt. Aufgrund dessen könne die Anrechnung eines hypothetischen Einkommens nicht akzeptiert werden. Dieses stehe im Übrigen auch nicht in Relation zu den vor den Unfällen tatsächlich erzielten Einkünften (Urk. 1 S. 10 Rz 34 ff.). 2.2.2

In der Replik vom 17. Februar 2020 wandte die Beschwerdeführerin ergänzend ein,

betreffend die Wohnung in Y.____ sei nicht ein hypothetischer, sondern der tatsächliche Ertrag anzurechnen. Zum Zeitpunkt der Anrechnung der Erbschaft sei daran zu erinnern, dass zunächst ein öffentliches Inventar angeordnet worden sei. Juristisch gesehen liege in diesem Fall noch keine angenommene Erbschaft vor. Das öffentliche Inventar sei erst am 19. Januar 2016 als angenommen erklärt und der Erbschein sei am 1. Februar 2016 ausgestellt worden. Wenn schon eine andere Anrechnung der Liegenschaft in Z.____ massgeblich sein solle, sei der amtliche Wert gemäss öffentlichem Inventar zu berücksichtigen, das heisst Fr. 858'000.--. Der Erwerb und die Verwaltung der Liegenschaft seien Herausforderungen gewesen und hätten einen grossen Einsatz erfordert. Hinzu sei ein Umzug gekommen und die jahrelange Abhängigkeit von der Sozialhilfe. Es sei vom Sozialamt ein Bericht über die Bemühungen um Arbeit einzuholen. Dieser Bericht habe sich auch zu den tatsächlichen Chancen auf dem Arbeitsmarkt zu äussern (Urk.

E. 2

/1 S. 1 f.).

E. 4

bis Art.

E. 4.1

Zum hypothetischen Erwerbseinkommen, zu dessen Festlegung sich die Beschwerdeführerin auf Art. 14a ELV abstützte (Urk. 2/1 S. 4 Ziff. 7), wendet die Beschwerdeführerin ein, die Herabsetzung der Invalidenrente sei nicht auf eine gesundheitliche Besserung, sondern auf eine gewandelte Praxis hinsichtlich der Folgen von Schleudertraumata zurückzuführen. Die medizinischen Auswirkungen der Unfälle bestünden tatsächlich aber fort. Die Anrechnung des Mindesteinkommens gemäss Art. 14a Abs. 2 ELV sei daher unangemessen, auch in Relation zum Erwerbseinkommen vor den erlittenen Unfällen.

Gemäss Ziff. 3424.06 der

Wegleitung über die Ergänzungsleistungen zur AHV und IV (WEL ; richtig: Ziff. 3424.04 gemäss der am 1. Januar 2013 in Kraft gewesenen Fassung der WEL) könne die gesetzliche Vermutung des mindestens erzielbaren Einkommens durch objektive oder auch subjektive Gründe, welche die Realisierung eines Einkommens verhinderten oder erschweren , umgestossen werden. Die Arbeitsbemühungen seit 2006 hätten keinen Erfolg gehabt, was durch eine Edition der Akten des RAV respektive durch einen bei der Sozialhilfebehörde einzuholenden Bericht belegt werden könne (Urk. 1 S. 10 f. Rz 34 ff. , Urk.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin bezog ab 1. Februar 2008 eine ganze Rente der Invalidenversicherung, die mit Verfügung der Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich, IV-Stelle, vom 6. Dezember 2012 gestützt auf lit. a der Schlussbestimmung der IVG-Revision 6a per Ende Januar 2013 aufgehoben wurde (vgl. Urk. 10/154 S. 2). Die von der Beschwerdeführerin dagegen erhobene Beschwerde hiess das Sozialversicherungsgericht mit Urteil vom 1. Juni 2013 in dem Sinne gut, dass es die Sache zur Vornahme weiterer Abklärungen an die IV-Stelle zurückwies (Urk. 10/154 S. 9). Anstelle einer Aufhebung verfügte die IV-Stelle in der Folge gestützt auf die Ergebnisse einer ärztlichen Begutachtung (vgl. Urk. 10/155) eine Herabsetzung der Rente. Unbestrittenermassen bezieht die Beschwerdeführerin seit Februar 2013 nunmehr eine Viertelrente der Invalidenversicherung (vgl. Urk. 10/164). Es liegt somit eine Teilinvalidität vor.

Grundsätzlich gilt, dass Teilinvalide ihre Restarbeitsfähigkeit zu verwerten haben . Dies hat gemäss Art. 14a ELV zur Folge, dass bei der Anspruchsbeurteilung ein Erwerbseinkommen zu berücksichtigen ist. Gemäss Art. 14a Abs. 1 ELV ist das tatsächlich erzielte Einkommen massgebend, wobei gemäss Art. 14a Abs. 2 lit. a ELV bei Invaliden bis zum Erreichen des 60. Altersjahrs und einem Invaliditätsgrad zwischen 40 und 50 % mindestens der um einen Drittel erhöhte Höchstbetrag für den Lebensbedarf von Alleinstehenden entsprechend Art. 10 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 ELG anzurechnen ist. Im anspruchserheblichen Zeitraum ab März 2013 bis und mit Februar 2016 hatte die am 24. Juli 1960 geborene Beschwerdeführerin (vgl. Urk. 10/157) die massgebliche Altersgrenze von 60 Jahren noch nicht erreicht und sie hat, was unbestritten ist, in dieser Zeit auch kein Erwerbseinkommen generiert (vgl. Urk. 1 S. 10 f. Rz 34 ff., Urk.

E. 4.3

Art. 14a Abs. 2 ELV stellt eine gesetzliche Vermutung dar, wonach die teilinvalid Person die festgelegten Grenzbeträge grundsätzlich erzielen kann. Die Vermutung kann durch den Nachweis von objektiven und subjektiven invaliditätsfremden Gründen, welche die Realisierung eines Einkommens verhindern oder erschweren, umgestossen werden (Ziff.

3424.04 WEL ;

Carigiet/Koch, a.a.O., S. 215 Rz 543 mit Hinweisen). Ferner bestehen gesetzliche Tatbestände, bei deren Vorliegen auf die Anrechnung eines Einkommens zu verzichten ist (Art. 14a Abs. 3 ELV). Diese sind vorliegend unbestrittenermassen nicht einschlägig. Damit kommt ein Verzicht auf die Anrechnung eines Erwerbseinkommens nur in Betracht, sofern dessen Realisierung effektiv nicht möglich war.

E. 4.4

Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe sich vergeblich um Arbeitsstellen bemüht und habe Sozialhilfe beanspruchen müssen . Gleichzeitig beantragt sie

den Beizug von Akten des Regionalen Arbeitsvermittlungszentrums und die Einholung eines Amtsberichts der Sozialhilfebehörde. Letztere habe sich darin auch über die Vermittlungsfähigkeit auf dem Arbeitsmarkt zu äussern (Urk. 1 S. 11 Rz

38,

Urk.

E. 6

ELG erfüllen, Zusatzleistungen zur Deckung ihres Existenz bedarfs (Art. 2 Abs. 1 ELG; § § 1, 13, 15 und 20 ZLG). Zweck der Ergänzungsleistungen ist eine angemessene Deckung des Existenzbedarfs. Bedürftigen Rentnern der Alters- und Hinterlassenen- sowie der Invalidenversicherung soll ein regelmässiges Mindesteinkommen gesichert werden. Die Einkommensgrenzen haben dabei die doppelte Funktion einer Bedarfslimite und eines garantierten Mindesteinkommens. Deshalb sind bei der Anspruchsberechnung - vorbehaltlich Art.

E. 6.1

Die Beschwerdegegnerin hielt im Einspracheentscheid fest, gemäss dem Nachlassinventar habe die Mutter der Beschwerdeführerin neben der Liegenschaft auch Wertschriften und Barvermögen im Umfang von Fr. 42'967.-- hinterlassen. Davon in Abzug zu bringen seien Todesfall- respektive Nachlasskosten in der Höhe von Fr. 11'607.--. Die verbleibenden Fr. 35'574.-- seien als Vermögen an zu rechnen (Urk. 2 /1 S. 3 Ziff. 5).

E. 6.2

Gemäss öffentlichem Inventar vom 20. August 2015 hinterliess die Mutter der Beschwerdeführerin nebst den Liegenschaften bewegliches Vermögen in der Höhe von Fr. 42'967.-- (Urk. 10/183/5 S. 5 f.) . Davon ging die Beschwerdegegnerin richtigerweise aus. Richtigerweise brachte sie von dieser Summe die Todesfall bedingten Kosten in Abzug. Diese sind in der Höhe von Fr. 11'608.-- ebenfalls durch das öffentliche Inventar ausgewiesen (Urk. 10/183/5 S. 10). Im Ergebnis ergibt sich aber ein Saldo von Fr. 31'359.-- und nicht von Fr. 35'574.--.

E. 6.3

Zusätzliche Abzüge macht die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit Auslagen für Renovationen in der geerbten Liegenschaft in Z. ___ geltend, zu deren Finanzierung nicht nur die Mieterträge, sondern auch das geerbte Vermögen herangezogen werden müssen (Urk. 1 S. 6 Rz 20). Konkret nennt die Beschwerdeführerin verschiedene Renovationen in verschiedener Höhe in den Jahren 2017 und 2018 (Urk. 1 S. 6 f. Rz 20-23

; vgl. auch Urk. 3/12-13). Selbige fallen indessen in den hier nicht mehr relevanten Zeitraum ab März 2016, weswegen sie für die Anspruchsberechnung nicht vom Vermögen in Abzug gebracht werden können. 7. 7.1 7.1.1

Im Einspracheverfahren machte die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf die Steuererklärung 2014 (vgl. Urk. 10/176/8) geltend, sie habe Schulden in der Höhe von Fr. 174'184.-- (Urk. 10/177 S. 2). In der Beschwerdeschrift führte sie aus, die Schulden seien ausgewiesen. Die Schulden beim Sozialamt seien rückwirkend geltend gemacht worden. Ebenso seien Honorare für die Rechtsvertretung ungleich. Auch diese Beträge seien als Schulden zu berücksichtigenden

(Urk. 1 S. 9 Rz. 31 ff.). 7.1.2

Die Beschwerdegegnerin führte dazu aus, zwar sei die Fälligkeit der Schulden nicht erforderlich, aber ungewisse Schulden oder Schulden, deren Höhe nicht feststehe, könnten nicht vom Vermögen in Abzug gebracht werden.

In den Akten befinde sich ein Kontoauszug der Sozialen Dienste der Stadt Zürich, wonach zu Lasten der Beschwerdeführerin ein Unterstützungssaldo in der Höhe von Fr. 93'200.-- resultiere. Allerdings bedeute dieser Auszug nicht, dass die Sozialen Dienste diesen Betrag auch zurückforderten. Verzichte ein Gläubiger auf die Geltendmachung seiner Forderung, könne diese nicht als vermögensmindernd berücksichtigt werden. Massgeblich seien somit allein die Schulden im Zusammenhang mit unbezahlt gebliebenen Anwaltshonoraren. Diese seien mit Fr. 57'607.-- beziffert worden. Davon abzuziehen seien die bereits 2009 aufgeführten Forderungen in der Höhe von Fr. 13'802.--. Insgesamt und unter allen Titeln könnten somit Schulden in der Höhe von Fr. 50'000.-- anerkannt werden. 2010 habe die Beschwerdeführerin sodann Freizügigkeitskapital bezogen, womit sie hätte Schulden zurückzahlen können, was aber nicht erfolgt sei (Urk. 2/1 S. 3

f. Ziff. 6, Urk. 8 S. 4).

7.2

Schulden können abgezogen werden, soweit sie im massgebenden Zeitpunkt tatsächlich und nicht bloss möglicherweise bestehen und ihr Rechts- und Entstehungsgrund erfüllt ist; Fälligkeit ist nicht vorausgesetzt. Es können lediglich Schulden berücksichtigt werden, welche die wirtschaftliche Substanz des Vermögens belasten. Das trifft zu, wenn der Schuldner ernsthaft damit zu rechnen hat, dass er sie begleichen muss (BGE 142 V 311 E. 3.3 mit Hinweisen).

Namentlich sind auch Sozialhilfeschulden anzurechnen, dies mit Blick auf den Grundsatz, dass die Unterstützung der öffentlichen Sozialhilfe stets - auch im Verhältnis zu den Ergänzungsleistungen - subsidiär ist (§ 2 Abs. 2 des Sozialhilfegesetzes in der ab 1. Januar 2013 in Kraft stehenden Fassung). Dabei kann es keinen Unterschied machen, ob die Sozialhilfeschuld vorbestehend ist oder aktuell Leistungen zur Auszahlung gelangen. Massgebend ist mit Blick auf das Rechtsmissbrauchsverbot, dass die Gelder rechtmässig bezogen wurden, was hier ausser Diskussion steht (Urteil des Bundesgerichts 9C_365/2018 vom 12. September 2018 E. 5.5). 7.3 7.3.1

Mit Blick auf die genannten Grundsätze besteht kein Anlass, nicht die mit Verweis auf das Schuldenverzeichnis der Steuererklärung 2014 geltend gemachten Schulden zu berücksichtigen, soweit diese ausgewiesen sind. In erster Linie sind im Schuldenverzeichnis Ausstände gegenüber den Sozialen Diensten der Stadt Zürich in der Höhe von Fr. 83'506.--

aufgeführt und des Weiteren unbezahlt gebliebene Anwaltshonorare in der Höhe von Fr. 57'607.--

(Urk. 10/176/8) . Gemäss Konto auszug vom 26. August 2018 ist der Saldo zu Lasten der Beschwerdeführerin auf grund der bezogenen Leistungen, soweit er für die Berechnung des Anspruchs ins Gewicht fällt, das heisst bis Ende 2015, auf Fr. 89'148.-- angewachsen (Urk. 10/196 S. 11).

7.3.2

Die offenen Anwaltshonorare bestritt die Beschwerdegegnerin im Grundsatz nicht . Eine Unterscheidung von Honorarschulden aus der Zeit vor der hier massgeblichen Anmeldung zum Leistungsbezug und solchen aus der Zeit nach dieser Anmeldung ist unerheblich. Massgebend ist allein, dass die Forderungen tatsächlich und nicht bloss möglicherweise bestehen und ihr Rechts- und Entstehungsgrund ausgewiesen ist , was hier unbestritten ist. Unmassgeblich ist in diesem Zusammenhang sodann, ob vorhandene oder zugeflossene Geldmittel , insbesondere eine Freizügigkeitsleistung, zur Tilgung von Schulden hätten herangezogen werden können . 7.3.3

Die weiteren im Schuldenverzeichnis zur Steuererklärung 2014 aufgeführten Schulden (vgl. Urk. 10/176/8) sind nicht belegt und haben hier ausser Betracht zu fallen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass für die Anspruchsberechnung die bezogen auf die jeweiligen Bezugsjahre entfallenden Schulden im Zusammenhang mit der bezogenen Sozialhilfe und den offenen Honoraren

für Leistungen von Rechtsanwältin Pedergnana zu berücksichtigen sind . 8 . 8.1

Zusammenfassend ergibt sich Folgendes:

Begründet ist die Beschwerde hinsichtlich Bewertung der Liegenschaften in Y.____ und Z.____ . Der jeweilige Verkehrswert ist in beiden Fällen von den Festlegungen im Einspracheverfahren abweichend nach dem vorstehend Ausgeführten zu bestimmen . Der jeweilige Verkehrswert fällt mit Fr. 114'000.-- für die Wohnung an der A.____ in Y.____ und mit Fr. 690'000.-- für das Mehrfamilienhaus an der F.____ in Z.____ tiefer aus.

Von letzterem ist die hypothekarische Belastung von Fr. 740'000.-- in Abzug zu bringen , was zur Folge hat, dass betreffend die Liegenschaft in Z.____ kein anrechenbares Vermögen resultiert (vorstehende E.

5.1-2). 8.2

Einer Korrektur zu Gunsten der Beschwerdeführerin bedarf es sodann hinsichtlich der Auslagen für den Gebäudeunterhalt der Liegenschaft in Y.____ (vorstehende E. 5.3). 8.3

Begründet ist die Beschwerde ferner hinsichtlich der Schulden. Vom Vermögen in Abzug zu bringen sind nicht nur die offenen Honorare für Rechtsanwältin Pedergnana, sondern auch die bezogenen und der Rückzahlung unterliegenden Unterstützungsleistungen der Sozialen Dienste der Stadt Zürich (vorstehende E. 7). 8.4

Unbegründet ist die Beschwerde hingegen hinsichtlich Anrechnung eines Mindest erwerbseinkommens bei Teilinvaliden im Sinne von Art. 14a Abs. 2 lit. a ELV (vorstehende E. 4) , hinsichtlich der Bewertung des von der Mutter geerbten beweglichen Vermögens (vorstehende E. 6) und grundsätzlich auch hinsichtlich des Zeitpunkts der Anrechnung der Erbschaft der am 19. April 2014 verstorbenen Mutter der Beschwerdeführerin (vorstehende

E. 3). Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings , dass der Beschwerdeführerin erst mit der Ausschlagung der Erbschaft durch die Schwester per 1 7. Dezember 2014 (Urk. 15/23) als einzige verbliebene Erbin die Anwartschaft über den gesamten Nachlass, das heisst unter Vorbehalt der Annahme derselben unter öffentlichem Inventar ,

zu fiel . Zuvor bestand eine Anwartschaft nur im Umfang der Hälfte des Nachlasses (vgl. vorstehende E. 3.3). 8.5

Ausgehend von den geprüften bemessungsrelevanten Faktoren ist der Anspruch der Beschwerdeführerin ab März 2013 bis und mit Februar 2016 im Sinne der Erwägungen in Anwendung der in vorstehender E. 1.7 genannten Grundsätze neu zu berechnen. Hierzu ist die Sache an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen

und die Beschwerde in diesem Sinne teilweise gutzuheissen . 9. 9.1

Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens hat die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 61 lit. g ATSG Anspruch auf eine Prozessentschädigung. Diese ist gemäss § 34 Abs. 1 und 3 des Gesetzes über das Sozialversicherungsgericht (GSVGer) unter Berücksichtigung der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses festzusetzen.

Mit Honorarnote vom 1 7. Februar 2020 macht der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin, Rechtsanwalt Dr. Pedernana, St. Gallen, eine Entschädigung von Fr. 3'098.55 (einschliesslich Mehrwertsteuer und Auslagenersatz) geltend (Urk.

16). 9.2

Der ausgewiesene Aufwand von insgesamt 12.05 Stunden ist nicht zu beanstanden, ebenso wenig die Auslagen in der Höhe von Fr. 112.5 9.

Berechnungsbasis ist ein Stundenansatz von Fr. 250.--. Das Sozialversicherungsgericht geht praxis gemäss von einem Stundenansatz von Fr. 220.-- (zuzüglich Mehrwertsteuer) aus. So berechnet ergibt sich eine Entschädigung von Fr. 2'976.-- ([12,05 h x Fr. 220.-- + Fr. 112.60] x

10 7.7 %). Das teilweise Unterliegen der Beschwerdeführerin rechtfertigt eine Kürzung um einen Drittel. Somit hat die Beschwerdeführerin Anspruch auf eine Prozessentschädigung in der Höhe von Fr. 1'984.-- (Mehrwertsteuer und Barauslagen inbegriffen). Das Gericht erkennt: 1.

Die Beschwerde wird in dem Sinne teilweise gutgeheissen, dass der Anspruch von X.____ auf Ergänzungsleistungen ab März 2013 bis Ende Februar 2016 hinsichtlich Verkehrswert und Gebäudeunterhalt

an der A.____ in Y.____ /D , hinsichtlich Verkehrswert der Liegenschaft

an der F.____

in 5322 Z.____ , hinsichtlich Anrechnung der Schulden und hinsichtlich Anrechnungszeitpunkt der Erbschaft im Sinne der Erwägungen neu zu berechnen ist. Insoweit wird der angefochtene

Einspracheentscheid der Stadt Zürich, Amt für Zusatzleistungen zur AHV/IV, vom 5. September 2019 aufgehoben und die Sache an die Beschwerdegegnerin

zurück gewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 2.

Das Verfahren ist kostenlos. 3.

Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin eine gekürzte Prozessentschädigung von Fr. 1'984.-- (inkl. Barauslagen und MWSt) zu bezahlen. 4.

Zustellung gegen Empfangsschein an: - Rechtsanwalt Dr. Ronald Pedernana - Stadt Zürich, Amt für Zusatzleistungen zur AHV/IV, unter Beilage einer Kopie von Urk. 16 - Bundesamt für Sozialversicherungen - Sicherheitsdirektion Kanton Zürich 5.

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). Sozialversicherungsgericht des Kantons Zürich Die Vorsitzende Der Gerichtsschreiber Fehr Wilhelm

E. 11

Abs. 1 lit. c ELG sind recht sprechungsgemäss die Schulden des Ansprechers oder Bezügers von Ergänzungsleistungen vom rohen Vermögen abzuziehen. Dazu zählen unter anderem Hypothekenschulden, Kleinkredite bei Banken und Darlehen zwischen Privaten sowie Steuerschulden (BGE 142 V 311 E. 3.1 mit Hinweisen). Die Schuld muss tatsächlich entstanden sein, ihre Fälligkeit ist nicht vorausgesetzt. Ungewisse Schulden oder Schulden, deren Höhe noch nicht feststeht, können nicht abgezogen werden (BGE 140 V 201 E. 4.2). Die Schuld muss einwandfrei belegt sein (Urteil des Bundesgerichts 9C_806/2010 vom 31. Mai 2011 E. 4.2, in: SVR 2011 EL Nr. 9 S. 27; zum Ganzen: BGE 142 V 311 E. 3.1). 1.6

Nach Art. 17 ELV ist das anrechenbare Vermögen nach den Grundsätzen der Gesetzgebung über die direkte kantonale Steuer für die Bewertung des Vermögens im Wohnsitzkanton zu bemessen (Abs. 1). Dienen Grundstücke dem Bezüger, der Bezügerin oder einer Person, die in der EL-Berechnung eingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken, so sind diese zum Verkehrswert einzusetzen (Abs. 4). Nach der Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert der Verkaufswert (Marktpreis) zu verstehen, den eine Liegenschaft im normalen Geschäftsverkehr besitzt (Urteil des Bundesgerichts 8C_849/2008 vom 16. Juni 2009 E 6.4.3 mit Hinweisen).

Die Kantone können anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden (Abs. 6). Der Kanton Zürich hat von dieser Befugnis indessen keinen Gebrauch gemacht (vgl. Weisungen des Kantonalen Sozialamtes zum Vollzug der Zusatzleistungen zur AHV/IV vom 27. März 2013, Stand 1. Januar 2021, S. 12; einsehbar im Internet).

E. 14

S. 2 Rz 3). 5.1.2

Die Beschwerdeführerin weist zutreffend darauf hin, die Wohnung sei für € 94'000.-- erworben worden (Urk. 1 S. 3 Rz 4). Dies ergibt sich indirekt aus der öffentlichen Urkunde des Notariates I Y.____ vom 13. Juli 2011 betreffend den Erwerb der Wohnung in Y.____ durch die Beschwerdeführerin im Rahmen der Teilung des Nachlasses von B.____, geb. C.____, die am 12. Oktober 2010 verstorben war. Erbinnen von B.____ waren neben der Beschwerdeführerin deren Schwester, D.____ - Mamone (geboren am 18. Juli

1961) und deren Mutter, E.____ (geboren am 2. September 1926, verstorben am 9. April 2014), wobei letztere das Erbe aus schlug. In der Folge teilten die Beschwerdeführerin und ihre Schwester als verbliebene Erbinnen den Nachlass. Dabei übernahm die Beschwerdeführerin die Wohnung in Y.____ zu alleinigem Eigentum und leistete ihrer Schwester aus dem übrigen Nachlass eine Ausgleichszahlung in der Höhe von € 47'000.-- (Urk. 10/184/3 S. 2 f.). 5.1.3

Es liegt nahe, dass die

vertraglich vereinbarte Ausgleichszahlung der Hälfte des Liegenschaftswertes entsprach, da sich der Nachlass nach der Ausschlagung durch die Mutter der Beschwerdeführerin zu gleichen Teilen auf letztere und deren Schwester verteilte. Gleichzeitig dokumentiert die Zahlung auch, von welchem Wert die Erbinnen - und damit auch die Beschwerdeführerin - seinerzeit insgesamt ausgegangen waren, nämlich von € 94'000.-- für die Wohnung samt Garage (Urk. 10/184 / 3/S. 2). Es liegen keine Anhaltspunkte für eine abweichende Annahme vor und ebenso wenig dafür, dass der dem Teilungsvertrag zu Grunde gelegte Liegenschaftswert entsprechen nicht dem tatsächlich realisierbaren. 5.1.4

Die Verkehrswertberechnung der Beschwerdeführerin gestützt auf die Richtwerte des Grundstückmarktberichts 2014 der Stadt Y.____

und auf eine Statistik zur Grundstückspreisentwicklung für Wohnungen in der fraglichen Gemeinde (Urk. 3/20-21) spiegelt die Durchschnittspreise der gesamten Region und ist damit, wie die Beschwerdegegnerin richtigerweise zu Bedenken gibt (Urk. 8 S.

2), nicht hinreichend objektspezifisch. Dieser Methode ist daher nicht der Vorzug zu geben. Nachvollziehbar ist sodann der Einwand der Beschwerdeführerin, es handle sich aufgrund der Besonderheiten der Liegenschaft (Seniorenwohnung mit Mitpreisbindung; vgl. Urk. 10/

E. 18

1/0/23 f.) nicht um ein Renditeobjekt (vgl. Urk. 1 S. 3 Rz 5). Dieser Umstand spricht gegen den von der Beschwerdegegnerin gewählten Ansatz mittels Ertragswertberechnung. In der Beschwerdeantwort führte die Beschwerdegegnerin sodann auch aus,

es rechtfertige sich, von einem

Wert von Fr. 114'000.-- auszugehen (Urk. 8 S. 2). Dies entspricht den € 94'000.-- umgerechnet in CHF per Ende 2011 (Kurs 1,2175). Das nichts darauf hindeutet, dass dem öffentlich beurkundeten Teilungsvertrag vom 13. Juli 2011 nicht der tatsächliche Verkehrswert der Wohnung in Y.____ zu Grunde gelegt wurde, ist vom Betrag von € 94'000.-- respektive Fr. 114'000.-- auszugehen. Angaben, die auf eine hypothekarische Belastung der Liegenschaft hinweisen würden,

sind den Steuererklärungen der Beschwerdeführerin nicht zu entnehmen (vgl. etwa

Urk. 10/176/8 S. 10, Urk. 10/180 S. 6). 5.2 5.2.1

Die Beschwerdegegnerin legte

der Anspruchsberechnung hinsichtlich der

Liegenschaft an der F.____

in Z.____ (3-Familienhaus mit Umschwung ; Urk. 10/183/4) einen Verkehrswert von Fr. 1'042'000.-- unter Abzug der Hypothekenschulden in der Höhe von Fr. 740'000.--

zu Grunde. Sie hielt dazu fest, gemäss der bei den Akten liegenden Immobilienbewertung des Immo-Beratungszentrums G.____ vom 4. Dezember 2014

(von der Beschwerdeführerin ediert; vgl. Urk. 3/9 = Urk. 10/183/4)

könne nach einer Renovation des Gebäudes und bei voller Vermietung mit einem Ertrag von Fr. 65'980.-- pro Jahr gerechnet werden. Dies entspreche einem Verkehrswert von Fr. 1'288'600.--. Belastet sei die Liegenschaft mit einer Hypothek in der Höhe von Fr. 740'000.--. Es sei notorisch, dass Mehrfamilienhäuser in Privatbesitz nur im Umfang von 70 % ihres Wertes hypothekarisch belastet werden könnten, wenn keine weiteren massgeblichen Vermögenswerte vorhanden seien. Der Steuerwert der Liegenschaft habe im Jahr 2014 Fr. 858'000.-- betragen. Es könne somit davon ausgegangen werden, dass der Wert der Liegenschaft gemäss Praxis des Amtes für Zusatzleistungen auch unter Berücksichtigung des Investitionsbedarfs mit Fr. 1'042'000.-- beziffert werden könne. Der im Rahmen der Immobilienbewertung aus dem Jahr 2014 ermittelte Verkehrswert sei nicht schlüssig, da dieser tiefer als der Steuerwert sei. Insbesondere die Berücksichtigung von zeitbedingter Entwertung und Investitionsbedarf führe zu einem unhaltbaren Ergebnis. Der Investitionsbedarf sei mit Fr. 230'000.-- bis Fr. 300'000.-- beziffert worden, ohne dass dies näher begründet worden sei. Sei kein verwertbares Gutachten vorhanden, eigne sich die Mittelwertmethode zur Wertbestimmung. Hier belaufe sich der Mittelwert zwischen Steuer- und Gebäudeversicherungswert auf Fr. 1'321'000.--. Der der Anspruchsberechnung effektiv zur Grunde gelegte Wert von Fr. 1'042'000.-- erweise sich vor diesem Hintergrund für die Beschwerdeführerin als vorteilhaft

(Urk. 2 /1 S. 2 f.,

Urk. 8 S. 3).

Die Beschwerdeführerin vertritt demgegenüber die Auffassung, der Verkehrswert sei gemäss dem Gutachten des Immo-Beratungszentrums G.____ vom 4. Dezember 2014 mit Fr. 690'000.-- zu beziffern. Kenne man die Liegenschaft und werde berücksichtigt, in welchem Zustand sie sich befinde, sei die Expertise nachvollziehbar. Wenn die Beschwerdeführerin und ihre Schwester als Erbinnen vom Wert ausgegangen wären, den die Beschwerdegegnerin der Liegenschaft zu messe, so hätten sie kaum das öffentliche Inventar verlangt, sondern das betreffende Objekt unverzüglich verkauft. Allerdings sei die Immobilie aber kaum verkäuflich. Es bestehe ein erheblicher und ausgewiesener Investitionsbedarf, der sich auf Fr. 717'000.-- belaufe. Die bisher erfolgten Teilsanierungen seien notwendig gewesen, um eine Weitervermietung der Wohnungen zu ermöglichen. Finanziert worden seien sie aus den Mieteinnahmen und dem Erbe, weswegen letzteres nicht zur Bestreitung des Lebensunterhaltes verwendet werden können. Für den Fall, dass nicht vom Wert gemäss Expertise in der Höhe von Fr. 690'000.-- auszugehen sei, sei der

amtliche Wert entsprechend dem öffentlichen Inventar in der Höhe von Fr. 858'000.-- heranzuziehen (Urk. 1 S. 5 f f . Rz 16 ff., Urk. 14 S. 3 Rz 11). 5.2.2

Da die Liegenschaft in Z.____ von der Beschwerdeführerin nicht selber genutzt wird, sondern alle Wohnungen des 3-Familienhauses vermietet sind, ist für die Anspruchsberechnung wie bei der Liegenschaft in Y.____ der Verkehrswert massgebend (vorstehende E. 1.6; vgl. auch Ziff. 3444.0 2

WEL). Es liegt eine professionelle Immobilienbewertung durch den Experten G.____ , Immo-Beratungszentrum,

H.____ , vom 4. Dezember 2014 (Urk. 10/183/4) und somit aus dem Jahr des Anfalls des Nachlasses vor. Für den nach erfolgter Renovation des Gebäudes bei voller Vermietung erzielbaren Ertrag von Fr. 65'980.-- pro Jahr erachtet die Beschwerdegegnerin die Expertise als schlüssig, nicht hingegen hinsichtlich der Verkehrswertschätzung (Urk. 2/1 S.

3 Ziff. 4). Soweit sie anhand des Mietertrages mittels der Ertragswertmethode (ohne Offenlegung des Kapitalisierungszinssatzes) einen Verkehrswert von Fr. 1'288'600.-- ermittelte, ist das Vorgehen zwar grundsätzlich zulässig , da bezüglich der anzuwendenden Bewertungsmethoden rechtsprechungsgemäss kein Numerus clausus gilt (Urteil des Bundesgerichts 9C_550/2017 vom 6. Dezember 2017 E. 3.2.1), doch wären dies falls die tatsächlichen Mieterträge der nicht renovierten Liegenschaft heranzuziehen und nicht die erst nach erfolgter Renovation

realisierbaren . 5.2.3

Die Beschwerdegegnerin skizzierte im Einspracheentscheid einen Bewertungsansatz ausgehend von der hypothekarischen Belastung (Urk. 2/1 S. 3 Ziff. 4). Ausgewiesen ist , dass die Liegenschaft in Z.____ eine hypothekarische Belastung von Fr. 740'000.-- aufweist (Urk. 10/183/5 S. 8). Aktkundig ist aber weder, auf welchem Zeitpunkt die Begründung der hypothekarischen Belastung zurückgeht, noch ob sie tatsächlich in Anwendung der von der Beschwerdegegnerin als notorisch bezeichneten Regel erfolgte, die Belastung dürfe bei Mehrfamilienhäusern in Privatbesitz nicht mehr als 70 %

des Wertes der Liegenschaft betragen. Eine zuverlässige Verkehrswertermittlung ist dergestalt nicht möglich. 5.2.4

Im Einspracheentscheid bezeichnete die Beschwerdegegnerin nicht, mit welcher Methode sie

ausgehend vom

Steuerwert den für sie massgebenden Verkehrswert von nunmehr Fr. 1'042'000.-- errechnete (vgl. auch Urk. 9/2) . In der Beschwerdeantwort ergänzte sie, sie habe den Repartitionswert gemäss Art. 17 Abs. 6 ELV ermittelt (Urk. 8 S. 3). Die genannte Verordnungsbestimmung gestattet es den Kantonen, anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerausscheidung massgebenden Repartitionswert anzuwenden . Der Kanton Zürich hat von dieser Möglichkeit bislang jedoch keinen Gebrauch gemacht (vgl. Weisungen des Kantonalen Sozialamtes zum Vollzug der Zusatzleistungen zur AHV/IV vom 27. März 2013, Stand 1. Januar 2021, S. 12 Ziff. 2.2.1). 5.2.5

Die Beschwerde gegen sie verwies sodann auf die Mittelwertmethode zur Bestimmung des Verkehrswertes (Urk. 8 S. 3). Mit der Mittelwertmethode (vgl. dazu Urteil e des Bundesgerichts 9C_550/2017 vom 6. Dezember

2017 E.

3.3, 8C_849/2008 vom 16. Juni 2009 E. 6.3.4 und P 50/00 vom 8. Februar 2001 E. 2b) wird auf das Mittel zwischen Steuerwert und Gebäudesicherungswert abgestellt. Letzterer beläuft sich hier auf Fr. 1'784'000.-- (Aargauische Gebäudesicherung, Police Nr. vom 19. November 2011; Urk. 10/183/4 S. 18). Unter Hinzurechnung des Steuerwertes von Fr. 858'000.-- im Jahr 2014 (Urk. 10/183/5 S.

5 ; zum Steuerwert 2015 vgl. Urk. 3/19) ergibt sich ein Mittelwert von Fr. 1'321'000.--. Nach Abzug des gemäss Immobilienbewertung vom 4. Dezember 2014 erforderlichen Investitionsbedarfs von Fr. 300'000.-- (oberer Schätzungsbereich; Urk. 10/183/4 S. 3) verbleiben Fr. 1'021'000.--. Dieser Betrag ist vergleichbar mit dem von der Beschwerde gegen sie genannten Wert von Fr. 1'042'000.--.

Allerdings rechtfertigt sich die Anwendung der Mittelwertmethode nicht in jedem Fall .

Liegt - was hier der Fall ist - eine konkrete und aktuelle Schätzung vor, ist dieser grundsätzlich der Vorzug zu geben (Urteil des Bundesgerichts 9C_801/2018 vom 18. Juni 2019 E. 5.2-3). Ungeeignet ist die Methode sodann bei einer erheblichen Differenz von Steuerwert und Versicherungswert (Urteil des Bundesgerichts 9C_801/2018 vom 28. Juni 2019 E. 4), was hier ebenfalls zutrifft . 5.2.6

Der Immobilienexperte

G. ___ ermittelte in seinem

Gutachten vom 4. Dezember 2014 einen Verkehrswert von Fr. 690'000.-- (Urk. 10/183/4 S. 11). Die Beschwerdegegnerin wendet zum einen ein, der in der Expertise auf Fr. 230'000.-- bis Fr. 300'000.-- bezifferte Renovationsbedarf sei nicht hinreichend begründet worden (Urk. 2/1 S. 3 oben). Diesbezüglich ist zu bemerken, dass es sich explizit nur um eine approximative Schätzung handelt, die im Übrigen ausgehend von der detaillierten Beschreibung des Gebäudezustandes und insbesondere der bestehenden Mängel (Urk. 10/183/4 S. 5 ff.) durchaus nachvollziehbar ist. 5.2.7

Sodann vertritt die Beschwerdegegnerin die Auffassung, die gleichzeitige Berücksichtigung von Renovationsbedarf und zeitbedingter Entwertung führe zu einem unhaltbaren Ergebnis (Urk. 2/1 S. 3 oben). Der Gutachter zog von dem

anhand des nicht entwerteten Realwerts (Fr. 1'293'999.--) und anhand des nicht entwerteten Ertragswerts (Fr. 1'288'672.--) errechneten Mittelwert von Fr. 1'292'336.-- einen mit Fr. 265'000.-- bezifferten Investitionsbedarf für Renovierungen und die mit Fr. 334'100.-- bezifferte technische Entwertung ab. Auf diese Weise bezifferte er nach der Real- und Ertragswertmethode (vgl.

Urk. 10/183/4 S. 9 f.) den Verkehrswert auf Fr. 690'000.-- (Urk. 10/183/4 S. 11).

Weswegen vom Mittelwert nicht die nötigen Investitionen einerseits und die technische Entwertung andererseits in Abzug zu bringen sind, leuchtet nicht ein. Beide Größen - sowohl der Investitionsbedarf als auch die technische Entwertung - wirken sich bei einem Verkauf der Liegenschaft auf den Verkehrswert ohne Weiteres und unmittelbar aus, weswegen das Vorgehen des Experten nicht zu beanstanden ist (vgl. dazu auch Müller,

Rechtsprechung des Bundesgerichts zum ELG, 3. Aufl., Zürich 2015, Art. 11 Rz 377). Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin legte der Experte seiner Berechnung auch nicht einen pauschalen Bodenpreis von «ca. Fr. 270.--» zu Grunde (vgl. Urk. 2/1 S. 3 oben), sondern auf die jeweilige Flächenutzung bezogene Ansätze (Urk. 10/183/4 S. 9). 5.2.8

Die Beschwerdegegnerin wandte im Weiteren ein, der im Gutachten ermittelte Verkehrswert liege unter dem Steuerwert (Urk. 8 S. 3). Häufig liegt zwar der Steuerwert unter dem Verkehrswert. Massgebend ist indessen nicht eine schematische Betrachtungsweise. Vielmehr setzt die Festlegung des Verkehrswertes

rechtsprechungsgemäss eine konkrete und aktuelle Schätzung voraus (vgl. Urteil des Bundesgerichts 8C_849/2008 vom 16. Juni 2009 E. 6.3.4). Diejenige

von G.____ genügt diesen Anforderungen. Wie bereits gesagt wurde, ermittelte der Gutachter eine erhebliche technische Entwertung und demzufolge einen entsprechend hohen Investitionsbedarf. Auch auf weitere verkehrswertrelevante Faktoren wurde verwiesen, namentlich auf die besondere Architektur des Objektes, welcher der Experte einen zusätzlich wertmindernden Einfluss zumass (Urk. 10/183/4 S. 12). Es besteht somit insgesamt kein Anlass, von der Verkehrswertschätzung gemäss Gutachten vom 4. Dezember 2014 abzuweichen. Wird von dem ermittelten Wert von Fr. 690'000.-- die hypothekarische Belastung in der Höhe von Fr. 740'000.-- abgezogen, so verbleibt betreffend die Liegenschaft in Z.____ kein für die Anspruchsberechnung relevantes Vermögen. 5.3 5.3.1

Im Einspracheentscheid führte die Beschwerdegegnerin aus, dem Gebäudeunterhalt sei im Rahmen der anerkannten Ausgaben mit einer Pauschale von 20 % des Ertrages Rechnung zu tragen (Urk. 2/1 S. 2 Ziff. 2). Die Beschwerdeführerin macht hingegen geltend, die Pauschale sei nicht gerechtfertigt. Die effektiven Auslagen für die Liegenschaft in Y.____

lägen bei über 38 % des Bruttoertrages (Urk. 1 S. 4 Rz 9). 5.3.2

Das Vorgehen der Beschwerdegegnerin, das heisst ein pauschaler Abzug in der Höhe von 20 % des Bruttoertrages, steht in Übereinstimmung mit Art. 16 ELV. Dort ist explizit die Anwendung von Pauschalen vorgesehen.

Die Verordnungsbestimmung und der darin vorgesehene Pauschalabzug sind gesetzeskonform. Im Kanton Zürich ist eine Pauschale von 20 % zu berücksichtigen (Carigiet/Koch, a.a.O., S. 239 Rz 614 u. Fn 762; Müller, Rechtsprechung des Bundesgerichts zum ELG, 3. Aufl., Zürich 2015, Art. 10 Rz 240; vgl. auch die Verfügung der Finanzdirektion über die Pauschalierung der Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften des Privatvermögens vom 7. September 2002). 5.3.3

Konkret hat die Beschwerdegegnerin ab März 2013 für die Liegenschaft in Y.____ einen Aufwand von Fr. 1'350.-- jährlich eingesetzt (Urk. 2/3 S. 4 ff.). Der Bruttoertrag betrug in den dokumentierten Jahren 2013-2015 jeweils etwas über € 7'900.-- (vgl. Urk. 10/181/0/2, Urk. 10/181/0/5, Urk. 10/181/0/9). 20 % davon sind € 1'580.--. Umgerechnet in Schweizerfranken (Kurs 1,2276 per Anfang März 2013) entspricht dies Fr. 1'940.--. Die Beschwerdegegnerin hat somit für den Gebäudeunterhalt einen zu geringen Betrag berücksichtigt. Auch in diesem Punkt erweist sich die Beschwerde als begründet. 6.

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