

1. Kammer als Versicherungsgericht

URTEIL

vom 31. August 2004

in der verwaltungsrechtlichen Streitsache

betreffend Ergänzungsleistungen

1. ..., verwitwet, mit gesetzlichem Wohnsitz in ..., Heimbewohner der ... bezieht seit Jahren von der Ausgleichskasse des Kantons Graubünden eine ordentliche einfache Altersrente gemäss Rentenskala 21 (Teilrente), die laufend an die gesetzlichen Rentenerhöhungen angepasst wurde und ab 1. Januar 2003 Fr. 1'007.-- im Monat bzw. Fr. 12'084.-- im Jahr beträgt. Mit Wirkung ab 1. November 2003 sprach ihm die IV-Stelle des Kantons Graubünden eine Hilflosenentschädigung schweren Grades der AHV zu. Die Auszahlung dieser Leistung erfolgte ebenfalls durch die AHV-Ausgleichskasse des Kantons Graubünden und beträgt Fr. 844.-- im Monat bzw. Fr. 10'128.-- im Jahr. Er reichte am 24. November 2003 bei der Ausgleichskasse des Kantons Graubünden, EL-Durchführungsstelle, die Anmeldung mit den entsprechenden Unterlagen zum Bezug einer Ergänzungsleistung zu seiner ordentlichen einfachen Altersrente ein. Die Überprüfung der Anspruchsberechtigung ergab mit Wirkung ab 1. Oktober 2003 bis 31. Oktober 2003 einen Einnahmenüberschuss von Fr. 3'964.--, ab 1. November 2003 bis 31. Dezember 2003 einen Einnahmenüberschuss von Fr. 14'092.--, und ab 1. Januar 2004 ebenfalls einen Einnahmenüberschuss von Fr. 4'494.--. Mit Verfügungen vom 31. März 2004 wies die Ausgleichskasse das Gesuch ab. Die von ... dagegen erhobene Einsprache wies sie mit Entscheid vom 7. Juni 2004 ebenfalls ab.
2. Dagegen erhob ... am 23. Juni 2004 Beschwerde mit dem Antrag, es seien ihm mit Wirkung ab 1. Januar 2004 monatliche Ergänzungsleistungen von Fr. 1'412.-- zuzusprechen. Er macht im Wesentlichen geltend, es liege kein

anrechenbarer Vermögensverzicht vor, weil er seine renovationsbedürftige Wohnung nur unter dem Schätzwert habe verkaufen können.

3. Die Ausgleichskasse beantragte in ihrer Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde. Massgebend sei die unangefochten gebliebene Gebäudeschätzung.

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1. a) Im vorliegenden Fall ist einzig die Höhe des anrechenbaren Vermögens strittig. Während sich die Vorinstanz auf den Standpunkt stellt, dass dem Beschwerdeführer ein Vermögensverzicht von Fr. 69'000.-- aus dem Verkauf seiner 3-Zimmerwohnung anzurechnen sei, da bei der Bestimmung des Verkehrswertes des fraglichen Grundstückes auf den amtlichen Schätzwert abzustellen sei, macht der Beschwerdeführer geltend, mit der Berechnung des Verkehrswertes anhand des Schätzungsreglements werde ein viel zu hoher Wert erfasst. Da sich das Appartement beim Verkauf in einem maroden Zustand befunden habe, sei der Verkaufspreis von Fr. 230'000.-- durchaus angemessen gewesen.
- b) Nach Art. 5 Abs. 1 lit. c ELG i. V. mit Art. 5 des kantonalen Gesetzes über die Ergänzungsleistungen (KELG; BR 544.300) und Art. 2 Abs. 2 der zugehörigen Vollziehungsverordnung (BR 544.310), hat sich der in einem Heim untergebrachte Altersrentner den Vermögensverzehr unter Abzug eines Freibetrages für Alleinstehende von Fr. 25'000.-- zu einem Fünftel als Einnahmen anrechnen zu lassen. Ebenfalls zu einem Fünftel sind ihm Vermögenswerte anzurechnen, auf die er verzichtet hat (Art. 3 Abs. 1 lit. g ELG).
Insbesondere bei der Veräusserung von Grundstücken stellt sich regelmässig die Frage, ob ein anrechenbarer Vermögensverzicht vorliegt. Um dies

beurteilen zu können, muss zunächst bestimmt werden, von welchem Wert des Grundstückes auszugehen ist. Nach Art. 3a Abs. 7 lit. b ELG in Verbindung mit Art. 17 Abs. 5 der Verordnung über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELV; SR 831.301) ist der Verkehrswert der Liegenschaft massgebend. Was unter dem Begriff „Verkehrswert“ zu verstehen ist, hat das Bundesgericht bereits in BGE 120 V 12 E. 1 entschieden, indem es feststellte, dass es sich hierbei um den Wert handelt, den ein Vermögensgegenstand im normalen Geschäftsverkehr besitzt. Im Einzelfall kann die Ermittlung des Verkehrswertes jedoch Schwierigkeiten bereiten und mit erheblichen Durchführungskosten verbunden sein. Wohl nicht zuletzt aus diesem Grunde erachtet es das Bundesgericht als zulässig, bei der Bestimmung des Wertes einer Liegenschaft auf die amtliche Schätzungseröffnung abzustellen; es sei denn es lägen Umstände vor, welche Zweifel an der Zuverlässigkeit der amtlichen Schätzung weckten (vgl. EVG-Entscheid in AHI 3/1993, S. 129 ff.; Carigiet/Koch, Ergänzungsleistungen zu AHV/IV, Supplement 2000, S. 97).

- c) Im Lichte dieser Praxis ist das Vorgehen der Vorinstanz, auf der Basis der amtlichen Schätzungseröffnung vom 28. November 1997 den Verkehrswert der fraglichen Liegenschaft mit Fr. 299'000.-- zu beziffern, nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführer bringt lediglich vor, die Wohnung habe sich beim Verkauf in einem schlechten Zustand befunden und deshalb einen grossen Renovationsbedarf ausgewiesen. Wohl mag es zutreffen, dass die Wohnung des Beschwerdeführers etwas renovationsbedürftig ist. Die Liegenschaft ist laut Schätzungsverbal im Jahre 1971 erstellt worden. Es entspricht dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, dass nach 20 - 25 Jahren der Nutzung einer Wohnung verschleissbedingt nicht unerhebliche Erneuerungsarbeiten anfallen. Solche Umstände werden jedoch in der amtlichen Schätzung berücksichtigt. Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, was darauf hindeuten würde, dass dem nicht auch bei der zur Diskussion stehenden Schätzung so war. Vielmehr entspricht der festgesetzte Verkehrswert mit knapp Fr. 300'000.-- (worin auch noch ein Garagenplatz eingeschlossen ist) durchaus einem gängigen Wert für ältere 3-Zimmerwohnungen in der Stadt Chur. Für neue oder neuwertige 3-

Zimmerwohnungen werden nämlich erheblich höhere Preise verlangt, die sich in der Grössenordnung von 350'000.-- bis 400'000.-- Franken bewegen. Die Vorinstanz hat daher zu Recht auf die amtliche Schätzung abgestellt, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

2. Nach Art. 61 Abs. 1 lit. a ATSG ist das Verfahren unter Vorbehalt mutwilliger oder leichtsinniger Prozessführung kostenlos.

Demnach erkennt das Gericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.

Die dagegen an das Eidgenössische Versicherungsgericht erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde am 22. Februar 2005 abgewiesen (P 48/04).