

S1 24 207

URTEIL VOM 2. JUNI 2025

**Kantonsgericht Wallis
Sozialversicherungsrechtliche Abteilung**

Besetzung: Michael Steiner, Präsident; Candido Prada und Dr. Thierry Schnyder,
Kantonsrichter; Petra Stoffel, Gerichtsschreiberin

in Sachen

X _____, Beschwerdeführerin, vertreten durch **Y** _____

gegen

AUSGLEICHSKASSE DES KANTONS WALLIS, Beschwerdegegnerin

(Ergänzungsleistungen, Verkehrswertschätzung)

Beschwerde gegen den Entscheid vom 19. November 2024

Verfahren

A. Die 1945 geborene Beschwerdeführerin reichte am 19. Juli 2024 bei der AHV-Zweigstelle ihre vierte Anmeldung zum Bezug von Ergänzungsleistungen (EL) zu ihrer AHV-Altersrente ein (Akten der Beschwerdegegnerin Beilagen 1 ff.). Sie legte dar, Eigentümerin diverser Grundgüter sowie eines Gebäudes mit einem Katasterwert von Fr. 59'180.00 zu sein und über ein Barvermögen von Fr. 9'872.00 zu verfügen (Beilage 3). Mit Schreiben vom 4. September 2024 ersuchte die Beschwerdegegnerin die zuständige Gemeinde, der kommunalen Kommission für Katasterschätzungen (fortan: Kommission) die aktuelle Verkehrswertschätzung der Parzellen Nrn. 273, 274, 1255, 1300 und 68 zu übertragen (Beilage 5). Am 9. September 2024 meldete der Ortsschätzer der Gemeinde folgende Verkehrswerte: Parzelle Nr. 273 $\frac{1}{4}$ Wohngebäude (Bauzone) Fr. 126'325.00, Parzelle Nr. 274 $\frac{1}{4}$ Garten (Bauzone) Fr. 11'175.00, Parzelle Nr. 1255 Acker (Bauzone) Fr. 15'000.00, Parzelle Nr. 1300 Acker (Freihaltezone) Fr. 2'900.00 und Parzelle Nr. 68 Acker (Landwirtschaftszone) Fr. 2'800.00. Diese Verkehrswertschätzung bestätigten in der Folge die übrigen Kommissionsmitglieder. Gestützt auf diese Angaben verneinte die Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 16. September 2024 den EL-Anspruch mit der Begründung, mit einem Vermögen von Fr. 183'720.00, beinhaltend die Liegenschaften und das Barvermögen, sei die bei alleinstehenden Personen für den Bezug von EL massgebliche Vermögensschwelle von Fr. 100'000.00 überschritten (Beilage 8).

Damit erklärte sich die Versicherte am 14. Oktober 2024 nicht einverstanden (Beilage 9). In ihrer Begründung liess sie vorbringen, die Schätzung sei nachweislich durch den Registerhalter im Alleingang vorgenommen worden. Der Katasterwert der Wohnung der Parzelle Nr. 273 betrage lediglich Fr. 59'180.00. Aufgrund des Baujahres und des Zustandes des Gebäudes sei auf diesen abzustellen. Sämtliche Stockwerke würden heute Wohnräume enthalten, wobei die Dachwohnung aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit nicht mehr nutzbar sei. Die übrigen Liegenschaften seien ebenfalls zu hoch geschätzt worden. Schliesslich belaufe sich ihr aktuelles Barvermögen auf Fr. 1'339.21.

B. Mit Entscheid vom 19. November 2024 wies die Beschwerdegegnerin die Einsprache ab. Die Kommission habe nach entsprechender Anfrage an der Verkehrswertschätzung festgehalten. Der von ihr angerechnete Liegenschaftswert werde demnach bestätigt. Demgegenüber habe sich das Sparguthaben vermindert, wobei die Vermögensschwelle weiterhin klar überschritten werde (Beilage 14).

C. Dagegen liess die Versicherte am 13. Dezember 2024 Beschwerde bei der sozialversicherungsrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts mit der Begründung einreichen, die Verkehrswertschätzung der Güter sei zu hoch. Ausserdem habe die Kommission ihren Auftrag nicht wahrgenommen, da keine Ortsschau erfolgt sei. Hinsichtlich der Parzelle Nr. 273 hielt sie an dem im Einspracheverfahren Dargelegten fest und beantragte, den Katasterwert zu berücksichtigen. Subsidiär schloss sie sinngemäss auf Rückweisung an die Vorinstanz, damit die Kommission eine neue Schätzung der strittigen Güter vornehmen könne.

D. Auf weitere Parteivorbringen wird, soweit entscheidrelevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1. Nach Art. 1 Abs. 1 ELG sind die Bestimmungen des ATSG auf die Leistungen nach dem 2. Kapitel des ELG anwendbar, soweit dieses nicht ausdrücklich eine Abweichung vom ATSG vorsieht. Der angefochtene Entscheid ist in Anwendung von Sozialversicherungsrecht ergangen. Die Beschwerdeführerin ist im Wallis wohnhaft. Die sachliche und örtliche Zuständigkeit der angerufenen sozialversicherungsrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts ist damit gegeben (Art. 7 Abs. 2 RPfIG, Art. 1 Abs. 2 RVG und Art. 81a VVRG). Die Beschwerdeführerin ist im vorinstanzlichen Verfahren mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen, durch den angefochtene Entscheid berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung, weshalb sie zur Beschwerde legitimiert ist (Art. 59 ATSG). Da auch die Bestimmungen über Frist (Art. 60 ATSG) sowie Form (Art. 61 lit. b ATSG) eingehalten sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Streitig und zu prüfen ist der Anspruch der Beschwerdeführerin auf EL und dabei insbesondere die Frage, ob das anrechenbare Vermögen den massgeblichen Schwellenwert von Fr. 100'000.00 (Art. 9a Abs. 1 lit. a ELG) erreicht.

3

3.1 Die jährliche Ergänzungsleistung entspricht gemäss Art. 9 Abs. 1 ELG dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen. Nach Art. 9a Abs. 1 ELG setzt ein Anspruch voraus, dass die betreffende Person über ein Reinvermögen unterhalb der Vermögensschwelle verfügt. Die Vermögensschwelle liegt für alleinstehende Personen bei Fr. 100'000.00, für Ehepaare bei Fr. 200'000.00 und für rentenberechtigte Waisen und für Kinder bei Fr. 50'000.00. Ein Anspruch auf Ergänzungsleistungen wird folglich daher erst geprüft, wenn das Vermögen unterhalb dieser

Vermögensschwelle liegt (CARIGIET/KOCH, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 3. A. 2021, S. 225 Rz. 570). Für die Beurteilung, ob der zulässige Schwellenwert überschritten wird, ist dasjenige Vermögen massgebend, das am ersten Tag des Monats vorhanden ist, ab dem der Ergänzungsleistungsanspruch besteht (CARIGIET/KOCH, a.a.O., S. 226 Rz. 572).

3.2 Zum Vermögen einer EL-beziehenden Person gehören die in ihrem Eigentum stehenden beweglichen und unbeweglichen Sachen, sowie ihre persönlichen und dinglichen Rechte; deren Herkunft ist dabei unerheblich. Das anrechenbare Vermögen ist nach den Grundsätzen der Gesetzgebung über die direkte kantonale Steuer für die Bewertung des Vermögens im Wohnsitzkanton zu bewerten (Art. 17a Abs. 1 ELV). Dienen Grundstücke dem Bezüger oder einer Person, die in der EL-Berechnung eingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken, so sind diese zum Verkehrswert einzusetzen (Art. 17a Abs. 4 ELV). Die Kantone können anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden (Art. 17a Abs. 6 ELV).

Nach der Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert einer Liegenschaft der Verkehrswert zu verstehen, den sie im normalen Geschäftsverkehr besitzt. Der so ermittelte Verkehrswert setzt eine konkrete und aktuelle (amtliche oder als solche anerkannte) Liegenschaftsschätzung voraus. Aus Gründen der Praktikabilität können aber auch andere geeignete Schätzungen beigezogen werden (Bundesgerichtsurteil 8C_662/2024 vom 24. Januar 2025 E. 3.5). Nach Art. 8 Abs. 2 ELR entspricht der Verkehrswert in der Regel dem in den zwei vorangegangenen Jahren beim Verkauf von Liegenschaften im selben Ortskreis erzielten Durchschnittspreis. Sollte der Steuerwert dem Verkehrswert entsprechen, ist dieser für die Ergänzungsleistungsberechnung massgebend. Ist der Steuerwert offensichtlich zu niedrig oder zu hoch, wird durch die Kasse in Zusammenarbeit mit der Kommission eine neue Schätzung vorgenommen. Auf eine private Verkehrswertschätzung kann nicht abgestellt werden (BGE 120 V 182 E. 4d). Gemäss Art. 12 Abs. 1 ELR hat die Gemeindebehörde des Wohnsitzes des Gesuchstellers kostenlos den Verkehrswert von Liegenschaften festzusetzen.

4.

4.1 Die Beschwerdegegnerin hat in Bezug auf die hier massgebenden Liegenschaften sowohl in früheren als auch im hier streitigen Verwaltungsverfahren auf den von der Kommission festgesetzten Wert abgestellt.

Dagegen machte die Beschwerdeführerin geltend, es sei in Bezug auf die Parzelle Nr. 273 vom Katasterwert und hinsichtlich der übrigen Parzellen von einem tieferen Wert auszugehen. Sinngemäss rügt sie eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung durch die Kommission, insbesondere, weil keine Ortsschau stattgefunden und der Ortsschätzer im Alleingang entschieden habe.

4.2 Aus den im vorliegenden Verfahren von der Beschwerdegegnerin eingereichten Akten ergibt sich, dass die Ausgleichskasse die Kommission mit der Neubewertung der Liegenschaften beauftragte (Beilage 12). Am 13. November 2024 ging bei ihr ein von den Kommissionsmitgliedern unterzeichnetes Schätzungsprotokoll vom 9. September 2024 sowie eine Kopie des Protokolls vom 18. März 2019 ein (Beilage 13). Dabei setzte sich der errechnete Verkehrswert der jeweiligen Grundstücke aus dem Gebäude- und/oder dem Bodenwert zusammen, wobei je nach Zone von einem unterschiedlichen Quadratmeterpreis ausgegangen wurde.

Die Beschwerdeführerin führt nicht substantiiert aus, inwiefern die berücksichtigten Kubik- oder Quadratmeterpreise nicht den Tatsachen entsprechen. Sie äussert sich weder konkret zum Wert des Bodens in der Bau- bzw. Landwirtschafts- oder Freihaltezone noch zum Wert umliegender Gebäude, sondern moniert pauschal die festgesetzten Verkehrswerte. Soweit die Beschwerdeführerin für das Gebäude auf der Parzelle Nr. 273 höchstens den Katasterwert von Fr. 59'180.00 als Richtwert berücksichtigt haben möchte, lässt sie ausser Acht, dass in casu der auf dem Markt erzielte bzw. erzielbare Wert massgebend ist und dieser gerichtsnotorisch um einiges höher als der Katasterwert ist, was auch für die Liegenschaften in der Gemeinde A _____ zutrifft. Die Ausgleichskasse hat daher zu Recht auf die Schätzung der Kommission abgestellt. Dieses Vorgehen steht im Einklang mit der zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichts. Das Ergebnis solcher Schätzungen ist für die Ausgleichskasse grundsätzlich verbindlich. Das Gericht, welches weder über die für die Liegenschaftsschätzung nötigen Fachkenntnisse verfügt noch die Verhältnisse auf dem örtlichen Liegenschaftshandel kennt, weicht seinerseits für gewöhnlich nur bei offensichtlichen Fehlern oder Irrtümern von der offiziellen Schätzung ab (Urteil des Kantonsgerichts S1 24 71 vom 29. Oktober 2024 E. 3.3 mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall liegen, wie nachfolgend aufgezeigt wird, keine Gründe vor, um von diesem Grundsatz abzuweichen.

Die Kommission hat den Verkehrswert der Parzelle Nr. 273 auf dem Gebiet B _____ der Gemeinde A _____ im Jahr 2024 von Fr. 126'325.00 (Fr. 103'750.00 [Gebäudewert Fr. 250.00/m³] + Fr. 22'575.00 [Bodenwert Fr. 300.00/m²]) bestätigt. Für die restlichen Parzellen ging sie von Preisen von Fr. 11'175.00 (Parzelle Nr. 274 Bodenwert in

der Bauzone von Fr. 300.00/m²), Fr. 15'000.00 (Parzelle Nr. 1255 Bodenwert in der Bauzone von Fr. 150.00), Fr. 2'900.00 (Parzelle Nr. 1300 Bodenwert in der Freihaltezone von Fr. 20.00/m²) und Fr. 2'800.00 (Parzelle Nr. 68 Bodenwert in der Landwirtschaftszone von Fr. 5.00/m²) aus. Zusammen mit der aktuellen Schätzung hinterlegte sie bei der Ausgleichskasse eine Kopie des Protokolls der Verkehrswertschätzung der Parzelle Nr. 273 vom 18. März 2019. Dort wurde begründend ausgeführt, der Gebäudezustand könne zwar als bewohnbar qualifiziert werden, jedoch handle es sich um einen nicht mehr zeitgemässen Ausbau. In Anbetracht des Zustandes bestehe der Preis pro Kubik vor allem aus dem Rohbauanteil und einem Anteil des Ausbaus. Die Ortsschau am 15. März 2019 habe ergeben, dass drei Geschosse bewohnbar seien, wenn auch nicht auf dem neuesten Stand. Ein Geschoss sei vermietet und in zwei Geschossen werde teilsaniert. Das Keller- und Dachgeschoss würden als Abstellräume verwendet. Insgesamt rechtfertige sich daher der mittlere Ansatz von Fr. 250.00/m³ bei 1'660 m³.

Die so festgesetzten Werte für die einzelnen Zonen der Parzellen Nr. 273, 274, 1255, 1300 und 68 sind gut nachvollziehbar. Es können darin keine offensichtlichen Fehler oder Irrtümer erkannt werden, weshalb für das Gericht kein Anlass besteht, davon abzuweichen.

4.3 Beschwerdeweise wird geltend gemacht, die Schätzung sei im Alleingang vom Registerhalter vollzogen worden. Dies trifft offensichtlich nicht zu, zumal das Schätzungsprotokoll von den Mitgliedern der Kommission unterzeichnet und damit der Inhalt überprüft und bestätigt wurde.

Das Argument der Beschwerdeführerin, wonach keine Ortsschau durchgeführt worden sei, kann ebenfalls nicht gehört werden. Dabei verkennt die Beschwerdeführerin, dass eine solche gesetzlich nicht verankert ist und, wenn überhaupt, aus Praktikabilitätsgründen nicht in Anwesenheit sämtlicher Kommissionsmitglieder zu vollziehen ist. Gemäss Schätzungsprotokoll vom 18. März 2019 fand schliesslich hinsichtlich des strittigen Gebäudes am 15. März 2019 eine Ortsschau statt. Dass inzwischen veränderte Verhältnisse eingetreten wären, die eine Berücksichtigung der Ortsschau vom März 2019 unmöglich gemacht hätten, wird mit gutem Grund von der Beschwerdeführerin nicht behauptet. Im Übrigen findet sich in den Akten auch Bildmaterial zum Innern des Gebäudes und kann auf diversen Internetseiten der äussere Zustand des Gebäudes eingesehen werden (vgl. A _____ .ch; google.com/maps; serach.ch). Mithin ist die Schätzung der Kommission nicht zu beanstanden.

Was schliesslich das Gebäudevolumen anbelangt, ist unstrittig, dass sich das Gebäude auf der Parzelle Nr. 273 über mehrere Stockwerke samt Keller- und Dachgeschoss erstreckt und die Gebäudefläche gemäss amtlicher Vermessung 121 m² betrug. Hinsichtlich der Festlegung des Gebäudevolumens stützte sich die Kommission auf die bei der Katasterrevision 1975/1976 erfolgte Erhebung, wonach ein Volumen von 1'660 m³ errechnet wurde. Die Beschwerdeführerin macht zwar geltend, dass das Gebäude früher als Hotel/Restaurant bzw. als Post/Dorfladen genutzt wurde. Es steht jedoch unstrittig fest, dass später die Stockwerke als Wohnräume erschlossen wurden, wobei dasselbe Gebäudevolumen über die Jahre erhalten blieb. Hinsichtlich des Einwands der aussergewöhnlichen Höhe des Kellergeschosses lässt sich sodann feststellen, dass bei einem Volumen von 1'660 m³ und einer Gebäudefläche von 121 m² eine Gebäudehöhe von ca. 13.5 m resultiert, die bei einem mehrstöckigen Wohngebäude nichts Aussergewöhnliches darstellt. Hinsichtlich der übrigen Parzellen wurde ebenfalls auf die im Kataster erfassten Flächen abgestellt. Dabei erscheinen die vom Ortsschätzer angenommenen Preise für das im Ortszentrum liegende Bauland von Fr. 300.00 pro Quadratmeter nicht offensichtlich überhöht. So lässt sich aus der amtlichen Verkehrswertschätzung folgern, dass die Bewertung nicht generell zu hohe Marktpreise berücksichtigt. Dies erscheint insbesondere auch in Bezug auf die grosse Nachfrage nachvollziehbar. Insgesamt bestehen damit keine Anhaltspunkte, die gegen die Beweiskraft der Verkehrswertschätzung sprächen. Die Vorinstanz hat demnach zu Recht darauf abgestellt.

4.4 Die Beschwerdeführerin beantragt subsidiär eine Neuschätzung. Die Vorinstanz und das Gericht haben alle eingereichten und hinterlegten Belege zu den Akten genommen. Diese Akten liefern eine hinreichende Beweisgrundlage für die Beurteilung der Bewertung der Güter. Das urteilende Gericht hat sich aufgrund dieser Beweise seine Überzeugung gebildet und geht zweifelsfrei davon aus, dass vom angeführten Beweismittel keine neuen entscheiderelevanten Erkenntnisse zu erwarten sind bzw. seine Überzeugung durch dieses nicht geändert wird. Darin liegt weder eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes noch eine solche des rechtlichen Gehörs (BGE 145 I 167 E. 4.1, 144 II 427 E. 3.1.3 und 141 I 60 E. 3.3).

4.5 Ist nach dem Gesagten erstellt, dass die Parzellen Nrn. 273, 274, 1255, 1300 und 68 im massgebenden Zeitpunkt einen Verkehrswert von insgesamt Fr. 158'200.00 hatten, ist damit die Vermögensschwelle von Fr. 100'000.00 gemäss Art. 9a Abs. 1 lit. a ELG deutlich überschritten. Die Vorinstanz hat kein Bundesrecht verletzt, indem sie den Anspruch der Beschwerdeführerin auf jährliche EL für das Jahr 2024 verneint hat. Zusammenfassend ist die Beschwerde unbegründet.

5.

5.1 Das Verfahren ist, von hier nicht massgebenden Ausnahmen abgesehen, kostenlos (Art. 61 lit. f^{bis} ATSG).

5.2 Da die Beschwerdeführerin unterliegt, entfällt eine Parteientschädigung (Art. 61 lit. g ATSG). Den im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde obsiegenden Behörden oder mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen darf in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen werden (BGE 123 V 309 E. 10 mit Hinweisen).

Das Kantonsgericht erkennt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden weder Kosten erhoben noch wird eine Parteientschädigung zugesprochen.

Sitten, 2. Juni 2025