

200 15 721 EL und
200 15 764 EL (2)
MAW/JAP/ARJ

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Sozialversicherungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 26. Januar 2016

Verwaltungsrichter Matti, Kammerpräsident
Verwaltungsrichter Kölliker, Verwaltungsrichterin Fuhrer
Gerichtsschreiber Jakob

A. _____

Beschwerdeführer

gegen

Ausgleichskasse des Kantons Bern
Abteilung Leistungen, Chutzenstrasse 10, 3007 Bern
Beschwerdegegnerin

betreffend Einspracheentscheid vom 15. Juli 2015



Sachverhalt:

A.

Der 1927 geborene A. _____ (Versicherter bzw. Beschwerdeführer) meldete sich am 28. August 2014 zum Bezug von Ergänzungsleistungen (EL) zu seiner AHV-Rente an (Akten der Ausgleichskasse des Kantons Bern [AKB bzw. Beschwerdegegnerin; act. II], 1). Die AKB lehnte das Leistungsbegehren betreffend die Zeit vom 1. August bis 31. Dezember 2014, vom 1. bis 31. Januar 2015 sowie ab 1. Februar 2015 mit separaten Verfügungen vom 5. Juni 2015 (act. II 102-112) wegen eines Einnahmeüberschusses ab, wobei sie aus früheren Liegenschaftsabtretungen Verzichtvermögen von Fr. 2'414'262.-- (2014) bzw. Fr. 2'404'262.-- (2015) und Erträge daraus von Fr. 4'828.-- (2014) bzw. Fr. 4'327.-- (2015) berücksichtigte. Diese Verfügungen bestätigte sie auf Einsprache hin (act. II 113-117) mit Entscheid vom 15. Juli 2015 (act. II 118).

B.

Am 17. August 2015 leitete die AKB dem Verwaltungsgericht zuständigkeitshalber eine an sie adressierte Zuschrift des Versicherten vom 12. August 2015 weiter, in welcher er eine andere als die hier rubrizierte Schreibweise seines Nachnamens verwendete und um Erstreckung der Beschwerdefrist ersuchte. Im daraufhin unter der Verfahrensnummer EL/2015/721 registrierten Beschwerdeverfahren wurde der Versicherte am 18. August 2015 darauf aufmerksam gemacht, dass die gesetzliche Rechtsmittelfrist nicht verlängerbar ist, sie wegen des Fristenstillstandes jedoch erst zu laufen begonnen habe, dass seine Eingabe den Anforderungen an eine Beschwerde nicht zu genügen vermöge und dass darauf nicht eingetreten werden könne, soweit sie innerhalb der noch laufenden Beschwerdefrist nicht verbessert werde.

Nunmehr mit dem hier rubrizierten Namen, gelangte der Versicherte am 28. August 2015 an das Verwaltungsgericht und beantragte sinngemäss, der angefochtene Einspracheentscheid sei aufzuheben und ihm sei EL zu

gewähren. Aufgrund der abweichenden Personalien wurde diese Eingabe unter der neuen Verfahrensnummer EL/2015/764 registriert. In diesem Verfahren gelangten am 9. und 21. September 2015 ergänzende materielle Ausführungen des Beschwerdeführers ein.

In ihrer Beschwerdeantwort vom 2. Oktober 2015 schloss die Beschwerdegegnerin im Verfahren EL/2015/764 auf Abweisung der Beschwerde.

Nachdem eine Eingabe des Beschwerdeführers vom 5. Oktober 2015 im Verfahren EL/2015/721 zur Klärung hinsichtlich der Parteiidentität geführt hatte, und der zwischenzeitlich ergangene Nichteintretensentscheid vom 29. September 2015 mit Urteil vom 6. Oktober 2015 aufgehoben worden war, wurden die Verfahren EL/2015/721 und EL/2015/764 mit prozessleitender Verfügung vom 7. Oktober 2015 vereinigt.

Die Beschwerdegegnerin verzichtete am 21. Oktober 2015 auf eine Stellungnahme zu einer weiteren Zuschrift des Beschwerdeführers vom 12. Oktober 2015.

In der Folge holte der Instruktionsrichter als Beweismassnahme einen Auszug aus dem Grundstückdaten-Informationssystem GRUDIS ein (im Gerichtsossier), zog frei verfügbare Handelsregisterauszüge bei und edierte mit Ermächtigung des Beschwerdeführers Akten der B._____ (B._____; vgl. prozessleitende Verfügung vom 5. November 2015, Eingabe des Beschwerdeführers vom 11. November 2015, Schreiben des Instruktionsrichters an die B._____ vom 12. November 2015).

Zu den am 22. Dezember 2015 eingelangten Akten der B._____ (act. III, unpaginiert) äusserten sich die Parteien in ihren Schlussbemerkungen vom 4. bzw. 19. Januar 2016.

Erwägungen:

1.

1.1 Der angefochtene Entscheid ist in Anwendung von Sozialversicherungsrecht ergangen. Die Sozialversicherungsrechtliche Abteilung des Verwaltungsgerichts beurteilt gemäss Art. 57 des Bundesgesetzes vom 6. Oktober 2000 über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (ATSG; SR 830.1) i.V.m. Art. 54 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft (GSOG; BSG 161.1) Beschwerden gegen solche Entscheide. Der Beschwerdeführer ist im vorinstanzlichen Verfahren mit seinen Anträgen nicht durchgedrungen, durch den angefochtenen Entscheid berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung, weshalb er zur Beschwerde befugt ist (Art. 59 ATSG). Die örtliche Zuständigkeit ist gegeben (Art. 58 ATSG). Da auch die Bestimmungen über Frist (Art. 60 ATSG) sowie Form (Art. 61 lit. b ATSG; Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]) eingehalten sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

1.2 Anfechtungsgegenstand bildet der Einspracheentscheid vom 15. Juli 2015 (act. II 118). Streitig und zu prüfen ist der Anspruch auf EL ab 1. August 2014, 1. Januar 2015 sowie 1. Februar 2015 und in diesem Zusammenhang allein die Frage, ob bei der Berechnung der EL ein Betrag von Fr. 2'414'262.-- (2014) bzw. Fr. 2'404'262.-- (2015) als Verzichtvermögen und Erträge daraus von Fr. 4'828.-- (2014) bzw. Fr. 4'327.-- (2015) anzurechnen sind. Die richterliche Beurteilung hat sich praxisgemäss auf diesen Punkt zu beschränken, wenn – wie hier – aufgrund der Akten kein Anlass besteht, die übrigen unbestritten gebliebenen Punkte in die Prüfung miteinzubeziehen (BGE 131 V 329 E. 4 S. 330).

1.3 Die Abteilungen urteilen gewöhnlich in einer Kammer bestehend aus drei Richterinnen oder Richtern (Art. 56 Abs. 1 GSOG).

1.4 Das Gericht überprüft den angefochtenen Entscheid frei und ist an die Begehren der Parteien nicht gebunden (Art. 61 lit. c und d ATSG; Art. 80 lit. c Ziff. 1 und Art. 84 Abs. 3 VRPG).

2.

2.1 Gemäss Art. 4 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 6. Oktober 2006 über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG; SR 831.30) haben Personen mit Wohnsitz und gewöhnlichem Aufenthalt in der Schweiz Anspruch auf Ergänzungsleistungen, wenn sie eine Rente der AHV oder IV beziehen oder nach lit. b oder d der genannten Bestimmung Anspruch auf eine solche Rente hätten. Die Ergänzungsleistungen bestehen aus der jährlichen Ergänzungsleistung sowie der Vergütung von Krankheits- und Behinderungskosten (Art. 3 Abs. 1 ELG). Die jährliche Ergänzungsleistung entspricht dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen (Art. 9 Abs. 1 ELG).

2.2 Als Einnahmen anzurechnen sind die Erwerbseinkünfte, die Einkünfte aus Vermögen sowie unter dem Titel Vermögensverzehr ein Fünftel, bei Altersrentnerinnen und -rentnern ein Zehntel des Reinvermögens, soweit es bei Alleinstehenden Fr. 37'500.-- und bei Ehepaaren Fr. 60'000.-- übersteigt (Art. 11 Abs. 1 lit. a - c ELG).

2.3 Als Einkommen anzurechnen sind auch Einkünfte und Vermögenswerte, auf die verzichtet worden ist (Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG). Mit dieser Regelung, welche die Verhinderung von Missbräuchen bezweckt, soll eine einheitliche und gerechte Lösung ermöglicht werden, indem sich die schwierige Prüfung der Frage erübrigt, ob beim Verzicht auf Einkommen oder Vermögen der Gedanke an eine EL tatsächlich eine Rolle gespielt hat oder nicht (BGE 131 V 329 E. 4.4 S. 335, 122 V 394 E. 2 S. 397).

2.3.1 Eine Verzichtshandlung liegt vor, wenn die versicherte Person ohne rechtliche Verpflichtung und ohne adäquate Gegenleistung auf Einkünfte oder Vermögen verzichtet hat, wenn sie einen Rechtsanspruch auf bestimmte Einkünfte und Vermögenswerte hat, davon aber faktisch nicht Gebrauch macht bzw. ihre Rechte nicht durchsetzt, oder wenn sie aus von ihr zu verantwortenden Gründen von der Ausübung einer möglichen und zumutbaren Erwerbstätigkeit absieht (BGE 140 V 267 E. 2.2 S. 270). Die Tatbestandselemente «ohne rechtliche Verpflichtung» resp. «ohne adäqua-

te Gegenleistung» sind nicht kumulativ, sondern alternativ (BGE 134 I 65 E. 3.2 S. 70 = Pra 2008 S. 562, 131 V 329; SVR 2012 EL Nr. 4 S. 11 E. 2).

Bei Verzicht auf unbewegliches Vermögen ist als hypothetischer Ertrag der Betrag anzurechnen, der bei zinstragender Anlage des abgetretenen Vermögens erzielbar wäre. Dabei ist grundsätzlich vom durchschnittlichen Zinssatz für Spareinlagen im Vorjahr des Bezugsjahres auszugehen (SVR 2012 EL Nr. 4 S. 12 E. 4.1).

2.3.2 Gestützt auf Art. 9 Abs. 5 lit. b ELG hat der Bundesrat in Art. 17 der Verordnung über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung vom 15. Januar 1971 (ELV; SR 831.301) nähere 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). Nach Abs. 5 ist bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Entäusserung 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 der Bestimmung können die Kantone anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden. Der Kanton Bern hat von dieser mit Art. 17 Abs. 6 ELV eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht und stellt für die Bewertung von Grundstücken im Rahmen der Berechnung der Ergänzungsleistung einheitlich auf den Repartitionswert ab (Art. 4 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 27. November 2008 zum Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung [EG ELG; BSG 841.31]). Der Repartitionswert für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke im Kanton Bern entspricht seit 1999 dem amtlichen Wert (Schweizerische Steuerkonferenz [SSK], Kreisschreiben Nr. 22 vom 21. November 2006).

Allein der Umstand, dass der Repartitionswert in einem Einzelfall höher als der Verkehrswert liegt, genügt nicht, um von der Anwendung des Repartitionswertes abzusehen. Es bestehen keine Gründe, die von der Rechtsprechung in Bezug auf die Massgeblichkeit des Steuerwertes statuierten Ein-

schränkungen nicht auch bezüglich des Repartitionswertes anzuwenden: Es bedarf für ein Abgehen vom Repartitionswert besondere Umstände, die ein Festhalten am Repartitionswert als missbräuchlich erscheinen lassen oder zu einem stossenden Ergebnis führen (vgl. URS MÜLLER, Rechtsprechung des Bundesgerichts zum ELG, 3. Aufl. 2015, Art. 11 N. 382, mit Hinweis auf die Entscheide des Eidgenössischen Versicherungsgerichts [EVG; heute: Bundesgericht] vom 8. April 2002, P 55/01, E. 3 f. sowie vom 20. September 2002, P 23/02, E. 2.2; Entscheid des Bundesgerichts vom 31. Juli 2009, 8C_591/2008, E. 5). Das Verwaltungsgericht verneinte solche besonderen Umstände beispielsweise bei einem Verkehrswert eines Grundstückes, der mit 16 % nur geringfügig unter dem Repartitionswert lag (BVR 2008 S. 136 ff.), während das EVG eine Differenz von 30 % bis 40 % als erheblich qualifizierte (EVG P 23/02, E. 3.2).

2.3.3 Die Anrechnung und jährliche Amortisation des Verzichtvermögens sind in Art. 17a ELV geregelt. Nach dieser Bestimmung vermindert sich der anzurechnende Betrag von Vermögenswerten, auf die verzichtet wurde, grundsätzlich jährlich um Fr. 10'000.-- (Art. 17a Abs. 1 ELV). Der Wert des Vermögens im Zeitpunkt des Verzichtes ist unverändert auf den 1. Januar des Jahres, das auf den Verzicht folgt, zu übertragen und dann jeweils nach einem Jahr zu vermindern (Art. 17a Abs. 2 ELV). Für die Berechnung der jährlichen Ergänzungsleistung ist der verminderte Betrag am 1. Januar des Bezugsjahres massgebend (Art. 17a Abs. 3 ELV).

3.

3.1 Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 5. April 2001 (act. II 43) schenkte die Ehefrau des Beschwerdeführers ihm ihren hälftigen Miteigentumsanteil am Grundstück ..., so dass dieses in sein Alleineigentum überging. In einer separaten Urschrift vom selben Datum (act. II 44) verkaufte der Beschwerdeführer sodann seine Grundstücke ... und ... dem gemeinsamen Sohn, wobei auf dem ersten Grundstück zugunsten beider Ehegatten ein Wohnrecht eingetragen wurde (act. II 44/13 Ziff. 13). Gleichzeitig wurden dem Sohn die Grundstücke ... des Beschwerdeführers und ... beider Ehegatten geschenkt.

Als Kaufpreis für die beiden Grundstücke wurde ein Betrag von Fr. 4'200'000.-- vereinbart, wobei der Käufer Fr. 4'000'000.-- an die B. _____ sowie Fr. 200'000.-- an eine weitere Grundpfandgläubigerin zu überweisen hatte und sämtliche Schuldbriefe gegen die zusätzliche Aushändigung einer Schuldanerkennung des Beschwerdeführers gegenüber der B. _____ pfandfrei bzw. unbelehnt dem Käufer übertragen werden sollten (act. II 44/6 f. Ziff. I).

In einem späteren notariell beurkundeten Vertrag vom 10. Mai 2007 (act. II 42) schenkten die Eltern ihrem Sohn zusätzlich das Grundstück

Ausgehend vom amtlichen Wert von insgesamt Fr. 6'837'460.-- (act. II 42/1 lit. a, 44/2 Ziff. I lit. a, 44/4 Ziff. I lit. b, 44/7 Ziff. II Ziff. 1, 44/8 Ziff. II Ziff. 2) bzw. einem identischen Repartitionswert (vgl. E. 2.3.2 hiervor) bewertete die Beschwerdegegnerin die Grundstücke und ermittelte nach Abzug des Kaufpreises von Fr. 4'200'000.-- sowie des Kapitalwertes des Wohnrechtes von Fr. 103'198.-- ein Verzichtvermögen per 2001 von Fr. 2'534'262.-- (Fr. 6'837'460.-- ./ Fr. 4'200'000.-- ./ Fr. 103'198.--). Unter Berücksichtigung der seitherigen Amortisation (vgl. E. 2.3.3 hiervor) gemäss Art. 17a ELV resultierte pro 2014 ein Verzichtvermögen von Fr. 2'414'262.-- (Fr. 2'534'262.-- ./ [Fr. 10'000.-- x 12]) bzw. pro 2015 ein solches von Fr. 2'404'262.-- (Fr. 2'534'262 ./ [Fr. 10'000.-- x 13]). Auf dieser Basis berechnete sie anhand des durchschnittlichen Zinses der Spareinlagen der Kantonalbanken von 0.2 % bzw. 0.18 % im Vorjahr der Bezugsjahre (vgl. E. 2.3.1 hiervor; Bundesamt für Sozialversicherungen [BSV], Wegleitung über die Ergänzungsleistungen zur AHV und IV [WEL], gültig ab 1. April 2011, Stand 1. Januar 2014 bzw. 2015, Rz. 3482.10) einen Vermögensertrag pro 2014 von Fr. 4'828.-- (Fr. 2'414'262.-- x 0.2 %) bzw. pro 2015 von Fr. 4'327.-- (Fr. 2'404'262.-- x 0.18 %).

3.2 Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen und sinngemäss geltend, im Zeitpunkt der Übertragung der Grundstücke sei der amtliche Werte zu hoch angesetzt gewesen, der tiefere Kaufpreis von Fr. 4'200'000.-- habe dem damaligen Verkehrswert entsprochen. Die Liegenschaften seien hoch belastet gewesen und er habe der B. _____ deshalb zusätzlich eine Schuldanerkennung aushändigen müssen (act. II

116; Beschwerde vom 28. August 2015, Eingabe vom 18. September 2015).

3.3 Für die fragliche Zeit liegt keine Verkehrswertschätzung vor, so dass kein direkter Schluss auf einen damals (erheblich) unter dem amtlichen Wert liegenden Verkehrswert gezogen werden kann, indes bestehen verschiedene Indikatoren, die für einen solchen Tatbestand sprechen.

3.3.1 Die betreffenden Grundstücke dienten dem Beschwerdeführer, der bis zum 20. April 2001 mit einem entsprechenden Einzelunternehmen im Handelsregister figurierte, hauptsächlich zum Betrieb eines Hotels (vgl. SHAB Nrn. ... vom ... und ... vom ...). Die als Schenkung übertragenen Grundstücke waren damals unbebaute Parzellen (Acker, Wiese, Weide) mit gegenüber den verkauften Grundstücken erheblich geringerem amtlichen Wert (act. II 42/1 Ziff. I lit. a, 44/7 f. Ziff. II Ziff. 1 f.). Die gleichzeitige Übertragung der Grundstücke ..., ..., ... und ... im April 2001 (act. II 44) ist im vorliegenden Kontext als einheitliches Rechtsgeschäft aufzufassen, während die Schenkung des Grundstücks ... im Mai 2007 (act. II 42) separat zu beurteilen sein wird.

Im Zusammenhang mit den Grundstücken ..., ..., ... und ... kündigte die B. _____ als Grundpfandgläubigerin per Ende Oktober 1999 das Schuldbriefkapital im Umfang von insgesamt Fr. 6'645'000.--. Trotz grundpfandgesicherten Forderungen einigte sie sich in der Folge mit dem Beschwerdeführer und zog die im Mai 2000 gestellten Betreibungsbegehren auf Grundpfandverwertung im April 2001 wieder zurück. Die B. _____ stimmte dabei unbestrittenermassen zu, dass die belasteten Grundstücke, gegen direkte Überweisung des Kaufpreises von Fr. 4'200'000.-- an sie, dem Sohn des Beschwerdeführers übertragen werden und sie begnügte sich für die Restanz von Fr. 3'443'834.-- (zzgl. Zins) mit einer mangels Bonität kaum einbringlichen Schuldanererkennung des Beschwerdeführers vom 2. April 2001. Eine Schuldbetreibung endete nach einem fruchtlosen Pfändungsversuch vom März 2002 denn auch mit einem Verlustschein (act. III, unpaginiert).

Die privatisierte B. _____ bezweckt als Universalbank die Besorgung aller banküblichen Geschäfte (vgl. Art. 2 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes

vom 23. November 1997 über die Aktiengesellschaft B._____ [AGBEKGB; BSG 951.10]; Art. 2 Ziff. 1 der Statuten der B._____ vom 12. Mai 2015). Als Finanzintermediär mit schon damals zunehmend auf kommerzielle Gewinnstrebigkeit ausgerichteter Geschäftspolitik (vgl. Entscheidung des Bundesgerichts [BGer] vom 2. April 2001, 2A.254/2000, E. 3a) hätte sich die B._____ zweifellos durch eine Grundpfandverwertung schadlos gehalten, wenn der Verkehrswert der Grundstücke ..., ..., ... und ... insgesamt tatsächlich wesentlich höher als Fr. 4'200'000.-- gewesen wäre oder sogar dem amtlichen Wert entsprochen hätte; dass sie stattdessen einen Verlust von knapp dreieinhalb Millionen Franken hinnahm, stellt ein starkes Indiz dafür dar, dass der amtliche Wert erheblich überhöht war bzw. der Verkehrswert (unter Einbezug der Wohnrechtsbelastung) im damaligen Marktumfeld in etwa der vereinbarten Kaufpreiszahlung entsprach.

3.3.2 Der durch den Sohn übernommene ... Betrieb (vgl. SHAB Nr. 80 vom 26. April 2001) konnte in den Folgejahren offenbar nicht mehr kostendeckend weitergeführt werden, weshalb er verkauft werden sollte und schliesslich im ... geschlossen wurde (act. II 114/2, 116/2; Akten des Beschwerdeführers [act. I], 1/3, 5; vgl. Eingabe vom 3. September 2015; ...). Ob dies auf die strategische Betriebsausrichtung bzw. konjunkturelle Gründe zurückzuführen war, oder die Grundstücke für weitere Investitionen nicht mehr im früheren Umfang hypothekarisch belastet werden konnten, ist unklar. Immerhin ist anzumerken, dass dem unter heutigem Datum ergangenen Urteil des Verwaltungsgerichts, EL/2015/941, insoweit ein ähnlicher Sachverhalt zugrunde liegt, als dort ein Hotel in derselben Einwohnergemeinde trotz Übernahme unter dem amtlichen Wert im Jahr 1994 in der Folge ebenfalls nicht mehr rentabel geführt werden konnte. Dies ist ein weiterer Hinweis darauf, dass der amtliche Wert für Hotelliegenschaften in dieser Gemeinde in den betreffenden Jahren über ihrem effektiven Wert angesetzt war.

3.3.3 Schliesslich soll eine betreibungsamtliche Verkehrswertschätzung des Grundstücks ... im Jahr 2015 einen Betrag von lediglich Fr. 2'100'000.- ergeben haben (Eingabe vom 12. Oktober 2015). Zwar ist dies nicht belegt, aus dem Auszug des Grundstückdaten-Informationssystems GRUDIS vom 4. November 2015 (in den Gerichtsakten) ist jedoch ersichtlich, dass

der amtliche Wert des besagten Grundstücks seit dem Steuerjahr 2007 Fr. 3'702'500.-- beträgt, während er im Zeitpunkt des Verkaufs noch auf Fr. 6'190'580.-- festgesetzt war (act. II 44/2 Ziff. I lit. a). Diese massive Korrektur dürfte kaum auf eine zwischenzeitlich eingetretene Beeinträchtigung der Substanz zurückzuführen sein, zumal am Hotel nach dem Verkauf wesentliche Neuerungen realisiert wurden (act. II 114/1 f., 116/1 f.) und sich dieses immer noch in «einwandfreiem Zustand» (act. I 1/3) befinden soll. Vielmehr liegt auf der Hand, dass der amtliche Wert bereits im Jahr 2001 viel zu hoch war.

3.4 Aufgrund der gesamthaften Aktenlage ist in tatsächlicher Hinsicht nach dem massgebenden Beweisgrad der überwiegenden Wahrscheinlichkeit (BGE 138 V 218 E. 6 S. 221) erstellt, dass zumindest der Verkehrswert der im Jahr 2001 übertragenen Grundstücke ..., ..., ... und ... deutlich unter dem amtlichen Wert (bzw. Repartitionswert) lag und sich – unter Berücksichtigung des Kapitalwertes der eingeräumten Personaldienstbarkeit – im Rahmen des vereinbarten Kaufpreises von Fr. 4'200'000.-- für die Grundstücke ... und ... bewegte. Dabei ist die Schuldanerkennung nicht zusätzlich zum Kaufpreis anzurechnen, da sie nicht vom Käufer, sondern vom Beschwerdeführer als Verkäufer ausging (vgl. aber E. 3.5 hiernach).

Wie es sich mit dem amtlichen Wert des im Jahr 2007 übertragenen Grundstücks ... verhält, kann hier letztlich offen bleiben. Denn selbst wenn auf den damaligen Wert von Fr. 51'890.-- (act. II 42/1 Ziff. I lit. a) abgestellt würde, wäre ein Verzichtvermögen in dieser Höhe bereits im Jahr 2014 vollständig amortisiert gewesen (Fr. 51'890.-- ./ [6 x Fr. 10'000.--]).

3.5 Hinzu kommt, dass einem allfälligen Verzichtvermögen die Schulden von Fr. 3'628'513.55 gegenüberzustellen wären (vgl. URS MÜLLER, a.a.O., Art. 11 N. 337; RALPH JÖHL, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, in ULRICH MEYER [Hrsg.], Schweizerisches Bundesverwaltungsrecht [SBVR], Band XIV, Soziale Sicherheit, 2. Aufl. 2007, S. 1793 N. 220), verjährt die im Verlustschein verurkundete Forderung doch erst 20 Jahre nach dessen Ausstellung (Art. 149a Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 11. April 1889 über Schuldbetreibung und Konkurs [SchKG; SR 281.1]). Wenngleich es dem Beschwerdeführer kaum je möglich sein dürfte, die Forderung vollständig zu begleichen, sind diesbezügliche Inkassobemühungen nicht ausge-

schlossen. Im vorliegenden konkreten Einzelfall (vgl. aber Entscheid des BGer vom 22. November 2007, 8C_187/2007, E. 7.2) spricht der Umstand, dass die Pfändung im Jahr 2002 fruchtlos verlief, nicht gegen die Anrechnung der Schulden.

4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Abstellen auf den amtlichen Wert (Repartitionswert) – eingedenk der höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. E. 2.3.2 hiervor) – zu einem stossenden Ergebnis führt. Da sich der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 4'200'000.-- überwiegend wahrscheinlich im Bereich des Verkehrswertes sämtlicher im Jahr 2001 übertragenen Grundstücke bewegte, liegt diesbezüglich kein Verzichtstatbestand vor. Was die zusätzliche Schenkung im Jahr 2007 anbelangt, wäre ein Verzichtvermögen spätestens im Zeitpunkt, für welchen erstmals EL beansprucht wird, amortisiert gewesen. Ohnehin würde ein allfälliges Verzichtvermögen durch die nachgewiesenen Schulden vollständig neutralisiert. Der angefochtene Einspracheentscheid hält der gerichtlichen Überprüfung somit nicht stand und ist in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben. Die Sache ist zur neuen Prüfung des EL-Anspruchs ab 1. August 2014, 1. Januar 2015 und 1. Februar 2015 – ohne Anrechnung eines Verzichtvermögens bzw. eines Ertrages daraus – an die Verwaltung zurückzuweisen.

5.

5.1 Verfahrenskosten sind in Anwendung von Art. 1 Abs. 1 ELG i.V.m. Art. 61 lit. a ATSG keine zu erheben.

5.2 Trotz seines Obsiegens hat der nicht vertretene Beschwerdeführer nach konstanter Praxis keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da der Aufwand zur Wahrung seiner Interessen den Rahmen dessen nicht überschritten hat, was der Einzelne üblicher- und zumutbarerweise zur Besorgung seiner persönlichen Angelegenheiten auf sich zu nehmen hat (vgl. BGE 127 V 205 E. 4b S. 207).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene Einspracheentscheid der Ausgleichskasse des Kantons Bern vom 15. Juli 2015 aufgehoben und die Sache an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen, damit sie im Sinne der Erwägungen verfare und neu verfüge.
2. Es werden weder Verfahrenskosten erhoben noch eine Parteientschädigung zugesprochen.
3. Zu eröffnen (R):
 - A. _____ (samt Doppel der Schlussbemerkungen der Beschwerdegegnerin vom 19. Januar 2016)
 - Ausgleichskasse des Kantons Bern, Abteilung Leistungen (samt Kopie der Schlussbemerkungen des Beschwerdeführers vom 4. Januar 2016)
 - Bundesamt für Sozialversicherungen

Der Kammerpräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.