

Immobilien und Kosten der Unterkunft im SGB II

Bearbeitet von
Christian Scherney, Gert Kohnke

1. Auflage 2012 2012. Taschenbuch. 198 S. Paperback

ISBN 978 3 503 14115 9

Format (B x L): 14,4 x 21 cm

Gewicht: 262 g

[Recht > Sozialrecht > SGB II – Grundsicherung für Arbeitsuchende](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

ESV

Immobilien und Kosten der Unterkunft im SGB II

Von

Christian Scherney

Diplom-Verwaltungswirt

und

Gert Kohnke

Diplom-Verwaltungswirt

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter

[ESV.info/978 3 503 14115 9](http://ESV.info/9783503141159)

ISBN 978 3 503 14115 9

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2012

www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen der Deutschen Bibliothek und der Gesellschaft für das Buch bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992 als auch der ISO-Norm 9706

Satz: Andreas Quednau, Haan

Druck und Bindung: Difo-Druck, Bamberg

Vorwort

Seit Inkrafttreten des Sozialgesetzbuches II (SGB II) im Jahre 2005 sind unzählige Änderungen in das Gesetz eingearbeitet worden. Die letzten umfangreichen Neuerungen erfolgten 2011.

Neben den Leistungen zum Lebensunterhalt umfasst der zweite große Block des Leistungsrechts die Kosten der Unterkunft und Heizung.

Doch nicht nur die gesetzlichen Änderungen prägen die Regelungen der Kosten der Unterkunft und Heizung, die Rechtsprechung hat in den vergangenen Jahren immer wieder dort neue Aspekte eröffnet und Konkretisierungen geschaffen, wo das Gesetz selbst nicht ausreichte.

Rund 6,2 Millionen Menschen lebten im Juni 2012 teilweise oder ausschließlich von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende. Bis auf wenige Ausnahmen eint sie, dass sie ein Dach über dem Kopf haben. Sie wohnen entweder zur Miete oder verfügen über Immobilien, die sie selbst in Form von Eigentumswohnungen oder Häusern bewohnen. Fast alle Leistungsbezieher sind von den Regelungen und Urteilen im Bereich Kosten der Unterkunft und Heizung direkt oder indirekt betroffen.

In ihrer langjährigen Dozententätigkeit in diesem Spezialgebiet des SGB II kristallisierte sich bei den Autoren immer mehr die Erkenntnis heraus, dass für viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Jobcenter der Bereich Kosten der Unterkunft und Heizung aufgrund der vielfältigen Urteile überaus komplex ist. Das gilt besonders für den Bereich Immobilien und deren Betrachtung in der täglichen Praxis.

Dieses Buch spannt den Bogen von der Immobilienberücksichtigung über Mietkosten, Betriebskosten und Heizkosten bis hin zu Leistungen für Unterkunftskosten für Auszubildende und Studenten und soll die tägliche Arbeit erleichtern.

Die Autoren hoffen, die komplexen Fragestellungen unter Berücksichtigung aktuellster Rechtsprechung für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Jobcentern nachhaltig und verständlich zu erläutern. Unser Dank gilt an dieser Stelle Michael Grosse, Dozent an der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung NRW, und Dr. Klaus Erfmeyer, Fachanwalt für Familien- und Verwaltungsrecht, Essen, für ihre fachliche Unterstützung.

Dortmund, im Juni 2012

Christian Scherney
Gert Kohnke

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	5
Inhaltsverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis	15
Teil 1: Prüfung von Immobilienvermögen	17
A. Bedarfsdeckungsprinzip und Zuflusstheorie	19
B. „Behindertentestament“	30
C. Vorhandenes Vermögen in Form einer Immobilie	34
D. Verwertbarkeit der Immobilie	41
E. Angemessenheit der selbst bewohnten Immobilie	49
F. Besondere Härte	53
G. Vermögensfreibeträge	60
H. Vermögen zur baldigen Beschaffung oder Erhaltung eines Hausgrundstückes (§ 12 Abs. 3 Nr. 5 SGB II)	63
I. Prüfung einer Darlehensgewährung (§ 24 Abs. 5 SGB II)	67
J. Sicherungsmöglichkeiten	68
K. Das Grundbuch	72
L. Erbenhaftung	73
Teil 2: Kosten der Unterkunft und Heizung	77
A. Kosten der Unterkunft	79
B. Kaltmiete/Zinsen	97
C. Heizkosten	121
D. Rückzahlungen und Guthaben (§ 22 Abs. 3 SGB II)	137
E. Austausch von Daten zwischen Jobcenter und Vermieter	141
F. Schönheitsreparaturen	143
G. Kautions-/Genossenschaftsanteile	148
H. Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte	152
I. Darlehen für Miet- oder Energiekostenrückstände	154
J. Umzüge	159
K. Mietzuschuss für Auszubildende	183
Literaturverzeichnis	193
Stichwortverzeichnis	195

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	5
Inhaltsübersicht	7
Abkürzungsverzeichnis	15
Teil 1: Prüfung von Immobilienvermögen	17
A. Bedarfsdeckungsprinzip und Zuflusstheorie	19
I. Subsidiaritätsprinzip	19
1. Unterscheidung Einkommen und Vermögen	19
2. Beispiele zur Unterscheidung zwischen Einkommen und Vermögen	20
3. Unterbrechung des Verteilzeitraumes	21
II. Unterscheidung Erbe – Vermächtnis	24
1. Zuflussprinzip	26
2. Beispiele zum Zuflussprinzip	26
B. „Behindertentestament“	30
I. Erläuterungen und Beispiel	30
II. Sittenwidrigkeit	31
C. Vorhandenes Vermögen in Form einer Immobilie	34
I. Verarmter Schenker	34
1. Unwirtschaftliches Verhalten des Anspruchinhabers	35
2. Rückübertragung	36
3. Wertersatz	36
II. Sittenwidrigkeit der Übertragung	39
D. Verwertbarkeit der Immobilie	41
I. Tatsächliche und rechtliche Unverwertbarkeit	41
1. Wirkung des Wohnrechts	42
2. Verwertungsarten	42
3. Teilungsversteigerung	44
4. Prognose	45
II. Berechnung von Mieteinnahmen	45
1. Anwendung der VO zu § 82 Abs. 2 Nr. 4 SGB XII	46
2. Praxisbeispiel	47
E. Angemessenheit der selbst bewohnten Immobilie	49
I. Richtwerte des BSG (§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II)	49
II. Wohnfläche	52

	Seite
F. Besondere Härte	53
I. Wann liegt eine besondere Härte vor?	53
1. Rechtsprechung zur besonderen Härte	54
2. Grenzen der Verwertung	55
II. Unwirtschaftlichkeit der Immobilienverwertung	55
1. Was ist der Marktwert?	56
2. Verfahren der Wertermittlung	57
G. Vermögensfreibeträge	60
I. Beispiele für Freibetragsberechnung	60
II. Nahtloser Erwerb einer angemessenen Immobilie	62
H. Vermögen zur baldigen Beschaffung oder Erhaltung eines Haus- grundstückes (§ 12 Abs. 3 Nr. 5 SGB II)	63
I. Problemlage	63
II. Begriff der „baldigen Beschaffung“	65
I. Prüfung einer Darlehensgewährung (§ 24 Abs. 5 SGB II)	67
J. Sicherungsmöglichkeiten	68
I. Ermessen	68
II. Sicherungshypothek	69
III. Zwangshypothek	70
IV. Kostenfreiheit	70
K. Das Grundbuch	72
L. Erbenhaftung	73
I. Beispiel	73
II. Besondere Härte in der Erbenhaftung	74
Teil 2: Kosten der Unterkunft und Heizung	77
A. Kosten der Unterkunft	79
I. Grundlagen	80
1. Was sind Kosten der Unterkunft und Heizung?	81
2. Zusätzliche Hinweise	83
II. Begriff der Angemessenheit	83
III. Schlüssiges Konzept	84
1. Wann sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft angemessen?	84
2. Sonderproblem Wohnungsgröße	88
IV. Regelungskompetenz der Länder	89
V. Rechtsprechung zum Thema Angemessenheit	92
VI. Wohngemeinschaften	94

	Seite
B. Kaltmiete/Zinsen	97
I. Zinsen	100
II. Tilgung	100
III. Betriebskosten	102
1. Betriebskosten bei Mietverhältnissen	103
a) Fristen	108
b) Fremdhilfe fürs Schneefegen?	109
c) Sind Nachzahlungen aktueller Bedarf?	110
d) Berücksichtigung von Betriebskostenabrechnungen nach abgesenkten KdU	111
2. Betriebskosten bei Eigentümern von selbst genutztem Wohneigentum	111
a) Welche Kosten sind ebenfalls zu übernehmen?	113
b) Übernahmefähige Kosten bei Wohnen im Wohnmobil	114
3. Instandhaltungskosten/Reparaturen	114
a) Grundsätzliches zu Instandhaltung und Reparaturen	115
b) Auswirkungen der Gesetzesänderung	116
c) Rechtsprechung zu Instandhaltung und Reparaturen	118
C. Heizkosten	121
I. Heizperiode	122
II. Heizarten	122
III. Heizkostenabrechnung	125
IV. Höhe und Angemessenheit der Heizkosten	127
1. Wann sind Heizkosten angemessen?	128
2. Kommunalen und bundesweiter Heizspiegel – Einschränkungen der Anwendbarkeit	129
3. Weitere Hinweise und Rechtsprechung zu Heizkosten	131
4. Erweiterte Produkttheorie in der Kritik des BSG	132
a) Heizspiegel bei Nachtspeicherheizungen nicht anwendbar .	133
b) Einmalige Aufwendungen für Heizmaterial sind tatsäch- liche KdU und Heizung	133
V. Warmwasseranteil	135
D. Rückzahlungen und Guthaben (§ 22 Abs. 3 SGB II)	137
I. Virtuelles Guthaben	138
II. Umgang mit Betriebskostenguthaben bei Privatinsolvenz	139
E. Austausch von Daten zwischen Jobcenter und Vermieter	141
F. Schönheitsreparaturen	143
I. Unwirksamkeit von starren Fristen u.a.	144
II. Höhe der Beihilfe/Angemessenheit	145

	Seite
III. Einzugs- und Auszugsrenovierung	145
1. Angemessenheit der Einzugsrenovierung	145
a) Ist die Einzugsrenovierung erforderlich?	146
b) Ist die Einzugsrenovierung ortsüblich?	146
c) Sind die Renovierungskosten vom Umfang her angemessen?	146
2. Auszugsrenovierung	147
G. Kautio/Genossenschaftsanteile	148
I. Unterschied Kautio – Genossenschaftsanteil	148
1. Rückzahlung von Kautio oder Genossenschaftsanteil	149
2. Aufrechnung gem. § 42a SGB II	149
II. Zur Problematik der Unterscheidung Wohnungsbeschaffungs- kosten und Kautio	150
H. Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte	152
I. Darlehen für Miet- oder Energiekostenrückstände	154
I. Abgrenzung Bedarf gem. § 22 Abs. 1 SGB II und Schulden gem. § 22 Abs. 8 SGB II	154
II. Übernahme nach erfolgter Schuldentilgung durch Darlehens- aufnahme bei Dritten	155
III. Einsatz von Vermögen	156
VI. Darlehen	156
V. Benachrichtigung des kommunalen Trägers durch das Amts- gericht	157
J. Umzüge	159
I. Maklergebühren	164
II. Doppelmieten	165
III. Genossenschaftsbeiträge	167
IV. Umzugskosten	167
1. Transportkosten	168
2. Versicherungen	168
3. Verpackungsmaterial	169
V. Erhöhung der Unterkunfts- und Heizkosten nach einem nicht erforderlichen Umzug	169
VI. Kostensenkungsverfahren	170
1. Absehen von einer Kostensenkung	174
2. Schonfrist	174
VII. Eingliederung in Arbeit	175
VIII. Andere notwendige Gründe	175

	Seite
IX. Auszug aus dem elterlichen Haushalt	177
1. Schwerwiegende soziale Gründe	179
2. Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich	179
3. Sonstiger wichtiger Grund	179
X. Verfahren zum Umzug zwischen den SGB II-Trägern	181
K. Mietzuschuss für Auszubildende	183
I. Zuschuss zu angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung	183
II. Ausschlussstatbestände	185
III. Auszug aus dem elterlichen Haushalt	187
IV. Zuordnung zur Rechtsgrundlage	188
 Literaturverzeichnis	 193
Stichwortverzeichnis	195