

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](http://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
<b>Teil 1: Prüfung von Immobilienvermögen .....</b>	<b>17</b>
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
<b>Teil 2: Kosten der Unterkunft und Heizung .....</b>	<b>77</b>
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
<b>Teil 1: Prüfung von Immobilienvermögen</b> .....	<b>17</b>
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
<b>Teil 2: Kosten der Unterkunft und Heizung .....</b>	<b>77</b>
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