



# **Immobilien und Kosten der Unterkunft im SGB II**

Von

**Christian Scherney**

Diplom-Verwaltungswirt

und

**Gert Kohnke**

Diplom-Verwaltungswirt

2., neu bearbeitete Auflage

**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 17094 4](http://ESV.info/9783503170944)

- 1. Auflage 2012
- 2. Auflage 2017

Gedrucktes Werk: ISBN 978 3 503 17094 4  
eBook: ISBN 978 3 503 17095 1

Alle Rechte vorbehalten  
© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2017  
[www.ESV.info](http://www.ESV.info)

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen der Deutschen Nationalbibliothek 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: multitext, Berlin  
Druck und Bindung: Strauss, Mörlenbach

## Vorwort zur 2. Auflage

Die Diskussion um weitere grundlegende Veränderungen im SGB II kam auch nach dem Fortentwicklungsgesetz 2011 nicht zur Ruhe. Bereits 2012 hat die Konferenz der Ministerinnen und Minister, Senatorinnen und Senatoren für Arbeit und Soziales (ASMK) die Einrichtung einer Bund-Länder Arbeitsgruppe beschlossen. Die dort erzielten Ergebnisse wurden lange diskutiert und in der Summe deutlich reduziert. So stellt das jetzt in Kraft getretene 9. Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch im Grunde nur einen Minimalkonsens dar. Der angeschlossene Begriff „Rechtsvereinfachung“ trifft dabei nicht auf alle Regelungen zu. Insbesondere die Vorschriften zu den Kosten der Unterkunft weisen durch die Einführung einer Gesamtangemessenheitsgrenze und somit der Gültigkeit der erweiterten Produkttheorie neue Problematiken auf.

Die Zeit ist auch ansonsten nicht stehen geblieben. Insbesondere das Jahr 2015 stand unter dem Begriff der Flüchtlingskrise. Geschätzt über eine Million Flüchtlinge kamen in die Bundesrepublik Deutschland. Und auch wenn nicht alle bleiben werden, so benötigen sie doch bezahlbaren Wohnraum. Schon jetzt ist klar, dass eine Konzentration der Flüchtlinge bei der Wohnsitznahme in den Ballungszentren stattfindet. Viele der Flüchtlinge werden SGB-II Leistungsempfänger werden, und noch streitet die Politik mit ihren diversen „Asylpaketen“ um den richtigen ausländerrechtlichen Ansatz zwischen Integration und Abschiebung.

Auch trat im Jahr 2015 die sog. „Mietpreisbremse“ in Kraft. Dadurch sollte Abkühlung in die überhitzten Wohnungsmärkte der Großstädte gebracht werden. Doch aufgrund zu vieler Regelungslücken und Schlupflöcher entpuppt sich die Mietpreisbremse im Verlauf des Jahres 2016 als nahezu wirkungslos.

Dies alles hat die Arbeit der Jobcenter nicht einfacher gemacht. Im Gegenteil, sie wird sich in den kommenden Jahren, auch im Bereich Kosten der Unterkunft, sicher verkomplizieren und die Zahl der zu bearbeitenden Fälle erhöhen. Da bringt eine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes nur wenig Hilfe, der große, wirksame Wurf zur Vereinfachung blieb aus. Lediglich die Abschaffung der extrem komplizierten Regelung des § 27 (Mietzuschuss) ist zu begrüßen, doch wurden aus den Mietzuschussempfängern jetzt ganz normal Leistungsberechtigte, sie bleiben dem Jobcenter erhalten.

Die Autoren haben sich bemüht, die Neuerungen umfassend darzustellen, die Rechtsentwicklung seit dem Erscheinen der ersten Auflage in die Publika-

tion einzuarbeiten. Es soll weiterhin ein Buch sein, das Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Jobcentern ihre tägliche Arbeit erleichtert.

Dortmund, im Februar 2017

Christian Scherney  
Gert Kohnke

## Vorwort zur 1. Auflage

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 6,1 Millionen Menschen lebten im Februar 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 April 2012

Christian Scherney  
Gert Kohnke

# Inhaltsübersicht

Vorwort zur 2. Auflage .....	5
Vorwort zur 1. Auflage .....	7
Inhaltsverzeichnis .....	11
Abkürzungsverzeichnis .....	17
<b>Teil 1: Prüfung von Immobilienvermögen</b> .....	21
A. Bedarfsdeckungsprinzip und Zuflusstheorie .....	23
B. „Behindertentestament“ .....	33
C. Vorhandenes Vermögen in Form einer Immobilie .....	37
D. Verwertbarkeit der Immobilie .....	43
E. Angemessenheit der selbst bewohnten Immobilie .....	57
F. Besondere Härte .....	63
G. Vermögensfreibeträge .....	71
H. Vermögen zur baldigen Beschaffung oder Erhaltung eines Hausgrundstückes (§ 12 Abs. 3 Nr. 5 SGB II) .....	75
I. Prüfung einer Darlehensgewährung (§ 24 Abs. 5 SGB II) .....	79
J. Sicherungsmöglichkeiten .....	80
K. Das Grundbuch .....	84
<b>Teil 2: Kosten der Unterkunft und Heizung</b> .....	85
A. Kosten der Unterkunft .....	87
B. Kaltmiete/Zinsen .....	110
C. Heizkosten .....	135
D. Rückzahlungen und Guthaben (§ 22 Abs. 3 SGB II) .....	152
E. Austausch von Daten zwischen Jobcenter und Vermieter .....	157
F. Schönheitsreparaturen .....	159
G. Kaution/Genossenschaftsanteile .....	164
H. Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte .....	166
I. Darlehen für Miet- oder Energiekostenrückstände .....	168
J. Umzüge .....	173
Literaturverzeichnis .....	201
Stichwortverzeichnis .....	203

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage .....	5
Vorwort zur 1. Auflage .....	7
Inhaltsübersicht .....	9
Abkürzungsverzeichnis .....	17
<b>Teil 1: Prüfung von Immobilienvermögen</b> .....	<b>21</b>
A. Bedarfsdeckungsprinzip und Zuflusstheorie .....	23
I. Subsidiaritätsprinzip .....	23
1. Unterscheidung Einkommen und Vermögen .....	23
2. Beispiele zur Unterscheidung zwischen Einkommen und Vermögen .....	24
3. Unterbrechung des Verteilzeitraumes .....	26
II. Unterscheidung Erbe – Vermächtnis .....	28
1. Zuflussprinzip .....	30
2. Beispiele zum Zuflussprinzip .....	31
B. „Behindertentestament“ .....	33
I. Erläuterungen und Beispiel .....	33
II. Sittenwidrigkeit .....	34
C. Vorhandenes Vermögen in Form einer Immobilie .....	37
I. Verarmter Schenker .....	37
1. Verarmung .....	38
2. Rückübertragung .....	39
3. Wertersatz .....	40
II. Sittenwidrigkeit der Übertragung .....	41
D. Verwertbarkeit der Immobilie .....	43
I. Tatsächliche und rechtliche Unverwertbarkeit .....	43
1. Wirkung des Wohnrechts .....	44
2. Verwertungsarten .....	45
3. Teilungsversteigerung .....	47
4. Prognose .....	47
II. Berechnung von Mieteinnahmen .....	48
1. Anwendung der VO zu § 82 Abs. 2 Nr. 4 SGB XII .....	48
2. Praxisbeispiel .....	49

E. Angemessenheit der selbst bewohnten Immobilie .....	57
I. Richtwerte des Bundessozialgerichtes (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II) .....	57
F. Besondere Härte .....	63
I. Wann liegt eine besondere Härte vor? .....	63
1. Rechtsprechung zur besonderen Härte .....	64
2. Grenzen der Verwertung .....	66
II. Unwirtschaftlichkeit der Immobilienverwertung .....	66
1. Was ist der Marktwert? .....	67
2. Verfahren der Wertermittlung .....	68
G. Vermögensfreibeträge .....	71
I. Beispiele für Freibetragsberechnung .....	71
II. Nahtloser Erwerb einer angemessenen Immobilie .....	73
H. Vermögen zur baldigen Beschaffung oder Erhaltung eines Hausgrundstückes (§ 12 Abs. 3 Nr. 5 SGB II) .....	75
I. Problemlage .....	75
II. Begriff der „baldigen Beschaffung“ .....	77
I. Prüfung einer Darlehensgewährung (§ 24 Abs. 5 SGB II) .....	79
J. Sicherungsmöglichkeiten .....	80
I. Ermessen .....	80
II. Sicherungshypothek .....	81
III. Zwangshypothek .....	82
IV. Kostenfreiheit .....	82
K. Das Grundbuch .....	84
<b>Teil 2: Kosten der Unterkunft und Heizung .....</b>	<b>85</b>
A. Kosten der Unterkunft .....	87
I. Grundlagen .....	88
1. Was sind Kosten der Unterkunft und Heizung? .....	91
2. Zusätzliche Hinweise .....	92
II. Begriff der Angemessenheit .....	94
III. Schlüssiges Konzept .....	95
1. Wann sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft angemessen? .....	95
2. Sonderproblem Wohnungsgröße .....	99
3. Einführung einer Bruttowarmmiete .....	101
IV. Regelungskompetenz der Länder .....	102

V.	Rechtsprechung zum Thema Angemessenheit .....	105
VI.	Wohngemeinschaften .....	107
B.	Kaltmiete/Zinsen .....	110
I.	Zinsen .....	113
II.	Tilgung .....	114
III.	Betriebskosten .....	116
	1. Betriebskosten bei Mietverhältnissen .....	116
	a) Fristen .....	121
	b) Fremdhilfe fürs Schneefegen? .....	122
	c) Sind Nachzahlungen aktueller Bedarf? .....	123
	d) Berücksichtigung von Betriebskostenabrechnungen nach abgesenkten KdU .....	125
	2. Betriebskosten bei Eigentümern von selbst genutztem Wohneigentum .....	125
	a) Welche Kosten sind ebenfalls zu übernehmen? .....	127
	b) Übernahmefähige Kosten bei Wohnen im Wohnmobil ..	128
	3. Instandhaltungskosten/Reparaturen .....	128
	a) Grundsätzliches zu Instandhaltung und Reparaturen ...	128
	b) Auswirkungen der Gesetzesänderung .....	130
	c) Rechtsprechung zu Instandhaltung und Reparaturen ...	132
C.	Heizkosten .....	135
I.	Heizperiode .....	136
II.	Heizarten .....	136
III.	Heizkostenabrechnung .....	140
IV.	Höhe und Angemessenheit der Heizkosten .....	141
	1. Wann sind Heizkosten angemessen? .....	142
	2. Kommunalen und bundesweiter Heizspiegel – Einschränkungen der Anwendbarkeit .....	143
	3. Weitere Hinweise und Rechtsprechung zu Heizkosten ...	145
	4. Erweiterte Produkttheorie in der Kritik des BSG .....	146
	a) Heizspiegel bei Nachtspeicherheizungen nicht anwendbar .....	148
	b) Einmalige Aufwendungen für Heizmaterial sind tatsächliche KdU und Heizung .....	148
V.	Warmwasseranteil .....	149
D.	Rückzahlungen und Guthaben (§ 22 Abs. 3 SGB II) .....	152
I.	Virtuelles Guthaben .....	153
II.	Umgang mit Betriebskostenguthaben bei Privatinsolvenz ...	155
E.	Austausch von Daten zwischen Jobcenter und Vermieter .....	157

F. Schönheitsreparaturen . . . . .	159
I. Unwirksamkeit von starren Fristen u. a. . . . .	160
II. Höhe der Beihilfe/Angemessenheit . . . . .	161
III. Einzugs- und Auszugsrenovierung . . . . .	161
1. Angemessenheit der Einzugsrenovierung . . . . .	162
a) Ist die Einzugsrenovierung erforderlich? . . . . .	162
b) Ist die Einzugsrenovierung ortsüblich? . . . . .	163
c) Sind die Renovierungskosten vom Umfang her angemessen? . . . . .	163
2. Auszugsrenovierung . . . . .	163
G. Kautio/Genossenschaftsanteile . . . . .	164
I. Unterschied Kautio – Genossenschaftsanteil . . . . .	164
1. Rückzahlung von Kautio oder Genossenschaftsanteil . . . . .	165
2. Aufrechnung gem. § 42a SGB II . . . . .	165
H. Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte	166
I. Darlehen für Miet- oder Energiekostenrückstände . . . . .	168
I. Abgrenzung Bedarf gem. § 22 Abs. 1 SGB II und Schulden gem. § 22 Abs. 8 SGB II . . . . .	168
II. Übernahme nach erfolgter Schuldentilgung durch Darlehens- aufnahme bei Dritten . . . . .	169
III. Einsatz von Vermögen . . . . .	170
VI. Darlehen . . . . .	170
V. Benachrichtigung des kommunalen Trägers durch das Amtsgericht . . . . .	172
J. Umzüge . . . . .	173
I. Maklergebühren . . . . .	179
II. Doppelmieten . . . . .	181
III. Genossenschaftsbeiträge . . . . .	182
IV. Umzugskosten . . . . .	183
1. Transportkosten . . . . .	184
2. Versicherungen . . . . .	185
3. Verpackungsmaterial . . . . .	185
V. Erhöhung der Unterkunfts- und Heizkosten nach einem nicht erforderlichen Umzug . . . . .	185
VI. Kostensenkungsverfahren . . . . .	187
1. Absehen von einer Kostensenkung . . . . .	191
2. Schonfrist . . . . .	191
VII. Eingliederung in Arbeit . . . . .	192

VIII. Andere notwendige Gründe . . . . .	193
IX. Auszug aus dem elterlichen Haushalt . . . . .	196
1. Schwerwiegende soziale Gründe . . . . .	197
2. Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich . . . . .	198
3. Sonstiger wichtiger Grund . . . . .	198
Literaturverzeichnis . . . . .	201
Stichwortverzeichnis . . . . .	203