

# 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>	85
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.	Kalmtiete/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 genutzttem 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. Kommunaler 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 Nachspeicherheizungen 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. Kaution/Genossenschaftsanteile . . . . .	164
I. Unterschied Kaution – Genossenschaftsanteil . . . . .	164
1. Rückzahlung von Kaution 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