

Hartz IV: Was gilt bei Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen?

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind für Vermieterinnen besonders attraktiv. Denn aufgewertete Wohnungen rechtfertigen oft eine Mieterhöhung. Leidtragende sind dann die Mieterinnen, die durch eine höhere Miete auf den Modernisierungskosten sitzenbleiben. Welche Möglichkeiten haben Hartz IV-Empfängerinnen in solchen Fällen? Sind Mieterhöhungen vielleicht sogar sozialwidrig?

Jobcenter muss Mieterhöhung übernehmen

Die gute Nachricht ist, dass Hartz IV-Empfängerinnen die Mieterhöhung nach einer Sanierung nicht alleine tragen müssen. Das Bundessozialgericht (BSG) hat bereits 2012 entschieden, dass Jobcenter die zusätzlichen Kosten zu übernehmen haben, solange sie noch angemessen im Rahmen des §22 SGB II liegen.

Sanierungsbedingte Mieterhöhungen seien als Kosten der Unterkunft (KdU) anzusehen, so das BSG. Schließlich würden sich aus Sanierungsmaßnahmen Zahlungspflichten für Mieterinnen ergeben – und die müsse das Jobcenter übernehmen.

Mieterhöhung kann unzulässig sein

Gerade in Großstädten kann eine Mieterhöhung jedoch ganz schnell dazu führen, dass die Miete nicht mehr angemessen hoch ist. Das Jobcenter muss und wird vermutlich auch nicht mehr zahlen. Was können Hartz IV-Empfängerinnen hier tun?

§559 des Bürgerlichen Gesetzbuches räumt Mieterinnen die Möglichkeit ein, eine Mieterhöhung bei Vorliegen besonderer Härtefallgründe anzugreifen. Der Bundesgerichtshof hat einen solchen Härtefall bei einem Hartz IV-Empfänger angenommen, dem nach fast 50 Jahren eine Zwangsräumung seiner Wohnung drohte. Ob ein Härtefall vorliegt oder nicht, müssen Gerichte immer im Einzelfall entscheiden. Dabei spielen unter anderem das Alter, der gesundheitliche Zustand und die Verwurzelung der Mieterinnen eine Rolle.

Achtung: Dann greift die Härtefallklausel nicht

Auf einen Härtefall können sich Mieterinnen nach §559 Absatz 4 Satz 2 BGB nicht berufen, wenn dem: der Vermieterin eine gesetzliche Modernisierungspflicht auferlegt wurde oder die Wohnung durch die Sanierung überhaupt erst (wieder) bewohnbar gemacht wurde.

Härtefall bei unangemessen hoher Miete

Ein Härtefall nach §559 BGB dürfte in der Regel auch dann vorhanden sein, wenn die Mietobergrenze durch eine modernisierungsbedingte Erhöhung überschritten wird. So hat es jedenfalls das Landgericht Berlin im September letzten Jahres entschieden.

Das Gericht stützt sich hierbei auf den Sinn und Zweck der Vorschrift. Sollte das Jobcenter wegen der Mietanpassung nicht mehr zahlen, drohe dem: der Hartz IV-Empfängerin entweder der Verlust der Wohnung oder ein finanzieller Ruin, da er: sie die entstandene Wohnkostenlücke aus eigener Tasche zahlen müsste. Genau davor solle §559 ja aber schützen, so das LG abschließend.