



Anspruch auf höhere SGB II- Unterkunftskosten bei Mieterhöhung

Leitsatz: Es besteht auch bei einer Mieterhöhung Anspruch auf die Übernahme der tatsächlichen Miete.

Erläuterungen: Mieterhöhung auf der Grundlage allgemeiner Kostensteigerungen

Nach § 22 Abs.1 S.1 SGB II werden Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen von der SGB II-Behörde übernommen. Probleme kann es für den SGB II-Leistungsberechtigten geben, wenn es nach dem SGB II-Bescheid über die Übernahme der tatsächlichen Miete zu einer Mieterhöhung kommt. Grundsätzlich hat die SGB II-Behörde nach § 22 Abs.1 S.1 SGB II auch die erhöhte Miete zu übernehmen. Eine Erhöhung der Wohnraum-Miete ist nur wirksam, wenn der Vermieter dabei den gesetzlichen Rahmen der §§ 557 – 561 BGB beachtet. Nach § 558 BGB ist die vom Vermieter verlangte Mieterhöhung nur mit Zustimmung des Mieters wirksam. Die SGB II-Behörde könnte daher mit Hinweis auf § 22 Abs.4 S. 1 SGB II die Meinung vertreten, der Mieter dürfe ohne Zusicherung der SGB II-Behörde diese Zustimmung nicht erteilen. Nach § 22 Abs.4 S.1 SGB II soll der SGB II-Leistungsberechtigte vor dem Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung der für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen SGB II-Behörde einholen¹. Das BSG lässt aber in seinem Urteil vom 23.8.2012² keinen Zweifel daran, dass § 22 Abs.4 S.1 SGB II nur bei einem Wohnungswechsel, nicht aber bei einer Mieterhöhung während des laufenden Mietvertrages anwendbar ist. Somit darf der SGB II-Leistungsberechtigte auch ohne Zusicherung der SGB II-Behörde einer Mieterhöhung zustimmen.

Da der gesetzliche Rahmen der Mieterhöhung in den §§ 557 – 561 BGB die Mieterhöhung begrenzen soll³, sollte sich auch die erhöhte Miete i.d.R. noch im Rahmen der Angemessenheit der Miete i.S.d. des § 22 Abs.1 S.1 SGB II bewegen.

Mieterhöhung wegen Modernisierung

Das BSG hatte in dem o.g. Urteil vom 23.8.2012⁴ über einen Fall zu entscheiden, in dem sich die Mieterhöhung daraus ergab, dass der Vermieter mit dem

¹ Fehlt die Zusicherung, besteht für den SGB II-Leistungsberechtigten das Risiko, dass die SGB II-Behörde die Miete nicht in tatsächlicher, sondern nur in angemessener Höhe übernimmt.

² Nach § 557 Abs.3 S.1 BGB darf die Miete innerhalb von 3 Jahren nur um 20 % erhöht werden (Kappungsgrenze)

³ Maßstab für die Mieterhöhung ist nach § 558 BGB die sogenannte ortsübliche Miete

⁴ BSG Urt.v.23.8.2012 – B 4 AS 32/12 R – NJOZ 2013, 2076 = BeckRS 2013, 65173

SGB II-Berechtigten zuvor eine Vereinbarung über die Modernisierung des Baues sowie die daraus resultierende Mieterhöhung abgeschlossen hatte. Auch hier hatte die SGB II-Behörde die Zahlung der erhöhten Miete mit der fehlenden von ihr zu erteilenden Zusicherung nach § 22 Abs.4 S.1 SGB II begründet. Wie oben bereits dargelegt, kommt es nach Auffassung des BSG auf die Zusicherung nur im Fall eines Wohnungswechsels, nicht aber während eines laufenden Mietvertrages an⁵.

Der dem Mieterschutz dienende § 558 BGB sollte dafür sorgen, dass auch bei Modernisierungen die Mieterhöhung i.d.R. so maßvoll ausfällt⁶, dass die erhöhte Miete die Angemessenheitsgrenze i.S.d.§ 22 Abs.1 S.1 SGB II nicht überschreitet. Ist allerdings die Angemessenheitsgrenze doch überschritten worden, kann auch § 22 Abs.1 S.3 SGB II zur Anwendung kommen: Danach sind Unterkunft und Heizung solange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem SGB II-Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich ist oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Die Überschreitung der Angemessenheitsgrenze soll nach § 22 Abs.1 S.3 SGB II i.d.R. für höchstens 6 Monate geduldet werden.

Hinweise:

Bei Beratungen von SGB II-Leistungsberechtigten sollte zur Vermeidung von Konflikten stets die SGB II-Behörde so früh wie möglich über anstehende Mieterhöhungen informiert werden.

Modernisierungen sollten bei SGB II-Leistungsberechtigten i.d.R. so durchgeführt werden, dass sie nicht wegen der daraus resultierenden Mieterhöhung nach § 22 Abs.1 S.3 SGB II zum Verlust der bisherigen Wohnung führen.

⁵ BSG Urt.v.23.8.2012 – B 4 AS 32/12 R – NJOZ 2013, 2076 = BeckRS 2013, 65173

⁶ Nach § 558 Abs.1 BGB kann bei Modernisierungen die jährliche Miete um höchstens 11 % der für die betreffende Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden.