

Neues vom Bundesgerichtshof

Modernisierungsmieterhöhung und Härteeinwand

Beruft sich der Mieter gegenüber der Modernisierung bzw. Modernisierungsmieterhöhung auf eine finanzielle Härte, also die Unbezahlbarkeit der Wohnung nach der Mieterhöhung, kann der Vermieter dem nicht einfach entgegenhalten, die Wohnung sei für den Mieter zu groß und deshalb zu teuer, er solle in eine kleinere und für ihn dann bezahlbare Wohnung ziehen (BGH VIII ZR 21/19).

Der Vermieter hatte für tatsächliche und vermeintliche Modernisierungen eine monatliche Mieterhöhung von 240 Euro gefordert. Die neue Miete sollte damit über 800 Euro liegen. Der Mieter der 86 qm großen Wohnung lebt hier schon seit seinem 5. Lebensjahr, er erhält im Rahmen von ALG II zur Deckung der Wohnungsmiete einen Betrag von rund 463 Euro. Der Mieterargumentation, die Modernisierungsmieterhöhung sei für ihn eine finanzielle Härte und nicht finanzierbar, folgt der Bundesgerichtshof im Ergebnis. Der Umstand, dass ein Mieter, gemessen an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen und seinen Bedürfnissen, eine viel zu große Wohnung nutzt, sei zwar bei der hier notwendigen Abwägung der Mieter- und Vermieterinteressen zu berücksichtigen, nicht aber allein entscheidend. Der Sinn und Zweck der Härterege lung bei Modernisierungsmieterhöhungen sei es, dem Mieter möglichst seinen Lebensmittelpunkt zu erhalten, wenn der Vermieter entscheidet, im laufenden Mietverhältnis zu modernisieren und die Miete zu erhöhen. Nicht nur der Vermieter, sondern auch Mieter sei durch Artikel 14 des Grundgesetzes geschützt, sein Bestandsinteresse muss ausreichend berücksichtigt werden. Bei der Interessenabwägung sind neben der Wohnungsgröße auch die Verwurzelung des Mieters in der Wohnung und seine gesundheitliche Verfassung zu berücksichtigen. Ein gewichtiger Gesichtspunkt in dem hier zu entscheidenden Fall sei es, dass der Mieter schon seit 1962 in der Wohnung lebt und ihm deshalb auch nicht vorgeworfen werden könne, dass er schon seit Beginn des Mietverhältnisses „über seine Verhältnisse“ lebe.

Aktuelle Infos

- **Heizspiegel für 2018:** Die Preise für Heizöl sind im vergangenen Kalenderjahr 2018 deutlich gestiegen. Für eine 70 qm große Vergleichswohnung mit Heizöl-Zentralheizung bedeutet das, die Bewohner musste im Schnitt 845 Euro Heizkosten zahlen. Das sind 95 Euro mehr als im Jahr zuvor, ein Anstieg von mehr als 10 %. Die durchschnittlichen Kosten in der Vergleichswohnung mit Erdgas-Zentralheizung sanken auf 700 Euro, minus 50 Euro. Bei Fernwärme waren es 860 Euro, minus 35 Euro. In Häusern mit Wärmepumpe lagen die Heizkosten für eine 70 qm große Wohnung bei 685 Euro. Dass die Heizkosten bis auf die mit Heizöl beheizten Wohnung zurückgingen, lag vor allem daran, dass es 2018 deutlich milder war als im Jahr zuvor. Das sind die Ergebnisse des jetzt veröffentlichten Heizspiegels für Deutschland, den die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online im Auftrag des Bundesumweltministeriums und in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund sowie dem Verband kommunale Unternehmen veröffentlicht hat. Die entscheidenden Faktoren für die Höhe der Heizkosten sind die Entwicklung der Energiepreise, der Witterungsverlauf und vor allem der konkrete Sanierungszustand eines Hauses. In einem energetisch schlechteren Haus sind die Heizkosten im Schnitt mehr als doppelt so hoch wie in einem energetisch guten Haus. Für 2019 prognostizieren co2online und Deutscher Mieterbund, dass trotz leicht sinkender Heizölpreise die Heizkosten von ölbeheizten Häusern voraussichtlich auf dem hohen Niveau von 2018 bleiben. Grund dafür ist die etwas kältere Witterung. Bei allen anderen Heizungsarten müssen Mieter dagegen mit etwa höheren Kosten als 2018 rechnen. In Häusern mit Erdgasheizung dürften die Heizkosten 2019 um rund 5 % steigen, bei Fernwärme um 6 %, bei Wärmepumpen um 3 %.
- **Grundsteuer raus aus den Betriebskosten:** Im Zuge der Beratungen über die Grundsteuerreform hat der Bundestag mit Mehrheit die Anträge von Bündnis 90/Die Grünen und der Linken abgelehnt, die die Umlagefähigkeit der Grundsteuer über die Betriebskostenabrechnung auf Mieter abschaffen wollten. Damit ist die Diskussion aber noch nicht am Ende. Das Land Berlin hat eine Bundesratsinitiative gestartet, die das Ziel hat, das Abwälzen der Grundsteuer auf Mieter zu beenden. Die Mieterbund-Initiative „Grundsteuer raus aus den Betriebskosten“ haben zwischenzeitlich rund 30.000 Mieterinnen und Mieter gezeichnet.

Mieter-Tipp

Mietervereine sind besser

Die Rechtsexperten der Stiftung Warentest haben die Mietrechtsberatung des Internetportals „Mieterengel“ unter die Lupe genommen und mit den Leistungen der Mietervereine verglichen. Das Ergebnis: Nur eine Premium-Mitgliedschaft bei „Mieterengel“ mit Prozesskostenschutz zum Preis von 149 Euro pro Jahr bietet so viel wie die Mitgliedschaft im Mieterverein. Diese kostet aber beispielsweise in Berlin und München nur etwa 108 Euro pro Jahr. Persönliche Beratung ist gerade bei komplizierten Fällen sehr hilfreich. Die bietet „Mieterengel“ aber gar nicht erst an, beim Mieterverein ist sie selbstverständlich.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- € [mehr...](#)