

Bundesgerichtshof

Zu erwartende Mieterhöhung als unzumutbare Härte

Nach dem Gesetz kann der Mieter einer geplanten Modernisierung des Vermieters entgegenhalten, die zu erwartende Mieterhöhung sei für ihn eine unzumutbare Härte. Dieser Einwand ist dann nicht zu beachten, wenn die Wohnung aufgrund der Modernisierung in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird. Grundlage für die Beurteilung ist nicht der im Zeitpunkt der Anmietung vorhandene Zustand der Wohnung, sondern der gegenwärtige Zustand, einschließlich der vom Mieter rechtmäßig vorgenommenen Veränderungen, entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 25/12). Hier hatte der Mieter 1989 eine Wohnung in Berlin Mitte angemietet, die mit einem Einzelofen und einem Gamat-Heizgerät ausgestattet war. 1991 baute er mit Einverständnis des Vermieters auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung ein. Bei der Überprüfung des Härteeinwandes muss jetzt geprüft werden, ob der Zustand der Wohnung mit Gasetagenheizung bereits dem allgemein üblichen Zustand entspricht. Dann kann der Mieter sich auf den Härtegrund „Mieterhöhung unbezahlbar“ berufen.

Sonderthema

Mietermodernisierung

Bevor Mieter ihre Wohnung selbst modernisieren und Geld in die Wohnung stecken, sollten sie sich rechtlich absichern. Geklärt werden muss, ob die geplante Baumaßnahme überhaupt erlaubt ist oder ob der Vermieter zustimmen muss. Und auch beim Auszug drohen böse Überraschungen.

Investitionen und Auszug, Teil 4: In der Praxis ist das Mitnahmerecht des Mieters oftmals ein „zahnloser Löwe“. Da der Vermieter das Recht hat, den Rückbau zu fordern, sitzt er am längeren Hebel. Meistens sind die Einrichtungen und Einbauten in der neuen Wohnung für den Mieter nicht zu gebrauchen. Fast immer ist die Mitnahme dieser Gegenstände aber zumindest wirtschaftlich unsinnig. Bei Fußböden ist dies praktisch unmöglich, das heißt, es muss ein neuer Bodenbelag verlegt werden. Sind die alten Badezimmer-Armaturen nicht mehr vorhanden, müssen neue gekauft werden. Vermieter müssen im Regelfall auch keine Erstattung dafür anbieten, dass die Mieterinvestitionen in der Wohnung bleiben. Oft können Mieter froh sein, wenn der Vermieter nicht die Rückgabe der Wohnung im ursprünglichen Zustand fordert und er ihnen „erlaubt“, die Investitionen in der Wohnung zurückzulassen. Von Entschädigung ist dann keine Rede.

Aktuelle Infos

Die Bundesregierung hat Mitte der Woche einen Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland veröffentlicht. Hier spricht sie von lange nicht mehr bekannten Wohnungsempässen, drastisch steigenden Mieten, Wohnkostenbelastungen für Mieter auf Rekordniveau und drei Millionen fehlenden altengerechten Wohnungen. In Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten sind die Mieten 2011 um bis zu 10 Prozent gestiegen. Durchschnittlich ein Drittel ihrer Konsumausgaben müssen Mieter für die Wohnung und Energie ausgeben, einkommensschwächere Haushalte mehr als 45 Prozent.

Der Deutsche Mieterbund forderte die Bundesregierung auf, jetzt zu handeln. Notwendig sind gesetzliche Neuregelungen, die die Neuvertragsmieten begrenzen und Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen einschränken. Außerdem müssen insbesondere der soziale Wohnungsbau und der altengerechte Umbau von Häusern und Wohnungen verstärkt gefördert werden.

Mieter-Tipp

Tageszeitung

Zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört es auch, dass Mieter die Möglichkeit haben, sich schon früh morgens eine Tageszeitung zustellen zu lassen. Der Vermieter darf dies nicht erschweren oder gar verhindern. Er muss einem Zeitungsboten den Zugang zum Haus gestatten. Er darf nicht verbieten, dass der Zeitungsbote die Zeitung bis zur Wohnungstür des Mieters bringt oder in den Briefkasten des Mieters einwirft. Das gilt für die bei Tageszeitungen üblichen Zustellzeiten vor 6.00 Uhr morgens. Ggf. muss er dem Zeitungsboten zum Beispiel über den Verlag einen Haustürschlüssel übergeben.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre **Modernisierung**
76 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Das Mieterlexikon
2011/2012
720 Seiten, 13 €
[mehr...](#)