ZfIR 2019, A 3

BGH: Mieterhöhung nach Modernisierung

Der BGH konkretisierte die Maßstäbe, nach denen sich die Abwägung richtet, wenn sich der Wohnraummieter gegenüber einer Modernisierungsmieterhöhung auf das Vorliegen einer unzumutbaren Härte (§ 559 Abs. 4 Satz 1 BGB) beruft (hier: Angemessenheit der Wohnungsgröße). Zugleich präzisierte er die Voraussetzungen, unter denen der Härteeinwand des Mieters nach § 559 Abs. 4 Satz 2 BGB ausgeschlossen ist, weil die Modernisierungsmaßnahme (hier: Wärmedämmmaßnahmen bei Erneuerung eines teilweise schadhaften Außenputzes) aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung des Vermieters durchgeführt wurde (**BGH, Urt. v. 9. 10. 2019 – VIII ZR 21/19**). Im Rahmen des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB sei abzuwägen, ob der Mieter, der sich einer von ihm nicht beeinflussbaren Entscheidung des Vermieters über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ausgesetzt sieht, trotz des Refinanzierungsinteresses des Vermieters seinen bisherigen Lebensmittelpunkt beibehalten darf. Weiter sei zu beachten, dass nicht nur der Vermieter, sondern auch der Mieter den Schutz der Eigentumsgewährleistung des Art. 14 Abs. 1 GG genießt. Die Sache wurde an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

(PM BGH Nr. 131/2019 v. 9. 10. 2019)