

## **Kein Mieterhöhungsausschluss bei Modernisierungsmieterhöhung wegen Härtefall, wenn der Mieter eine für seine Verhältnisse zu große Wohnung nutzt**

Zusammenfassung des Urteils des BGH vom 09.10.2019 zu dem Aktenzeichen VIII ZR 21/19

In dem vorliegenden Urteil hat sich der Mieter auf die Härtefallregelung des § 559 Abs. 4 BGB berufen, um eine Mieterhöhung wegen Modernisierung (dort: Anbei größerer Balkone) nicht zahlen zu müssen.

Der BGH hatte in diesem Fall dann die Frage zu klären, inwieweit dann zu berücksichtigen ist, wenn der Mieter ohnehin eine für seine wirtschaftlichen Verhältnisse zu große Wohnung bewohnt.

Der BGH hat diese Frage bejaht, was bedeutet, dass der Mieter sich auf die Härtefallklausel des § 559 Abs. 4 BGB nicht berufen kann, wenn er eine ohnehin für seine wirtschaftliche Verhältnisse zu große Wohnung bewohnt.

Der BGH hat dabei aber weiter klargestellt, dass „zu große Wohnung nach den wirtschaftlichen Verhältnissen“ sich nicht nach den Ausführungsvorschriften zur Gewährung von staatlichen Transferleistungen oder den Vorschriften für die Bemessung von Zuschüssen für den öffentlich geforderten Wohnungsbau richtet.

Und im übrigen sind bei einer Entscheidung über die Frage der Anwendbarkeit der Härtefallklausel des § 559 Abs. 4 BGB zu betrachten, sondern es kommt stets auf die Umstände des Einzelfalles

ein, so dass die Wohnung im konkreten Einzelfall zu groß sein muss.

Wann dies der Fall ist, hat der BGH jedoch offengelassen.

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Durchsetzung Ihrer Rechte bzw. der Abwehr unberechtigter Forderungen geht. Stets wird auch geprüft, ob in Ihrem konkreten Fall das vorstehende Urteil anwendbar ist oder ob die Details Ihres Falles zu einer anderen Rechtslage führen.

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ([www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de](http://www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de)). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. ([www.weg-verein.de](http://www.weg-verein.de)).

### **Hinweis:**

**Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite [www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de](http://www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de) im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!**

© RA Dirk Salewski, Kierspe, 11/2019