

Mieterhöhung wegen Modernisierung?

Ein etwas größerer Balkon erhöht den Gebrauchswert einer kleinen Wohnung nicht nachhaltig

Die Eigentümerin eines Hamburger Mietshauses hatte die Balkone vergrößern lassen: von 2,44 qm auf 4,83 qm. Anschließend verlangte sie mehr Miete: Der Balkon biete so mehr Bewegungsfreiheit und Stellfläche, das mache das Wohnen angenehmer und bequemer, fand die Vermieterin. Die Mieter einer 60 qm großen Wohnung widersprachen: Das sei keine Modernisierungsmaßnahme, die eine Mieterhöhung rechtfertige.

Das Landgericht Hamburg teilte die Ansicht der Mieter (334 S 5/19). Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung setze voraus, dass die Maßnahme den Wohnwert deutlich und dauerhaft verbessere. Der zusätzliche Nutzen von 2,4 qm mehr Balkonfläche sei jedoch gering. Die Mieter hätten auch auf dem alten Balkon sitzen können. Nun könnten sie vielleicht ein paar Pflanzen mehr oder andere Dinge dort aufstellen.

Bei einer kleinen Wohnung erhöhe ein etwas größerer Balkon den Gebrauchswert der Wohnung nicht spürbar. Wenn man bei der Wohnfläche die Größe des Balkons berücksichtige (mit 1/4), erhöhe sich die benutzbare Fläche durch den Umbau nur um 0,6 qm. Damit könne die Vermieterin keine Modernisierungsmieterhöhung begründen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/mieterhoehung-wegen-modernisierung--2>