

Behandlung des Einwands einer wirtschaftlichen Härte (§ 559 Absatz 4 BGB)

1. Der Vermieter verpflichtet sich, eine die Mieterhöhung nach Modernisierung ausschließende wirtschaftliche Härte im Sinne des § 559 Absatz 4 Satz 1 BGB

- sowohl anzuerkennen, wenn und soweit die neue monatliche (Brutto-)Miete 30 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens des Mieterhaushalts überschreiten würde,
- als auch anzuerkennen, wenn und soweit dem Mieterhaushalt vom monatlichen Nettoeinkommen des Haushalts nach Abzug der neuen monatlichen (Brutto-) Miete weniger als der auf einen Monat umgerechnete Betrag des jährlichen steuerfrei zu stellenden Existenzminimums bestehend aus dem Grundfreibetrag, dem Kinderfreibetrag und dem Freibetrag für Betreuungs- und Erziehungs- oder Ausbildungsbedarf verbliebe. Im Jahr 2021 liegt der Grundfreibetrag pro Erwachsenem bei jährlich 9.744 Euro = 812 Euro monatlich, der Kinderfreibetrag pro Kind bei jährlich 2.730 Euro für jeden Elternteil = jährlich 5.460 Euro gesamt = 455 Euro monatlich und Freibetrag für Betreuungs- und Erziehungs- oder Ausbildungsbedarf pro Kind bei jährlich 1.464 Euro für jeden Elternteil = jährlich 2.928 Euro gesamt = 244 Euro monatlich; zukünftige Anpassungen werden berücksichtigt.

§ 559 Absatz 4 Satz 2 BGB findet keine Anwendung.

2. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt aufgrund des vom Mieter durch geeignete Belege nachzuweisenden monatlichen Nettoeinkommens des Mieterhaushalts. Wenn aufgrund konkreter Umstände absehbar ist, dass der Haushalt künftig nur über ein reduziertes Einkommen verfügen wird, sind die reduzierten Einkommensverhältnisse maßgeblich. Der Vermieter verzichtet darauf, bei der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse die Wohnungsgröße, etwaiges Vermögen sowie die Frage zu berücksichtigen, ob alle möglichen staatlichen Hilfen in Anspruch genommen werden. Werden die Wohnkosten des Mieters bisher als staatliche Transferleistungen übernommen, kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter die Übernahme der erhöhten Wohnkosten beantragt. In diesem Fall besteht bis und soweit nicht eine Übernahme im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten (Bedarfe) der Unterkunft und Heizung erfolgt eine wirtschaftliche Härte für den Mieter.

3. Der Vermieter verpflichtet sich, den Einwand einer wirtschaftlichen Härte und die eine solche Härte begründenden Umstände bis einen Monat nach dem Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhungserklärung zu berücksichtigen, ohne sich auf entgegen stehende gesetzliche Vorschriften zu Form und Frist des Härteeinwands zu berufen.

4. Erhebt der Mieter den Einwand einer wirtschaftlichen Härte, teilt der Vermieter ihm innerhalb von drei Wochen nach Erhebung des Einwands mit, dass er den Einwand anerkennt oder aus welchen Gründen dies nicht der Fall ist. Die Mitteilung muss mindestens in Textform erfolgen.