

Modernisierungsmieterhöhung

Nur notwendige Arbeiten darf die Vermieterin dabei zugrunde legen

In einer Altbauwohnung ließ die Vermieterin in Küche und Bad zwei neue Wasserzähler installieren. Die Wasserzähler kosteten je 268 Euro. Doch die Handwerkerrechnung fiel wegen des komplizierten Einbaus wesentlich höher aus. Der Installateur hatte in der Küche zwölf Wandfliesen entfernt und eine Arbeitsplatte demontiert, um den Wasserzähler anzubringen.

Der Mieter protestierte gegen die Mieterhöhung, die die Vermieterin mit der Modernisierungsmaßnahme begründete: Die Erhöhung falle viel zu hoch aus, weil der Handwerker unzweckmäßig vorgegangen sei. Nun kam es zum Rechtsstreit, in dessen Verlauf ein Gutachter eingeschaltet wurde, um die Arbeit des Installateurs zu überprüfen. Der Sachverständige kam zu dem Ergebnis, die Demontage von Fliesen und Arbeitsplatte hätte man sich sparen können.

Deshalb durfte nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs die Vermieterin nur einen Teil der Handwerkerrechnung per Mieterhöhung auf den Mieter umlegen (VIII ZR 41/08). Grundlage einer Modernisierungsmieterhöhung seien nicht die - laut Handwerkerrechnung - tatsächlich entstandenen Kosten, sondern nur die Kosten wirklich notwendiger Arbeiten. Mieter müssten nicht für unnötige bzw. unzweckmäßige Arbeiten zahlen und/oder überhöhte Kosten tragen.

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

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/modernisierungsmieterhoehung>