

Mieterhöhung wegen Modernisierung

28.07.2011, 10:44 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Rechtsanwaltskanzlei Bredereck & Willkomm*



Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alexander Bredereck

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alexander Bredereck und Dr. Attila Fodor, Berlin zur Modernisierung von Wohnraum: Wenn der Vermieter bei der Auftragsvergabe Firmen bevorzugt, die zu überhöhten Preisen arbeiten, kann er die dadurch entstehenden Mehrkosten nicht in der Modernisierungsmieterhöhung auf den Mieter umlegen. (Mieterhöhung wegen Modernisierung)

Der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 17.12.2008, Az. VIII ZR 84/08) lässt die Mieterhöhungserklärung wegen Modernisierungsarbeiten des Vermieters nur in der Höhe für zulässig erachtet, die den angemessenen, also ortsüblichen Handwerkerkosten entsprach. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter einen Handwerker bevorzugt, der die Arbeiten zu überhöhten Preisen durchführte. Die Preise waren zwar nur geringfügig überhöht (13 Prozent über dem angemessenen

Preis). Trotzdem durfte der Vermieter nur den angemessenen Preis umlegen. In Höhe des darüber hinaus gehenden Betrages war der Vermieter mit seiner Klage letztinstanzlich unterlegen.

Zwar spricht der Wortlaut des § 559 Abs. 1 BGB dafür, dass der Vermieter die tatsächlichen Kosten umlegen kann, andererseits ist zu berücksichtigen, dass der Mieter regelmäßig bei der Auftragsvergabe kein Mitspracherecht hat. Ihm darf daher nicht das Risiko unwirtschaftlicher Auftragsvergaben durch den Vermieter übergeholfen werden. Insofern ist das Urteil konsequent.

Fachanwaltstipp Mieter: Prüfen Sie bei einer Mieterhöhung wegen Modernisierung immer, ob die Modernisierung überhaupt rechtzeitig angekündigt wurde, ob es sich tatsächlich um eine Modernisierung handelt (oft werden notwendige Instandsetzungen als Modernisierung verkauft, weil z.B. noch eine Fassadendämmung hinzugefügt wurde) und ob die in Ansatz gebrachten Kosten für die Handwerkerleistungen auch angemessen sind (s. o.).

Fachanwaltstipp Vermieter: Prüfen Sie vor Auftragsvergabe, ob die im Kostenvoranschlag der Handwerkerfirma aufgeführten Kosten auch angemessen sind. In jedem Fall sollte man mehrere Kostenangebote einholen, um sich später gegen den Vorwurf, überhöhte Kosten in Ansatz gebracht zu haben, verteidigen zu können.

Ein Beitrag von Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alexander Brederock und Rechtsanwalt Dr. Attila Fodor Berlin

Brederock Willkomm Rechtsanwälte

Berlin-Charlottenburg: Kurfürstendamm 216 (Ecke Fasanenstraße), 10719 Berlin
(U-Bahnhof Uhlandstraße, S- und U-Bahnhof Zoologischer Garten)

Berlin-Mitte: Palais am Festungsgraben, 10117 Berlin, Zufahrt über Straße Unter den Linden
(S- und U-Bahnhof Friedrichstrasse)

Berlin-Marzahn Zweigstelle: Marzahner Promenade 28, 12679 Berlin
(S-Bahnhof Marzahn)

Potsdam: Friedrich-Ebert-Straße 33, 14469 Potsdam

Tel. (030) 4 000 4 999

Mail: Berlin@recht-bw.de

Alles zum Mietrecht: www.mietrechtler-in.de

Wir beraten Mieter und Vermieter bzw. Eigentümer zu allen Fragen des Wohnungsmietrechts, Gewerbemietrechts und Wohnungseigentumsrechts gleichermaßen umfassend.

Brederock Willkomm Rechtsanwälte für Mieter:

- Abwehr von Kündigungen und Räumungsklagen
- Beratung zu den Voraussetzungen einer mieterseitigen (fristlosen) Kündigung
- Durchsetzung Ihrer Mängelbeseitigungsansprüche
- Verhandlungen mit dem Vermieter über die Höhe einer Minderungsquote bei Mängeln der Mietsache (Wohnflächenunterschreitung, Feuchtigkeit, Ungeziefer, Heizungsausfall, Wasserausfall, Geruchsbelästigung, optische Beeinträchtigung durch Stockflecken, undichte Fenster etc.)
- Durchsetzung einer Minderungsquote vor Gericht
- Geltendmachung Ihres Zurückbehaltungsrechts am Mietzins
- Beratung über die beste Vorgehensweise bei Gesundheitsgefahren (toxische Stoffe, gesundheitsbeeinträchtigende Schimmelsporen etc.)
- Beratung zu den Rechten des Mieters bei Tierhaltung, insbesondere Hundehaltung
- Durchsetzung Ihrer Ansprüche gegen Mitmieter und gegen den Vermieter wegen Lärmbelästigung und anderen

Belästigungen durch Mitmieter und andere Dritte

- Abwehr von Mieterhöhungsverlangen
- Abwehr von Modernisierungsmieterhöhungen
- Prüfung Ihrer Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung, Verhandlung mit dem Vermieter/der Hausverwaltung über die Höhe der Nachzahlung
- Kautionsrückforderung
- Prüfung (unwirksamer) Klauseln im Arbeitsvertrag (Schönheitsreparaturklausel, Kleinreparaturklausel, Aufrechnungsverbote etc.)
- Schadensersatzprozesse nach Wasserhavarie oder Feuerkatastrophen
- Mietrechtliche Verfahren aller Art vor allen Amtsgerichten, Landgerichten und Oberlandesgerichten/Kammergericht

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte für Vermieter:

- Kündigung eines Mietverhältnisses, und anschließende Räumungsklage
- Berliner Räumung
- Durchsetzung von Mietzinsansprüchen
- Beratung zu Minderungsquoten, Verhandlung mit Mietern über die Höhe von Minderungen
- Unerlaubte Tierhaltung (Kündigung, Unterlassungsklage etc.)
- Durchsetzung von Rechten gegen lärmende und störende Mieter
- Mieterhöhungen (Entwurf von Mieterhöhungsverlangen, Erzielung einer möglichst hohen Zustimmungquote etc.)
- Aufrechnung von Forderungen mit der Mietkaution
- Prüfung und Überarbeitung von Altverträgen anhand neuester Rechtsprechung
- Heilung unwirksamer Mietvertragsklauseln durch Mietvertragsnachträge
- Gestaltung eines rechtssicheren, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Wohnungsmietvertragsmusters
- Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache etc.
- Mietrechtliche Verfahren aller Art vor allen Amtsgerichten, Landgerichten und Oberlandesgerichten/Kammergericht

Bredereck Willkomm für Mieter und Vermieter von Gewerberäumen

Das Gewerberaummietrecht ist eine „Sondermaterie“ innerhalb des Mietrechts, die wohl nur ein ausgewiesener Spezialist überblicken kann. In kaum einem mietrechtlichen Bereich können Fehler bei Vertragsabschluss so gravierende Folgen haben, wie im Gewerbemietrecht. Eine Beratung erfordert nahezu in jedem Fall die besonderen Kenntnisse eines Fachanwalts. Wir beraten Sie hilfreich unter anderem bei

- Prüfung Ihrer Gewerbemietverträge auf Ihre Wirksamkeit
- Gestaltung eines rechtssicheren, auf Ihre besonderen Bedürfnisse zugeschnittenen Gewerbemietvertrags
- Kündigung Ihrer Gewerbemietverträge (fristlos und ordentlich)
- Beratung zu gewerbemietrechtlichen Sonderproblemen (Schriftform des Gewerbemietvertrages, vorzeitige Kündbarkeit, etc.)
- Miethöhe und Betriebskosten (Preisindex-Klauseln, Beratung zum Wirtschaftlichkeitsgebot
- Konkurrenzschutz (Gestaltung entsprechender Klauseln, Beratung zum vertragsimmanenten Konkurrenzschutz, Beratung zum Vorliegen von Hauptartikeln oder zu Nebenartikeln, Beratung zu den Folgen der Verletzung des Konkurrenzschutzes)
- Betriebspflicht (Vereinbarung einer Betriebspflicht als Allgemeine Geschäftsbedingung, Besonderheiten bei Einkaufszentren, Vertragsstrafe etc.)
- Begründung- und Verlängerungsoptionen
- Ausschluss von Mieterrechten (Ausschluss bzw. Beschränkung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Auferlegung von Pflichten zur Erhaltung/Instandsetzung der Mietsache etc.)

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte für Wohnungseigentümer:

- Versammlungen und Beschlüsse (Einberufung von Versammlungen, Anfechtung von Beschlüssen etc.)
- Teilungserklärung (Umwidmung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum, Änderung des Umlagemaßstabs etc.)
- Bestellung und Abberufung des Verwalters
- Wohngeld (Anfechtung eines Beschlusses über den das Wohngeld festsetzenden Wirtschaftsplan, Entziehung des Wohnungseigentums bei fortgesetzter Säumnis bei der Wohngeldzahlung, Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft bei Wohngeldrückstand etc.)
- Bauliche Veränderung und Instandsetzung (Sonderumlage, bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, Anfechtung von Beschlüssen über eine Sonderumlage, Beseitigung unzulässiger baulicher Veränderungen etc.)
- Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan
- Beratung bei Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum

Portrait

Seit vielen Jahren sind wir vor allem in den Schwerpunkten Arbeits- und Mietrecht als Rechtsanwälte tätig. Diese Erfahrung vertiefen wir durch regelmäßige Fortbildung und ständigen fachlichen Austausch. So können wir mögliche Streitpunkte bereits bei der Gestaltung Ihrer Verträge und Ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Ihrem Sinne regeln.

Durch eine realistische Einschätzung Ihrer rechtlichen Position und der Prozessrisiken zeigen wir bereits im Vorfeld auf, wo eine außergerichtliche Regelung sinnvoll ist. Lassen sich Ihre Interessen nur in einem Rechtsstreit durchsetzen, überzeugen wir das Gericht mit einer kompetenten Darstellung der Sach- und Rechtslage.

Die Zwangsvollstreckung aus den für Sie erstrittenen Urteilen betreiben wir schnell und fantasievoll.

Wir freuen uns auf eine langjährige und persönliche Zusammenarbeit mit Ihnen. Aus unserer Erfahrung wissen wir, dass der enge und vertraute Kontakt mit unseren Mandanten neben der fachlichen Kompetenz von wesentlicher Bedeutung für den Erfolg unserer Tätigkeit ist.

News-ID: 558044 • Views: 861 (Stand: 06.06.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/558044/Mieterhoehung-wegen-Modernisierung.html>