

Neues vom Bundesgerichtshof

Anforderungen an eine wirksame Nebenkostenabrechnung gesenkt

Bisher galt: Gibt der Vermieter lediglich „bereinigte“ Gesamtkosten an, ist die Abrechnung aus formellen Gründen unwirksam. Das hatte auch der Bundesgerichtshof mehrfach so entschieden. Jetzt ändert der Bundesgerichtshof seine Meinung und damit seine Rechtsprechung. Es reicht aus, wenn als „Gesamtkosten“ bei den jeweiligen Betriebskostenarten die Summe der Kosten angegeben wird, die der Vermieter auf die Wohnungsmieter des Hauses umlegt (BGH VIII ZR 93/15). Wie die Gesamtkosten ermittelt und errechnet wurden, muss dem Mieter nicht mehr mitgeteilt oder gar erläutert werden. Fälle, in denen es um „bereinigte“ Gesamtkosten geht, sind:

- Dem Vermieter werden Kosten von einem Dritten für eine große Wohnanlage mit mehreren Gebäude in Rechnung gestellt. Der Vermieter verteilt die Kosten dann auf die einzelnen Häuser.
- Der Vermieter rechnet eine Kostenposition ab, die nicht zu 100 % als Betriebskosten abzurechnen ist, z. B. die Hausmeisterkosten, weil der Hausmeister auch Verwaltungs- und Reparaturarbeiten übernimmt, und reduziert diese Betriebskostenposition um einen bestimmten Prozentsatz.

Der Bundesgerichtshof begründet seine neue, für den Vermieter günstige Rechtsprechung, die es aber dem Mieter schwieriger macht, die Richtigkeit der Abrechnung zu prüfen, damit, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen gestellt werden dürfen. Die Jahresabrechnung dürfe nicht „überfrachtet“ werden, der vom Vermieter zu leistende Verwaltungsaufwand müsse sich in vertretbaren Grenzen halten.

Schwer nachvollziehbar wird die Begründung aber dann, wenn der Bundesgerichtshof behauptet, auch im Interesse der Mieter entschieden zu haben. Nach Auffassung der Karlsruher Richter habe der Mieter nämlich grundsätzlich ein Interesse daran, dass die ihm erteilte Abrechnung möglichst übersichtlich gestaltet ist und nicht mit Details versehen wird, die für ihn regelmäßig nicht mit einem wesentlichen Erkenntniswert verbunden sind.

Aktuelle Infos

- **Steuerliche Förderung:** Die Bundesregierung hat sich geeinigt und einen Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vorgelegt. Eingeführt werden soll eine zeitlich befristete, degressiv ausgestaltete Sonderabschreibung für die Anschaffung/Herstellung neuer Mietwohngebäude. Bauherren und Investoren können danach in den ersten beiden Jahren jeweils 10 % und im dritten Jahr bis zu 9 % der Kosten als Sonderabschreibung zusätzlich geltend machen. Die steuerliche Förderung gilt nicht flächendeckend in Deutschland, sondern nur in Städten und Kreisen mit den Wohngeldstufen IV bis VI bzw. dort, wo die Mietpreisbremse oder die reduzierte Kappungsgrenze gilt. Begünstigt sind Bauprojekte bis zu einer Kostenobergrenze von 3.000 Euro/qm, wobei bis max. 2.000 Euro/qm gefördert wird.

So soll sichergestellt werden, dass keine Luxuswohnungen, sondern Wohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen entstehen. Eine Mietobergrenze für diese Wohnungen gibt es aber nicht. Deshalb spricht DMB-Direktor Lukas Siebenkotten von einem „2,15-Milliarden-Euro-Geschenk an Bauherren und Investoren“. Bezahlbare Mieten seien nicht sichergestellt, niedrigere Kosten bedeuteten nicht automatisch niedrigere Mieten.

- **Gaspreise sinken:** Eine Welle von Gaspreissenkungen ist bisher ausgeblieben. Sinkende Großhandelspreise werden von den Versorgern nur an wenige Endverbraucher weitergegeben und dann auch nicht in vollem Umfang. Aber im I. Quartal 2016 reduzieren 181 Gasgrundversorger ihre Preise um durchschnittlich 4,5 %, in der Spitze sogar um 15 %.
- **Strompreise steigen:** Für das I. Quartal 2016 haben 148 der knapp 900 Stromgrundversorger Preiserhöhungen von durchschnittlich 2,8 % angekündigt. Ein Vierpersonenhaushalt mit einem Verbrauch von 5.000 kWh pro Jahr zahlt damit rund 42 Euro mehr. In der Spitze liegen die Strompreiserhöhungen sogar bei 14,2 %.

Mieter-Tipp

Mietminderung

Eine bei Vertragsabschluss nicht vorhersehbare Bebauung des Innenhofs des Mietobjekts mit einer Tiefgarage berechtigt zu einer Minderung der Miete um 7 %, die Entkernung und Aufstockung eines Nachbarhauses zu einer Minderung um 5 % (LG Berlin 63 S 359/12).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für
DMB-Mitglieder auch
im **Rechtsschutz** für
Privat, Beruf und Ver-
kehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)