

Neues vom Bundesgerichtshof

Unwirksame Betriebskostenabrechnung, wenn unterschiedliche Betriebskostenpositionen zusammengefasst werden

Eine Betriebskostenabrechnung ist schon aus formellen Gründen unwirksam, wenn unterschiedliche Kostenpositionen, wie Straßenreinigung und Grundsteuer, in einer Position zusammengefasst werden (BGH VII ZR 285/15).

Entscheidend für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung sei die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter. Dazu sei es notwendig, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorhandene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich sei. Im Hinblick auf einzelne Kostenpositionen sei die Nachvollziehbarkeit gewährleistet, wenn der Vermieter eine Aufschlüsselung vornimmt, die den einzelnen Ziffern des Betriebskostenkatalogs der Betriebskostenverordnung entspricht. Eine weitere Aufschlüsselung, zum Beispiel innerhalb der Kostenposition der Sach- und Haftpflichtversicherung, sei dann nicht mehr notwendig. Unzulässig sei es aber, völlig unterschiedliche Kostenpositionen, wie Straßenreinigung und Schornsteinreinigung oder Kosten der Wasserversorgung und der Beleuchtung, zusammenzufassen. Eine Ausnahme hatte der Bundesgerichtshof in der Vergangenheit nur für die sachlich eng zusammenhängenden Kostenpositionen Frischwasser und Schmutzwasser akzeptiert, soweit die Berechnung der Abwasserkosten auch an den Frischwasserverbrauch geknüpft wird.

Aktuelle Infos

- **Mieten steigen flächendeckend:** Die Wohnungsmieten in Deutschland sind im vergangenen Jahr in ganz Deutschland gestiegen. Durchschnittlich zogen die Mietpreise bei neuen Verträgen um fast 5 % an, auf durchschnittlich 7,65 Euro/qm. Nach Darstellung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verteuerten sich die Mieten in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern gegenüber dem Vorjahr sogar um 6,3 %, hier kletterten sie auf 9,97 Euro/qm. München bleibt dabei für Menschen auf Wohnungssuche die teuerste Großstadt, hier müssen im Schnitt 15,65 Euro/qm gezahlt werden. Die nächstteuersten Städte sind Frankfurt/Main mit 12,76 Euro/qm und Stuttgart mit 11,93 Euro/qm. Es folgen Freiburg mit 11,39 Euro/qm, Ingolstadt mit 11,14 Euro/qm und Hamburg mit 10,92 Euro/qm. Bei den Mietpreisen handelt es sich laut BBSR um Nettokaltmieten.
- **36 % der privaten Konsumausgaben sind Wohnkosten:** Mit durchschnittlich 859 Euro im Monat gaben die privaten Haushalte in Deutschland im Jahr 2015 rund 36 % ihrer Konsumausgaben für den Bereich Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung aus. Der Anteil der Wohnausgaben nimmt dabei mit steigender Haushaltsgröße ab. Einpersonenhaushalte gaben im Jahr 2015 durchschnittlich 41 % ihres Konsumbudgets für das Wohnen aus. In Zweipersonenhaushalten lag dieser Anteil bei 35 %. Haushalte mit vier Personen verwendeten im Schnitt 33 % für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung. Hinter den Wohnausgaben, dem Bereich mit den höchsten Konsumausgaben, lagen die Ausgaben für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren mit 14 % sowie Verkehr mit 13 % an zweiter und dritter Stelle. Danach folgten nach Angaben des Statistischen Bundesamtes mit 11 % die Ausgaben für Freizeit, Unterhaltung und Kultur.
- **Hotel Mama:** 6 von 10 jungen Menschen zwischen 18 und 24 lebten in Deutschland 2015 noch bei ihren Eltern, vor allem in ländlichen Gebieten. In Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern hatten 78 % noch ein Zimmer im elterlichen Haushalt. In Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern waren es lediglich 45 %. In Italien wohnen sogar 81 % der jungen Menschen noch bei ihren Eltern, in Griechenland sind es 76 % und in Spanien 74 %.

Mieter-Tipp

Gefälschte Abmahnungen

Die Verbraucherzentrale Bayern warnt vor einer neuen Masche mit angeblichen Urheberrechtsverletzungen. In einer Email wird behauptet, die Empfänger hätten illegal die Software „Adobe Photoshop CS 6 – Master Collection“ heruntergeladen. Diese Abmahnungen sind gefälscht. Die Betroffenen sollen eine Unterlassungserklärung abgeben und 4.000 Euro Strafe zahlen. Weitere Unterlagen würden sich in einer angehängten Datei befinden.

Diesen Anhang sollten Verbraucher auf keinen Fall anklicken, da er möglicherweise Schadsoftware enthält, mit dessen Hilfe Passwörter oder sogar Kontodaten vom PC oder Smartphone gestohlen werden können. Nutzer sollten diese Email deshalb am besten sofort löschen.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



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



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