

Neues vom Bundesgerichtshof

Umlage der Grundsteuer bei gemischt genutzten Grundstücken

Bei der Umlage der Grundsteuer als Betriebskostenposition in teils gewerblich, teils zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden muss kein Vorwegabzug aus Gerechtigkeitsgründen für den auf die gewerbliche Nutzung entfallenden Grundsteueranteil vorgenommen werden, entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 79/16).

Die Wohn- und Nutzfläche eines Gebäudes in Berlin betrug 1.100 qm. Rund 56 % der Fläche wurden gewerblich genutzt, 44 % als Wohnung. Nach der Berechnung der Grundsteuer – ausgehend von der Jahresrohmiete 1935 – entfielen rund 70 % der Mieterträge auf die gewerbliche Nutzung. Aus diesem Grund hatte der ehemalige Eigentümer einen entsprechenden Vorwegabzug vorgenommen. Er hatte 70 % des Grundsteuerbetrages auf die Gewerbemieter und 30 % auf die Wohnraummieter verteilt. Der neue Eigentümer nahm keinen Vorwegabzug vor, sondern verteilte die Grundsteuer gleichmäßig auf Gewerbe und Wohnungen nach der Wohn- bzw. Nutzfläche, also nach Quadratmetern. Dem klagenden Wohnraummieter entstanden hierdurch Nachteile in Höhe von rund 200 Euro.

Der Bundesgerichtshof verneinte eine Verpflichtung des Vermieters zu einem Vorwegabzug der auf die gewerblichen Mieter entfallenden Grundsteuer. Der sei vertraglich nicht vereinbart gewesen und auch aus Billigkeitsgründen müsse kein Vorwegabzug durchgeführt werden. Der sei nur dann erforderlich, wenn durch die gewerbliche Nutzung erhebliche Mehrkosten pro Quadratmeter entstehen. Beweisen müsse das der Mieter. Der einheitliche – für Gewerbe und Wohnraumnutzung geltende – Grundsteuerbescheid hänge aber nicht von den im Abrechnungsjahr erzielten Mieterträgen ab. Vielmehr beruhe er u.a. auf dem einmal (1935) festgesetzten Einheitswert. Deshalb könne heute nicht gesagt werden, die gewerbliche Nutzung verursache erhebliche Mehrkosten, so dass es unbillig sei, die gesamte Immobilie – ohne Vorwegabzug – nach Fläche abzurechnen.

Aktuelle Infos

- **Grundsteuer steigt:** Die von Haus- und Wohnungseigentümern zu zahlende, im Mietwohnungsbereich aber als Betriebskosten auf Mieter umlegbare Grundsteuer steigt immer weiter. Nach einer Untersuchung der Beratungsgesellschaft Ernst & Young wurde die Grundsteuer in den letzten 5 Jahren von 61 % der Kommunen angehoben. Die höchsten Grundsteuern zahlen Eigentümer und so auch die Mieter in Nordrhein-Westfalen. Dort liegt der durchschnittliche Grundsteuerhebesatz bei 520 Punkten. Günstig sind dagegen die Kommunen in Schleswig-Holstein (319), Bayern (344) und Baden-Württemberg (350).
- **Vonovia plant Paketkästen:** Deutschlands größter Immobilienkonzern Vonovia will zukünftig Paketkästen in die Keller seiner Mietshäuser bauen. Das im vergangenen Jahr in Berlin gestartete Pilotprojekt mit der Posttochter DHL soll ausgeweitet werden. Mieter können die in den Postpaketkästen hinterlegten Sendungen jederzeit in Empfang nehmen. Sie können dort auch Retouren und andere Pakete für den Versand hinterlegen. Unklar ist derzeit noch, ob der neue Paketservice für die Mieter kostenpflichtig wird.
- **Energie – Wer spart wie?:** Nach einer Befragung von 2.000 Mietern in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 Wohnungen durch die Wärmemessdienstfirma Techem zeigt sich: Die Saarländer sind im Bundesvergleich Spitzenreiter beim Einsatz von Energiesparlampen (80 %). Die Sachsen machen in nicht genutzten Räumen am häufigsten das Licht aus und schalten ihre Elektrogeräte am häufigsten in den Stand-by-Betrieb (71 %). Auf Stoßlüften setzen die Hessen (85 %). Schleswig-Holsteiner räumen häufiger als andere ihre Heizkörper frei (82 %) und duschen lieber statt zu baden (77 %). Sie kontrollieren auch am regelmäßigsten ihre Zählerstände (32 %). Mieter in Thüringen heizen im Vergleich zu Bewohnern anderer Bundesländer am häufigsten nur Teile der Wohnung (50 %) und schalten außerdem bei Abwesenheit die Heizung besonders oft ab (42 %). Die meisten elektronisch steuerbaren Thermostatventile haben bislang die Bremer (22 %) in Betrieb.

Mieter-Tipp

Makler darf nicht doppel kassieren

Der Makler hat keinen Anspruch auf Maklerlohn (Provision), wenn er sich vom Mieter mit der Suche eines Nachmieters beauftragen lässt und dem Mieter suggeriert, er sei der einzige Auftraggeber, er sich aber insgeheim einen inhaltsgleichen Auftrag vom Vermieter erteilen lässt - AG Wiesbaden 91 C 2307/16 (85).



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
Neues Mietrecht inklusive aller Änderungen
Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)