

Neues vom Bundesgerichtshof

Betriebskostenabrechnung nach tatsächlicher Wohnfläche

Soweit Betriebskosten nach der Wohnfläche auf die Mieter verteilt werden, ist die tatsächliche Wohnfläche entscheidend, nicht die davon abweichende, im Mietvertrag angegebene Fläche (BGH VII ZR 173/17). Die Wohnung des Mieters im dritten Obergeschoss war laut Mietvertrag 120,05 qm groß, inklusive einer Mansarde im 5. Obergeschoss. Die Grundfläche der Mansarde betrug 16,95 qm und deren Deckenhöhe lag bei 1,90 m.

Der Bundesgerichtshof stellte fest, dass die Mansarde kein Zubehörraum sei, der bei der Berechnung der Wohnfläche außer Betracht bleiben müsse. Die Mansarde sei laut Mietvertrag zu Wohnzwecken mitvermietet, die Fläche müsste mitberechnet werden, aber nicht zu 100 Prozent. Da die Mansarde eine lichte Höhe von weniger als 2 m aufweise, dürfe die Mansardenfläche nur zur Hälfte angesetzt werden, also mit 8,48 qm statt 16,95 qm. Für die Verteilung der Betriebskosten müsse von der tatsächlichen, von den gesetzlichen Vorgaben bestimmten Flächen der Wohnung ausgegangen werden, hier also von 111,57 qm und nicht von 120,05 qm. Keine Rolle spiele es dabei, dass die Flächenabweichung geringer als 10 Prozent ausfalle. Jede Flächenabweichung sei für die Betriebskostenabrechnung zu korrigieren.

Aktuelle Infos

- **Sozialer Wohnungsbau:** Die Mitfinanzierung des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbau auch über das Jahr 2019 hinaus dürfte sichergestellt sein. Seit der Föderalismusreform ist der soziale Wohnungsbau Sache der Länder. Übergangweise stellte der Bund den Ländern bis 2019 über so genannte Kompensationszahlungen Finanzmittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung, zuletzt 1,5 Milliarden Euro. Eine Weiterfinanzierung über das Jahr 2019 hinaus ist nur möglich, wenn das Grundgesetz insoweit geändert wird. Nachdem sich der Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat verständigt hatten, hat der Bundestag bereits am Donnerstag der Grundgesetzänderung und dem Kompromiss zugestimmt. Jetzt muss am 15. März noch der Bundesrat zustimmen.
- **ZIA-Frühjahrgutachten:** Der Zentrale Immobilien Ausschuss, ein Spitzenverband der Immobilienwirtschaft legte jetzt wieder sein Frühjahrgutachten vor. Der so genannte Rat der Immobilienweisen stellt der Wohnungspolitik der Bundesregierung ein Armutszeugnis aus. Das Wohnen werde immer teurer, die Mieten stiegen um bis zu 6 Prozent und das Baukindergeld befeure diesen Preisanstieg noch. Das Baukindergeld habe sich als wohnungspolitisch wirkungslos entpuppt - nicht der Wohnungsneubau werde befeuert, sondern der Kauf von Immobilien, und das treibe die Preise zusätzlich in die Höhe. Auch die geplante Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau wird von den Immobilienweisen abgelehnt. Aufgrund des befristeten Förderzeitraums werde eine derartige steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus eher preistreibend wirken, als dauerhaft Entlastungen auf dem Wohnungsmarkt mit sich zu bringen. Die Forderungen des Deutschen Mieterbundes, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer zu streichen, die Mietpreisbremse nachzuschärfen und mit weiteren mietrechtlichen Vorgaben die Mietsteigerungen abzubremsen, lehnen die Immobilienweisen ab.
- **Verkaufspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:** Zwischen 2016 und 2018 hat die BImA insgesamt 85 Liegenschaften verkauft, davon eine Liegenschaft verbilligt an das Land Berlin, damit dort Sozialwohnungen gebaut werden können. Zwischen 2019 und 2021 sollen 104 Liegenschaften verkauft werden, davon 30 verbilligt für den sozialen Wohnungsbau. Das folgt aus einer Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen.

Mieter-Tipp

Untermietzuschlag

Nach dem Gesetz kann der Vermieter seine Zustimmung zu einer beantragten Untervermietung von einer angemessenen Erhöhung der Miete - einem Untermietzuschlag - abhängig machen. Die Frage, was „angemessen“ ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Nach Ansicht des Landgerichts Berlin (66 S 29/18) ist ein pauschaler Zuschlag von 5 bis 30 Euro für den erhöhten Aufwand und erhöhte Sachrisiken des Vermieters sachgerecht. Ein höherer Zuschlag kann bei konkret drohenden Vermögensnachteilen des Vermieters in Betracht kommen, wenn zum Beispiel untermietbedingt höhere Betriebskosten wegen einer vereinbarten Inklusivmiete nicht umgelegt werden können.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



Neu · Neu · Neu
Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- € [mehr...](#)