

Neues vom Bundesgerichtshof

Vertragsvereinbarung „Mieter trägt Betriebskosten“ ist ausreichend

Zur Abwälzung aller Betriebskosten auf die Mieter des Hauses reicht eine formularmäßige Mietvertragsvereinbarung aus, wonach die Mieter die Betriebskosten zu tragen haben. Eine konkrete Auflistung der Betriebskosten ist nicht erforderlich, auch nicht die ausdrückliche Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung (BGH VIII ZR 137/15). Der Bundesgerichtshof bestätigte zum einen seine frühere Rechtsprechung, wonach eine wirksame Umlagevereinbarung von Betriebskosten nicht die Aufzählung der einzelnen Kosten voraussetzt, mit Ausnahme der „sonstigen Betriebskosten“. Ausreichend ist, dass im Mietvertrag auf den Betriebskostenkatalog der Betriebskostenverordnung bzw. der II. Berechnungsverordnung verwiesen wird, selbst wenn diese Verordnung seit 2004 nicht mehr in Kraft ist. Letztlich reicht es sogar aus, wenn im Mietvertrag nur davon die Rede ist, dass Mieter die Betriebskosten zu tragen haben. Eine derartige Klausel sei verständlich und eindeutig. Der Bundesgerichtshof argumentiert, es sei seit Jahrzehnten allgemein üblich, in Mietverträgen die Umlage sämtlicher Betriebskosten zu vereinbaren und abzurechnen, die umlagefähig sind. Der Begriff der Betriebskosten bedarf deshalb keiner Erläuterung oder Aufschlüsselung, er kann als bekannt vorausgesetzt werden, er ist für den durchschnittlichen Mieter klar und verständlich.

Aktuelle Infos

- **Energetische Sanierungen rückläufig:** Über 170 Milliarden Euro sind 2014 in die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Deutschland geflossen. Mehr als zwei Drittel aller im Baubereich investierten Mittel wurden damit für Bestandsmaßnahmen aufgewendet. Allerdings sind die Investitionen in die energetische Sanierung von Wohngebäude zwischen 2010 und 2014 deutlich zurückgegangen. Das ergibt sich aus einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BSR). Danach flossen 2014 insgesamt 34,8 Milliarden Euro in die energetische Verbesserung von Wohngebäuden. Vier Jahre zuvor waren es noch 40,9 Milliarden Euro. Der Zuwachs bei energetisch bedingten Investitionen im Geschosswohnungsbau konnte das deutliche Minus bei den Ein- und Zweifamilienhäusern nicht wettmachen. Stark rückläufig waren insbesondere große Einzelmaßnahmen ab 10.000 Euro. Dazu zählt insbesondere die Gebäudedämmung. Einen besonders starken Rückgang (-33 %) gab es bei der energetischen Komplettmodernisierung.
- **Steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus:** Am Freitag, dem 18. März 2016, wurden die von der Bundesregierung beschlossenen Sonderabschreibungen für den Wohnungsbau erstmals im Bundestag beraten. Mit einer deutlich verbesserten steuerlichen Förderung soll der Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen für den sozialen Wohnungsmarkt angeregt werden. Der Deutsche Mieterbund ist skeptisch. Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, müsste das Gesetz auch eindeutige Mietobergrenzen festlegen. Solange dies nicht geschehe, seien die Sonderabschreibungen ein Milliarden-Geschenk an Bauherren und Investoren. Deren Kosten sinken, sie seien aber in keiner Weise verpflichtet, die niedrigeren Baukosten in Form von niedrigeren Mieten weiterzugeben.
- **Bestellerprinzip:** Die Quote der Eigentümer und Vermieter, die die Wohnung am Wohnungsmarkt „privat“, das heißt ohne Einschaltung eines Maklers, anbieten, ist nach Einführung des Bestellerprinzips Mitte 2015 lediglich um 3 % gestiegen. Damit haben sich die Befürchtungen der Maklerbranche nicht bewahrheitet. In der zweiten Jahreshälfte 2015 wurden insgesamt 786.923 Wohnungen vermittelt, 132.366 Wohnungen und somit 17 % von Privatanbietern.

Mieter-Tipp

Parabolantenne

Der Mieter darf auf seinem Balkon an einem Sonnenschirmständer eine Parabolantenne lose anbringen. Hinsichtlich der optischen Wahrnehmung durch Dritte ist das mit einem normalen Sonnenschirm vergleichbar und somit durch den Vermieter als Mietgebrauch hinzunehmen. Der Wert ist überschritten, wenn eine Gefährdung des Mietobjekts oder eine Beschädigung droht (AG Hamburg-Bergedorf 409 C 169/12).

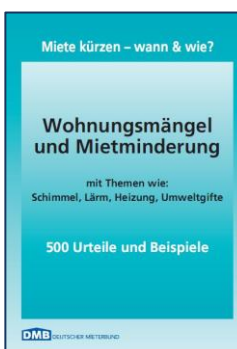


DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre **Mieterhöhung**
76 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



DMB-Broschüre **Wohnungsmängel und Mietminderung**
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)