

Neues vom Bundesgerichtshof

Betriebskostenabrechnung: Auch nicht umlagefähige Kosten müssen innerhalb von 12 Monaten reklamiert werden.

Nach dem Gesetz muss der Mieter spätestens 12 Monate nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung seine möglichen Einwendungen erhoben haben. Mit späteren Reklamationen ist er ausgeschlossen, egal wie falsch die Abrechnung ist. Hier hatte der Mieter einer Eigentumswohnung erst 22 Monate nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung seines Vermieters, eines Fachanwalts für Steuer- und Strafrecht, schwerwiegende Fehler in der Abrechnung bemerkt und gerügt. So hatte der Vermieter 700,00 Euro an Betriebskostenvorauszahlungen nicht berücksichtigt und Kosten über 789,35 Euro abgerechnet, die gar keine Betriebskosten sind, Kosten für Instandhaltung und Verwaltung. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 209/15) entschied, trotz dieser gravierenden Fehler sei die Abrechnung formell ordnungsgemäß. Die inhaltlichen Fehler hätte der Mieter innerhalb der 12-Monats-Frist reklamieren müssen. Jetzt sei es zu spät. Das gelte nicht nur für die zu Unrecht nicht berücksichtigten Vorauszahlungen, sondern auch für die Kostenpositionen Instandhaltung und Verwaltung, die nach dem Gesetz gar nicht als Betriebskosten umlegbar sind. Nur so werde innerhalb absehbarer Zeit Klarheit über die Betriebskostenabrechnung und Vermieter- bzw. Mieteransprüche erzielt, könne die mit dem Gesetz beabsichtigte Befriedungsfunktion eintreten.

Glück für den Mieter:

Weil der Vermieter die Abrechnung für die Wohnungseigentümergeinschaft als Grundlage seiner Betriebskostenabrechnung nahm und darin ausdrücklich vermerkt war, dass die Kosten für Instandhaltung und Wartung nicht umlagefähig sind, greift nach Ansicht des BGH der Grundsatz von Treu und Glauben. Der Mieter bekommt zumindest die 789,35 Euro zurück.

Aktuelle Infos

- **Bundesjustizminister auf Bundesarbeitstagung:** Auf der Bundesarbeitstagung des Deutschen Mieterbundes in Fulda informierte Bundesjustizminister Heiko Maas rund 550 Rechtsanwälte und Rechtsberater der örtlichen DMB-Mietervereine über die geplante zweite Mietrechtsnovelle. Maas stellte fest, dass aufgrund eines wachsenden Drucks auf den Wohnungsmärkten für Mieter ein erheblicher gesetzlicher Nachbesserungsbedarf bestehe. Die Einführung der Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips reicht nicht aus. Die Reformen für Mieter müssten weitergehen. In einer zweiten Mietrechtsnovelle solle er zu substantiellen Verbesserungen zugunsten der Mieter, insbesondere bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen oder auf die ortsübliche Vergleichsmiete kommen. Gleichzeitig kündigte der Bundesjustizminister an, die bestehenden Mietpreisbremsenregelungen auf ihre Wirksamkeit hin zu prüfen. Gegebenenfalls müsste nachgebessert werden unter Umständen noch im Rahmen der zweiten Mietrechtsnovelle.
- **Top-Verdiener der Vorstände von Immobilien AGs:** Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia, Deutschlands größtem Vermieter, ist mit 4,5 Millionen Euro Jahresgehalt der Top-Verdiener unter den Vorständen von Immobilien AGs. Mit Stefan Kirsten, Klaus Freiberg und Thomas Zinnöcker finden sich drei weitere Vonovia-Vorstände mit Gehältern zwischen 2,7 und 2 Millionen Euro im Jahr unter den Top-Ten der Großverdiener.
- **Mieter haben die Mehrheit:** Die Wohneigentumsquote in Deutschland hat sich zwischen 2011 und 2014 kaum erhöht. Sie betrug im Jahr 2014 insgesamt 45,4 Prozent. Gestiegen ist die Eigentumsquote lediglich bei den 65- bis 74-Jährigen, zwischen 2010 und 2014 von 55,9 auf 58,3 Prozent. Die Wohneigentumsquote der einkommensreichsten 20 Prozent der Bevölkerung stieg zeitgleich von 65,9 auf 69,1 Prozent.

Mietrecht zum Lachen

Duschen auf Zeit

- Nachtschwärmer und Lang-Duscher aufgepasst: Duschen und Baden ist nachts zwar erlaubt, aber bitte nicht zu lange. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts Düsseldorf sind 30 Minuten angemessen. Diese „genügen für vorbereitende und abschließende Tätigkeiten wie Ein- und Ablaufenlassen des Badewassers“ (Az: 5 Ss (Owi) 411/90 - (Owi) 181/90). Ob das Gericht dies mit einer Stoppuhr nachgemessen hat, ist leider unbekannt.



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...](#)



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