

Neues vom Bundesgerichtshof

Komplizierte, kaum verständliche Abrechnung formell ordnungsgemäß

Zwar könne sich ein erfahrener Mietrichter denken, wie die Abrechnung gemeint sei, und gelange dann jedenfalls zu rechnerisch nachvollziehbaren Ergebnissen – für den durchschnittlichen Mieter sei die gewählte Art der Abrechnung aus sich heraus aber nicht verständlich und nachvollziehbar. Die Abrechnung liste auf der ersten Seite 15 Kostenpositionen auf, addiere auf ihrer Rückseite dann die Nummern dieser Positionen und ordne sie 4 mit A bis D bezeichneten Rubriken zu, ohne dabei die Kostenpositionen selbst nochmals zu beschreiben. Schließlich würden auf der Folgeseite die Nebenkostenrubriken nicht mit A bis D, sondern mit den Gliederungsziffern 1 bis 4 gekennzeichnet. Die Abrechnung sei unnötig kompliziert gestaltet, viel unübersichtlicher gehe es nicht mehr.

Mit dieser Begründung wies das Landgericht Wiesbaden die Betriebskostenabrechnung eines Vermieters als nicht mehr ordnungsgemäß zurück. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 3/17) entschied anders. Eine Betriebskostenabrechnung sei formell ordnungsgemäß, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalte. Dabei seien keine zu hohen Anforderungen zu stellen. Entscheidend sei allein, ob die Angaben in der Betriebskostenabrechnung es dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen. Diese Anforderungen sah der Bundesgerichtshof auch bei der vorgelegten, komplizierten und unübersichtlichen Abrechnung als erfüllt an. Es sei nicht zu beanstanden, dass der Mieter, um die auf der dritten Seite der Abrechnung auf ihn entfallenden Kostenanteile nachzuvollziehen, auf die beiden vorhergehenden Seiten zurückblättern und die auf drei Seiten enthaltenen Angaben gedanklich zusammenführen müsse.

Aktuelle Infos

- **Berliner Mieterverein analysiert 200 Modernisierungsfälle:** Die durchschnittliche Mieterhöhung nach einer energetischen Modernisierung beträgt 2,44 Euro pro Quadratmeter bzw. 186,37 Euro im Monat. Bezogen auf die durchschnittliche Vergleichsmiete in Berlin ist das ein Mietanstieg um fast 42 %. In 13 % der Modernisierungsfälle stieg die Miete sogar um 4 Euro pro Quadratmeter und mehr. Im Gegenzug dazu sind die Heizkosten gleich hoch geblieben. Zumindest haben die Vermieter trotz energetischer Modernisierung die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen nicht gesenkt. Lediglich in 5,56 % aller Modernisierungsfälle haben die Vermieter öffentliche Fördermittel beantragt, mit denen die Modernisierungskosten und damit die Mieterhöhungen reduziert werden könnten. Aus Vermietersicht ist das wohl nicht notwendig, weil auch die teuer modernisierten Wohnungen problemlos weiter oder neu vermietet werden können. Dafür spricht auch, dass zwei Drittel aller Modernisierungen in „wohlhabenden“ Stadtteilen mit schon hohen Mieten durchgeführt wurden.
- **Eichfristen für Wasserzähler verlängern:** Wohnungswirtschaft, Haus & Grund und Deutscher Mieterbund fordern deutlich längere Eichfristen für Kalt- und Warmwasserzähler. Derzeit müssen die Zähler nach 6 bzw. 5 Jahren ausgetauscht werden, obwohl sie noch sehr genaue Messergebnisse liefern. In anderen Ländern werden deutlich längere Eichfristen akzeptiert: USA und Kanada 17 Jahre, Frankreich 18 und Spanien 23 Jahre. Bei einer Verlängerung der Eichfristen in Deutschland auf 15 bzw. 20 Jahre könnten bis zu 500 Millionen Euro eingespart werden.

Wohnungspolitische und mietrechtliche Forderungen zur Bundestagswahl 2017 (Teil 5)

Der Deutsche Mieterbund hat einen Forderungskatalog zur Bundestagswahl 2017 aufgestellt. Über die einzelnen Forderungen werden wir fortlaufend informieren:

Das Wohngeld muss automatisch alle zwei Jahre an die allgemeine Miet- und Preisentwicklung angepasst werden. Außerdem ist die Einführung eines Klimawohngeldes überfällig. Energetisch modernisierte Wohnungen sind deutlich teurer, das muss bei den Wohngeldzahlungen berücksichtigt werden.

Im Zuge von Wohnungsverkäufen und –käufen umgehen insbesondere finanzmarktorientierte Unternehmen die Grunderwerbssteuer durch so genannte Share Deals. Hier werden nicht Grundstücke oder Gebäude verkauft, sondern Geschäftsanteile an Immobiliengesellschaften. Folge ist, dass die Unternehmen keine Grunderwerbssteuer zahlen müssen. Dieses Steuerschlupfloch muss geschlossen werden.



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...](#)