

Presse-Mitteilung



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Augsburg, 16.11.2012

1. Vorsitzender RA Thomas Weiland:

BGH-Rechtsprechung treibt die Wohnkosten zusätzlich in die Höhe

Bezahlbarer Wohnraum - auch in Augsburg – wird immer knapper. Deutschlandweit fehlen fast 4 Mio. Sozialwohnungen. In Augsburg gibt es nur noch ca. 6.200 Sozialwohnungen.

Die Wohnkosten machen schon heute ein Drittel des Nettoeinkommens aus, wobei sie bei geringen Einkommensgruppen (weniger als 1.500€ Nettoeinkommen) teilweise sogar 40 Prozent des Nettoeinkommens verschlingen.

Dabei tragen insbesondere die jährlich steigenden Betriebskosten zur Kostenerhöhung bei.

Auch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, fußend oft nur auf reinen Praktikabilitätsgründen, trägt dazu bei, dass die Kostenbelastungen für Wohnungen steigen.

So sind nach der BGH-Rechtsprechung Wohnflächenabweichungen von der tatsächlich vorhandenen Wohnfläche gegenüber der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche von weniger als 10 Prozent ohne Rechtsfolgen. Der Vermieter kassiert also Miete für eine Wohn-/Mietfläche, die es gar nicht gibt. Unterm Strich zahlt der Mieter also eine viel höhere Miete.

Wo sonst muss man für nur 90% Gegenleistung 100 Prozent Leistung erbringen?

Nun hat der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung vom 14.11.2012 entschieden, dass der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung für von seinem Personal erbrachten Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten nicht die tatsächlich angefallenen (geringeren) Kosten abrechnen muss, sondern stattdessen die fiktiven (**höheren Kosten**), die bei der Erbringung der Leistungen durch einen Dritten (z.B. Firma) entstanden wären, abrechnen kann. Lediglich die dabei anfallende MwSt. kann er nicht verlangen. Es können demzufolge also Kosten auf den Mieter umgelegt werden, die in Wahrheit überhaupt nicht angefallen sind. **Wer (welcher Mieter) soll das noch verstehen?**

Dabei ist in § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB geregelt, dass bei der Umlage von Nebenkosten der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit vom Vermieter zu beachten ist. Offensichtlich wird dieser Wirtschaftlichkeitsgrundsatz vom BGH in dieser Entscheidung wohl so verstanden, dass Vermieter künftig alles auf Mieter umlegen können, was ihre eigenen Taschen füllt.

Dieses Urteil ist nicht nur ein schwarzer Tag für alle Mieter, sondern auch für das Gerechtigkeitsempfinden eines jeden Einzelnen und den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft!