



**Mieterverein Augsburg  
und Umgebung e. V.**



## Neue BGH-Urteile

### **BGH verneint Vorwegabzug bei Grundsteuerkosten in gemischt genutzten Wohnanlagen**

Mit diesem Urteil stellt der BGH klar, dass es bei einer Betriebskostenabrechnung für teils gewerblich und teils zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden bei der Umlage der Grundsteuer keines Vorwegabzuges für die gewerblichen Einheiten bedarf, wenn dies nicht ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist. Der Senat begründet dies damit, dass den Vermieter weder nach § 556a Abs. 1 S. 2 BGB noch aus Billigkeitsgründen (§§ 315, 316 BGB) eine solche Pflicht treffe. Bei der Grundsteuer handele es sich um eine ertragsunabhängige Objektsteuer, die gerade nicht von den im Abrechnungsjahr erzielten Erträgen und ihrer Verteilung auf die unterschiedliche Nutzung des Gebäudes zu gewerblichen Zwecken einerseits und zu Wohnzwecken andererseits abhängt. Die Grundsteuer beruhe vielmehr auf einer einheitlichen Festsetzung durch die Gemeinde und sei nicht vom Verhalten des Mieters abhängig.

BGH Urt. v. 10.05.2017, Az. VIII ZR 79/16

### **Wohnfläche im Mieterhöhungsverfahren**

In dieser Entscheidung stellt der BGH nochmals klar, dass es für die Berechnung der Mieterhöhung auf die tatsächliche Größe der Wohnung ankomme. Der Vermieter, der eine Mieterhöhung verlange, trage zunächst die Darlegungs- und Beweislast auch auf die in Ansatz zu bringende tatsächliche Wohnfläche. Hierzu sei es ausreichend, wenn er im Mieterhöhungsschreiben eine bestimmte Wohnfläche angebe. Halte der Mieter diese für falsch, so reiche es nicht aus, wenn er dies einfach nur bestreitet. Vielmehr müsse der Mieter mit näheren positiven Angaben erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgehe und warum er daher die Wohnflächenangaben des Vermieters für falsch halte. Dem Mieter sei es möglich und zumutbar, die Wohnfläche seiner Mietwohnung überschlägig zu vermessen und ggf. abweichende Flächenwerte mitzuteilen. Dazu reiche eine laienhafte, im Rahmen seiner Möglichkeiten liegende Vermessung aus.

BGH Urt. v. 31.05.2017, Az. VIII ZR 181/16

## Mieter-Info

Der Hochhausbrand in London wirft Fragen zum Brandschutz, insbesondere im Zusammenhang mit Fassaden, d.h. Wärmedämmungen, auf. Nach einer Stellungnahme des Umweltministeriums kann es bei Einhaltung der in Deutschland bestehenden Brandschutzvorschriften nach menschlichem Ermessen nicht zu einer derartigen Katastrophe kommen. In Gebäuden von 7 m bis 22 m Höhe müssen zugelassene Fassadensysteme schwer entflammbar sein. Diese Voraussetzung werde nicht nur von nicht brennbaren Mineralwollen-Dämmstoffen sondern auch Polystyrol-Dämmstoffen erfüllt. Zusätzlich werden in solchen Gebäuden zumindest seit 2016 sogenannte Brandriegel eingebaut. In Gebäuden höher als 22 m dürfen nur nicht brennbare Bauprodukte verwendet werden. Bei älteren sanierten Bestandsbauten muss der Zustand der Fassade regelmäßig vom Vermieter überprüft und Putzschäden zeitnah beseitigt werden.

© RA Thomas Weiland - Mieterverein Augsburg und Umgebung e.V.