

## Neues vom Bundesgerichtshof / aus der Rechtsprechung

### Verwaltungskostenpauschale ist unzulässig

Wird in einem Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter neben der Grundmiete und den Betriebskostenvorauszahlungen auch eine Verwaltungskostenpauschale zahlen muss, ist das unwirksam - es sei denn, aus dem Mietvertrag geht klar hervor, dass die Verwaltungskostenpauschale ein Teil der Grundmiete ist (BGH VIII ZR 254/17). Hier hatten Mieter und Vermieter eine Grundmiete (nettokalt) in Höhe von 1.499,99 Euro vereinbart. Hinzu kamen Betriebskostenvorauszahlungen von 158,12 Euro, Heizkostenvorauszahlungen von 123,75 Euro und eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 34,38 Euro. Die Vereinbarung der Verwaltungskostenpauschale ist unwirksam. Der Mieter muss keine Pauschale zahlen, kann die in der Vergangenheit gezahlten Beträge hierfür zurückfordern.

Nach dem Gesetz sind mit der vereinbarten Miete grundsätzlich alle Kosten des Vermieters abgegolten. Eine Ausnahme gibt es nur für Betriebs- und Heizkosten, die zusätzlich zur Miete gefordert werden dürfen. Verwaltungskosten sind aber keine Betriebskosten. Tatsächlich sind die Verwaltungskosten Bestandteil der Grundmiete. Zwar kann der Vermieter theoretisch angeben, wie er die Grundmiete intern kalkuliert hat, also zum Beispiel mit einer Verwaltungskostenpauschale. Mit der hier vereinbarten Pauschale ist aber offensichtlich nicht die Offenlegung der internen Mietkalkulation beabsichtigt gewesen. Der Vermieter wollte zusätzlich zur Miete eine Verwaltungskostenpauschale kassieren. Das ist unzulässig.

### Aktuelle Infos

- **Baukindergeld ist Kaufkindergeld:** Aus einer Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der FDP-Bundestagsfraktion folgt, dass das Baukindergeld in Wahrheit ein Kaufkindergeld ist. Der Bau neuer Wohnungen wird nicht initiiert. Von den 40.766 Anträgen auf Baukindergeld, die zwischen September und November 2018 gestellt wurden, ging es in 35.764 Anträgen um den Erwerb von Wohneigentum. Das heißt, in 87,7 % aller Fälle ging es um den Erwerb von Bestandsimmobilien und nicht um ein Neubauvorhaben. Die FDP spricht von einer fehlgeleiteten Subvention und Die Linke von „zweckverfehlt“. Einig sind sich beide Parteien: Neuer Wohnraum entsteht nicht.
- **Untersuchung zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse:** Die Kernaussagen des Evaluationsberichtes der Bundesregierung zur Mietpreisbremse sind:  
--> Die 2015 eingeführte Mietpreisbremse hat zu einer moderaten Verlangsamung des Mietanstiegs geführt.  
--> Nicht erkennbar ist, dass sich der Abstand zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmieten reduziert oder stabilisiert hat.  
--> Vielfach bieten Vermieter Mietwohnungen nach wie vor zu Preisen an, die deutlich über den Grenzen der Mietpreisbremse liegen.  
--> Der Wohnungsneubau wird durch die Mietpreisbremse nicht beeinträchtigt oder behindert - im Gegenteil, Neubauinvestitionen und Mieten im Neubau steigen.  
**Im Klartext:** Die Mietpreisbremse wirkt, aber nur ein bisschen. Nachbesserungen sind dringend erforderlich. Die Regelungen zur Mietpreisbremse dürfen nicht im Jahr 2020 auslaufen, die Geltungsdauer der Mietpreisbremse muss verlängert werden - so, wie es Justizministerin Katarina Barley beabsichtigt. Außerdem muss die Mietpreisbremse bundesweit gelten, die Ausnahmeregelungen sind abzuschaffen und Vermieter, die sich nicht an das Gesetz halten, müssen sanktioniert werden.
- **Rekordmiete und Preissprünge:** Das Immobilienportal Immowelt.de hat für 79 Großstädte mit über 100.000 Einwohnern insgesamt 806.000 Wohnungsangebote ausgewertet. Das Ergebnis: Rekordmieten, z.B. in München (18,10 Euro/qm), und starke Preissprünge innerhalb eines Jahres, z.B. in Berlin und Heidelberg um 13 %, in Erlangen um 12 % und in Heilbronn um 11 %.

### Mieter-Tipp

#### Haushaltsnahe Dienstleistungen

Der Mieter hat gegen den Vermieter einen Anspruch auf die unentgeltliche Erteilung einer Aufstellung der im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu zahlenden Kosten, die als haushaltsnahe Dienstleistungen vom Mieter steuerlich absetzbar sind (AG Chemnitz 20 C 168/18).



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

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



**Neu · Neu · Neu**  
**Das Mieter-Handbuch**  
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 €  
[mehr...](#)



**Mieterlexikon**  
2018/2019  
700 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)