

Recht und Steuern

Mobilfunkmast nur bei Einstimmigkeit

Der mehrheitliche Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft, einen Mobilfunkmast auf dem Dach einer Wohnanlage zu installieren, ist nicht rechtmäßig. Eine solche Maßnahme bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, urteilte der Bundesgerichtshof am 24. Januar 2014 unter dem Aktenzeichen V ZR 48/13. Seine Entscheidung begründete das Gericht mit den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Zudem gäbe es einen wissenschaftlichen Streit darüber, ob von solchen Anlagen gesundheitliche Gefahren ausgehen. Daraus wiederum könnte die ernsthaftige Möglichkeit resultieren, dass der Miet- oder Verkaufswert von Eigentumswohnungen gemindert wird. Das stelle eine Beeinträchtigung dar, die ein verständiger Wohnungseigentümer nicht zustimmungslos hinnehmen müsse.

(Wüstenrot)

Umlage von Betriebskosten

Ein Dauerbrenner in der Rechtsprechung, die vom Bundesgerichtshof (BGH) zum Wohnungsmietrecht ergeht, ist nach wie vor die Frage der Betriebskostenabrechnung, insbesondere welche Anforderungen eine solche Betriebskostenabrechnung in formeller und materieller Hinsicht erfüllen muss und welche Kosten im Rahmen dieser Abrechnung auf die Mieter umgelegt werden können. Am 9. Oktober 2013 hatte sich der BGH unter dem Aktenzeichen VIII ZR 22/13 erneut mit dieser Problematik zu befassen. Die Klägerin hatte ein Anwesen von der Voreigentümerin erworben und machte im Wege der Klage eine Nachzahlung in Höhe von 736,59 Euro nebst Zinsen aus der Betriebskostenabrechnung 2007 geltend. Die Betriebskostenabrechnung war von der Hausverwaltung erstellt und unter dem 15. Dezember 2008 im Namen und in Vollmacht der Eigentümerin unter namentlicher Bezeichnung der Klägerin gegenüber der Beklagten geltend gemacht worden. Die Beklagte hatte der Abrechnung jedoch widersprochen.

Das Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg hat die Zahlungsklage in erster Instanz abgewiesen. Auch die eingelegte Berufung hatte keinen Erfolg. Der BGH

hielt im Rahmen der eingelegten Revision diese Entscheidungen jedoch nicht für haltbar.

Seine Entscheidung begründete der BGH damit, dass das Berufungsgericht zwar zutreffend davon ausgehe, dass der Nachzahlungsanspruch eines Vermieters aus einer Betriebskostenabrechnung voraussetze, dass dem Mieter innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB eine formell ordnungsgemäße Abrechnung zugeht. Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung nach der Rechtsprechung des Senats, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Ob die Betriebskostenabrechnung die Voraussetzungen erfüllt, die an ihre Wirksamkeit zu stellen sind, richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch nachzuprüfen.

Hiernach sind bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben in die Abrechnung aufzunehmen: Zusammenstellung der Gesamtkosten, Angabe und – soweit erforderlich – Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, Berechnung des Anteils des Mieters, Abzug seiner Vorauszahlungen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sei die Abrechnung der Klägerin bezüglich der Positionen Wasser, Schornsteinfeger und Hauswart nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil die Gesamtkosten nicht hinreichend ausgewiesen wären. Die hier streitigen Abrechnungspositionen genügten – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – den Anforderungen der Senatsrechtsprechung.

Hinsichtlich der Hauswartkosten weist die Revision zutreffend darauf hin, dass Vermieterseite zwar dasselbe Hauswartunternehmen für mehrere Wohnblocks beschäftigt worden sei, dieses jedoch für jeden Block gesondert abgerechnet habe. So ergebe sich bereits aus der von der Klägerin vorgelegten Rechnung betreffend die Hauswartkosten für das Jahr 2007, dass für die von der Beklagten bewohnte Wohneinheit ein eigenständiger Rechnungsbetrag von 5 835,28 Euro erhoben werde. Wenn bereits das

Hauswartunternehmen – wie hier – eine gesonderte Rechnung für jede Wohneinheit erstellt, brauche der Vermieter selbstverständlich nur den sich daraus ergebenden Betrag anzugeben und nicht, welche Gesamtkosten auf die gesamte Wirtschaftseinheit entfallen. Es liege dann schon keine Umrechnung durch den Vermieter vor, wenn er den seitens des jeweiligen Leistungserbringers für die der Abrechnung zugrunde liegende Wohneinheit ermittelten Rechnungsbetrag lediglich weitergebe. In der streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnung werde der vorgenannte Rechnungsbetrag daher ordnungsgemäß für die von der Beklagten bewohnte Einheit eingestellt.

Ähnlich verhalte es sich bei der Position der Schornsteinfegerkosten. Auch insoweit trage die Begründung des Berufungsgerichts nicht. Die Beklagte habe in diesem Zusammenhang schon nicht geltend gemacht – worauf die Revision zutreffend hinweist –, dass Kosten, die sich auf eine größere Wirtschaftseinheit als die Wohneinheit der Beklagten beziehen, von der Vermieterin in einem internen Rechenschritt auf die von der Beklagten bewohnte Wirtschaftseinheit umgerechnet worden seien. Gerügt wird insoweit nur, dass sich aus den bei der Belegsicht vorgelegten Rechnungen lediglich ein niedrigerer Betrag ergeben habe als für diese Position bezogen auf sämtliche Gebäude der Wirtschaftseinheit. Dies wäre jedoch ein materieller Mangel der Abrechnung, dem das Berufungsgericht gegebenenfalls nachzugehen hätte.

Bezüglich der Position Wasser sei in der Abrechnung ein Gesamtkostenbetrag in Höhe von 3 322,88 Euro und als zu verteilende Kosten ein Betrag in Höhe von 3 156,74 Euro ausgewiesen. Entsprechendes gelte für die Entwässerungskosten, hinsichtlich derer als Gesamtkosten 3 608,74 Euro angegeben werden und die zu verteilenden Kosten 3 428,30 Euro betragen. Dass von den Gesamtkosten ein Abzug von jeweils fünf Prozent gemacht werde und die zu verteilenden Kosten geringer als die Gesamtkosten seien, gehe somit aus der Abrechnung selbst hervor. Also stehe auch hier kein interner Rechenschritt, der zur (formellen) Unwirksamkeit der Abrechnung führen könnte, in Rede. Im Gegenteil: Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht die Gesamtkosten, sondern lediglich ein geringerer Betrag verteilt wird.

(IVD Süd)