



BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG: GRUNDSTEUER- UMLAGESCHLÜSSEL RICHTET SICH NACH VERTRAGLICHER VEREINBARUNG

01.09.2004 Fachinformation

Falls als Umlageschlüssel das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen vereinbart ist, kann die Grundsteuer insoweit ebenfalls nur anteilig in die Betriebskostenabrechnung eingestellt werden. Der BGH hat durch Urteil vom 26. Mai 2004, veröffentlicht in NZM 2004, Seite 580 f., zur Frage des zulässigen Umlagemassstabes für die Position Grundsteuer entschieden, wenn im Mietvertrag das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses als Umlagemassstab vereinbart war. In dem entschiedenen Fall bestand Unsicherheit über die Umlage der Position Grundsteuer. Der Vermieter hatte vertraglich vereinbart, dass die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses umgelegt werden sollten. In einer Betriebskostenabrechnung für eine vermietete Eigentumswohnung war jedoch die Grundsteuer mit einem „Festbetrag“, der den bezüglich der vermieteten Eigentumswohnung ergangenen Grundsteuerbescheiden entsprach, eingestellt worden. Die Mieterin wandte gegenüber der Betriebskostenabrechnung ein, dass diese nicht nach dem vereinbarten Umlagemassstab erstellt wurde. Die Mieterin machte dann im Wege der Zahlungsklage einen Anspruch auf Rückzahlung von Mietkaution in Höhe der von ihr berechneten Guthaben geltend. Die Mieterin hatte zunächst in den Vorinstanzen verloren. Auf ihre Revision hin hob der BGH jedoch das Urteil auf. Der BGH stellt fest, dass maßgeblich für den Abrechnungsmaßstab die vertragliche Vereinbarung ist. Der Vorrang für vertragliche Vereinbarungen sei für Wohnraummietverhältnisse im preisfreien Wohnraum nunmehr in § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB ausdrücklich geregelt. Es entsprach jedoch auch zuvor der allgemeinen Auffassung, dass ein vertraglich vereinbarter Abrechnungsmaßstab eine einseitige Bestimmung durch den Vermieter nachfolgend ausschließe. Nicht für richtig hielt der BGH dann im Weiteren jedoch die Auffassung des LG Berlin als Berufungsinstanz, dass der Mietvertrag einschränkend dahingehend ausgelegt werden müsse, dass der vereinbarte Umlagemassstab nicht für solche Betriebskosten gelte, die – wie vorliegend die Grundsteuer aufgrund des Steuerbescheides – abgrenzbar seien und dem Mieter zweifelsfrei zugewiesen werden könnten. Dies entspreche nicht der vertraglichen Vereinbarung, die insoweit falsch ausgelegt worden sei. Von einem verständigen Mieter könne die Klausel nicht anders verstanden werden, als dass mit Ausnahme der Heizungs- und Warmwasserkosten alle Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses umgelegt werden müssten, mithin auch die Grundsteuer. Weiter weist der BGH darauf hin, dass auch unter Berücksichtigung der Interessenlage keine Einschränkung dieser Auslegung notwendig sei. Der Abrechnungsmaßstab der Wohn-/Nutzfläche sei zulässig und sogar üblich. Die vorgenannte Entscheidung macht deutlich, dass insbesondere bei Vermietung von Eigentumswohnungen darauf zu achten ist, welche Umlagemassstäbe im Mietvertrag mit dem Mieter vereinbart worden sind. Allein diese sind für die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter maßgeblich. Ein etwaiger Umlagemassstab aus der Wohngeldabrechnung kann nicht 1:1 an den Mieter weiter gereicht werden. Das Urteil liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 26.05.2004

Downloads

10082_16-04%20umlageschlüssel

162
PDF