

ANRECHNUNG VON MIETERTRÄGEN AUS DER VERMIETUNG VON DACHANTENNENSTANDORTEN NICHT ERFORDERLICH

11.12.2003 Fachinformation

Erträge aus der Vermietung von Dachantennenstandorten für Mobilfunkanlagen müssen auch im sozialen Wohnungsbau nicht angerechnet werden. Das AG Marburg hält die Berücksichtigung von Mieterträgen aus der Vermietung von Dachantennenstandorten für Mobilfunkanlagen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung im sozialen Wohnungsbau nicht für erforderlich. In den BBU-Medien, zuletzt im Rechtsratgeber 1/03 „UMTS-Antennen – Rechtliche Rahmenbedingungen für die Wohnungsunternehmen“, wurde über die Problematik berichtet, inwieweit im sozialen Wohnungsbau die Erträge aus der Vermietung von Dachantennenstandorten für Mobilfunkanlagen in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzurechnen sind oder nicht. Zuletzt hatte das LG Frankfurt am Main im Jahr 2001 entschieden, dass eine solche Verpflichtung zur Weitergabe der Erträge an die Mieter nicht besteht. Nunmehr liegt eine neue aktuelle AG-Entscheidung vor. Das AG Marburg hat durch Urteil vom 30. Juni 2003 Az: 9 C 626/00 (81) festgestellt, dass die Berücksichtigung solcher Mieterträge deshalb nicht erforderlich sei, weil diese nicht im Rahmen der „ordentlichen Bewirtschaftung“ des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit im Sinne des § 31 Abs. 1 Satz 1 II. BV erzielt werden. Das Urteil beschäftigt sich zwar vorrangig mit den Schadenersatzansprüchen des Vermieters, insbesondere aus nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen, nimmt aber auch zu der Frage der Anrechenbarkeit Stellung. Das AG Marburg hatte in der Vergangenheit, allerdings ohne eingehende Begründung wie in diesem Urteil, die Anrechnung der Einnahmen für erforderlich gehalten. Mit der neuen Entscheidung wird auch die Auffassung des BBU erneut bestätigt. In dem entschiedenen Fall hatten die Mieter eine Verringerung der Kostenmiete verlangt, da die Wirtschaftlichkeitsberechnung fehlerhaft gewesen sei. Sie machten geltend, dass die Mieteinnahmen der Vermieterin für die Aufstellung einer Mobilfunkantenne auf dem Dach des Hauses in Höhe von rund 25.000,00 DM jährlich in die Wirtschaftlichkeitsberechnung hätten einbezogen werden müssen. Das AG Marburg hielt demgegenüber jedoch die Wirtschaftlichkeitsberechnung für richtig. Die Einnahmen aus der Vermietung des Daches für die Aufstellung einer Mobilfunkantenne seien keine Erträge im Sinne des § 31 II. BV. Nach § 31 Abs. 1 Satz 1 II. BV müssten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Erträge die Einnahmen aus Mieten, Pachten und Vergütungen berücksichtigt werden, die bei ordentlicher Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit nachhaltig erzielt werden können. Bei den aus der Vermietung des Daches erzielten Einnahmen handele es sich jedoch nicht um solche im Rahmen einer ordentlichen Bewirtschaftung des Gebäudes. Zur ordentlichen Bewirtschaftung eines Gebäudes gehören nach Auffassung des AG Marburg nur solche Geschäfte des Vermieters, die grundstücksbezogen sind und die üblicherweise von Gebäude- oder Grundstücksbesitzern vorgenommen würden, um die Einnahmen aus dem Grundstück zu erhöhen. Bei der Aufstellung einer Mobilfunkantenne auf dem Dach eines Gebäudes handele es sich jedoch nicht um ein solches übliches Geschäft. Ansonsten müsste jedem Gebäudebesitzer, der es ablehnt, eine Mobilfunkantenne auf seinem Dach zu errichten, der Vorwurf gemacht werden, er wirtschaftete nicht ordentlich. Es handele sich daher vielmehr um eine außerordentliche Bewirtschaftung des Gebäudes. Trotz der im sozialen Wohnungsbau bestehenden Sozialbindung müsse es dem Gebäudeeigentümer im Rahmen seiner Eigentumsfreiheit möglich sein, außerordentliche Einnahmen aus dem Grundstück zu erzielen, ohne dass diese zwangsläufig auf die Mieter umgelegt werden müssten. Daneben sei es auch zweifelhaft, inwiefern die Vermietung der Dachflächen grundstücksbezogen sei. Zwar würden die Techniker der Mobilfunkbetreiber die Zufahrtswege, Treppen und den Fahrstuhl des Gebäudes nutzen, angesichts dessen, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten der Techniker an einer Mobilfunkantenne aber nur äußerst selten vorkommen, sei diese Nutzung jedoch als unerheblich anzusehen. Insoweit stünden den Erträgen auch keine bzw. nur unerheblich laufende Aufwendungen gegenüber, so dass der Grundsatz der Deckungsgleichheit von Aufwendungen und Erträgen nicht gewahrt sei. Erfreulicherweise liegt nunmehr eine für die Vermieterseite günstige Entscheidung des AG Marburg vor. Die wesentlichen Auszüge aus dem Urteil können von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Sie liegen im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. 20-03 UMTS.pdf

Downloads

