
Datum: 20.09.2005
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 84/05
ECLI: ECLI:DE:AGK:2005:0920.201C84.05.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
3. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

(Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313 a ZPO abgesehen).

Die Klage ist als unbegründet abzuweisen.

Der Klägerin steht weder der geltend gemachte Mietzinsanspruch in Form eines Betriebskostennachzahlungsanspruchs für die Abrechnungsjahre 2001 und 2002 gegenüber dem Beklagten zu noch ein Schadensersatzanspruch auf Erstattung von Anwaltskosten.

Ein Mietzinsanspruch in Form eines Betriebskostennachzahlungsanspruches ist jedenfalls zur Zeit nicht durchsetzbar. Die Entstehung und die Durchsetzbarkeit eines solchen Anspruches setzt voraus, dass über Betriebskostenvorauszahlungen nachvollziehbar abgerechnet wird und diese Abrechnung den ausgewiesenen Nachzahlungsbetrag plausibel erscheinen lässt. Solches ist bei den erteilten Abrechnungen jedenfalls mit Rücksicht auf die anteilige Grundsteuer nicht der Fall, welche bei beiden Abrechnungen höher ist als der eingeklagte Nachzahlungsbetrag.

Fallen Betriebskosten einheitlich für Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten an, so liegt der Gedanke nahe, dass bei verschiedenen Betriebskostenarten auf die Gewerbeeinheiten

1

2

3

4

5

6

höhere Kosten entfallen als auf die Wohneinheiten (KG WM 98, 475 [476]) und deshalb eine Kostenverteilung nach einem einheitlichen Umlagemaßstab nicht angemessen ist. Deshalb müssen die Kosten für Gewerbeeinheiten nach dem auf preisfreiem Wohnraum übertragbaren Rechtsgedanken des § 20 II 2 NMV vorweg erfasst und abgezogen werden. Dies ist insbesondere bei der Grundsteuer nötig, da diese sich ihrer Höhe nach nach dem von der Finanzbehörde festgesetzten Grundsteuermeßbetrag bemisst, welcher wiederum auf dem Einheitswert für das Grundstück basiert. Dieser Einheitswert wird in der Regel im Ertragswertverfahren festgesetzt nach dem jährlichen Rohertrag des Grundstücks, welcher für jede Nutzungsart gesondert zu ermitteln ist. Da der Ertrag zu gewerblichen Zwecken vermieteten Teile des Mietobjekts in der Regel höher ist als bei einer Nutzung zu Wohnzwecken, wirkt sich die Vermietung zu Gewerbebezwecken in der Regel dahin aus, dass die Grundsteuer steigt, weshalb eine gleichmäßige Umlage der Grundsteuer nach Nutzfläche nicht sachgerecht ist und der auf die Gewerbefläche entfallende Grundsteueranteil vorab zu ermitteln ist und nicht auf die Wohnungsmieter mit umgelegt werden kann. Sollte ausnahmsweise der steuerliche Ertragswert durch eine teilweise gewerbliche Vermietung nicht erhöht sein, so wird der Mieter dies mit Hilfe des Ermittlungsbogens zum Einheitswertbescheid, in welchem der maßgebliche Steuermeßbetrag dargestellt ist und welcher notfalls beim Finanzamt anzufordern ist, darlegen können und müssen. Die Tatsache, dass ein Grundsteuerbescheid einheitlich ergangen ist, besagt nichts dazu, ob die teilgewerbliche Nutzung sich überproportional auf die Grundsteuerhöhe ausgewirkt hat oder nicht. Im vorliegenden Falle hat die Klägerin nicht in den Abrechnungen hinreichend erläutert, wie sie auf Gewerbeeinheiten entfallende Beträge der Grundsteuer ermittelt und vorweg abgezogen hat und auch nicht erläutert, wieso sie Büro- und Wohneinheiten einheitlich behandelt. Die Klägerin gibt für Büro- und Wohneinheiten einen einheitlichen Betrag an, ohne anzugeben, welchen Betrag sie für Leben, Reinigung, Praxis, Büro und Werkstatt herausgerechnet hat und nach welchen Grundsätzen dies geschehen ist. Ebenso stellt sie nicht nachvollziehbar dar, wieso Büros und Wohnungen einheitlich behandelt werden, obwohl der Mietwert, welcher in der Form des Ertragswertes Grundlage der Besteuerung ist, in der Regel für Büros deutlich höher ist als für Wohnungen. Mit Rücksicht darauf muß die geltend gemachte Nachzahlungsforderung als derzeit nicht durchsetzbar abgewiesen werden, ohne dass es noch darauf ankommt, ob die übrigen Einwendungen der Beklagten gegen die Abrechnung berechtigt sind oder ob ihnen jedenfalls im Laufe dieses Prozesses durch zusätzliche Erläuterungen abgeholfen werden konnte und abgeholfen worden ist.

Aus vorstehenden Darlegungen ergibt sich zugleich, dass die Beklagten zur Erstattung von 7
Anwaltskosten, welche bei der Klägerin jedenfalls dem Grunde nach eingetreten sein mögen, nicht verpflichtet ist. Die Beklagten haben sich nämlich nicht vertragswidrig verhalten, indem sie die in den Abrechnungen ausgewiesenen Nachzahlungen verweigert haben. Es ist daher keine Grundlage dafür ersichtlich, dass sie der Klägerin Anwaltskosten zu erstatten haben.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 708 Nr. 11, 713 ZPO. 8

Neuer Vortrag im Schriftsatz vom 08.09.2005 war gemäß § 296 a ZPO nicht zu 9
Beklagterücksichtigen.

Er konnte nicht gemäß § 283 S. 2 BGB berücksichtigt werden, weil er verspätet eingereicht 10
worden ist und zu diesem Zeitpunkt das Urteil bereits abgesetzt war.

Zudem berechtigt die Gewährung von Schriftsatznachlass gemäß § 283 ZPO nur zur 11
Erwiderung auf letzten Schriftsatz der Gegenseite, nicht aber zur Geltendmachung neuer Angriffs- oder Verteidigungsmittel, wie Korrektur oder Ergänzung einer Betriebskostenabrechnung, die zudem erst nach Ablauf der Prüffrist zu einer fälligen

Nachzahlungsforderung gegenüber dem Mieter führen würde.

Ein Anlaß zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung gemäß § 156 ZPO besteht nicht, 12
zumal da nicht einmal dargetan ist, weshalb die neuen Angriffs- oder Verteidigungsmittel
nicht schon früher hätten erhoben werden können.