
Datum: 10.06.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: 220
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 220 C 10/11
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:0610.220C10.11.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 2.452,71 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.11.2010 zu zahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Hilfswiderklage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger zu 1/3, der Beklagte zu 2/3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für den Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Dem Kläger bleibt nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils gegen ihn vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

1

Der Kläger ist Testamentsvollstrecker über den Nachlass des 2003 verstorbenen Herrn F., zu dem unter anderem das Haus Q. in Köln gehört. Der Beklagte pachtete die in diesem Haus gelegene Gaststätte „G. L.“ mit Vertrag vom 22.04.2008 von dem Kläger. Der monatliche Pachtzins beträgt 2.500 € zuzüglich Mehrwertsteuer. Überdies ist vom Beklagten ein monatlicher Betriebskostenvorschuss von 570 € zuzüglich Mehrwertsteuer und eine monatliche Vorauszahlung von 500 € zuzüglich Mehrwertsteuer auf pachtvertraglich übernommene Vorauszahlung wegen Unterschreitens einer Mindestabnahmemenge Bieres zu zahlen. Die Zahlungen sind jeweils am 3. Werktag eines jeden Monats fällig.

2

Der Pachtvertrag enthält unter anderem die folgenden Bestimmungen:

„§ 2 Inventar	4
...	5
(3) Die Erhaltung und Instandsetzung sämtlichen Inventars obliegt dem Pächter, der auch die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Inventars trägt. Der Pächter hat das Inventar laufend in dem Zustand zu erhalten und in dem Umfang zu ersetzen, der den Regeln einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Die vom Pächter als Ersatz für abgenutztes, beschädigtes oder untergegangenes Inventar angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.	6
...	7
§ 6 Pachtzins	8
...	9
(2) Neben dem nach Abs. 1 zu entrichtenden Pachtzins hat der Pächter sämtliche für das Pachtobjekt anfallenden Betriebs- und Nebenkosten, wie z.B. für Heizung, Wasser-, Abwasser- und Stromverbrauch, Betriebs- und Wartungskosten der technischen Anlagen und Außenanlagen, Entwässerungs-, Müllabfuhr-, Kaminfeger- und andere Hausgebühren, Steuern, öffentlich-rechtliche Lasten, Abgaben dieser Art und sonstige in § 2 Abs. 1 Betriebskostenverordnung genannte Betriebskosten, diese in einem der Gewerbenutzung entsprechenden erweiterten Sinn zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer zu tragen.	10
...	11
§ 8 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Minderung	12
(1) Gegenforderungen aus diesem Vertrag kann der Pächter auch für die Zeit nach Beendigung des Pachtvertrages nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen. ...	13
(2) Gegenüber den Forderungen des Verpächters aus diesem Vertrag steht dem Pächter ein Zurückbehaltungsrecht oder Leistungsverweigerungsrecht nur in Bezug auf Forderungen aus diesem Vertrag zu, und zwar nur dann, wenn der Anspruch, auf den das Recht gestützt wird, unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.	14
...	15
§ 12 Instandhaltung und Instandsetzung des Pachtobjekts; Schönheitsreparaturen	16
(1) Dem Verpächter obliegt auf eigene Kosten die Instandsetzung an Dach und Fach. ... Fach im Sinne dieser Vereinbarung sind ... der Schornstein sowie alle allgemeinen, mehreren Gebäudeteilen dienende Versorgungsleitungen.	17
(2) Im übrigen sind Instandhaltung und Instandsetzung des Pachtobjekts Sache des Pächters, es sei denn, die Instandhaltung und Instandsetzung betrifft Anlagen und Einrichtungen, die dem Zugriff des Pächters nicht ausgesetzt sind. Die Instandhaltungs- und	18

Instandsetzungspflicht des Pächters bezieht sich insbesondere auf die Sanitärobjekte und Warmwassergeräte in den Sanitärräumen, die Heizeinrichtung, Fenster- und Türverschlüsse, Kabel- und Lichtanlagen sowie auf die Kühlanlagen.

...“ 19

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Pachtvertrag (Anlage K2, Bl. 11 ff. d.A.) verwiesen. 20

Der Beklagte behielt von den Zahlungsverbindlichkeiten für den Monat November 2010 einen Betrag in Höhe von 2.452,71 € ein. 21

In den Monaten März und August 2010 kam es jeweils zu Rohrverstopfungen in den Abwasserleitungen der gepachteten Räumlichkeiten. Im März 2010 war das Abflussrohr mit Fettablagerungen, im August 2010 mit Tampons, Haaren, WC-Papier und Slipeinlagen verstopft. Der Beklagte beauftragte jeweils die M. GmbH mit der Beseitigung der Rohrverstopfungen. Diese stellte dem Beklagten am 29.03.2010 250,73 € und am 07.09.2010 707,22 € in Rechnung. Der Beklagte beglich die Rechnungen jeweils nicht, vielmehr forderten die Parteien sich wechselseitig dazu auf, diese Rechnungen zu bezahlen. 22

Mit Schreiben vom 30.03.2011 rechnete der Kläger die Betriebskosten für das Jahr 2010 ab. Die Betriebskostenabrechnung weist für die vom Beklagten gepachtete Gaststätte Gesamtkosten in Höhe von 8.028,27 €, Vorauszahlungen in Höhe von 6,840 € und eine Nachforderung des Klägers in Höhe von netto 1.188,27 €, inklusive Mehrwertsteuer 1.414,04 € aus. In die Gesamtkosten in Höhe von 8.028,27 € sind unter anderem Kosten für Straßenreinigung und Heizkosten eingeflossen. Die diesbezüglichen Angaben in der Abrechnung lauten: 23

„Straßenreinigung 6,32 m anteilig 1.108 [€]“ 24

und 25

„Heizung lt GEW 759,78 €“ 26

Dem Beklagten wurde eine Frist zur Zahlung bis zum 18.04.2011 gesetzt; er zahlte die Nachforderung nicht. 27

Der Kläger behauptet, die Rohrverstopfungen seien nicht auf Mängel in der Abflussanlage zurückzuführen, wie eine Rückfrage bei dem Zeugen N. von der M. GmbH ergeben habe. Er habe die dem Beklagten von der M. GmbH in Rechnungen gestellten 957,95 € an diese gezahlt, da diese das Pachtobjekt schon seit langer Zeit betreue und er das gute Verhältnis mit ihr nicht belasten wolle. Er ist der Ansicht, er habe nunmehr einen Erstattungsanspruch gegen den Beklagten in entsprechender Höhe. 28

Der Kläger beantragt, den Beklagten zu verurteilen, 29

an ihn 4.824,70 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 2.452,71 € seit dem 04.11.2010 und aus 1.414,04 € seit dem 19.04.2011 sowie im Übrigen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 30

Der Beklagte beantragt, 31

die Klage abzuweisen 32

und hilfsweise für den Fall des Unterliegens,	33
den Kläger zu verurteilen, an ihn 2.452,71 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24.10.2010 zu zahlen.	34
Der Kläger beantragt des weiteren,	35
die Hilfswiderklage abzuweisen.	36
Der Beklagte meint, er habe einen Erstattungsanspruch gegen den Kläger in Höhe von 2.452,71 €, da er irreparable mitgepachtete Geräte habe erneuern lassen, wobei sich die Behauptung auf Geräte bezieht, die unstreitig zum Inventar gehören. Bei den Anfang März 2010 durchgeführten Wartungsarbeiten sei durch den Fachunternehmer festgestellt worden, dass an manchen Geräten keine Reparaturarbeiten mehr durchgeführt werden könnten, da diese schlicht verbraucht gewesen seien. Die notwendigen Reparaturen hätten einer Neuanschaffung gleichgestanden. Die betroffenen Geräte hätten ihre Lebenserwartung von 10 Jahren längst überschritten gehabt. Der Beklagte habe, nachdem er den Kläger erfolglos zur Durchführung der Erneuerungen aufgefordert habe, diese durchführen lassen. Der Beklagte erklärt mit dieser Forderung die Aufrechnung gegen die Restforderung des Klägers aus dem Monat November 2010 und erhebt für den Fall, dass diese einem Aufrechnungsverbot unterliegen, Hilfswiderklage in entsprechender Höhe.	37
Der Beklagte ist ferner der Ansicht, ein Anspruch des Klägers auf Erstattung von 957,95 € bestehe mangels Anspruchsgrundlage nicht. Überdies bestehe ein solcher Anspruch auch deshalb nicht, weil der Kläger zur Beseitigung der Rohrverstopfungen verpflichtet gewesen sei. Dazu behauptet der Beklagte, die immer wiederkehrenden Verstopfungen seien nach Auskunft des Zeugen N. auf folgende Umstände zurückzuführen: Die Bodenleitung unter dem Kellerfußboden habe sich gesenkt, so dass kein ausreichendes Gefälle mehr vorhanden sei. Außerdem hätten sich die Verbindungsmuffen verschoben. Ferner sei der Fettabscheider falsch montiert: Üblicherweise durchlaufe das fetthaltige Abwasser der Küche zunächst den Fettabscheider und würde von dort gereinigt in die Bodenleitung eingeführt. Hier jedoch sei der Fettabscheider erst hinter der Einleitung des Küchenabwasserrohres in die Bodenleitung eingebaut worden, so dass das fetthaltige Wasser einige Meter durch die Bodenleitung fließe und erst dann gereinigt werde. Hierdurch setze sich das Abwasserrohr durch Fettablagerungen zu, was zu Verstopfungen führe. Dass bei der letzten Verstopfung auch Haare, Damenbinden u.a. aus dem Rohr entfernt werden mussten, beruhe allein darauf, dass durch den durch die Fettablagerungen verengten Durchmesser des Rohres diese Gegenstände nicht durchgespült hätten werden können oder in Folge der Verschiebungen der Muffen an diesen Widerständen hängen geblieben seien.	38
Hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2010 rügt der Beklagte, dass diese nicht überprüfbar und nicht nachvollziehbar sei, dass die Straßenreinigungskosten übersetzt und die diesbezüglichen Gesamtkosten nicht angegeben seien. Eine Überprüfung der Heizkosten sei mangels beigefügter Heizkostenabrechnung nicht möglich gewesen. Hinsichtlich der weiteren Einwendungen wird auf den Schriftsatz der Beklagtenvertreterin vom 05.05.2011 Bezug genommen.	39
Zu den gegen die Betriebskostenabrechnung geltend gemachten Einwendungen repliziert der Kläger, dass mit der Betriebskostenabrechnung alle relevanten Unterlagen und Nachweise übergeben worden seien. Insbesondere sei eine Kopie des Grundbesitzabgabenbescheides übergeben worden, der die Frontlänge bestätige. Diese sei auch in den Vorjahren als Grundlage für die Abrechnung der Straßenreinigungskosten genommen und von dem	40

Beklagten nicht beanstandet worden.

Ursprünglich hatte der Kläger Klage erhoben auf Zahlung der 2.452,71 € Mietrückstand aus dem Monat November 2010, 957,95 € Kosten für die Begleichung der Rechnungen der M. GmbH und 289,97 € Restforderung aus der Betriebskostenabrechnung 2009. Letztere 289,97 € zahlte der Beklagte während des laufenden Rechtsstreites; der Rechtsstreit ist insoweit übereinstimmend für erledigt erklärt worden. Mit dem der Beklagtenvertreterin spätestens am 05.05.2011 von Anwalt zu Anwalt zugestellten Schriftsatz vom 27.04.2011 hat der Kläger die Klage um die Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung für 2010 in Höhe von 1.414,04 € erhöht. 41

Entscheidungsgründe: 42

Die Klage ist nur teilweise begründet, die Hilfswiderklage unbegründet. 43

I. 44

Die Klage ist in Höhe von 2.452,71 € begründet. 45

1. 46

Der Kläger hat Anspruch auf Zahlung gegen den Beklagten in Höhe von 2.452,71 € aus dem Pachtvertrag. 47

Zahlungsrückstände des Beklagten aus dem Pachtvertrag aus dem Monat November 2010 sind in dieser Höhe unstreitig. Der Beklagte ist aufgrund des im gewerblichen Verkehr unbedenklichen Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverbotes gemäß § 8 des Pachtvertrages nicht berechtigt, die Zahlung in dieser Höhe einzubehalten. Dies ist unabhängig von der Frage der Fall, ob ihm wegen Erneuerung/Reparatur mitgepachteter Geräte ein Anspruch gegen den Kläger zusteht. Wie auszuführen sein wird, besteht jedoch überdies kein derartiger Anspruch des Beklagten gegen den Kläger. 48

2. 49

Der Kläger hat – auch falls er entsprechend seiner Behauptung einen entsprechenden Betrag an die M. GmbH gezahlt hat – keinen Anspruch gegen den Kläger auf Zahlung von 957,95 €. 50

Ein Anspruch aus § 812 BGB besteht nicht, da der Beklagte nicht bereichert worden ist. Unterstellt, dass der Kläger die bestrittene Zahlung an die M. GmbH erbracht hat, hat er den Beklagten, der im Verhältnis zur M. GmbH als ihr Vertragspartner zur Zahlung verpflichtet war, zwar von einer Verbindlichkeit in Höhe von 957,95 € freigestellt. Allerdings fehlt es an einer Bereicherung des Beklagten, weil der Kläger dem Beklagten gegenüber verpflichtet gewesen wäre, die Rohrverstopfungen zu beseitigen, da er der Behauptung des Beklagten, diese seien bauseitig bedingt, nicht substantiiert entgegengetreten ist. Da der Pachtvertrag im maßgeblichen § 12 weder eine ausdrückliche Regelung für die Frage beinhaltet, wer Rohrverstopfungen zu beseitigen hat, noch in Anbetracht der Kasuistik dieses § 12 eine Auslegung ergiebig ist, ist auf das Leitbild des Gesetzes zurückzugreifen, das der Vermieter/Verpächter für bauseitig bedingte Mängel einzustehen hat und darlegen und gegebenenfalls beweisen muss, dass solche nicht vorliegen. 51

Der Beklagte hat nachvollziehbar vorgetragen, dass die Rohrverstopfungen jedenfalls auch darauf zurückzuführen seien, dass infolge Absinkens der Leitung das notwendige Gefälle fehle und sich die Muffen verschoben hätten, so dass Partikel dort leichter hängen blieben. 52

Dem ist der Kläger nicht weiter entgegengetreten, obwohl es im Hinblick auf den ausführlichen Vortrag des Beklagten zur (Mit-) Ursächlichkeit von Baumängeln erforderlich gewesen wäre, dem substantiiert entgegenzutreten. Dies wäre dem Kläger – sofern inhaltlich berechtigt – auch leicht möglich gewesen: Beide Parteien stützen ihren Vortrag zur Verursachung der Rohrverstopfungen auf angebliche Angaben des Zeugen N. von der M. GmbH. Da der Kläger nach seiner eigenen Behauptung die Verbindlichkeit des Beklagten bei der M. GmbH zur Aufrechterhaltung des guten Verhältnisses mit dieser beglichen habe, ohne dazu nach seiner Auffassung verpflichtet zu sein, wäre es naheliegend gewesen, den Zeugen mit den angeblich auf seinen (des Zeugen) Angaben beruhenden Behauptungen des Beklagten zu konfrontieren und die daraufhin erfolgende Auskunft des Zeugen gegebenenfalls vorzutragen. Eines gerichtlichen Hinweises auf mangelnde Substantiierung bedurfte es vor diesem Hintergrund nicht.

Auch ein Anspruch aus §§ 683, 670 BGB wegen Geschäftsführung ohne Auftrags steht dem Kläger nicht zu, da nach obigen Ausführungen davon auszugehen ist, dass der Kläger mit der (behaupteten) Bezahlung der Rechnung ein eigenes Geschäft geführt hat, er nämlich für die Beseitigung von Mängeln aufgekommen ist, die er ohnehin hätte beseitigen lassen müssen. 53

3. 54

Der Kläger hat keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Zahlung der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2010 in Höhe von 1.414,04 €. Die Betriebskostenabrechnung ist hinsichtlich der Positionen Straßenreinigung und Heizkosten nicht nachvollziehbar und mithin formell unwirksam, so dass die darauf entfallenden Positionen in Höhe von insgesamt 1.867,78 € - mithin eines Betrages, der die Nachforderung übersteigt – nicht fällig sind. Die Abrechnung muss, um formell wirksam zu sein, unter anderem für jede Position die Gesamtkosten, den Umlageschlüssel und die auf den konkreten Mieter/Pächter entfallenden Kosten ausweisen. 55

Wie der Beklagte zu Recht bemängelt hat, werden hinsichtlich der Position Straßenreinigung weder die Gesamtkosten angegeben, noch ist der ausgewiesene Umlageschlüssel "6,32 m anteilig" verständlich. Auch aus dem die Betriebskosten betreffenden § 6 Abs. 2 des Pachtvertrages lässt sich der Umlageschlüssel nicht entnehmen. Unerheblich ist, ob der Beklagte eventuell die Möglichkeit gehabt hat, sich die Angaben aus weiteren Unterlagen wie einem Grundbesitzabgabenbescheid zu erschließen, da die Abrechnung aus sich heraus verständlich zu sein hat. Angesichts der bislang kurzen Dauer des Pachtverhältnisses ist auch unerheblich, dass sich der Beklagte nicht gegen frühere Abrechnungen zur Wehr gesetzt hat, die entsprechende Angaben zu der Position Straßenreinigung ausgewiesen haben. 56

Die Position Heizkosten ist nicht nachvollziehbar, da die Betriebskostenabrechnung nur die auf den Beklagten entfallende Summe ausweist und davon auszugehen ist, dass der Betriebskostenabrechnung nicht die Heizkostenabrechnung beigelegt gewesen ist. Der Behauptung des Beklagten, dass die Heizkostenabrechnung nicht beigelegt gewesen sei, ist der Kläger nicht substantiiert entgegengetreten. Seine Behauptung, dass mit der Betriebskostenabrechnung sämtliche relevanten Unterlagen / Nachweise übergeben worden seien, ist gänzlich unsubstantiiert, da nur eine konkrete Bezeichnung der Unterlagen die Wertung ermöglichen würde, ob es sich wirklich um alle relevanten Unterlagen handelte. Angesichts der konkreten Behauptung des Klägers, dass die Heizkostenabrechnung nicht beigelegt gewesen sei, lag es für den anwaltlich vertretenen Kläger auf der Hand, dass diese Behauptung konkret hätte bestritten werden müssen, so dass es eines besonderen gerichtlichen Hinweises auf diese Notwendigkeit nicht bedurft hat. 57

4.	58
Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 286 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1, 288 Abs 1 S. 1, Abs. 2 BGB.	59
II.	60
Die Hilfswiderklage ist unbegründet.	61
Da der Anspruch des Beklagten auf Erstattung von Reparatur-/Erneuerungskosten in Höhe von 2.452,71 € wegen des Aufrechnungsverbotes nicht mit der Pachtforderung des Klägers aufgerechnet werden kann, ist über die Hilfswiderklage zu entscheiden.	62
Der Beklagte hat keinen Anspruch gegen den Kläger auf Erstattung von Kosten für die Erneuerung bzw. Reparatur von Geräten. Die Widerklage ist bereits unschlüssig. Zum einen werden die Geräte und die konkret erforderlichen Reparaturen bzw. Erneuerungen und die darauf entfallenden Kosten nicht bezeichnet. Zum anderen wird auch nicht klar, wie sich Reparaturen / Erneuerungen, die einer Neuanschaffung gleichkommen, von Reparaturen abgrenzen sollen, die nur der Instandsetzung dienen sollen, wobei auch der Beklagte der Ansicht ist, das letztere von ihm zu tragen sind. Eines gerichtlichen Hinweises auf mangelnde Substantiiertheit bedurfte es jedoch nicht, da der Anspruch überdies aus anderen Gründen unschlüssig ist:	63
Die Kosten für Reparatur oder Neuanschaffung der Geräte hat nach der pachtvertraglichen Regelung der Beklagte zu tragen. Außer den Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der zum Inventar gehörenden Gegenstände trägt der Beklagte nach § 2 Ziff. 3 des Pachtvertrages auch die Kosten für die Neuanschaffung von abgenutzten, beschädigten oder untergegangenen Gegenständen, die zum Inventar gehören. Diese Gegenstände werden nach der vertraglichen Regelung mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Klägers. Ein etwaiger Wertausgleich zugunsten des Beklagten kommt nach § 2 Abs. 5 des Pachtvertrages erst bei Beendigung des Pachtverhältnisses in Betracht. Diese Regelung lehnt sich an die gesetzliche Regelung des § 582a BGB an, so dass ihre Wirksamkeit keinen Bedenken begegnet. Demnach ist unerheblich, ob zum Inventar gehörende Gegenstände zu pflegen, zu reparieren oder wegen Verschleiß/Abnutzung zu ersetzen sind; die Kosten hat in jedem Fall der Beklagte zu tragen. Soweit der Beklagte behauptet, der Kläger habe von dem Vorpächter Zahlungen für Reparaturen an Geräten erstritten, die dann nicht durchgeführt worden seien und nunmehr von ihm, dem Beklagten durchgeführt werden müssten, ist dies unerheblich, da der Beklagte diese Geräte bei Beginn des Pachtvertrages offenbar als vertragsgemäß akzeptiert und zwischenzeitlich ca. zwei Jahre mit diesen gearbeitet hat. Selbst wenn der Beklagte solche Geräte nunmehr auf seine Kosten ersetzen müsste/musste, läge darin entgegen der Ansicht des Beklagten keine Sittenwidrigkeit, da allein er während des laufenden Pachtvertrages den Nutzen aus diesen Geräten zieht und ihm bei Beendigung eventuell ein Wertausgleich nach § 2 Abs. 5 des Pachtvertrages zusteht.	64
III.	65
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91a, 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.	66
<u>Streitwert:</u>	67
Bis zum 14.04.2011: 3.700,63 €	68

Vom 15.04.2011 bis zum 05.05.2011: 6.153,34 €	69
Ab dem 06.05.2011: 7.277,41 €	70
Ausgefertigt , Justizbeschäftigte als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle	71