
Datum: 30.08.2000
Gericht: Amtsgericht Düren
Spruchkörper: Abteilung 45
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 45 C 353/00
ECLI: ECLI:DE:AGDN:2000:0830.45C353.00.00

Schlagworte: Nebenkosten und gemischt genutztes Gebäude
Normen: BGB § 535

Tenor:

Die Klage wird als derzeit unbegründet a b g e w i e s e n .

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

(Urteil ohne Tatbestand gemäß § 313 a Absatz 1 ZPO)

1

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE :

2

Die Klage ist derzeit nicht begründet.

3

Der Klägerin steht gegen die Beklagten ein Anspruch auf Zahlung von rückständigen Nebenkosten in Höhe von 242,07 DM gemäß § 535 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 3 des Mietvertrags vom 14.02.1995 zur Zeit nicht zu, da eine ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung für das Jahr 1998 nicht vorliegt und damit die Forderung der Klägerin zur Zeit nicht fällig ist.

4

Entgegen der Ansicht der Klägerin ist die streitgegenständliche Nebenkostenabrechnung für das Jahr 1998 nicht prüfbar und damit nicht fällig.

5

6

Es ist in der Rechtsprechung einhellige Auffassung, dass bei einem gemischt	7
genutzten Gebäude die Wohnraummieter nicht mit Kosten zu belasten sind,	8
die durch die gewerbliche Nutzung entstehen (vgl. LG Frankfurt/M, WM 1997, 630; AG Köln WM 1990, 32). In Bezug auf die verbrauchsabhängigen Kosten, die auf den vermieteten Geschäftsraum entfallen, gilt, dass diese durch entsprechende Meßeinrichtungen oder Vorkehrungen (z.B. Wasseruhr, Trennung der Müllgefäße etc.) vorweg zu erfassen, von den Gesamtkosten abzuziehen und den betreffenden Nutzern speziell in Rechnung zu stellen sind (vgl. § 20 Absatz 2, 21 Absatz 2 NMV; Stornel, 3. Auflage, III Randnummer 358; AG Wiesbaden WM 1996, 96).	9
Dies führt dazu, dass es bei der vorgelegten Abrechnung der Klägerin für das Jahr 1998 nicht mehr ausreicht, die in ihr enthaltenen, sonst bei reinen Wohngebäuden ausreichenden Angaben zu machen. Die Klägerin als Vermieterin hätte zumindest erläutern müssen, was für ein Gewerbebetrieb vorliegend im Erdgeschoß des streitgegenständlichen Mietobjekts betrieben wird und warum ein vorheriger Abzug der verbrauchsabhängigen Kosten des gewerblich genutzten Mietobjekts nicht möglich war.	10
Darüber hinaus ist gerichtsbekannt, dass die Versicherungskosten und die Grundsteuer üblicherweise bei Gewerberaum höher anzusetzen sind als bei bloßem Wohnraum (vgl. AG Köln WM 1990, 32; AG Köln WM 1999, 534 m.w.N.; LG Frankfurt WM 1997, 630). Deshalb ist die Abrechnung der Grundsteuer nach den für den Grundsteuermeßbetrag maßgeblichen Jahresrohmietzinsen zu berechnen und zu verteilen (vgl. AG Köln WM 1999, 524 m.w.N.). Lediglich in Ausnahmefällen, in denen eine Trennung nicht möglich ist oder die gewerblichen Kosten annäherungsweise denen einer Wohnraumnutzung entsprechen, kann eine pauschal für das gesamte Gebäude geltende Abrechnung für die Betriebskosten erstellt werden. Das ein solcher Ausnahmefall hier vorliegt, hat die Klägerin noch nicht einmal ansatzweise vorgetragen.	11
Entgegen der Ansicht der Klägerin hat diese auch nicht nachgewiesen, dass die	12
Beklagten mit der von ihr vorgenommenen Abrechnungsweise für das Jahr 1998 einverstanden gewesen sind. Die Behauptung der Klägerin, die Beklagten seien mit dem "Abrechnungsschema" einverstanden, läßt die konkreten Tatsachenangaben zum Zeitpunkt und Ort der angeblichen Vereinbarung vermissen. Deshalb durfte das Gericht auch nicht den von der Klägerin angebotenen Zeugenbeweis erheben. Denn es hätte sich um einen unzulässigen Ausforschungsbeweis gehandelt.	13
Ein unzulässiger Antrag auf Erhebung eines Ausforschungsbeweises liegt nämlich dann vor, wenn er sich auf unsubstantiierte Behauptungen erstreckt; das ist etwa so im Fall eines Zeugenbeweises, der erkennbar dem Zweck dient, den fehlenden konkreten Tatsachenvortrag der Partei durch die Aussage der Zeugen zu ersetzen (vgl. Zöller/Greger, 21. Auflage, ZPO, vor § 284 Randnummer 5, 5 a m.w.N.). So liegt es hier.	14
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Absatz 1 ZPO.	15
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus	16
§§ 708 Nr. 11, 711 Satz 1, 713 ZPO.	17
<u>Streitwert</u>: 242,07 DM	18
	19

