
Datum: 31.08.2012
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 8. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 8 O 209/12
ECLI: ECLI:DE:LGK:2012:0831.8O209.12.00

Tenor:

I. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 7.191,00 Euro nebst Zinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 76,00 Euro seit dem 08.01.2012, aus 2.057,50 Euro seit dem 08.02.2012 und aus 5.057,50 Euro seit dem 08.03.2012 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage als im Urkundenprozess unstatthaft abgewiesen.

II. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

III. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

IV. Der Beklagten wird die Ausführung ihrer Rechte vorbehalten.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten im Urkundenprozess über Ansprüche auf Mietzins. Die Klägerin macht dabei neben der Grundmiete auch Nebenkostenvorauszahlungen geltend. Sie begehrt dabei die noch offenen Forderungen für die Monate Januar bis März 2012. Die Beklagte wendet zum einen die Unstatthaftigkeit des Urkundenprozesses ein zum anderen beruft sie sich auf Mangelhaftigkeit der Mietsache.

2

Die Parteien schlossen unter dem 04.12.2009 einen Mietvertrag – auf dessen Wortlaut Bezug genommen wird – über Räumlichkeiten im Erdgeschoss des B-Straße in Köln. Das Mietverhältnis begann am 01.01.2010 und ist befristet bis zum 31.12.2014. Seither betrieb die Beklagte darin ein Naturkosmetikstudio mit Naturwarenverkauf. Laut Mietvertrag schuldete die Beklagte ab dem 01.01.2012 eine monatliche Grundmiete von 3.850,00 Euro. Die Klägerin erhöhte mit der Betriebskostenabrechnung 2010 die Vorauszahlungen auf die

3

Betriebskosten von monatlich 400,00 Euro netto auf monatlich 630,00 Euro netto beginnend mit dem 01.02.2012.

Die Klägerin meint: 4

Auch der erhöhte Betriebskostenvorschuss könne im Wege des Urkundenprozesses geltend gemacht werden. 5

Die Klägerin beantragt, 6

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 7.738,40 Euro nebst Zinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 76,00 Euro seit dem 08.01.2012, aus 2.331,20 Euro seit dem 08.02.2012 und aus 5.331,20 Euro seit dem 08.03.2012 zu zahlen. 7

Die Beklagte beantragt, 8

die Klage abzuweisen. 9

Die Beklagte behauptet: 10

Das Mietobjekt weise mehrere Mängel auf. Die in den Räumen befindliche Zugluftanlage weise keine Kühlfunktion auf. Dadurch heizten sich die Räumlichkeiten in den Sommermonaten auf über 36 Grad Celsius auf. Die Zugluftanlage weise zwar eine Heizfunktion auf. Diese verursache bei Betrieb aber erhebliche Geräuschemissionen und sobald die Außentemperatur auf unter 10 Grad Celsius falle, könne eine Erwärmung der Räumlichkeiten auf über zwanzig Grad Celsius nicht erreicht werden. Darüber hinaus dringe über die Dachflächen Feuchtigkeit in das Mietobjekt ein. Schließlich sei durch eine Baustelle der Geschäftsbetrieb der Beklagten beeinträchtigt. 11

Die Beklagte meint: 12

Die erhöhte Betriebskostenvorauszahlung könne nicht im Wege des Urkundenprozesses geltend gemacht werden. 13

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 20.07.2012 Bezug genommen. 14

Entscheidungsgründe 15

Die Klage ist, soweit sie im Urkundenprozess statthaft ist, in der Sache voll begründet. Allerdings ist sie hinsichtlich der geltend gemachten Nebenkostenvorauszahlungen nicht im Urkundenprozess statthaft. 16

A. Soweit die Klägerin Nebenkostenvorauszahlungen geltend macht, die über die im Mietvertrag festgelegten 400,00 Euro netto monatlich hinausgehen, ist die Klage im Urkundenprozess unstatthaft. 17

Denn die geltend gemachte Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung von 400,00 Euro netto auf 630,00 Euro netto beruht auf dem Mietvertrag in Verbindung mit der Nebenkostenabrechnung des Vorjahres. Die zur Begründung dieses Anspruches erforderlichen Tatsachen können jedoch nicht durch Urkunden bewiesen werden. Bei der Nebenkostenabrechnung als solcher handelt es sich um eine Privaturkunde (§ 416 ZPO). Sie 18

kann somit lediglich Beweis dafür begründen, dass die in ihr enthaltenen Erklärungen von dem Aussteller abgegeben sind. Die Richtigkeit der Behauptung, dass Nebenkosten in der abgerechneten Höhe zu Lasten der Beklagten angefallen seien, wird somit durch diese Urkunde nicht bewiesen.

Vielmehr beweist sie lediglich, dass diese Behauptung von dem Kläger stammt, d.h. dass dieser die in der Nebenkostenabrechnung aufgeführten Kosten geltend macht. Es handelt sich mithin in der Sache nur um eine selbst gefertigte Bescheinigung, in der die Behauptung eines bestimmten Verbrauchs zusammengefasst wird. Urkundlichen Beweiswert für das Bestehen einer etwaigen Nachforderung hat diese Erklärung als solches nicht. Somit kann auf sie auch keine erhöhte Nebenkostenvorauszahlung begründet werden.

19

Es ergibt sich auch kein anderes Ergebnis, wenn man die Nebenkostenabrechnung nicht nur isoliert betrachtet, sondern in Verbindung mit dem Mietvertrag. Die bereits aus dem Mietvertrag folgende Verpflichtung des Mieters, die umlagefähigen Nebenkosten zu tragen und dafür monatliche Vorschüsse zu zahlen, wird nicht bloß durch die Nebenkostenabrechnung konkretisiert. Denn der Mietvertrag enthält zwar die Verpflichtung der Beklagten, die Nebenkosten nach bestimmten Umlageschlüsseln zu tragen. Ferner mag es auch zutreffen – wie die Klägerin meint, dass ein Urkundenprozess nicht generell unstatthaft ist, wenn einzelne Tatsachen zwar nicht urkundlich belegt, aber zwischen den Parteien unstreitig, zugestanden oder offenkundig sind (BGHZ 62, 286; vgl. ferner Zöller/Greger, ZPO, 29. Auflage 2012, § 592 ZPO Rn. 11). Vorliegend geht es jedoch nicht nur darum, Lücken in der Beweisführung auszufüllen. Vielmehr fehlt es bereits an den Grundlagen für den erhöhten Nebenkostenvorauszahlungsanspruch. Denn aus dem Mietvertrag ergibt sich lediglich, dass überhaupt Nebenkosten zu tragen sind. Dazu, in welcher Höhe gerade in dem streitgegenständlichen Jahr Betriebskosten tatsächlich angefallen sind, aus denen die Erhöhung hergeleitet wird, trifft der Mietvertrag hingegen schon nach seinem gewollten Erklärungsgehalt keine Aussage. Er legt nur die wechselseitigen Rechtsbeziehungen in dem Mietverhältnis als solches fest. Er besagt aber nichts darüber, welcher Verbrauch und damit welche Kosten bei dem Vollzug des Dauerschuldverhältnisses anfallen werden und angefallen sind. Damit ist der Mietvertrag nicht geeignet, gleichsam eine "Grundurkunde" im Urkundenprozess darzustellen, mit der selbst unter Berücksichtigung eines unstreitigen Anfalls von Betriebskosten ein Anspruch auf erhöhte Betriebskostenvorauszahlungen urkundlich bewiesen werden könnte (vgl. zum ganzen Komplex LG Bonn Az.: 6 S 107/09).

20

B. Im Übrigen ist die Klage in der Sache voll begründet.

21

I. Der Klägerin steht ein Anspruch in der tenorierten Höhe gem. §§ 535 II, 556 BGB zu. Sie hat unter Vorlage des Mietvertrages vorgetragen und unter Beweis gestellt, dass die Parteien für das Jahr 2012 eine Grundmiete von monatlich 3.850,00 Euro netto sowie Vorauszahlungen auf die Betriebskosten von monatlich 400,00 Euro vereinbart hatten. Damit ist die Zahlungspflicht der Klägerin mit den im Urkundenprozess zulässigen Beweismitteln belegt. Die Höhe der geltend gemachten noch offenen Monatsmiete und Nebenkostenvorauszahlungen ist letztlich auch nicht bestritten worden. Von den begehrten Beträgen war der Höhe nach nur die Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung von monatlich 230,00 Euro netto aus den oben dargestellten Gründen.

22

II. Soweit die Beklagte Einwendungen gegen den Anspruch der Klägerin geltend macht, sind diese gem. § 598 ZPO als im Urkundenprozess unstatthaft zurückzuweisen.

23

24

Denn die Beklagte hat den ihr obliegenden Beweis nicht mit den im Urkundenprozess statthaften Beweismitteln angetreten. Die Beklagte wendet gegen den Anspruch der Klägerin mehrere Mängel der Mietsache ein. Für keinen dieser Mängel hat sie Urkundenbeweis angetreten.

III. Der geltend gemachte Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 288 I, II, 286 BGB. Eine Mahnung war hier gem. § 286 II Nr. 1 entbehrlich, weil sich aus Ziff. 4.4 des vorgelegten Mietvertrages eine kalendermäßige Leistungszeit ergibt. 25

C. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 ZPO. Insbesondere war hier § 92 II Nr. 1 ZPO anzuwenden. Denn die Zuvielforderung der Klägerin war nur geringfügig. So entfallen auf den im Urkundenprozess unstatthaften Teil der Klageforderung 547,40 Euro. Dies sind überschlägig berechnet 7% der Klageforderung. Auch wurde hierdurch kein Gebührensprung ausgelöst. 26

D. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO. 27

E. Der Beklagten war die Ausführung ihrer Rechte § 599 I ZPO vorzubehalten. 28