



## RÜCKWIRKENDE FESTSETZUNG DER GRUNDSTEUER UND NACHFORDERUNGSRECHT

20.07.2004      Fachinformation

Bei rückwirkender Festsetzung der Grundsteuer ist ein Geschäftsraumvermieter zur Nachforderung dieser Grundsteuer im Rahmen einer neuen Betriebskostenabrechnung berechtigt, wenn die früheren Abrechnungen den Vermerk "z. Zt. 0" enthalten. Das LG Berlin hat mit Urteil vom 26. Mai 2004 – 32 O 717/03 – in Das Grundeigentum 2004, Seite 817 entschieden, dass eine Berechtigung zur Nachforderung von Grundsteuern im Rahmen einer neuen Betriebskostenabrechnung dann besteht, wenn die Grundsteuer rückwirkend festgesetzt worden ist und die früheren Abrechnungen den Vermerk enthielten „z. Zt. 0“. Im zu entscheidenden Fall lag ein schriftlicher Gewerberaummietvertrag vor. Im Vertrag wurde vereinbart, dass der Verpächter über die Betriebskosten im Sinne des § 27 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich abrechnet. Des Weiteren wurde festgeschrieben, dass soweit sich Betriebskosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erhöhen oder neu entstehen, der Verpächter hierüber gleichfalls jährlich abrechnet. In der Abrechnung war bei der Position Grundsteuer der Vermerk „z. Zt. 0“ enthalten. Dem Geschäftsraumvermieter ging der Grundsteuerbescheid vom Finanzamt am 27. November 2001 für die Jahre 1997 bis 2001 zu. Im Dezember 2001 verlangte der Geschäftsraumvermieter von seinem Geschäftsraummieter den Ausgleich der Forderungen. Der Geschäftsraummieter lehnte die Zahlung ab. Das Gericht hat entschieden, dass der Geschäftsraumvermieter zur Nachforderung berechtigt sei, da die Grundsteuer unstreitig erstmals im Jahr 2001 vom Finanzamt festgesetzt und geltend gemacht wurde, sodass die Kosten vorher nicht in die Betriebskostenabrechnungen einfließen konnten. Des Weiteren hatte der Vermieter mit den Abrechnungen für die Jahre 1997 und 1998 nicht erklärt, dass über die Position Grundsteuer für diese Jahre abschließend abgerechnet worden sei, da in den Abrechnungen ein Vorbehalt enthalten gewesen sei, der sich daraus ergebe, dass hinter der Position Grundsteuer gestanden habe: „z. Zt. 0“. Diese Angabe konnte der Mieter nur als Vorbehalt verstehen. Nach Auffassung des Gerichts handele es sich auch bei der Grundsteuer um Kosten, die nicht von dem klagenden Vermieter beeinflusst, sondern von der Stadt Berlin auf jeden Fall eingefordert werden. Dies musste die beklagte Mieterin, die keine Privatperson, sondern Unternehmen sei, auf jeden Fall wissen.