

# Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 535, 812 BGB

- 1. Nach der Rechtsprechung des BGH ist es einem Mieter nach Treu und Glauben verwehrt, den Vermieter an seinem Versehen festzuhalten, wenn ihm bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung ein Fehler unterlaufen ist, der für den Mieter auf den ersten Blick erkennbar ist und den er kurz nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigiert hat, (BGH, Urteil vom 30. März 2011 - VIII ZR 133/10).**
- 2. Ein Festhalten daran lässt sich auch nicht durch den Befriedigungszweck der Abrechnungsfrist bzw. für den Mieter hinsichtlich der Einwendungsausschlussfrist begründen. Auch der Mieter würde auf eine aus sich heraus erkennbar fehlerhafte Addition hin nicht zur Nachzahlung des so fehlerhaft ermittelten Betrages verurteilt (vgl. AG Saarbrücken, Urteil vom 28. September 2012 - 122 C 77/12).**

LG Berlin, Urteil vom 20.11.2013; Az.: 65 S 152/13

### **Tenor:**

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Köpenick vom 21.02.2013 - 17 C 377/12 - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.
2. Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.
3. Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 313a Abs. 1, 540 Abs. 2, 544 ZPO, § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden. Sie ist unbegründet. Die der Entscheidung zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen keine andere Entscheidung, §§ 513, 529, 546 ZPO.

Das Amtsgericht hat zu Recht die Klage abgewiesen. Die Kläger haben keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Auszahlung des behaupteten Guthabens aus § 812 Abs. 1 BGB.

Behaltensgrund für die Vorauszahlungen ist die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2010. Zwar ist dort ein Guthaben der Kläger von 1.400,26 Euro aufgeführt.

Nach der Rechtsprechung des BGH ist es dem Mieter aber nach Treu und Glauben verwehrt, den Vermieter an seinem Versehen festzuhalten, wenn ihm bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung ein Fehler unterlaufen ist, der für den Mieter auf den ersten Blick erkennbar ist und den er kurz nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigiert hat, (BGH, Urteil vom 30. März 2011 - VIII ZR 133/10). Dies ist vorliegend der Fall. Die Korrektur am 17.02.2012 erfolgte noch zeitnah nach Ablauf der Abrechnungsfrist am 31.12.2011.

Zudem beschränkt sich die Abrechnung nicht nur auf die Zeile "Ihr Guthaben", sondern umfasst sämtliche darin enthaltene Angaben. Aus dem Inhalt der Nebenkostenabrechnung ergibt sich jedoch zwanglos, dass ein solches Guthaben nicht besteht. Vorliegend handelt es sich um einen auf den ersten Blick offensichtlichen Additionsfehler, da die ebenfalls übermittelte Heizkostenabrechnung, die mit einer Kostenermittlung von "Ihre Kosten 1.474,57 Euro" endete, nicht in die Zusammenfassung der Abrechnung eingestellt wurde, sondern "Ihr Kostenanteil" in der Spalte "Heizkosten" nur mit "0" angegeben war. Daher ist in diesem Fall allein aus den Angaben der Abrechnung ohne Weiteres sowohl das zutreffende Ergebnis ersichtlich als auch, dass die Angabe unter "Guthaben" nicht korrekt ist. Bei einem solchen Additionsfehler wird man nach Treu und Glauben den Vertragspartner nicht am ersichtlich falschen Ergebnis festhalten können. Ein Festhalten daran lässt sich auch nicht durch den Befriedungszweck der Abrechnungsfrist bzw. für den Mieter hinsichtlich der Einwendungsausschlussfrist begründen. Auch der Mieter würde auf eine aus sich heraus erkennbar fehlerhafte Addition hin nicht zur Nachzahlung des so fehlerhaft ermittelten Betrages verurteilt (vgl. AG Saarbrücken, Urteil vom 28. September 2012 - 122 C 77/12).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711 S. 1 und 2, 713 ZPO. Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Revision liegen nicht vor, § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO.