

# Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 194, 535 BGB

- 1. Eine formell wirksame Nebenkostenabrechnung muss ihren Aussteller nicht erkennen lassen, wenn der Vermieter die Abrechnung für und gegen sich gelten lassen will.**
- 2. Die Möglichkeit der Klägerin, über die Betriebskosten abzurechnen, unterliegt nicht der Verjährung. Es handelt sich insoweit nicht um das Recht, von einem anderen ein Tun oder Unterlassen zu verlangen, § 194 Abs. 1 BGB.**
- 3. Für die Vorlage einer Betriebskostenabrechnung gegen den Rückforderungsanspruch des Mieters wegen nicht erstellter Abrechnung wird diese Einschränkung nicht vorgenommen.**

LG Berlin, Urteil vom 09.04.2014; Az.: 67 S 432/13

### **Tenor:**

Die Berufung der Beklagten gegen das am 07. Oktober 2013 verkündete Urteil des Amtsgerichts Wedding - 9 C 7/13 - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Dieses Urteil und das Urteil des Amtsgerichts sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 540 Abs. 2, § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

1) Die Berufung ist zulässig.

Die Berufung ist gemäß § 511 Abs. 1 ZPO statthaft, und die gemäß § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO erforderliche Mindestbeschwerde ist erreicht. Die Form- und Fristvorschriften der §§ 517, 519 und 520 ZPO sind erfüllt.

2) Die Berufung hat keinen Erfolg.

In dem vom Amtsgericht ausgeurteilten Umfang war die Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung festzustellen.

Die (hiesigen) Beklagten haben die (hiesige) Klägerin auf Rückzahlung von Betriebskostenvorschüssen und Kosten in Anspruch genommen, wogegen sich die Klägerin jetzt wendet.

In der Zeit vom 08. Oktober 1996 bis zum 06. Juni 2007 war die Klägerin Eigentümerin der Wohnung in der A-Straße, Vorderhaus, drittes Obergeschoss Mitte links, Berlin. Die Beklagten bewohnten diese Räume in der fraglichen Zeit.

Für Mai 2005 bis April 2006 und Mai 2006 bis April 2007 erstellte die Klägerin (zunächst) keine Heizkostenabrechnungen. Für (Januar bis Dezember) 2006 erstellte sie (zunächst) keine Betriebskostenabrechnung. Die Beklagten zahlten (2 [Jahre] x 12 [Monate] x 36,00 € [Monatsbetrag] =) 864,00 € an Heizkostenvorschüssen und (1 [Jahr] x 12 [Monate] x 81,00 € [Monatsbetrag] =) 972,00 € an Betriebskostenvorschüssen, zusammen 1.836,00 €.

Mit dem am 13. Oktober 2011 verkündeten Urteil des Amtsgerichts Wedding - 19 C 125/11 - ist die Klägerin (durch Aufrechterhaltung eines entsprechenden Versäumnisurteils) verurteilt worden, diese 1.836,00 € nebst Zinsen sowie 277,03 € nebst Zinsen an vorgerichtlichen Anwaltskosten an die Beklagten zu zahlen. Aus dem Kostenfestsetzungsbeschluss für dieses Verfahren hatte die Klägerin 591,05 € an die Beklagten zu zahlen. Die Klägerin hat 1.650,00 € zugunsten der Beklagten hinterlegt.

Die Klägerin hat inzwischen Abrechnungen erstellt, die zu Kosten von (1.263,63 € + 372,84 € =) 1.636,47 € kommen. Die Klägerin errechnete ein Guthaben der Beklagten 199,49 €.

Die Differenz von 199,49 € und die außergerichtlichen Kosten von 277,03 € sowie den Betrag aus dem Kostenfestsetzungsbeschluss hat die Klägerin gezahlt. Die Beklagten haben gleichwohl die Zwangsvollstreckung betrieben.

Die Beklagten meinen, das Recht der Beklagten auf Abrechnung sei verjährt. Die Beklagten meinen weiter, die Abrechnungen ließen den Aussteller nicht erkennen. Die Schätzungen anhand der Vorperiode seien unzulässig. Die Schätzgrundlage fehle. Die Vorauszahlungen seien nicht angegeben. Die Heizkostenabrechnung 2006/07 sei formell unwirksam, da unterjährig - nur bis Februar 2007 - vorgenommen.

Die Abrechnungen seien ferner auch materiell unrichtig wegen zu gering eingestellter Vorauszahlungen.

Die Beklagten meinen einerseits, sie könnten weiter wegen mehr als 2.000,00 € vollstrecken, "verzichten" andererseits aber auf die Zwangsvollstreckung wegen 277,03 € und 199,49 €.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, also die Zwangsvollstreckung aus dem früheren Urteil mit einem Betrag von (1.636,47 € + 199,49 € + 277,03 € =) 2.112,99 € und die Zwangsvollstreckung aus dem Kostenfestsetzungsbeschluss mit einem Betrag von 591,05 € für unzulässig erklärt. Dagegen richtet sich die Berufung der Beklagten.

Die Beklagten "verzichten" in der Berufung nochmals auf die Zwangsvollstreckung hinsichtlich der (gezahlten) Beträge von (591,05 € [Kostenfestsetzungsbeschluss] + 199,49 € [Differenz aus Urteil] + 277,03 € [frühere, schon ausgeurteilte RA-Kosten] =) 1.067,57 €. Insoweit ist jedoch insbesondere angesichts der Auseinandersetzungen vor dem AG Offenbach und den LG Darmstadt nicht ersichtlich, dass die Beklagten die Zwangsvollstreckung entsprechend ihrem Verzicht tatsächlich nicht mehr betreiben würden.

Der Kostenfestsetzungsbeschluss ist nicht herausgegeben worden, sodass das Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin nach wie vor besteht.

Hinsichtlich des eigentlich allein streitigen Betrags von 1.636,47 € ist das Urteil des Amtsgerichts jedenfalls im Ergebnis nicht zu beanstanden. Die Abrechnungen der Betriebskosten 2006 und der Heizkosten 2005/2006 sind formell ordnungsgemäß. Insbesondere greift der Einwand des nicht erkennbaren Ausstellers nicht durch, wenn die Abrechnungen hier im Rechtsstreit vorgelegt werden. Die Klägerin will sie für und gegen sich gelten lassen. In den Abrechnungen ist jeweils angegeben, soweit Schätzungen erfolgen. Ebenso ist die Grundlage der Schätzung genannt. Für die Vorschüsse Mai 2006 bis Februar 2007 liegt eine Abrechnung vor. Es ist eine materielle Frage, ob die vorliegende Rumpfabrechnung richtig ist. Die rechnerische Nachprüfung (siehe dazu BGH in dem Verfahren VIII ZR 227/09, Rn. 11) ist für den hiesigen Fall gegeben. Die Monate März und April 2007 sind nicht abgerechnet. Dies wirkt sich aber im Ergebnis hier nicht aus, weil die Klägerin die abgerechneten Kosten von allen Vorauszahlungen abzieht und damit - wenn sie schon nicht abrechnet - konkludent gegen den Rückzahlungsanspruch aufrechnet.

Die Möglichkeit der Klägerin, über die Betriebskosten abzurechnen, unterliegt nicht der Verjährung. Es handelt sich insoweit nicht um das Recht, von einem anderen ein Tun oder Unterlassen zu verlangen, § 194 Abs. 1 BGB. Die von den Beklagten angeführte Kommentarstelle (Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Aufl., Kap. I, Rn. 33) betrifft die Nachforderung. Für die Vorlage einer Abrechnung gegen den Rückforderungsanspruch des Mieters wird diese Einschränkung nicht vorgenommen (Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Aufl., Kap. G, Rn. 99).

3) Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, § 713 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht gegeben sind. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Es ist nicht erforderlich, die Revision zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen.