

# Landgericht Berlin

## BESCHLUSS

§§ 278 Satz 1, 556 Abs. 3 Satz 5 BGB

- 1. Materiellen Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB müssen vor Ablauf der gesetzlichen Ausschlussfrist geltend gemacht wurden.**
- 2. Diese Einwände sind so konkret zu fassen, dass für den Vermieter erkennbar gewesen ist, welche Posten der Abrechnung aus welchen Gründen beanstandet werden.**
- 3. Der Mieter muss sich eine fehlerhafte Beanstandung durch den Mieterschutzverein gem. § 278 BGB zurechnen lassen.**
- 4. Es ist der Mieter, der im Kondiktionsprozess die materielle Unrichtigkeit der Abrechnung und den seiner Auffassung nach zutreffenden Saldo darzulegen und im Bestreitensfalle zu beweisen hat, selbst wenn er wie hier einen einfachen Vorbehalt bei Vornahme der Leistung erklärt haben sollte.**

LG Berlin, Beschluss vom 11.07.2017; Az.: 67 S 129/17

Die Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin am 11.07.2017 hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Reinke, die Richterin Bucher und die Richterin am Landgericht von Gierke beschlossen:

### **Tenor:**

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung als offensichtlich unbegründet im Beschlusswege zurückzuweisen.

### **Gründe:**

I.

Die Berufung ist gemäß § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO zurückzuweisen, da sie offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat und auch die sonstigen Voraussetzungen des § 522 Abs. 2 ZPO vorliegen.

Das Amtsgericht hat die Klage, soweit noch Gegenstand der Berufung, zutreffend abgewiesen. Dagegen vermag die Berufung nichts zu erinnern. Kondiktionsansprüche wegen der auf die streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnungen geleisteten Zahlungen stehen der Klägerin nicht zu. Sie sind mit Rechtsgrund erfolgt. Denn die Abrechnungen sind - was die Berufung auch unangefochten hinnimmt - nicht nur formell, sondern auch materiell ordnungsgemäß.

Mit den im Rechtsstreit geltend gemachten materiellen Einwänden ist die Klägerin gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB nicht zu hören, da diese sämtlich vor Ablauf der gesetzlichen Ausschlussfrist schuldhaft nicht geltend gemacht wurden. Nichts anderes folgt aus den Schreiben des Mieterschutzbundes vom 13. Mai und 17. September 2014. Soweit im Schreiben vom 17. September 2014 unter Bezugnahme auf das Schreiben vom 13. Mai 2014 moniert wird, die Abrechnung sei "nicht nachvollziehbar und damit unwirksam", handelt es sich allenfalls um eine Rüge der - hier tatsächlich gegebenen - formellen, nicht aber um eine solche der materiellen Richtigkeit der Abrechnung. Auch das Schreiben vom 3. Februar 2015 rügt ausschließlich die fehlende formelle Richtigkeit der Abrechnung ("Die Abrechnung ist damit insgesamt formell unwirksam.") Materielle Einwände hätte die klagende Mieterin konkret fassen müssen, so dass erkennbar gewesen wäre, welche Posten der Abrechnung aus welchen Gründen beanstandet werden (vgl. Weitermeyer, in: Staudinger, BGB, Neubearb. 2014, § 556 Rz. 119 m.w.N.). Daran indes fehlte es.

Die Klägerin ist mit ihren Einwendungen nicht gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB exkulpiert, auch wenn nicht sie, sondern der sie vertretende Mieterschutzbund die materiellen Einwendungen nicht hinreichend konkret erhoben hat. Denn dessen Verschulden ist der Klägerin gemäß § 278 Satz 1 BGB zuzurechnen (vgl. BGH, Urt. v. 25. Oktober 2006 - VIII ZR 102/06, NJW 2007, 428).

Die Zahlung ist allerdings auch unbeschadet des die Klägerin treffenden Einwendungsausschlusses mit Rechtsgrund erfolgt. Denn es ist der Mieter, der im Kondiktionsprozess die materielle Unrichtigkeit der Abrechnung und den seiner Auffassung nach zutreffenden Saldo darzulegen und im Bestreitensfalle zu beweisen hat, selbst wenn er wie hier einen einfachen Vorbehalt bei Vornahme der Leistung erklärt haben sollte (vgl. Kammer, Beschluss vom 24. Mai 2016 - 67 S 149/16, ZMR 2016, 690). Diesen Anforderungen ist die Klägerin weder im ersten noch im zweiten Rechtszug gerecht geworden.

## II.

Die Klägerin erhält Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31. Juli 2017, auch zur Frage, ob die Berufung vor dem Hintergrund des erteilten Hinweises zurückgenommen wird. Auf die damit verbundene Kostenreduzierung gemäß Nr. 1222 KV weist die Kammer vorsorglich hin.