

Stillhalteabkommen

Das Amtsgericht Spandau hatte in dem Rechtsstreit zum Aktenzeichen 6 C 313/11 über folgenden Lebenssachverhalt zu entscheiden: Der Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V. schrieb in seinem Prüfbericht zu einer Betriebskostenabrechnung aus dem Jahre 2009 an die zuständige Hausverwaltung und formulierte dabei wie folgt: ?In den vorliegenden Fällen empfiehlt der Vorstand und die Prüfer, im Wege des außergerichtlichen Kompromisses eine Einigung zwischen den Mietvertragsparteien zu suchen. Der Vorstand steht für Vergleichsverhandlungen zur Verfügung und erwartet insoweit eine Stellungnahme bis zum 14. März 2011.? Daraufhin antwortete die involvierte Hausverwaltung wie folgt: ?Sehr geehrte Damen und Herren, wir informieren Sie darüber, dass wir den o. g. Sachverhalt an die Rechtsabteilung des Eigentümers weitergeleitet haben und dass bis zur endgültigen Klärung der Saldobetrag aus der Nebenkostenabrechnung 2009 Ihres Mitglieds nicht angemahnt wird.? Trotz dieser eindeutigen Zusage verklagte die Eigentümerin die maßgeblichen Mieter auf Zahlung. Das Amtsgericht Spandau wies die Klage mit Urteil vom 04.11.2011 ab und legte die Kosten des Rechtsstreits der Vermieterin auf. Es argumentierte wie folgt: ?Dabei bedarf es keiner Entscheidung darüber, ob und in welchem Umfang die inhaltlichen Angriffe der Beklagten gegen die Betriebskostenabrechnung begründet waren. Die Beklagten waren jedenfalls zunächst nicht verpflichtet, eine etwaige Nachforderung zu begleichen. Der im Prüfbericht des Spandauer Mietervereins für die Beklagte zum Ausdruck gebrachte Wunsch nach einer gütlichen Einigung einerseits und das Schreiben der Hausverwaltung vom 7. März 2011 andererseits, wonach ?bis zur endgültigen Klärung der Saldobetrag aus der Nebenkostenabrechnung 2009... nicht angemahnt? werde, beinhaltet ein Stillhalteabkommen, das entweder die Klagbarkeit der Forderung vorübergehend ausschloss oder jedenfalls ein Leistungsverweigerungsrecht zugunsten der Beklagten begründete?.

Der Entscheidung ist zuzustimmen. Das Amtsgericht Spandau begründet überzeugend, dass die Vermieterin nicht hätte klagen dürfen.