

Hausverwaltung unterliegt auch in 2. Instanz vor dem Landgericht Berlin

wegen mangelhafter und formell unwirksamer Betriebskostenabrechnung

Vor wenigen Tagen verkündete das Landgericht Berlin unter dem **Geschäftszeichen 67 S 65/12** ein Urteil in der Berufung zum Geschäftszeichen des Amtsgericht Spandau 15 C 107/11, in der es die Berufung der Klägerin der Hausverwaltung TEMA Terrain GmbH & Co Staaken auf ihre Kosten zurückgewiesen hat. Die Revision wurde nicht zugelassen. In der Begründung heißt es, die Berufung aus Zahlungsansprüchen zweitinstanzlich auch weiter erfolglos ist. Der Klägerin steht ein Nachzahlungsanspruch nicht mehr zu, wie schon das Amtsgericht feststellte. Die Richter führen aus, formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung. Die Nebenkostenabrechnung 2008 wird diesen Anforderungen nicht gerecht. Insoweit hat die Klägerin keinen Anspruch auf Zahlungen aus der Heizkostenabrechnung. Das Gericht bestätigt ausdrücklich, dass die Klägerin auf Basis des **§ 9 a Heizkostenverordnung** keine formell wirksame Betriebskostenabrechnung erstellt hat. Die Forderung der Klägerseite auf Grund der mangelhaften Abrechnung die Vorauszahlungsbeträge für das folgende Betriebskostenjahr erhöhen zu wollen, lehnte das Landgericht, wie schon die Vorinstanz, ab, da eine solche Erhöhung nach **§ 560 Abs. 4 BGB** schon deshalb verneint werden muss, da eine formell nicht wirksame Abrechnung dieser vorausgegangen war.

Wir stellen ausdrücklich fest, dass hundertausende von Abrechnungen in Berlin ähnlich geprägt sind, denn auch die fehlerbehafteten Abrechnungen in den Großverwaltungen sind außerordentlich gravierend. Nur der jetzigen Rechtssituation geschuldet ist es möglich, dass ein klagender Mieter sein Recht durchaus bekommen kann und gleichzeitig alle anderen Mieter auf den fehlerhaften Abrechnungen sitzen bleiben und natürlich auf den Kosten. Dieser kleine Erfolg zeigt uns, dass wir als gemeinnütziger Verbraucherschutzverein auf dem richtigen Weg sind.