
Datum: 21.04.2005
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 210
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 210 C 31/05
ECLI: ECLI:DE:AGK:2005:0421.210C31.05.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 1.142,22 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 25.09.2004 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Der Kläger war bis 31.08.2004 Mieter einer Wohnung des Beklagten im Hause

S-Straße 40 in Köln.

Er verkaufte dem Beklagten eine Einbauküche gemäß Vereinbarung vom 24.07.2004 zum Preise von 2.000,00 €.

Der Kläger mahnte die Zahlung wiederholt, u. a. mit Schreiben vom 21.09.2004, an. Der Beklagte zahlte nicht mit der Begründung, er wolle die noch nicht abgerechneten Nebenkosten für die Jahre 2003 und 2004 vom Kaufpreis in Abzug bringen.

1

2

3

4

5

6

Am 31.12.2004 gingen die Nebenkostenabrechnungen 2003 mit einer Nachforderung von 1.017,56 € und 2004 mit einer Nachforderung von 612,78 € per Fax um 19.11 Uhr im Büro des Prozeßbevollmächtigten des Klägers ein. Der Beklagte zahlte später 245,00 € an den Kläger.

Der Kläger zieht von dem Kaufpreis die Nebenkostennachforderung für 2004 von 612,78 € und den gezahlten Betrag von 245,00 € ab und beantragt, 7

wie erkannt. 8

Der Beklagte beantragt, 9

die Klage abzuweisen. 10

Er trägt vor, er habe die Frist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB auch für die Abrechnung 2003 eingehalten, da sie erst am 31.12.2004 um 24.00 Uhr abgelaufen sei. 11

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen. 12

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e: 13

Die Klage ist begründet. 14

Der Kläger hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung von 2.000,00 € aus § 433 Abs. 2 BGB. 15

Der Anspruch auf Zahlung dieses Betrages ist in Höhe von 612,78 € und 245,00 € durch Verrechnung erloschen, so daß der Beklagte noch 1.142,22 € zu zahlen hat. 16

Dieser Betrag ist nicht gem. § 389 BGB durch Aufrechnung mit der Nebenkostennachforderung für 2003 in Höhe von weiteren 1.017,56 € erloschen. 17

Der Beklagte hat seinen Anspruch auf Zahlung dieses Betrages gem. § 556 Abs. 3 S. 3 BGB verloren. 18

Für die Entscheidung ist davon auszugehen, daß die Abrechnung erst nach Ablauf der Ausschußfrist dem Mieter zugegangen ist. Dabei ist dem Beklagten insoweit zu folgen, als die Frist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB bis 31.12.2004, 24.00 Uhr läuft. In dieser Frist ist die Abrechnung "mitzuteilen". Die Mitteilung ist mit der herrschenden Meinung als Zugang der Abrechnung, nicht aber als Absendung der Abrechnung zu verstehen (vgl. z. B. Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 8. Aufl. 2003, Rdnr. 471 zu § 556 BGB). Dies ist auch der erklärte Wille des Gesetzgebers; im Referentenentwurf zu § 556 BGB ist ausgeführt: "Da es nach Abs. 3 S. 2 auf die Mitteilung der Abrechnung ankommt, genügt zur Fristwahrung nicht die rechtzeitige Absendung der Abrechnung". Das Gericht folgt deshalb der von Miedtank, ZMR 2005, 205 geäußerten gegenteiligen Rechtsauffassung nicht. 19

Der Zugang der Abrechnung richtet sich nach § 130 BGB. 20

Auch wenn man (ebenfalls mit der herrschenden Meinung) die Abrechnung nicht als Willenserklärung, sondern als Wissenserklärung ansieht, ist § 130 BGB jedenfalls entsprechend anwendbar (vgl. Eisenschmid/Rips/Wall, Betriebskostenkommentar, 2004, § 556 BGB, Rdnr. 148 u. 275; zur entsprechenden Anwendung auf geschäftsähnliche 21

Handlungen vgl. auch Palandt-Heinrichs, BGB, 64. Aufl. 2005, Rdnr. 3 zu § 130 BGB). Die Abrechnung ist jedenfalls eine geschäftsähnliche Handlung, weil der Vermieter mit ihrer Mitteilung Rechtsfolgen verknüpfen will.

Zugegangen ist entsprechend § 130 BGB die Abrechnung, wenn sie so in den Machtbereich des Empfängers gelangt, daß er unter normalen Umständen die Möglichkeit der Kenntnisnahme hat. Beim Telefax ist der Zugang vollendet, sobald mit der Kenntnisnahme zu rechnen ist. Dies ist im geschäftlichen Verkehr dann der Fall, wenn das Fax innerhalb der Geschäftszeit gedruckt wird (vgl. Palandt-Heinrichs, a.a.O., Rdnrn. 5 bis 7 zu § 130 BGB). 22

Hier muß nicht entschieden werden, ob der Kläger-Vertreter zur Inempfangnahme der Abrechnung bevollmächtigt war, wofür einiges spricht. Jedenfalls ging das Fax außerhalb der Dienstzeit des Anwalts am 31.12.2004 ein. Da der Kläger-Vertreter auf seinen Briefbögen keine Geschäftszeit angegeben hat, ist von normalen Geschäftszeiten auszugehen, die der Kläger-Vertreter selbst mit einem Ende um 17.30 Uhr angibt. 23

Jedenfalls am Silvestertag ist die Geschäftszeit um 19.11 Uhr längst beendet, was sich aus der Natur des Tages ergibt und keiner weiteren Begründung bedarf. 24

Der Beklagte kann sich auch nicht erfolgreich darauf berufen, daß auch bei Gericht die Fristen trotz Dienstschluß weiterlaufen. Dies ergibt sich daraus, daß § 130 BGB auf Prozeßhandlungen nicht anzuwenden ist (vgl. Palandt-Heinrichs, a.a.O., Rdnr. 3 zu § 130 BGB), was aus der unterschiedlichen Interessenlage und aus Gründen der Rechtssicherheit folgt. 25

Auch wenn - wie der Beklagte meint - ein eingeschaltetes Faxgerät eine Empfangsbereitschaft signalisiere, ist damit nichts zum Zugangszeitpunkt im Sinne des § 130 BGB ausgesagt. Trotz betriebsbereitem Faxgerät kann von der Möglichkeit der Kenntnisnahme nach dem vorher Gesagten erst am 02.01.2005 ausgegangen werden. Die Abrechnung 2003 ist damit verspätet zugegangen. 26

Nach alledem muß der Beklagte den Restkaufpreis zahlen. 27

Zinsanspruch: § 288 BGB. 28

Nebenentscheidungen: §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 29

Streitwert: 1.142,22 € 30

Soweit der Beklagte im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 31.03.2005 neuen Sachvortrag bringt, konnte dieser gem. § 296 a ZPO nicht mehr berücksichtigt werden. 31

Das Gericht war auch nicht gehalten, die mündliche Verhandlung wiederzueröffnen. Dies um so weniger, als in der mündlichen Verhandlung vorgerechnet wurde, daß ein Betrag von 124,66 € (2.000,00 € - 1.017,56 € - 612,78 € - 245,00 €) fehle und der Beklagten-Vertreter dazu nichts erklärte. Außerdem fehlt bezüglich der Teppichreinigung jeglicher anspruchsbegründender Vortrag und hinsichtlich der behaupteten Mehrzahlung von 0,78 € eine Substantiierung durch Vorlage des Überweisungsträgers. 32
