
Datum: 28.03.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 220
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 220 C 451/10
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:0328.220C451.10.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 931,73 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.03.2010 abzüglich am 15.01.2011 gezahlter 585,84 € zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

TATBESTAND	1
Die Klägerin war seit dem 01.12.2002 Mieterin einer Wohnung im Objekt Biberstr. ... in 50678 Köln, deren Vermieterin die Beklagte ist. In § 25 des Mietvertrages hatten die Parteien eine Barkaution von 2.958 DM (= 1.651,98 €) und eine Verzinsung von ca. 3% vereinbart. Der vorgenannte Kautionsbetrag war von der Klägerin am 04.12.2002 gezahlt worden. Das Mietverhältnis endete zum 30.06.2009.	2
Mit Schreiben vom 01.03.2010 wurde die Beklagte unter Fristsetzung bis zum 15.03.2010 aufgefordert, die Kaution einschließlich Zinsen an die Klägerin auszusahlen. Das Kautionsguthaben belief sich zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses inklusive der vereinbarten Zinsen auf 2.031,73 €.	3

Erst im April 2010 zahlte die Beklagte an die Klägerin einen Teilbetrag der Kautions i.H.v. 1.100,00 € aus. Nach Berechnung der Klägerin hatte die Beklagte insoweit einen Betrag i.H.v. 931,73 € einbehalten.

Im Dezember 2010 rechnete die Beklagte über die Heiz- und Betriebskosten für den Zeitraum 01.01. – 30.06.2009 ab. Die Abrechnung endete mit einer Nachforderung i.H.v. 366,86 €.

Am 15.01.2011 zahlte die Beklagte einen weiteren Betrag i.H.v. 585,84 € an die Klägerin aus. Angesichts dessen haben die Partei-Vertreter in der Sitzung vom 25.02.2011 den Rechtsstreit in Höhe des vorgenannten Betrages mit Stellung wechselseitiger Kostenanträge übereinstimmend für erledigt erklärt.

Die Klägerin beantragt nunmehr also,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 931,73 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz seit dem 16.03.2010 abzüglich am 15.01.2011 gezahlter 585,84 € zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, ihr habe wegen der noch ausstehenden Betriebskostenabrechnung ein Zurückbehaltungsrecht an dem restlichen Kautionsguthaben zugestanden.

Die Beklagte behauptet, die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2009 sei den Prozessbevollmächtigten der Klägerin nebst Kautionsendabrechnung sowie einem Verrechnungsscheck über 585,84 € am Abend des 31.12.2010 durch einen Boten in den Briefkasten eingeworfen worden.

Die Klägerin repliziert und behauptet, ihr sei keine Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2009 am 31.12.2010 zugegangen. Vielmehr sei am 03.01.2011 im Briefkasten ihrer Prozessbevollmächtigten ein unkonvertierter Briefumschlag vorgefunden worden. Darin hätten sich die Originalkautionsabrechnung sowie die Nebenkosteneinzelabrechnung für den Zeitraum 01.01. – 30.06.2009 befunden.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Die Klage ist zulässig und begründet.

Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Auszahlung eines Restkautionsguthabens i.H.v. 345,89 € aus dem beendeten Mietvertrag zu.

Mit Leistung der Sicherheit erwirbt der Mieter einen aufschiebend bedingten Anspruch auf Rückgewähr, wobei die Bedingung eintritt, wenn der Mieter die Mietsache zurückgegeben hat und das Mietverhältnis beendet ist. Der Kautionsrückzahlungsanspruch ist ab diesem Zeitpunkt erfüllbar und auch fällig, sofern kein Zurückbehaltungsrecht etwa während einer angemessenen Prüf- und Überlegungsfrist des Vermieters oder aber wegen noch ausstehender Betriebskostenabrechnung besteht und der Vermieter sich hierauf beruft. Unter Berücksichtigung des Vorgenannten steht der Klägerin ein Anspruch auf Rückzahlung in o.g. Höhe zu.

Die Klägerin hat die streitgegenständliche Wohnung spätestens am 30.06.2009 zurückgegeben. Der Kautionsrückzahlungsanspruch war somit grds. zum 01.01.2010 zur Zahlung fällig.	19
Der von Beklagten-Seite vorgenommene Einbehalt des Kautionsguthabens in Höhe eines Betrages von 345,89 € war nicht berechtigt.	20
Soweit die Beklagte sich einer Nebenkostennachforderung für das Jahr 2009 i.H.v. 366,86 € berührt, so steht ihr ein solcher Anspruch nicht zu.	21
Gemäß § 556 Abs. 3 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen, wobei die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums vorliegen muss. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen.	22
Im konkreten Fall ist die vorgenannte Abrechnungsfrist nicht eingehalten worden. Laut Vortrag der Beklagten wurde die Abrechnung zwar noch am Abend des 31.12.2010 in den Briefkasten der Prozessbevollmächtigten der Klägerin eingeworfen, jedoch war dies unter Berücksichtigung der Gesamtumstände nicht geeignet, die Abrechnungsfrist zu wahren. Dies aus folgendem Grund:	23
Rechtzeitig im Sinne des § 556 Abs. 3 BGB geht dem Mieter die Betriebskostenabrechnung des Vermieters nur dann zu, wenn unter normalen Umständen damit gerechnet werden darf, dass diese noch vor Fristablauf zur Kenntnis genommen werden kann. Wird die Abrechnung erst am 31.12. abends in den Briefkasten eines Bürobetriebs eingeworfen, in dem branchenüblich am Abend des Silvestertages – auch wenn dieser Tag auf einen Werktag fällt – nicht mehr gearbeitet wird, so geht die Abrechnung erst am nächsten Werktag zu. Nach der Verkehrsanschauung durfte die Beklagte nicht davon ausgehen, dass der Briefkasten der Anwaltskanzlei P. & P. noch am Abend des 31.12.2010 geleert werden würde. Die Abrechnung ist den klägerischen Prozessbevollmächtigten, deren Empfangsbefugnis unterstellt, somit erst am 03.01.2011 und damit nach Ablauf der Frist zugegangen.	24
Infolge dessen kann die Beklagte von der Klägerin keine Nachforderung verlangen.	25
Soweit der Rechtsstreit hinsichtlich eines Betrages von 585,84 € übereinstimmend für erledigt erklärt wurde, waren die Kosten gem. § 91a ZPO unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitsands nach billigem Ermessen der Beklagten aufzuerlegen.	26
Im Zeitpunkt der Klageerhebung war die geltend gemachte Kautionsforderung zur Zahlung fällig. Vorgerichtlich hatte die Beklagte sich zu keiner Zeit auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen noch ausstehender Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2009 berufen. Entgegen der Auffassung der Beklagten musste die Klägerin auch nicht mit dergleichen rechnen oder Vermutungen diesbezüglich anstellen. Ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB ist nicht von Amts wegen zu berücksichtigen, sondern muss vom Schuldner geltend gemacht werden. Die Beklagte hat sich erstmals mit Schriftsatz vom 31.12.2010 auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen, wobei mit Ablauf des Tages dessen Grundlage entzogen wurde, da die Abrechnungsfrist endete.	27
Nach allem war die Zahlungsklage somit im Zeitpunkt der Klagezustellung in voller Höhe begründet, so dass die Kosten des für erledigt erklärten Teilbetrages der Beklagten aufzuerlegen sind.	28

Die zugesprochenen Zinsen ergeben sich aus § 288 Abs. 1 BGB.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 91a, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 30

Streitwert: 31

bis zum 25.02.2011: 931,73 € 32

ab dann: 345,89 € + Kosteninteresse aus 585,84 € 33