
Datum: 31.08.2007
Gericht: Amtsgericht Essen
Spruchkörper: Abt. 131
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 131 C 43/07
ECLI: ECLI:DE:AGE1:2007:0831.131C43.07.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der klagenden Partei
auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Ohne Tatbestand gemäß § 313 a ZPO.

1

Entscheidungsgründe:

2

Die zulässige Klage ist unbegründet.

3

1.

4

Dem Kläger steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Zahlung von 582,46 Euro aus § 556
Abs.1 S. 1 BGB zu.

5

Ein Anspruch des Klägers auf Zahlung der Heizkostenabrechnung vom 13.01.2003 besteht
wegen verspäteter Mitteilung der Abrechnung im Jahre 2006 nicht. Voraussetzung für den
Anspruch auf Nachforderung von Betriebskosten ist gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 BGB die
Zuleitung der Nebenkostenabrechnung spätestens bis zum 12. Monat nach dem Ende des
Abrechnungszeitraumes. Diese Abrechnungsfrist stellt sich als Ausschlussfrist dar, nach
dessen Ablauf der Vermieter aus einer verspäteten Abrechnung keine Zahlungsansprüche
herleiten kann (Langenberg in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Aufl. 2007, § 556 Rn. 462). Ein
Zugang der Nebenkostenabrechnung vom 13.01.2003 im Jahre 2003 – also innerhalb der

6

Abrechnungsfrist – wird von der Beklagten bestritten.

Der Kläger ist beweisfällig geblieben für die Mitteilung der Nebenkostenabrechnung vom 13.01.2003 für das Jahr 2002 bis zum 31.12.2003. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme in der mündlichen Verhandlung steht zur Überzeugung des Gerichts nicht fest, dass die Beklagte die Nebenkostenabrechnung schon im Jahre 2003 erhalten hat. Der Zeuge U konnte zwar glaubhaft und widerspruchsfrei unter Hinzuziehung der Vorgangsakte den Vortrag des Klägers bestätigen, dass die T AG im Auftrag des Klägers unter dem 13.01.2003 zunächst eine Nebenkostenabrechnung über die Heizkosten erstellt sowie per Post an die Beklagte versandt haben und dann zwei diesbezügliche Mahnungen an die Beklagte geschickt haben. Damit ist jedoch nicht der Beweis erbracht, dass die Nebenkostenabrechnung tatsächlich der Beklagten zugegangen ist. Erfahrungsgemäß kann es im Rahmen des Postversandes immer wieder zu fehlgeleiteten oder verloren gegangenen Postsendungen kommen. Insofern reicht der Nachweis der Aufgabe einer Nebenkostenabrechnung per Post an den Empfänger zwar als Beweis einer Abgabe aus, jedoch nicht für den Beweis eines Zugangs des aufgegebenen Schriftstücks. Auch wenn nach der allgemeinen Lebenserfahrung zu vermuten ist, dass nicht auch die beiden später abgesandten Mahnungen verloren gegangen sind, ist es unerheblich, ob die Mahnungen der Beklagten zugegangen sind. Allein die Aufforderung zur Zahlung einer bestimmten Abrechnung reicht nicht aus, die Abrechnung selbst zu ersetzen. Der Anspruch auf Zahlung der Nebenkostenabrechnung entsteht erst mit dem Zugang der Abrechnung. Ist diese nicht zugegangen, können nachfolgende Mahnungen keinen eigenen Anspruch begründen.

7

Eine andere Wertung ergibt sich auch nicht aus der Tatsache, dass der Kläger selbst erst im Dezember 2006 durch Mitteilung der T AG Kenntnis von den näheren Umständen dieser Abrechnung erhielt. Grundsätzlich hat der Vermieter sich das Verhalten externer Dienstleister gemäß § 278 BGB zurechnen zu lassen (Langenberg a.a.O., Rn. 473; Schmid in Münchner Kommentar zum BGB, 4. Aufl. 2004, § 556 Rn. 57, Sternel ZMR 2001, 937, 939 f.) Eine Ausnahme von diesem Grundsatz liegt hier nicht vor. Zwar erfuhr der Kläger erst durch die Mitteilung der T AG davon, dass die Zahlung der Nebenkostenabrechnung vom 13.01.2003 von der Beklagten verweigert wurde, und war mangels früherer Kenntnis daher nicht in der Lage gewesen, den Zugang einer rechtzeitige Abrechnung noch im Jahre 2003 zu veranlassen. Soweit sich der Kläger zur Durchführung seiner Abrechnungspflichten gemäß dem zwischen ihm und den T AG geschlossenen Vertrages zur Heizkostenabrechnung der Mithilfe der T AG bedient, muss er sich deren Handlungen zurechnen lassen. Wenn es im Rahmen dieser Abrechnungsabwicklungen zu internen Organisationsproblemen des Dienstleisters kommt, die dazu führen, dass bestimmte Vorgänge erst nach drei Jahren auffällig werden, geht dies zu Lasten des Klägers als Vertragspartner des Dienstleisters. Es wäre unbillig, wenn die Beklagte die Folgen dieser Verzögerung tragen muss, da diese lediglich Vertragspartner des Klägers aufgrund des Mietverhältnisses und nicht an dem Vertrag zwischen Kläger und T beteiligt ist.

8

2.

9

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11 ZPO.

10