

Fax am Silvesterabend nach 19 Uhr ...

Betriebskostenabrechnung gilt nicht als "zugegangen"

Als der Mieter im Sommer 2004 aus der Mietwohnung auszog, verkaufte er dem Vermieter für 2.000 Euro die Einbauküche. Nach einem Vierteljahr hatte der Vermieter trotz mehrerer Mahnungen immer noch nicht gezahlt: Er wolle das Geld für die Küche mit der Nachzahlung für die Nebenkosten 2003 und 2004 verrechnen, teilte er mit. Schließlich schickte er die Abrechnung per Fax an den Anwalt des Mieters: am 31. Dezember 2004 um 19.11 Uhr.

Für 2003 forderte der Vermieter 1.017 Euro, für 2004 612 Euro. Die Betriebskosten für das Jahr 2003 dürfe er nicht von seinen Schulden abziehen, fand der Anwalt. Denn sie sei dem Mieter nicht rechtzeitig zugegangen: Innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums muss dem Mieter mitgeteilt werden, wie hoch die Nachforderung ist. Andernfalls hat der Vermieter keinen Anspruch mehr auf Zahlung.

Der Vermieter sah das anders: Erst um 24 Uhr am Silvesterabend laufe die Frist aus, meinte er. Das treffe dann zu, wenn er das Schreiben persönlich am Silvesterabend dem Mieter übergebe, erklärte ihm das Amtsgericht Köln (210 C 31/05). Denn als "zugegangen" gelte ein Schreiben erst, wenn der Adressat dessen Inhalt zur Kenntnis nehmen könne. Werde ein Schreiben am letzten Tag einer Frist per Post oder per Fax verschickt, müsse es innerhalb der Geschäftszeit ankommen. Ein Fax, das am Abend eintreffe, werde in der Regel erst am nächsten (Werk-)Tag gelesen.

Das gelte erst recht am letzten Tag des Jahres: An Silvester werde auch in Anwaltskanzleien höchstens bis 17.30 Uhr gearbeitet, jedenfalls sei um 19.11 Uhr die Geschäftszeit längst beendet. Dies ergebe sich "aus der Natur des Tages" und bedürfe keiner weiteren Begründung. Der Ex-Mieter habe die Abrechnung frühestens am 2. Januar 2005 lesen können, das sei zu spät. Der Vermieter dürfe also nur die Nachforderung für 2004 vom Kaufpreis abziehen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/fax-am-silvesterabend-nach-19-uhr>