

2. Einhaltung der Abrechnungsfrist für Betriebskosten durch den Wohnungsvermieter

Der BGH hat mit Urteil vom 21.01.2009 (Az.: VIII ZR 107/08) entschieden, dass auch bei einer Versendung auf dem Postweg die rechtzeitige Absendung einer Betriebskostenabrechnung nicht zur Wahrung der in § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB geregelten Abrechnungsfrist von einem Jahr genügt. Die Abrechnung muss dem Mieter innerhalb der Frist zugegangen sein. Der BGH hat seine Rechtsprechung bestätigt, nach der bei zur Post gegebenen Briefen kein Anscheinsbeweis für den Zugang der Sendung besteht.

Hätte der Vermieter eine Nachforderung gegenüber dem Mieter, wäre dieser mangels Einhaltung der Abrechnungsfrist ausgeschlossen. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hätte. Für das Vertretenmüssen im Sinne von § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gilt die Vorschrift des § 278 BGB, sodass der Vermieter auch ein Fehlverhalten seiner Erfüllungsgehilfen zu vertreten hat.

Hier ist die Post als Erfüllungsgehilfin des Vermieters für die Zusendung der Abrechnung anzusehen. Entgegen der Ansicht des Mieters ist § 278 BGB nicht einschränkend anzuwenden und der in § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB geregelte Ausnahmefall nicht generell anzunehmen, wenn auf dem Postweg für den Vermieter unerwartete und nicht vorhersehbare Verzögerungen oder Postverluste aufgetreten sind. Dies liefe im Ergebnis darauf hinaus, dass im Hinblick auf den Ausschluss von Nachforderungen in allen Fällen des Postversandes, abgesehen von Ausnahmesituationen (z.B. Poststreik), doch die rechtzeitige Absendung der Abrechnung zur Fristwahrung genügen würde. Dies widerspräche jedoch der ausdrücklichen Regelungsabsicht des Gesetzgebers. Es ist also sehr zu empfehlen, die Betriebskostenabrechnung so rechtzeitig vor Ablauf der Jahresfrist abzusenden, dass unter Einschließung aller Eventualitäten auf dem Postweg diese dem Mieter rechtzeitig zugeht.