

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** bgh\_pm\_16\_09  
**letzte Aktualisierung:** 26.1.2009

**BGH**, 21.1.2009 - VIII ZR 107/08

BGB § 556 Abs. 3 S. 2

**Einhaltung der einjährigen Abrechnungsfrist für Betriebskosten durch den Wohnungsvermieter setzt nicht nur rechtzeitige Absendung der Betriebskostenabrechnung, sondern auch deren Zugang innerhalb der Frist voraus**

a) Die Frist zur Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB wird nur dann gewahrt, wenn die Abrechnung dem Mieter noch innerhalb der Frist zugeht; die rechtzeitige Absendung der Abrechnung durch den Vermieter genügt nicht.

b) Bedient sich der Vermieter zur Beförderung der Abrechnung der Post, wird diese insoweit als Erfüllungsgehilfe des Vermieters tätig; in einem solchen Fall hat der Vermieter ein Verschulden der Post gemäß § 278 Satz 1 BGB auch dann zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 2 BGB), wenn auf dem Postweg für den Vermieter unerwartete und nicht vorhersehbare Verzögerungen oder Postverluste auftreten.

# Bundesgerichtshof

## Mitteilung der Pressestelle

---

Nr. 16/2009

### **Einhaltung der Abrechnungsfrist für Betriebskosten durch den Wohnungsvermieter**

Der Bundesgerichtshof hat heute 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, sondern die Abrechnung dem Mieter noch innerhalb der Frist zugegangen sein muss. Ferner hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung bestätigt, nach der bei zur Post gegebenen Briefen kein Anscheinsbeweis für den Zugang der Sendung besteht.

Die Kläger waren Mieter einer von der Beklagten vermieteten Wohnung in Berlin. Nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangten die Kläger die Auszahlung eines Guthabens von 355,26 €. Die Beklagte machte ihrerseits eine Nachforderung in Höhe von 625,71 € aus einer Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2004 geltend. Mit dieser Forderung hat sie die Aufrechnung erklärt und wegen des die Klageforderung übersteigenden Betrages von 270,45 € Widerklage erhoben. Die Kläger haben geltend gemacht, die Beklagte habe die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht gewahrt, weil die Kläger die unter dem Datum 21. Dezember 2005 erstellte Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2004 nicht erhalten hätten. Die Beklagte hat Beweis dafür angetreten, dass die Abrechnung rechtzeitig durch Aufgabe zur Post abgesendet worden sei. Das Amtsgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt und die Widerklage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Nachforderung der Beklagten gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen ist, weil die Beklagte die einjährige Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht eingehalten hat. Zur Wahrung dieser Frist muss die Betriebskostenabrechnung dem Mieter noch innerhalb der Frist zugegangen sein; die rechtzeitige Absendung der Abrechnung genügt nicht (so ausdrücklich der Regierungsentwurf zum Mietrechtsreformgesetz, BT-Drs. 14/4553, S. 51). Die von der Beklagten unter Beweis gestellte Tatsache, dass ihr Lebensgefährte die Betriebskostenabrechnung am 21. Dezember 2005 als Brief zur Post gegeben und an die Kläger abgeschickt habe, begründet keinen Anscheinsbeweis dafür, dass den Klägern die Betriebskostenabrechnung rechtzeitig zugegangen ist. Bei zur Post gegebenen Briefen besteht nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kein Anscheinsbeweis für den Zugang der Sendung.

Die Geltendmachung der Nachforderung durch die Beklagte wäre deshalb gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB nur dann nicht ausgeschlossen, wenn die Beklagte die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hätte. Diese Voraussetzung ist aber nicht erfüllt. 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 war die Post als Erfüllungsgehilfin der Beklagten für die Zusendung der Abrechnung anzusehen. Entgegen der Ansicht der Beklagten 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 Postversands – 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 hängt vielmehr von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, ob eine verzögerte Postzustellung oder ein Verlust der Postsendung auf einem Verschulden der Post beruht.

Urteil vom 21. Januar 2009 - VIII ZR 107/08

AG Charlottenburg - Urteil vom 8. März 2007 – 218 C 517/06

LG Berlin - Urteil vom 29. Januar 2008 – 65 S 176/07

Karlsruhe, den 21. Januar 2009

\*§ 556 BGB: Vereinbarungen über Betriebskosten

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.  
(...)

Pressestelle des Bundesgerichtshofs  
76125 Karlsruhe  
Telefon (0721) 159-5013  
Telefax (0721) 159-5501