



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

VERMIETER HAT ES NICHT ZU VERTRETEN, WENN DIE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG TROTZ RECHTZEITIGER AUFGABE ZUR POST VERSPÄTET ZUGEHT

24.01.2007 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 18. Mai 2006, veröffentlicht in "Das Grundeigentum" 2006, S. 1407, entschieden, dass der Vermieter die Überschreitung der Ausschlussfrist des § 556 BGB nicht zu vertreten hat, wenn er die Betriebskostenabrechnung rechtzeitig zur Post gegeben hat, diese jedoch verspätet zugeht. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2003 unter dem 23. November 2004 erneut versandt, nachdem die Mieterin verzogen war und eine neue Anschrift erst nachträglich bekannt wurde. Das erneute Schreiben war an die Postsammelstelle der Hausverwaltung gegeben und dort von einer Mitarbeiterin auf den Postweg gebracht worden. Dieses Schreiben war der Mieterin erst nach dem 31. Dezember 2004 zugegangen. Die Mieterin berief sich auf die Überschreitung der Ausschlussfrist. Das Landgericht Berlin kam jedoch zu dem Ergebnis, dass der Vermieter die Überschreitung der Frist nicht zu vertreten habe. Es sei ein Fall des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB gegeben. Zunächst hält das Landgericht Berlin fest, dass es sich hierbei um einen Ausnahmefall handle, an den strenge Anforderungen zu stellen seien. Grundsätzlich habe der Vermieter jedes Verschulden zu vertreten. Er könne das Vertreten-Müssen in der Regel auch nicht dadurch vermeiden, dass er sich auf Untätigkeit oder Verspätungen Dritter berufe. Denn er müsse grundsätzlich die Erfüllung der durch Dritte ihm gegenüber zu erfüllenden Pflichten überwachen und rechtzeitig für deren Erfüllung sorgen. Vorliegend stehe ein etwaiges Verschulden des Zustelldienstes in Rede. Es könne dahinstehen, ob dieser tatsächlich Erfüllungsgehilfe des Vermieters im Sinne des § 278 ZPO sei. Es bestünden jedenfalls insoweit Besonderheiten, als der Vermieter in der Sache keinerlei echte Einflussmöglichkeit auf den Zustelldienst habe. Er erfahre regelmäßig weder (rechtzeitig) etwas über eingetretene Zustellungsverzögerungen, noch über Verluste von Zustellstücken. Das Landgericht Berlin hielt daher eine einschränkende Anwendung des § 278 BGB für sachgerecht. Der Vermieter könne sich entlasten, wenn auf dem Postweg unerwartete und nicht vorhersehbare Verzögerungen oder Postverluste eintreten, auf die er keinen Einfluss nehmen könne. Denn dann habe er alles Erforderliche getan, um für die Mitteilung der Abrechnung an den Mieter zu sorgen. In diesen Fällen sei es aber immer notwendig, dass der Vermieter die Abrechnung rechtzeitig abgesandt habe und bei normalem Postweg mit dem rechtzeitigen Zugang rechnen durfte.

<https://bbu.de/beitraege/vermieter-hat-es-nicht-zu-vertreten-wenn-die-betriebskostenabrechnung-trotz-rechtzeitiger-aufgabe-zur-post-verspaetet-zugeht>