

Vermieter müssen sich sputen

31. Dezember ist Stichtag für gleich mehrere Fristen

Der Vermieter hat die Betriebskostenabrechnung noch nicht eingeworfen? Na, dann wird es Zeit, sonst kann sich der Mieter freuen. Der 31. Dezember ist für eine Reihe von Verjährungs-, Abrechnungs- und Einspruchsfristen ein wichtiger Stichtag. Unsere Zeitung hat zusammen mit der Interessensgemeinschaft Haus und Grund München und dem Mieterverein München die wichtigsten Fristen und Termine für Vermieter und Mieter zusammengefasst:

1 Bei vielen Mietern endet am 31. Dezember die Abrechnungsfrist für Betriebskosten. Spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode muss der Mieter die Vermieterabrechnung erhalten haben. Hält der Vermieter diese Frist nicht ein, ist damit eine Nachforderung ausgeschlossen – zumindest im Regelfall. Aber Achtung: Einige wenige Vermieter rechnen immer Ende Juni ab, dann endet die Abrechnungsfrist erst Ende Juni.

2 Verspätet ist eine Betriebskostenabrechnung auch, wenn sie am 31. Dezember nach 18 Uhr in den Briefkasten des Wohnungsmieters eingelegt wird – es sei denn, der 31. fällt auf einen Sonn- oder Feiertag. Dann verschiebt sich der Termin für den fristgerechten Zugang auf den nächsten Werktag (Urteil des Amtsgerichts Ribnitz, Aktenzeichen 1 C 324/06).

3 Die Schuld für den verspäteten Zugang auf das Abrechnungsunternehmen abschieben kann der Vermieter nicht so einfach. Die meisten Gerichte lassen das nicht gelten – nur, wenn er beweisen kann, dass er dem Abrechnungsunternehmen Druck machte. Nicht schuld ist der Vermieter, wenn Grundsteuer von der Gemeinde rückwirkend neu festgesetzt wird.

4 Wichtig: Nur der Vermieter kann nichts mehr nachverlangen, wenn er die Abrechnung zu spät gestellt hat. Ergibt die verspätete Abrechnung ein Guthaben für



Nebenkostennachforderungen, etwa für die Heizung, können Mieter empfindlich treffen.

FOTO: IMAGO

den Mieter, muss der Vermieter dieses auszahlen.

5 Wenn Mieter Zweifel an der Abrechnung der Betriebskosten haben, müssen sie diese Einwendungen dem Vermieter nach spätestens zwölf Monaten mitgeteilt haben. Ansonsten müssen sie bezahlen – ob die Abrechnung stimmt oder nicht.

6 Die Abrechnungsfrist kann der Vermieter nur wahren, wenn seine Abrechnung für einen durchschnittlichen Mieter nachvollziehbar und verständlich ist. Dies entschied der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen: VIII ZR 84/07). Aber Achtung: Fehler wie etwa Verschreiber spielen hier keine Rolle, der Vermieter kann diese im Nachhinein korrigieren.

7 Glück hat der Mieter dann, wenn in der Abrechnung sogenannte formelle Fehler sind. Solche sind gegeben, wenn die Abrechnung unverständlich ist oder ein falsches Mietobjekt genannt wird, was großen Vermietern nicht selten passiert. Auf solche Fehler muss der Mieter nicht hinweisen. Er kann einfach warten, bis die Jahresfrist abgelaufen ist, und sich dann darauf berufen, dass die Abrechnung formell

nicht ordnungsgemäß ist und er deshalb nicht zahlen muss.

8 Hat ein Mieter trotz verspäteter oder formell fehlerhafter Betriebskostenabrechnung bezahlt, kann er diese Nachzahlung zurückfordern. Dies entschied der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen: VIII ZR 94/05). Der Mieter hat für diese Rückforderung drei Jahre Zeit.

9 Für die meisten Ansprüche aus einem Mietverhältnis gilt eine dreijährige Verjährungsfrist: für den Vermieteranspruch auf Mietzahlung, ebenso für den Mieteranspruch auf Rückzahlung der Mietkaution und für Zahlungsansprüche des Mieters und des Vermieters aus einer ordnungsgemäß gestellten Betriebskostenabrechnung. Die Verjährungsfrist beginnt ab Ende des Jahres zu laufen, in dem der Anspruch entstanden ist und der Vertragspartner davon erfahren hat. Am 31. Dezember verjähren jetzt also alle Ansprüche, die im Jahr 2016 entstanden sind. Zahlt der Ex-Vermieter zum Beispiel seit drei Jahren die Kautions nicht aus, dann muss der Mieter jetzt Klage einreichen – sonst hat er keine Chance mehr.

SUSANNE SASSE