

Nebenkosten

So müssen Sie nichts zahlen

Was Mieter zum Abrechnungs-Stichtag wissen sollten

Ihr Vermieter hat die Betriebskostenabrechnung für 2018 noch nicht bei Ihnen eingeworfen? Na dann wird es Zeit, sonst können Sie sich freuen. Denn wenn die Nebenkosten-Rechnung bis zum letzten Tag des Jahres nicht beim Mieter ankommt, muss er sie in der Regel nicht zahlen. Glück gehabt! Der 31. Dezember ist überhaupt für eine ganze Reihe von Verjährungs-, Abrechnungs- und Einspruchsfristen ein wichtiger Stichtag. Die tz hat zusammen mit Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender der Vereinigung Haus und Grund, und dem Mieterverein die wichtigsten Tipps für Vermieter und Mieter zusammengefasst: S. SASSE



■ Bei vielen Mietern endet am 31. Dezember die Abrechnungsfrist für Betriebskosten. Spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode muss der Mieter die Vermieter-Abrechnung erhalten haben. Kommt sie zu spät, ist eine Nachforderung ausgeschlossen – zumindest im Regelfall. Aber Achtung: Einige Vermieter rechnen Ende Juni ab, dann endet die Frist erst Ende Juni.

■ 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. Dezember fällt auf einen Sonn- oder Feiertag. Dann verschiebt sich der Termin für den fristgerechten Zugang auf den nächsten Werktag.

■ Will der Vermieter die Schuld für den verspäteten Zugang auf das Abrechnungsunternehmen abschieben, lassen das die meisten Gerichte nicht gelten. Nicht schuld ist

der Vermieter, wenn die Grundsteuer von der Gemeinde rückwirkend neu festgesetzt wird.

■ Wichtig: Nur der Vermieter kann nichts mehr nachverlangen, wenn er die Abrechnung zu spät gestellt hat. Ein Guthaben für den Mieter muss der Vermieter auszahlen.

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

■ 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 keine Rolle.

■ Glück hat der Mieter, wenn in der Abrechnung sogenannte formelle Fehler sind. Solche sind gege-



Grübeln über der Betriebskosten-Abrechnung: Wenn der Stichtag verstreicht, müssen Sie nicht zahlen

Ingrid Wirthmüller aus Neuperlach ärgerte sich über ihre Nebenkosten. Sich zu informieren, lohnt sich

ben, wenn die Abrechnung unverständlich ist oder ein falsches Mietobjekt genannt wird. Auf solche Fehler muss der Mieter nicht hinweisen. Er kann einfach warten, bis die Jahresfrist abgelaufen ist, und sich darauf berufen, dass die Abrechnung formell nicht ordnungsgemäß ist und er nicht zahlen muss.



Rudolf Stürzer, Haus und Grund

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

■ Die meisten Ansprüche aus einem Mietverhältnis verjähren in drei Jahren: für den Vermieteranspruch auf Mietzahlung, ebenso für den Mieteranspruch auf Rückzahlung der Mietkaution. 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.

EDUZIERT.
ER WEIHNACHTSMANN!

VW