

Neues vom Bundesgerichtshof

Abrechnungs- und Ausschlussfrist

Nach dem Gesetz muss der Vermieter spätestens 12 Monate nach Ende der letzten Abrechnungsperiode über die Betriebskosten abgerechnet haben (Abrechnungsfrist). Rechnet er später ab, ist er mit Nachforderungen ausgeschlossen. Er kann also keine weiteren Zahlungen vom Mieter verlangen, wenn die geleisteten Vorauszahlungen nicht ausgereicht haben (Ausschlussfrist).

Steht in einem Mietvertrag: „Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen“, wobei die Heizperiode laut Mietvertrag von 1. Oktober bis 30. April läuft, ist damit nur eine Abrechnungs-, aber keine Ausschlussfrist gemeint, entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 152/15). Der Vermieter kann auch noch nach dem 30. Juni abrechnen und Nachforderungen stellen. Der BGH erklärte, dass eine kurze Abrechnungsfrist von zwei Monate, wie hier, wirksam vereinbart werden kann. Es handele sich um eine im Vergleich zur gesetzlichen Vorschrift günstigere Regelung für den Mieter. Ausgehend vom Wortlaut und dem objektiven Inhalt der Vertragsklausel sei aber davon auszugehen, dass nur eine Regelung zur Abrechnungsfrist getroffen werden sollte, nicht auch eine Regelung, die eine Ausschlusswirkung für eine verspätete Abrechnung entfaltet. Die Vertragsklausel sei eindeutig und klar, sie enthalte keine Sanktion für den Fall, dass der Vermieter verspätet abrechnet.

Aktuelle Infos

- **Wohnen günstiger?:** „Wohnen in deutschen Großstädten ist in den vergangenen 5 Jahren günstiger geworden“, hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln herausgefunden. Was sich auf den ersten Blick als gute Nachricht für Mieter darstellt, entpuppt sich in Wirklichkeit als Banalität bzw. als gute Nachricht nur für Gutverdiener. Denn günstiger geworden ist es dank entsprechend gestiegener Einkommen in erster Linie für Gutverdiener und Wohlhabende. Für Mieter mit unterdurchschnittlichen oder gar keinen Einkommenszuwächsen – in erster Linie also für Studenten, Rentner, Geringverdiener, Arbeitssuchende usw. – schlagen die Mietsteigerungen in den Großstädten überall voll durch, sind damit auch die Wohnkosten deutlich gestiegen.
- **Jeder 5. Mieter moniert Nebenkostenabrechnung:** In vielen Nebenkostenabrechnungen wimmelt es nur so von Fehlern und falschen Angaben. Fast jeder fünfte Mieter hatte deshalb schon einmal Zoff mit seinem Vermieter. Das ergibt eine repräsentative Umfrage von Immowelt.de. Doppelt so viele Besserverdiener wie Geringverdiener legen sich mit dem Vermieter an. 29 % derjenigen, die sich tatsächlich schon einmal mit ihrem Vermieter wegen der Nebenkostenabrechnung gestritten haben, berichten von Rechenfehlern und anderen falschen Angaben. Falsch abgelesene Verbrauchskosten führen bei 26 % der Befragten zu Diskussionen. Fast genauso viele Mieter (24 %) hatten Posten entdeckt, die der Vermieter eigentlich gar nicht abrechnen darf, beispielsweise Verwaltungs- und Reparaturkosten. Interessant auch: Es beschwerten sich mit 27 % fast doppelt so viele Mieter mit hohem Einkommen über die Nebenkostenabrechnung als Mieter mit niedrigem Einkommen.
- **Haus & Grund München klagt gegen die Mietpreisbremse:** Jetzt geht auch der Münchener Haus- und Grundbesitzerverein juristisch gegen die Mietpreisbremse vor. Der Verband hat Popularklage vor dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof erhoben. Dabei geht es um die Umsetzung der bundesweiten Regelung durch die bayerische Landesregierung. Es sei nicht eindeutig, aus welchen Gründen für bestimmte Städte die Mietpreisbremse gelte, und richtigerweise hätte differenziert werden müssen zwischen bezahlbarem Wohnraum und Wohnungen im Luxussegment. Die bayerische Staatsregierung muss jetzt bis zum 13. April Stellung nehmen.

Mieter-Tipp

Eigenbedarf

Steht zum Zeitpunkt der Eigenbedarfskündigung noch nicht fest, ob ein – in der Kündigung namentlich als Begünstigter benannter – Haushaltsangehöriger des Eigentümers selbst in die Wohnung einziehen soll, ist die Kündigung unwirksam (AG Köln 212 C 86/13). Es gibt keine Vorratskündigung.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Mieterhöhung
76 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



DMB-Broschüre
Wohnungsmängel und Mietminderung
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)