

Neues vom Bundesgerichtshof

Vermieter muss innerhalb von 12 Monaten über Betriebskosten abrechnen

Ein Vermieter muss spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode über die Betriebskosten abgerechnet haben. Nachforderungen aus einer verspätet vorgelegten Abrechnung muss der Mieter nicht mehr zahlen. Das gilt auch für vermietete Eigentumswohnungen, wenn die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Vermieter selbst verspätet abgerechnet hat (BGH VIII ZR 249/15).

Hier hatte der Vermieter der Eigentumswohnung gegenüber seinem Mieter die Betriebskosten für 2010 und 2011 erst Ende 2013 abgerechnet. Er machte trotzdem Nachforderungen geltend und argumentierte, er habe die Verspätung nicht zu vertreten. Die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft habe gegenüber den Eigentümern nicht rechtzeitig abgerechnet. Deshalb habe ihm die Grundlage für eine Betriebskostenabrechnung gefehlt, habe er seinem Mieter gegenüber gar nicht rechtzeitig abrechnen können.

Das sah der Bundesgerichtshof anders und entschied, der Vermieter dürfe der Untätigkeit und den Schlampereien der Wohnungseigentümergeinschaft nicht tatenlos zusehen. Vielmehr müsse er alle Hebel in Bewegung setzen, dass rechtzeitig über die Betriebskosten abgerechnet wird. Geschieht dies nicht, bleibt es dabei: Die Abrechnung muss spätestens nach 12 Monaten beim Mieter sein. Wenn nicht, kann der Vermieter aus der verspäteten Abrechnung keine Nachforderungen stellen.

Übrigens: Für Untätigkeiten oder Fehlverhalten der eigenen Hausverwaltung im Mietwohnungsbereich haftet der Vermieter immer direkt.

Aktuelle Infos

- **Bevölkerungsentwicklung:** Großstädte boomen, und das schon seit einiger Zeit. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes gab es die stärksten Bevölkerungszuwächse in der Zeit zwischen 2000 und 2015 in München (+20,5 %), Potsdam (+19,6 %) und Landshut (+17,8 %). Die stärksten Bevölkerungsrückgänge verzeichneten in den letzten Jahren dagegen die mittelgroße Stadt Suhl (-22,1 %) in Thüringen und der Kreis Oberspreewald-Lausitz (-21,7 %) in Brandenburg.
- **SPD und Grüne für ein soziales und gerechteres Mietrecht:** SPD und Grüne greifen zahlreiche Forderungen und Vorschläge des Deutschen Mieterbundes auf und beziehen damit eindeutig Position. So hat beispielsweise die SPD-Bundestagsfraktion eine Verschärfung der gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse und zum Mietwucher beschlossen, außerdem eine Einschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach einer Modernisierung bzw. auf die ortsübliche Vergleichsmiete und Verbesserungen beim gesetzlichen Kündigungsschutz, insbesondere bei der Eigenbedarfskündigung. Auch ein Antrag von Bündnis 90/Die Grünen, der voraussichtlich Mitte Februar im Bundestag beraten wird, zielt auf eine spürbare Verbesserung der Mieterrechte ab. Auch hier geht es um die Regelungen zur Mietpreisbremse und zum Mietwucher, zu Modernisierungs- und Vergleichsmietenerhöhungen sowie um eine Verbesserung des Kündigungsschutzes.
- **Reichtum umverteilen – ein gerechtes Land für alle:** Der Deutsche Mieterbund ist Mitglied des gleichnamigen Bündnisses, dem unter anderem auch die Gewerkschaften GEW und Verdi, die Arbeiterwohlfahrt, der Paritätische Gesamtverband, der Sozialverband Deutschland und der BUND angehören. Dieses Bündnis fordert eine neue und gerechtere Politik, insbesondere eine bessere soziale Absicherung, mehr öffentliche Investitionen, die Bereitstellung und den Bau von ausreichend bezahlbaren Wohnungen und eine bedarfsdeckende Finanzausstattung für Städte und Gemeinden.
- **Wahl des Bundespräsidenten:** Am 12. Februar 2017 wird im Berliner Reichstag von der Bundesversammlung der neue Bundespräsident gewählt. Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes, ist vom Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen zum Mitglied der Bundesversammlung bestimmt worden. Er wählt somit den Bundespräsidenten mit.

Mieter-Tipp

Zimmerlautstärke

Spätestens ab 22 Uhr gilt in Mehrfamilienhäusern die so genannte Zimmerlautstärke. Eine feste Höchstgrenze in Dezibel gibt es nicht. Zimmerlautstärke bedeutet, dass keine bzw. so gut wie keine Geräusche aus der Wohnung in der Nachbarwohnung zu hören sind.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre
Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision
88 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)