

Aktuelle Infos zum Jahresende

Betriebskostenabrechnung 2014

Mieter müssen ihre Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2014 nach Angaben des Deutschen Mieterbundes (DMB) spätestens bis zum 31. Dezember 2015 erhalten. Verpasst der Vermieter diesen Termin, kann er keine Nachzahlungen mehr für die Abrechnungsperiode 2014 fordern. Auch wenn der Vermieter nicht innerhalb der vorgeschriebenen Jahresfrist abrechnet, behalten Mieter den Anspruch auf Abrechnung ihrer Betriebs- und Heizkosten. Dieser Anspruch kann schnell 100 Euro und mehr wert sein. Da die Wintermonate 2014 deutlich wärmer waren als 2013 und die Preise für Gas und Fernwärme nicht gestiegen, für Heizöl sogar drastisch gesunken sind, können viele Mieter mit spürbaren Rückzahlungen rechnen. Nach Schätzung des Deutschen Mieterbundes könnten beispielsweise Mieter einer 70 qm großen, ölbeheizten Wohnung bis zu 155 Euro zurückerhalten.

Wer als Mieter dagegen die Abrechnung noch rechtzeitig in diesem Jahr erhält, sollte diese sorgfältig prüfen, bevor er auf eine eventuelle Nachforderung des Vermieters zahlt. Immerhin jede zweite Abrechnung ist nach den Erfahrungen der örtlichen Mietervereine falsch. Gerade Abrechnungen, die „in letzter Sekunde“ noch erstellt werden, sind oft fehlerhaft.

Verjährung

Am 31.12. verjähren tausende von Mieter- und Vermieteransprüchen. Sie können im neuen Jahr nicht mehr durchgesetzt werden. Die normale Verjährungsfrist für Ansprüche aus Mietverhältnissen beträgt drei Jahre. Sie beginnt am Ende des Kalenderjahres zu laufen, in dem der Anspruch entstanden ist und der Mieter, der Ansprüche geltend macht, davon erfahren hat. Das bedeutet: Rückzahlungsanforderungen des Mieters wegen zu viel gezahlter Miete oder zu Unrecht gezahlter Maklerprovision oder Ansprüche auf Auszahlung eines Guthabens aus einer Betriebskostenabrechnung, die im Laufe des Jahres 2012 entstanden sind, verjähren am 31. Dezember 2015.

Auch Ansprüche auf Rückzahlung der Mietkaution verjähren nach drei Jahren. Hier beginnt die Verjährung nach Beendigung des Mietvertrages und Ablauf der dem Vermieter zuzubilligenden sechsmonatigen Abrechnungsfrist. So wird gerechnet:

- | | |
|--|-------------------|
| ✓ Ende des Mietverhältnisses | 31. Oktober 2011 |
| ✓ Rückzahlungsansprüche 6 Monate später fällig | 30. April 2012 |
| ✓ Verjährungsbeginn Ende des Jahres | 31. Dezember 2012 |
| ✓ Verjährung des Mieteranspruchs | 31. Dezember 2015 |

Wem jetzt die Verjährung von Ansprüchen droht, der sollte kurzfristig den örtlichen Mieterverein aufsuchen. Dann kann beispielsweise ein Mahnbescheid erwirkt werden, um zu verhindern, dass der Anspruch Ende des Jahres verjährt und nicht mehr vor Gericht durchgesetzt werden kann.

Auch Vermieteransprüche aus dem Jahr 2012 verjähren zu Silvester 2015. Betroffen sind Mietforderungen, Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen oder Ansprüche auf Einzahlung der Mietkaution.

Hat der Mieter zu Unrecht aufgrund einer unwirksamen Vertragsklausel beim Auszug Schönheitsreparaturen in der Wohnung durchgeführt bzw. bezahlt, hat er gegenüber dem Vermieter einen Rückforderungs- oder Erstattungsanspruch. Der verjährt aber schon 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Mieteransprüche auf Mängelbeseitigung können dagegen während der Mietzeit nicht verjähren. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 104/09) entschieden.

*Frohe und besinnliche Weihnachtstage wünscht Ihnen das
Redaktionsteam von Mieterbund24.*



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2015/2016
Neues Mietrecht inklusive aller Änderungen
Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)