

Termine und Fristen zum Jahresende

Für eine Reihe von Verjährungs-, Abrechnungs- und Einspruchsfristen ist der 31. Dezember diesen Jahres ein wichtiger Stichtag. Hier die wichtigsten Fristen und Termine für Mieter und Vermieter zusammengefasst:

Abrechnungsfrist, § 556 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):

Spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode für Betriebskosten muss der Mieter die Vermieterabrechnung(en) erhalten haben. Nach Ablauf der Zwölfmonatsfrist kann der Vermieter grundsätzlich keine Nachzahlungen mehr fordern.

Beispiel: Die Abrechnungsperiode läuft vom 01.01.2020 bis 31.12.2020. Hier müssen die Heizkostenabrechnung und die Abrechnung über „kalte“ Betriebskosten spätestens Silvester 2021 beim Mieter eingetroffen sein. Kommt die Abrechnung erst im Januar 2021 oder noch später, kann der Vermieter keine Nachzahlungen fordern.

Wichtig: Der Anspruch des Mieters auf Abrechnung bleibt bestehen, auch nach Ablauf der 12 Monate. Endet die Abrechnung mit einem Guthaben für den Mieter, muss der Vermieter dieses auszahlen. Endet die Abrechnung dagegen mit einem Saldo zugunsten des Vermieters, muss der Mieter nicht zahlen.

Einwendungen des Mieters, § 556 Abs. 2 BGB:

Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung müssen dem Vermieter spätestens 12 Monate nach Erhalt der Abrechnung mitgeteilt worden sein. Danach ist der Mieter mit Einsprüchen und seiner Kritik ausgeschlossen, egal, ob berechtigt oder nicht.

Wichtig: Unabhängig von dieser Zwölfmonatsfrist ist die Frage zu beurteilen, wann der Mieter eine geforderte Nachzahlung des Vermieters auf die Betriebskosten leisten muss.

Verjährung:

Ist ein Mieter- oder Vermieteranspruch verjährt, bedeutet das, der Anspruch kann nicht mehr durchgesetzt werden. Die andere Seite muss nicht mehr zahlen bzw. die gewünschte Leistung muss nicht mehr erbracht werden. Die so genannte Regelverjährung beträgt 3 Jahre. Die Verjährungsfrist beginnt hier ab Ende des Jahres zu laufen, in dem der Anspruch entstanden ist und der Vertragspartner davon erfahren hat.

- **Vermieteranspruch auf Mietzahlung:** 3 Jahre, §§ 195, 199 BGB
- **Mieteranspruch auf Rückzahlung der Mietkaution:** 3 Jahre, §§ 195, 199 BGB
- **Zahlungsansprüche des Vermieters aus Betriebskostenabrechnungen:** 3 Jahre, §§ 195, 199 BGB
- **Zahlungsansprüche des Mieters aus Betriebskostenabrechnungen:** 3 Jahre, §§ 195, 199 BGB

Achtung: In einer Reihe von gesetzlichen Sondervorschriften sind abweichende Verjährungsregelungen enthalten, zum Beispiel:

- **Rückzahlung zu Unrecht oder zu viel gezahlter Maklerprovision:** 3 Jahre. Die Verjährungsfrist beginnt sofort mit Zahlung der Provision zu laufen
- **Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache:** 6 Monate, ab Rückerhalt der Mietsache, § 548 Abs. 1 BGB
- **Vermieteransprüche auf Verwendungsersatz oder Gestattung der Wegnahme:** 6 Monate, ab Beendigung des Mietverhältnisses, § 548 Abs. 2 BGB