

Abrechnungsfrist für Miet-Nebenkosten

Entscheidend ist, wann der Mieter die Abrechnung bekommt

Nach dem Auszug verlangten Berliner Mieter von der Vermieterin die Kautionszahlung zurück. Die Vermieterin konfrontierte sie stattdessen mit einer Betriebskosten-Nachforderung. Sie verwies auf die Abrechnung für das Jahr 2004. Die sei bei ihnen nicht rechtzeitig angekommen, behaupteten die Mieter. Das Ehepaar ließ es auf einen Rechtsstreit ankommen.

Hintergrund: Die "Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen", so steht es im Gesetz.

Vor Gericht ging es darum, ob diese Frist eingehalten wurde. Am 21. Dezember 2005 hatte die Vermieterin abgerechnet. Am gleichen Tag hatte ihr Lebensgefährte die Abrechnung zur Post gebracht und abgeschickt. Das konnte die Vermieterin belegen - doch es half ihr nichts.

Die Abrechnung rechtzeitig abzusenden, genüge nicht, urteilte der Bundesgerichtshof (VIII ZR 107/08). Nach dem Willen des Gesetzgebers sei entscheidend, wann der Mieter das Schreiben in Händen halte. Um die Frist zu wahren, müsse die Betriebskostenabrechnung dem Mieter noch innerhalb der Abrechnungsfrist zugehen. Dass ein Brief zur Post gebracht wurde, beweise dies nicht.

Sei die Frist schon abgelaufen, könne die Vermieterin keine Nachforderung mehr geltend machen - es sei denn, sie hätte die Verspätung nicht zu verantworten. Das treffe jedoch nicht zu: Gehe ein Brief verloren oder träten auf dem Postweg unerwartete Verzögerungen ein, entlaste das den Vermieter nicht.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/abrechnungsfrist-fuer-miet-nebenkosten>