Fristenkalender 2027 für private Vermieter

Abrechnungszeitraum = Kalenderjahr · Rechtsstand November 2026 · zum Abhaken

Mietklar

Noch 2026 erledigen: Nicht fernablesbare Wärme- und Warmwasserzähler bzw. Heizkostenverteiler müssen nach der Heizkostenverordnung bis **31.12.2026** nachgerüstet oder ersetzt werden (§ 5 Abs. 3 HeizkostenV; Ausnahme nur, wenn das im Einzelfall technisch nicht möglich oder unangemessen aufwendig ist). Fragen Sie Ihren Messdienst. Und: Die Nebenkostenabrechnung für 2025 muss bis 31.12.2026 beim Mieter sein.

Januar

- [ ] Zählerstände zum Jahreswechsel notieren (Wasser, Wärme, Allgemeinstrom), falls kein Messdienst abliest
- [ ] Belege für 2026 sammeln: Grundsteuer, Versicherung, Müll, Wasser, Hausstrom, Gartenpflege …
- [ ] Mieteingänge des Vorjahres abgleichen, Mietbuch für 2027 anlegen — Mietbuch
- [ ] Neue Abgaben- und Grundsteuerbescheide prüfen, sobald sie eintreffen

Februar

- [ ] **15.02.** Grundsteuer, 1. Quartalsrate fällig
- [ ] Heizkostenabrechnung beim Messdienst anfordern bzw. Eingang im Blick behalten

März & April

- [ ] Nebenkostenabrechnung 2026 erstellen und verschicken – je früher, desto entspannter — Nebenkostenabrechnung
- [ ] Danach Vorauszahlungen bei Bedarf in Textform angemessen anpassen (§ 560 Abs. 4 BGB)

Mai & Juni

- [ ] **15.05.** Grundsteuer, 2. Quartalsrate fällig
- [ ] Halbjahres-Check: Sind alle Mieten pünktlich eingegangen? Rückstände freundlich erinnern, dann mahnen — Mietbuch

Juli

- [ ] **01.07.** Grundsteuer als Jahresbetrag – nur, wenn Sie die jährliche Zahlung beantragt haben
- [ ] **31.07.** Einkommensteuererklärung 2026 mit Anlage V – Abgabefrist, wenn Sie selbst erklären und zur Abgabe verpflichtet sind. 2027 fällt der 31.07. auf einen Samstag, die Frist endet daher am Montag, 02.08. Mit Steuerberater gilt eine längere Frist.

August

- [ ] **15.08.** Grundsteuer, 3. Quartalsrate fällig

September & Oktober

- [ ] Miete prüfen: Ist die letzte Änderung lange genug her? Neuer Mietspiegel? — Mieterhöhung
- [ ] Indexmiete: Verbraucherpreisindex prüfen – die Miete muss mindestens ein Jahr unverändert sein; die neue Miete gilt ab dem übernächsten Monat nach Zugang der Erklärung (§ 557b BGB)
- [ ] Rauchwarnmelder: Betriebsbereitschaft prüfen lassen (üblich einmal im Jahr) – wer zuständig ist, regelt die Landesbauordnung

November

- [ ] **15.11.** Grundsteuer, 4. Quartalsrate fällig
- [ ] Nebenkostenabrechnung 2026 noch nicht beim Mieter? Jetzt höchste Zeit

Dezember

- [ ] **31.12.** Die Nebenkostenabrechnung 2026 muss dem Mieter **zugegangen** sein (§ 556 Abs. 3 BGB) – sonst sind Nachforderungen in der Regel ausgeschlossen. Es zählt der Zugang, nicht das Absenden: nachweisbar zustellen, z. B. per Bote oder Einwurf-Einschreiben
- [ ] Zählerstände zum Jahresende notieren

Das ganze Jahr über

- [ ] **Miete:** fällig spätestens am 3. Werktag des Monats (§ 556b Abs. 1 BGB), sofern nichts anderes vereinbart ist. Der Samstag zählt dabei nicht mit.
- [ ] **Einzug:** Übergabeprotokoll mit Zählerständen und Schlüsseln, von beiden Seiten unterschrieben
  Übergabeprotokoll
- [ ] **Kaution:** höchstens drei Nettokaltmieten; der Mieter darf in drei Monatsraten zahlen, die erste zu Beginn des Mietverhältnisses. Getrennt vom eigenen Vermögen anlegen (§ 551 BGB)
- [ ] **Auszug:** Übergabeprotokoll erstellen – Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen verjähren schon **6 Monate** nach Rückgabe der Wohnung (§ 548 BGB)
- [ ] **Kaution abrechnen:** innerhalb angemessener Frist; ein Teil darf für eine noch ausstehende Nebenkostenabrechnung einbehalten werden
  Kautionsabrechnung
- [ ] **Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete:** frühestens ein Jahr nach der letzten Erhöhung verlangen, wirksam frühestens nach 15 Monaten; höchstens 20 % in drei Jahren (in vielen Städten 15 %). Der Mieter hat bis Ende des übernächsten Monats Zeit zuzustimmen; die neue Miete gilt ab dem dritten Monat (§§ 558, 558b BGB)
  Mieterhöhung
- [ ] **Einwendungen gegen die Abrechnung:** kann der Mieter bis 12 Monate nach Zugang erheben (§ 556 Abs. 3 BGB) – Belege so lange griffbereit halten
- [ ] **Kündigungsfristen:** Mieter 3 Monate; Vermieter je nach Mietdauer 3, 6 oder 9 Monate. Zugang spätestens am 3. Werktag eines Monats (§ 573c BGB)

Meine Termine

- [ ] Mieterwechsel / Auszüge: _____
- [ ] Letzte Mieterhöhung je Wohnung: _____
- [ ] Indexmiete – nächste Anpassung möglich ab: _____
- [ ] Messdienst / Ablesetermin: _____
- [ ] Wartung Heizung / Rauchwarnmelder: _____
- [ ] Versicherungen / Verträge kündbar bis: _____
- [ ] _____
- [ ] _____

Allgemeine Information ohne Gewähr, Rechtsstand November 2026; keine Rechts- oder Steuerberatung. Angaben für eine Abrechnung nach Kalenderjahr. Mietvertrag, Landesrecht, Gemeindesatzung (z. B. andere Fälligkeit der Grundsteuer) und Ihr Einzelfall können abweichen.