

Was gilt, wenn der Vermieter die Nebenkosten verspätet abrechnet?



Friederike Hartung ist Rechtsanwältin der Kanzlei Dornbach in Mainz und hat sich auf privates Bau- und Architektenrecht sowie Mietrecht spezialisiert.

Bild: Presse

11. Oktober 2023

Vermieter sind verpflichtet, Nebenkosten fristgerecht abzurechnen. Tun sie das nicht, können sie ihren Anspruch auf Nachzahlungen gegenüber dem Mieter verlieren.

WiWo Coach ist der exklusive Ratgeber-Service für WiWo-Abonnenten. Top-Experten beantworten hier all Ihre Fragen rund um Geldanlage, Vorsorge, Karriere, [Steuern](#) und Recht.

Die Frage: Unser Leser erhielt von seinem Vermieter die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2021 erst in diesem Jahr. Laut Abrechnung wäre eine Nachzahlung fällig gewesen. Der Leser will wissen, ob der Vermieter noch eine Nachzahlung verlangen darf.

Die Antwort vom WiWo

Coach, Rechtsanwältin Friederike Hartung: Der Vermieter [rechnet die Betriebskosten jährlich ab](#). Endet der Abrechnungszeitraum, beginnt eine Frist von einem Jahr. Üblicherweise entspricht das Abrechnungsjahr dem Kalenderjahr. Eine Abrechnung für das Jahr 2021 – wie in Ihrem Fall – müsste dem Mieter dann bis zum 31.12.2022 zugehen. Hält der Vermieter die Abrechnungsfrist nicht ein, verliert er seinen Nachzahlungsanspruch gegen den Mieter. Ergibt sich aus der zu spät erteilten Betriebskostenabrechnung dagegen ein Guthaben für den Mieter, ist dieses auszuführen.

Vermieter können die gesetzlichen Fristen nur einhalten, wenn [ihre](#)

[Betriebskostenabrechnung auch formal korrekt ist](#). Eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung stellt Einnahmen und Ausgaben für die vermietete Immobilie übersichtlich und geordnet zusammen. Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen ist zudem der Schlüssel anzugeben, nach dem Betriebskosten verteilt werden. Für den Mieter ist aufzuschlüsseln, welchen Anteil er an den Betriebskosten trägt und wie seine Vorauszahlungen verrechnet werden. Weitere Pflichtangaben sind der Abrechnungszeitraum, die abzurechnende Wohnung sowie die Person oder Firma, die die Abrechnung erstellt.

Lesen Sie auch: [Wann der Vermieter bei Mängeln in unrenovierten Wohnungen haftet](#)

Für Sie [als Mieter gibt es auch Fristen zu beachten](#). Ihre Erstattungsansprüche wegen zu viel bezahlter Betriebskostenvorauszahlungen verjähren in der Regel nach dem Ablauf von drei Jahren. Zusätzlich gibt es eine Frist für Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung des Vermieters. Sie sind vor Ablauf von zwölf Monaten nach Eingang der Betriebskostenabrechnung zu erheben. Ausgenommen von der Frist sind Fälle, bei denen die Mieter die verspätete Einwendung nicht zu vertreten haben oder wenn der Vermieter Betriebskosten abrechnet, die laut Gesetz nicht umlagefähig sind.

Probleme gibt es häufig, wenn Vermieter Immobilien unterjährig vermieten. Der Abrechnungszeitraum von zwölf Monaten ist in diesen Fällen häufig nicht praktikabel. Es ist dann möglich, den Abrechnungszeitraum zu verkürzen. Dies gilt nicht als nachteilig für den Mieter. Den Abrechnungszeitraum zu verlängern, kann für den Vermieter dagegen ein Risiko sein. Denn der höhere Prüfungsaufwand benachteiligt den Mieter. Dies kann dazu führen, dass die Verlängerung unwirksam ist und ein Nachzahlungsanspruch gegebenenfalls verfallen wäre. Ein längerer Abrechnungszeitraum kann zulässig sein, wenn der Mieter dem zustimmt und ein sachlicher Grund dafür besteht.

Ob ein Mieter auf eine fehlerhafte Betriebskostenabrechnung reagieren muss oder nicht, hängt davon ab, ob es sich um formelle oder materielle Fehler handelt. Die zu spät übersandte Betriebskostenabrechnung ist ein formeller Fehler, sie ist damit unwirksam. Der Mieter muss hier nicht handeln. Enthält die Betriebskostenabrechnung dagegen einen materiellen Fehler, wie beispielsweise nicht umlegbare Kosten, muss der Mieter Widerspruch hiergegen einlegen.

Friederike Hartung ist Rechtsanwältin der Kanzlei Dornbach in Mainz und hat sich auf privates Bau- und Architektenrecht sowie Mietrecht spezialisiert.

Wenn auch Sie eine Frage zu den Themenfeldern Geldanlage, Vorsorge, Steuern, Recht oder Karriere haben, senden Sie uns diese gerne per Mail an coach@wiwo.de. Die Fragestellenden bleiben bei der Veröffentlichung und gegenüber den Antwortgebern anonym; Hintergrundinformationen, etwa zu Alter, Lebensumständen oder Grund der Frage, erleichtern aber eine möglichst konkrete Beantwortung.

Rechtlicher Hinweis: *Zwischen den Lesern und Nutzern des WiWo Coach und der Handelsblatt GmbH kommt kein Vertragsverhältnis zustande. Die Beiträge dienen ausschließlich der Information, stellen keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung dar. Sie können und sollen eine persönliche Beratung durch Rechtsanwalt, Steuer- oder Finanzberater, bei der die Besonderheiten des Einzelfalles berücksichtigt werden können, nicht ersetzen. Die Handelsblatt GmbH vermittelt und vermarktet im Zusammenhang mit den Beiträgen keine Versicherungen, Kapitalanlagen oder sonstige Finanzprodukte. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, aber ohne Haftung. Die Beiträge verstehen sich nicht als persönliche Empfehlung, sondern als allgemeine Empfehlung für alle Leser. Eine Anlageberatung findet zu keiner Zeit statt.*

Alle Folgen unserer Serie WiWo Coach [finden Sie hier](#).



Friederike Hartung