

Bis wann müssen die Nebenkosten abgerechnet werden?

Der Vermieter muss die Abrechnung der Nebenkosten innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes vorlegen.

Diese Frist ist eine Ausschlussfrist. Das bedeutet: Hält der Vermieter diese Frist nicht ein, kann er bei einer verspäteten Abrechnung keine Nachforderungen mehr stellen.

Eine Ausnahme besteht dann, wenn der Vermieter die Verspätung nicht verschuldet hat. Liegen die Abrechnungsunterlagen dann vor, muss er im Regelfall seine Nachforderungen innerhalb von 3 Monaten geltend machen (BGH VIII ZR 220/05).

Hat der Vermieter nicht innerhalb der 12monatigen Frist abgerechnet, kann der Mieter auch nach Ablauf dieser Frist die Erstellung einer Abrechnung vom Vermieter verlangen.

Ist das Mietverhältnis beendet und hat der Vermieter nicht spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode über die Betriebskosten abgerechnet, kann der Mieter die Rückzahlung der gesamten Betriebskostenvorauszahlungen für den fraglichen Abrechnungszeitraum fordern (BGH VIII ZR 57/04). Der Mieter muss nicht zunächst auf Erteilung einer Abrechnung klagen.

Der Vermieter kann laut Bundesgerichtshof den Verlust der vollständigen Vorauszahlungsbeträge letztlich nur dadurch abwenden, dass er abrechnet und darlegt, dass ihm Betriebskosten in bestimmter Höhe tatsächlich entstanden sind. Hier ist auch eine nachträgliche Abrechnung möglich. Nachforderungen über die ursprünglich vereinbarten monatlichen Vorauszahlungsbeträge hinaus kann er aber nicht mehr geltend machen.

Die Ausschlussfrist bezieht sich nur auf Nachforderungen des Vermieters, nicht auf Rückzahlungsansprüche des Mieters. Endet die verspätet zugegangene Nebenkostenabrechnung mit einem Guthaben für den Mieter, muss der Vermieter das Guthaben noch auszahlen.

Zahlt der Mieter den geforderten Nachzahlungsbetrag obwohl der Vermieter nicht innerhalb der Jahresfrist abgerechnet hat, muss der Vermieter dem Mieter den Betrag erstatten, wenn dieser in Unkenntnis der Ausschlussfrist gezahlt hat (BGH WuM 2006,150).

Ein Vermieter darf nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist eine ursprünglich fristgerecht vorgelegte Abrechnung auch nicht mehr zum Nachteil des Mieters verändern (BGH VIII ZR 190/06).