

- 1 Frage stellen**  
einem erfahrenen Anwalt  
[Jetzt auch vertraulich](#)
- 2 Preis festlegen**  
Sie bestimmen die Höhe selbst
- 3 Antwort in 1 Stunde**  
Rechtssicher vom Anwalt

[Jetzt eine Frage stellen](#)

## Nebenkostenabrechnung 2003 und 2004 - Aufrechnung mit Kautions

20.12.2005 13:22

Preis: **\*\*\*,00 €** Mietrecht, Wohnungseigentum

Beantwortet von

**Rechtsanwalt Hans-Christoph Hellmann**



Sehr geehrte Damen und Herren,

ein Mieter wohnte vom 01.03.2003 bis 16.04.2004 in meinem Haus. Am 09.04.2003 wurde von ihm bemängelt, daß der Heizkörper im Bad defekt sei und ständig heize, trotz Null-Stand. Daraufhin schickte ich einen Monteur, um den Mangel zu beseitigen. Kurze Zeit später wurde der ganze Heizkörper getauscht. Laut Aussage des Monteurs sei der Defekt behoben, laut Mieter nicht. Eine Mietkürzung hat er mir angedroht, noch getätigt.

Am 26.07.2004 bekam der Mieter die Heiz- und Nebenkostenabrechnung für 2003 mit einer Nachzahlung in Höhe von 149,54 EUR. Woraufhin er am 06.08.2004 Widerspruch einlegte gegen die Abrechnung des Badheizkörpers. Leider ist mir dieses Schreiben untergegangen und ich habe darauf nicht reagiert. Auch meiner Forderung bin ich nicht nachgegangen.

Am 16.04.2005 zog der Mieter aus (ordnungsgemäße Übergabe wurde gemacht). Am 06.09.2005 bekam er von mir die Abrechnung für 2004 (anteilmäßig) wieder. Reklamierte er in der Abrechnung den Badheizkörper. Woraufhin ich die gesamten Verbrauchskosten dieses Heizkörpers für das Jahr 2004 auf Null setzte und eine neue Berechnung erstellte. Trotzdem blieb eine Nachzahlung von 98,22 EUR.

Bei der Auszahlung der Mitkaution zog ich die offene Nachzahlung für 2003 und 2004 ab.

Meine Frage: durfte ich das machen, da der Mieter behauptet die Abrechnung 2003 sei Geschichte, da brauche er nichts mehr nachzahlen. Wie sind hier die Fristen und welche gesetzliche Grundlage hätte ich? Habe ich mit dem Abzug Verbrauchskosten des Heizkörpers vielleicht einen Fehler gemacht. Bin ich hier im Recht mit der Verrechnung?

Für eine schnelle Antwort wäre ich Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen



**Antwort von**  
**Rechtsanwalt Hans-Christoph Hellmann**  
★★★★☆ 251 Bewertungen  
Eiermarkt 2  
30938 Burgwedel  
Tel: 05139 - 9 70 333 4  
Web: <http://www.hellmannundpaetsch.de>  
E-Mail:

20.12.2005 | 15:06

**Zum Festpreis auswählen**

Sehr geehrte(r) Ratsuchende(r),

herzlichen Dank für Ihre Online-Anfrage, die ich sogleich unter Berücksichtigung Ihrer Angaben summarisch beantworten möchte.

Ausgangspunkt für Ihre Frage ist zunächst die Vorschrift des § 556 Abs. 3 S. 2,3 BGB, die ich sofort zitieren möchte.

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Demnach ist innerhalb der Zwölfmonatsfrist abzurechnen. So wie ich den Sachverhalt verstehe, haben Sie dies doch aber sowohl für 2003 als auch 2004 rechtzeitig getan. Die dann berechnete und bereits berechnete Nachforderung verjährt dann innerhalb der Regelverjährung von 3 Jahren (§ 195 BGB), § 548 BGB (6-monatige Verjährung) findet dabei keine Anwendung. Dies ist selbst (entgegen der alten obergerichtlichen und nicht mehr gängigen Rechtsprechung) dann der Fall, wenn Teilaspekte der Abrechnung fehlerhaft gewesen wären.

Von daher wäre ein Aufrechnung zulässig, weil die Altforderung „nicht Geschichte ist!“

Ich hoffe, Ihnen mit meinen Ausführungen geholfen zu haben. Sollten dennoch Verständnisschwierigkeiten verbleiben, nutzen Sie doch bitte die kostenlose Nachfragemöglichkeit. Gerne stehe ich auch für die weitere Vertretung zur Verfügung – soweit gewünscht. Kontaktieren Sie mich dazu einfach über die untenstehende E-Mail!

Mit freundlichen Grüßen  
Hans-Christoph Hellmann  
-Rechtsanwalt-

Burgwedel, den 20.12.05  
[mailabc@anwaltskanzlei-hellmann.de](mailto:mailabc@anwaltskanzlei-hellmann.de) (entferne abc)



Wir  
empfehlen

### Die Anwalt Flatrate

Sie müssen sich neben Ihrer Arbeit auch noch um rechtliche Fragen und Belange kümmern? Das raubt Zeit und Nerven. Für Sie haben wir die Flatrate für Rechtsberatung entwickelt.

**Mehr Informationen**

**Jetzt eine Frage stellen**

**TESTSIEGER**  
einer unabhängigen  
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von  
Online Rechtsberatung  
Ausgabe 02/2008

