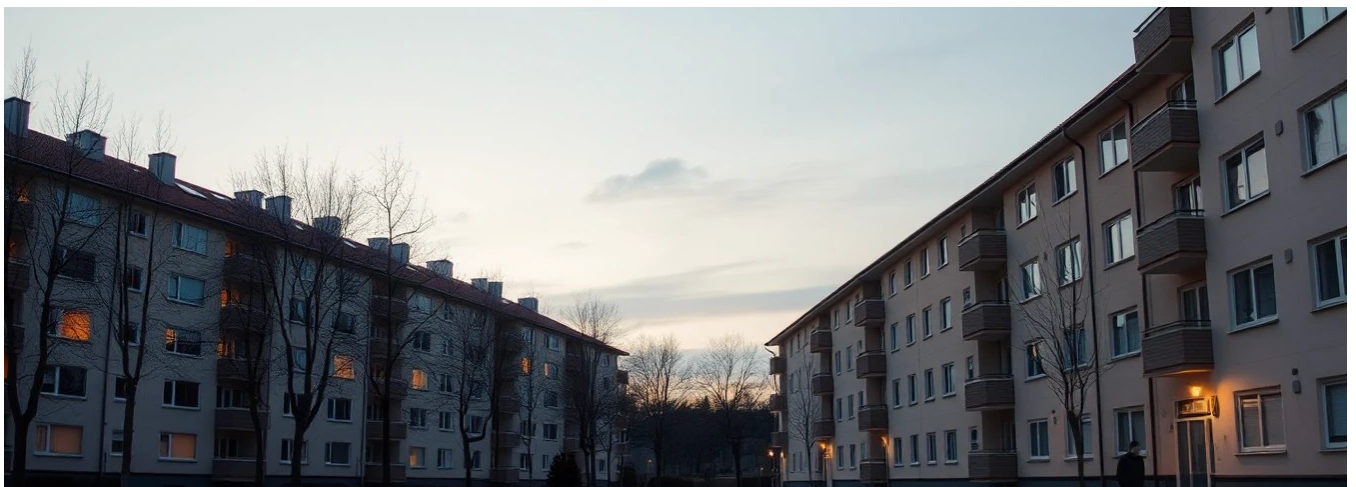


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Nebenkostenabrechnung kommt spät: Nachforderung, Guthaben und Ausnahme getrennt prüfen

Bei einer späten deutschen Betriebskostenabrechnung zählen Zeitraum, tatsächliche Mitteilung und mögliche Ausnahme. Eine Nachforderung und ein Guthaben sind unterschiedlich zu prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Ist eine verspätet mitgeteilte Betriebskostennachforderung noch durchsetzbar?

Die Betriebskostenabrechnung für ein längst vergangenes Jahr liegt plötzlich im Briefkasten und verlangt Geld. Das aufgedruckte Rechnungsdatum ist noch kein sicherer Beleg für rechtzeitige Mitteilung. Prüfe die konkrete Zeitfolge und den geltend gemachten Saldo, bevor du zahlst oder eine pauschale Ablehnung formulierst.

Die gesetzliche Regel mit ihrer Ausnahme lesen

Bei vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen verlangt § 556 Absatz 3 BGB eine jährliche Abrechnung. Diese muss spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt werden. Nach Fristablauf ist eine Nachforderung ausgeschlossen, es sei denn, die Vermietung hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. [\[BGB556\]](#)

Die Ausnahme ist Teil der Regel. Eine bloß verspätete Rechnung ist deshalb nicht in jedem denkbaren Fall dieselbe abschließende Entscheidung. Umgekehrt genügt die allgemeine Behauptung „Das Büro hatte viel zu tun“ nicht als von dir selbst bestätigte rechtliche Entlastung. Der tatsächliche Hinderungsgrund und sein Zusammenhang mit der Verspätung müssen geprüft werden.

Die Zeitfolge anhand von Unterlagen festhalten

Unsere redaktionelle Empfehlung: Notiere Anfang und Ende des Abrechnungszeitraums, Datum auf dem Schreiben und den tatsächlich bekannten Eingang. Bewahre Umschlag, Nachricht oder sonstige Übermittlungsnachweise auf. Fehlt eine sichere Erinnerung, kennzeichne das Datum als ungeklärt.

Beispiel: Bei einem normalen Abrechnungszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 liegt der reguläre Ablauf des zwölften Folgemonats Ende Dezember 2025. Ein auf Dezember 2025 datierter Brief, der erst 2026 mitgeteilt wurde, muss daher auf die konkrete Zeitfolge und eine mögliche Ausnahme geprüft werden. Das Beispiel entscheidet keinen strittigen Zugang und keine Sonderkonstellation.

Nachforderung und Guthaben unterscheiden

Die gesetzliche Ausschlussregel nennt die Nachforderung der Vermietung. [\[BGB556\]](#) Behandle eine späte Abrechnung mit Guthaben deshalb nicht so, als dürfe die Vermietung allein wegen ihrer eigenen Verspätung jedes darin ausgewiesene Guthaben behalten. Auch dessen tatsächliche Höhe und weitere Anspruchsfragen können zu prüfen sein.

Lies außerdem, ob eine erste Abrechnung, eine Korrektur oder nur eine Erinnerung an einen bereits mitgeteilten Betrag vorliegt. Eine spätere Mahnung beweist nicht, dass auch die ursprüngliche Abrechnung spät war. Umgekehrt ersetzt ein rechtzeitig versandtes unvollständiges Schreiben nicht automatisch jede erforderliche ordnungsgemäße Abrechnung; lass diese Frage konkret beurteilen.

Ein fiktiver Ausnahmehinweis

Omid erhält spät eine Nachforderung. Die Verwaltung beruft sich auf einen nachträglich eingegangenen Bescheid. Omid fragt nach dem maßgeblichen Zeitpunkt und danach, weshalb die Verzögerung nicht zu vertreten gewesen sein soll. Er lässt diese Angaben zusammen mit der Abrechnung prüfen.

Der Hinweis auf einen späten Drittbeleg entscheidet das Ergebnis nicht allein. Die konkrete Ausnahmesituation muss zum tatsächlichen Ablauf passen. Das Beispiel verspricht weder eine automatische Zahlungspflicht noch eine automatische Befreiung.

Eigene Einwendungen rechtzeitig formulieren

§ 556 Absatz 3 nennt zusätzlich eine eigene Frist für Einwendungen der Mietpartei ab Zugang der Abrechnung und auch dafür eine Ausnahme. [\[BGB556\]](#) Verwechsle diese mit der vorherigen Abrechnungsfrist nicht. Eine geordnete Rückfrage nennt Zeitraum, behaupteten Zugang, verlangten Betrag und das konkrete Fristproblem.

Bei einem dringenden Zahlungstermin oder Streit über Zugang und Ausnahme hole zeitnah Beratung ein. Dieser Artikel empfiehlt keine pauschale Änderung laufender Mietzahlungen. Sein Ziel ist die nachvollziehbare Entscheidung über die konkret spät geltend gemachte Forderung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Abrechnungszeitraum

Beginn und Ende des Zeitraums, für den die Betriebskosten abgerechnet werden.

02 / Datum auf dem Schreiben

Welches Datum trägt die Abrechnung selbst?

03 / Tatsächlicher Eingang

Wann und auf welchem Weg hast du die Abrechnung erhalten? Umschlag oder Nachricht als Nachweis aufbewahren.

04 / Ergebnis der Abrechnung

Nachforderung oder Guthaben? Betrag und verlangter Zahlungstermin eintragen.

05 / Art des Schreibens

Ist es eine erste Abrechnung, eine Korrektur oder nur eine Erinnerung an einen früheren Betrag?

06 / Genannter Verspätungsgrund

Welchen Grund nennt die Verwaltung für die späte Abrechnung? Wortlaut und Datum notieren.

07 / Deine Einwendungen

Welche Punkte bestreitest du, und wann hast du sie mitgeteilt?

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Beratung lässt du Zeitfolge und Forderung prüfen, und wann ist der Termin?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGB556] BGB § 556

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0079-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.