

## Zankapfel Nebenkostenabrechnung – was Mieter und Vermieter beachten müssen

**Das neue Jahr ist gerade ein paar Monate alt – und die Abrechnung der Nebenkosten für das alte Jahr läuft bereits auf Hochtouren. Sie sorgt alljährlich für Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter.**

13. März 2012 - Das neue Jahr ist gerade ein paar Monate alt – und die Abrechnung der Nebenkosten für das alte Jahr läuft bereits auf Hochtouren. Sie sorgt alljährlich für Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter. ROLAND-Partneranwältin Dr. Niloufar Hoevels von der Nürnberger Kanzlei Zirnbauer, Dr. Hoevels & Partner erklärt, welche Rechte Mieter und Vermieter bei der Nebenkostenabrechnung haben und was zu beachten ist.

### **Vermieter kann Nebenkosten per Mietvertrag auf Mieter umlegen**

Auf dem freien Wohnungsmarkt sind Betriebskosten die Kosten, die für den Vermieter durch den laufenden Betrieb einer Immobilie entstehen. Dazu gehören zum Beispiel Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung. Diese kann der Vermieter auf die Mieter übertragen. „Auch Gelder, die für die Straßenreinigung und Müllbeseitigung, die Gartenpflege oder Ähnliches anfallen, darf der Eigentümer auf die Mietparteien umlegen“, so Dr. Hoevels. „Dasselbe gilt für öffentliche Lasten wie die Grundsteuer, die er für den Besitz des Grundstücks zahlen muss.“ Wurde im Mietvertrag hierzu allerdings nichts vereinbart, sind die betreffenden Positionen bereits in der Miete enthalten und können nicht gesondert abgerechnet werden. Bei Objekten, die sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich genutzt werden, gilt: Bevor der Eigentümer die Kosten auf die Privatparteien umlegt, muss er die Kosten herausrechnen, die auf die Gewerbeflächen entfallen.

### **Mieter darf Belege der Nebenkostenabrechnung einsehen**

Grundsätzlich hat der Mieter das Recht, alle Belege einzusehen. Der Eigentümer muss dafür sorgen, dass die einzelnen Rechnungsposten sowie die Gesamtabrechnung übersichtlich und verständlich sind. Ist das nicht der Fall oder sind die veranschlagten Kosten für den Mieter nicht nachvollziehbar, muss der Vermieter die Nebenkostenabrechnung korrigieren. Er hat dort alle Positionen aufzulisten. Am Ende sollte vermerkt sein, ob der Mieter eine Nachzahlung leisten muss oder ob er Geld zurückbekommt. Die ROLAND-Partneranwältin rät: „Bevor ein Mieter die Abrechnung der Nebenkosten jedoch anzweifelt und Rückzahlungen fordert, sollte er aufgrund des Mietvertrags prüfen, welche Kosten auf ihn übertragbar sind.“ Wichtig: Kosten für die Instandhaltung und -setzung sowie für Reparaturen und Hausverwaltung kann der Eigentümer nicht auf die Mieter umlegen.

### **Nachzahlung ist innerhalb von zwölf Monaten geltend zu machen**

Der Mieter muss die Nebenkostenabrechnung spätestens ein Jahr nach dem Ende des Abrechnungszeitraums erhalten. Danach kann der Vermieter nicht mehr vom Mieter verlangen, dass er nachzahlt. Schickt der Eigentümer jedoch bis dahin eine ordnungsgemäße Rechnung, müssen Mieter die Nachzahlung leisten. Ist die Rechnung fehlerhaft und entspricht nicht den formellen Ansprüchen, können sie sich weigern, die veranschlagten Kosten zu zahlen. In diesem Fall muss der Mieter jedoch innerhalb von zwölf Monaten nach Rechnungserhalt schriftlich widersprechen und konkrete Einwendungen geltend machen. „Wer der Forderung zu Unrecht nicht nachkommt, gerät spätestens nach 30 Tagen in Zahlungsverzug. Hierauf muss der Vermieter private Mieter in der Rechnung gesondert hinweisen. Dann kann der Vermieter zusätzliche, durch den Verzug entstandene Kosten einfordern“, so Dr. Niloufar Hoevels. „Hält der Mieter die Zahlungsfrist nicht ein, kann ihm der Eigentümer unter Umständen sogar fristgerecht kündigen, auch wenn die Nebenkostennachzahlung nicht zur Miete gehört.“ Wichtig: Wurde eine Pauschale vereinbart, muss der Mieter keine Nachzahlungen leisten, auch wenn die tatsächlichen

Kosten viel höher als der Pauschalbetrag sind. Allerdings kann der Vermieter diesen dann für die Zukunft anpassen.

### **Flächenschlüssel für Kostenumlage auf Mietparteien maßgeblich**

Sofern man sich nicht auf einen anderen Abrechnungsmaßstab verständigt hat, gilt der Flächenschlüssel als Maßstab für die Umlage der Kosten auf die Mietparteien. Das bedeutet, dass die Betriebskosten nach Wohnfläche auf die Mieter verteilt werden. Ist ein anderer Umlageschlüssel vereinbart, kann dies im Einzelfall dazu führen, dass die Kosten ungerecht aufgeteilt sind. Für die Zukunft kann der Vermieter den Umlageschlüssel dann unter bestimmten Voraussetzungen ändern. „Das macht vor allem dann Sinn, wenn der neue Umlagemaßstab den erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder die Verursachung berücksichtigt“, erklärt die ROLAND-Partneranwältin. Der neue Umlagemaßstab muss zudem für den Vermieter zumutbar sein. „Mieter sollten gegebenenfalls rechtlichen Rat einholen“, so Dr. Hoevels abschließend.

### **Kontakt:**

Pressestelle ROLAND-Gruppe  
Deutz - Kalker Str. 46  
50679 Köln  
Webseite: [www.roland-konzern.de](http://www.roland-konzern.de)

Dr. Jan Vaterrodt  
Telefon: 0221 / 8277 - 1590  
Telefax: 0221 / 8277 - 17 - 1590  
E-Mail: [jan.vaterrodt@roland-rechtsschutz.de](mailto:jan.vaterrodt@roland-rechtsschutz.de)

### **Über ROLAND Rechtsschutz**

Die ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG ist ein Premium-Anbieter für Rechtsschutz. Die Gesellschaft zählt mit 287 Millionen Euro Beitragseinnahmen im Jahr 2010 zu den wachstumstärksten Anbietern der Branche und belegt heute Platz drei im deutschen Rechtsschutz-Markt. Zum Portfolio des Rechtsschutz-Spezialisten zählen sowohl Produkte für Privat- als auch für Gewerbekunden. Die Produktpalette im Privatkunden-Segment reicht vom Verkehrs-Rechtsschutz bis zu umfassenden Rechtsschutz-Paketen. Dazu gehört auch die Kostenübernahme bei Mediationsverfahren. Bei Produkten für Gewerbekunden zeichnet sich ROLAND Rechtsschutz durch passgenaue Lösungen für Unternehmen sowie Berufsgruppen aus, so zum Beispiel für Top-Manager, Ärzte, Steuerberater und Architekten. ROLAND Rechtsschutz übernimmt nicht nur die Kosten im Rechtsschutz-Fall, sondern beugt auch vor. Deshalb können sich Kunden rund um die Uhr einen ersten rechtlichen Rat per Telefon einholen – noch bevor es zu einem Rechtsstreit kommt. Zudem verfügt ROLAND über ein Netzwerk an 2.250 qualifizierten Partneranwälten und empfiehlt den Kunden bei Bedarf als zusätzliche Service-Leistung eine geeignete Kanzlei.

### **Kurzprofil der ROLAND-Gruppe, Köln**

Die Gesellschaften der ROLAND-Gruppe gehören zu den führenden Anbietern von Rechtsschutz, Prozessfinanzierungs-, Schutzbrief- und Assistance-Leistungen. Die Gruppe hat 1.323 Mitarbeiter und Bruttobeitragseinnahmen von 304,9 Millionen Euro sowie Umsatzerlöse und sonstige Erträge von 38,5 Millionen Euro (Geschäftsjahr 2010).

### **Geschäftsbereiche und Produktprogramme:**

**ROLAND Rechtsschutz:** 1957 gegründet; gehört heute zur Spitzengruppe deutscher Anbieter;

in mehreren europäischen

Ländern erfolgreich; Rechtsschutz-Lösungen für Privat-, Unternehmens- und Industriekunden

**Jurpartner Rechtsschutz:** bietet als Rechtsschutz-Zweitmarke im Konzern eine preiswerte Absicherung für den Privatkunden

**ROLAND ProzessFinanz:** finanziert Prozesse gegen Erfolgsbeteiligung

**ROLAND Schutzbrief:** drittgrößter deutscher Schutzbrief-Anbieter; innovative Schutzbrief-Pakete und inkludierte Schutzbriefe

**ROLAND Assistance:** B2B-Deckungskonzepte in den Geschäftsfeldern Fahrzeug & Mobilität, Haus & Wohnen, Gesundheit & Pflege sowie Reise & Mehrwerte

