

Die "zweite Miete" – Nebenkosten steigen weiter

Die Rechtsberatungsplattform anwalt.de klärt Mieter und Vermieter über die Rechtmäßigkeit von Mietnebenkosten auf.

Nürnberg, 20.04.2006 - Seit Monaten ist sie in aller Munde wie nie zuvor, die "zweite Miete". Ungeachtet der explosionsartig gestiegenen Energiekosten und kommunalen Gebühren machen vielen Mietern aber vor allem falsche Abrechnungen ihres Vermieters zu schaffen. So ist nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes jede zweite Betriebskostenabrechnung fehlerhaft.

Welche Nebenkosten sind zu bezahlen?

Die so genannte Betriebskostenverordnung ist allgemeinverbindlich und legt abschließend fest, was umlagefähige Nebenkosten sind. Der Vermieter darf nur Kosten in der Höhe abrechnen, wie sie ihm selbst nachweislich entstanden sind und nach Mietvertrag und Betriebskostenverordnung zulässig sind. Auf keinen Fall dürfen Verwaltungs- und Reparaturkosten abgerechnet werden und zwar auch nicht indirekt über die Posten "Hausmeister" oder "Fahrstuhl". Verwaltungskosten wie z.B. Bankgebühren, Porto, Zinsen, Telefon usw. sind niemals Betriebskosten. Der Mieter muss solche Kosten nicht übernehmen, unabhängig davon, was mietvertraglich vereinbart wurde.

Mit Vorsicht zu genießen ist auch die Abrechnungsposition "Versicherungen". Nur Sach- und Haftpflichtversicherungen für Gebäude und Grundstücke dürfen auf den Mieter umgelegt werden, nicht etwa die Rechtsschutzversicherung des Vermieters oder gar sein Beitrag zum Grundeigentümergebiet. In vollem Umfang zu tragen hat der Mieter dagegen die Grundsteuer.

Die Position "Instandhaltungskosten und Rücklagen" gehört wiederum nicht in die Betriebskostenabrechnung. Die hierfür angelegten Gelder dienen einzig der Werterhaltung einer Wohnung bzw. eines Hauses und kommen so ausschließlich dem Eigentümer zugute. Sonstiges, was auch immer sich dahinter verbergen mag, muss vom Mieter nicht bezahlt werden.

Heizkosten grundsätzlich verbrauchsabhängig

Werden durch eine Heizung mehrere Wohnungen in einem Haus versorgt, so müssen die Heizkosten in der Regel verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Ausnahmsweise ist aber auch die Anwendung der so genannten "Gradtagszahlmethode" zulässig. So kann dieses in der Heizkostenverordnung ausdrücklich genannte Ersatzverfahren angewandt werden, wenn aufgrund eines Ablesefehlers der konkrete Heizkostenverbrauch eines Mieters nicht zu ermitteln war. Kommt diese Methode mangels anderer Anhaltspunkte zur Anwendung, so steht dem Mieter deshalb kein Recht zur Minderung des Heizkostenbetrags zu (BGH VIII ZR 373/04).

Belege und Abrechnungszeitraum

Nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) haben Mieter keinen Anspruch auf Zusendung der Rechnungsbelege. Es reiche aus, wenn der Mieter die Originalbelege beim Vermieter einsehen könne. Eine Ausnahme gelte nur dann, wenn ein Vermieter weit entfernt wohnt. (AZ: VIII ZR 78/05)

Der Vermieter darf ausschließlich die Nebenkosten abrechnen, die in dem vertraglich festgelegten Abrechnungszeitraum von 12 Monaten, üblicherweise vom 1.1. eines Jahres bis zum 31.12., angefallen sind. Spätestens 12 Monate nach Ende einer solchen Abrechnungsperiode muss die Abrechnung vom Vermieter erstellt sein und dem Mieter vorliegen. Für eine fristgerechte Zustellung ist der Vermieter beweispflichtig (Landgericht Dresden, Az. 4 S 403/03). Verspätete Nebenkostenforderungen muss der Mieter nicht begleichen. Aber auch der Mieter soll möglichst zügig handeln. So kann er Beanstandungen gegen die Abrechnung nur innerhalb von 12 Monaten ab Erhalt vorbringen.

Wer auf eine verspätet erstellte Betriebskostenabrechnung hin eine Nachzahlung an den Vermieter leistet, in dem irrigen Glauben, dazu verpflichtet zu sein, muss sein Geld zurückbekommen. So die aktuelle Rechtsprechung des BGH (VIII ZR 94/05). Dies gilt nur dann nicht, wenn den Vermieter an der Verspätung keine Schuld trifft. So z. B., wenn die Hausverwaltung die Wohnungsabrechnungen lange hinausgezögert hat und es dem Vermieter nicht möglich war, seine Nebenkostenabrechnung fristgerecht zu erstellen. Solche Umstände sind aber dann vom Vermieter zu beweisen.

Pressekontakt:

Sandra Harbich, PR-Managerin, Volljuristin
E-Mail: presse@anwalt.de
www.anwalt.de/presse

anwalt.de services AG
Maxfeldstr. 5
D-90409 Nürnberg
Fon: 0911/180-2400
Fax: 0911/180-2401
www.anwalt.de

Kurzprofil anwalt.de services AG:

Die anwalt.de services AG (www.anwalt.de) mit Sitz in Nürnberg besteht seit April 2004 und wurde mit dem Unternehmenszweck gegründet, das Lösen rechtlicher Probleme zu vereinfachen. Unkompliziert bietet die unabhängige Plattform für juristische Beratung den passenden Anwalt und die geeignete Beratungsform für die Klärung nahezu aller rechtlichen Fragestellungen. Die Anlaufstellen für Ratsuchende sind die Internet-Adresse www.anwalt.de sowie die kostenfreie Telefonnummer 0800 anwaltde (= 0800 26925833).

Alle, die den passenden Anwalt vor Ort suchen, erhalten so schnellen Zugang zu einer Vielzahl von Juristen in ihrer Region. Häufig sind rechtliche Probleme nicht so umfassend, dass ein Gang in die Kanzlei unbedingt notwendig ist. Für diesen Fall erstellen erfahrene und ausgewählte Anwälte via Online-Beratung eine individuelle schriftliche Begutachtung des Rechtssachverhalts. Ist das Rechtsproblem zeitkritisch oder der direkte Kontakt zu einem Juristen gewünscht, steht bei der Telefonberatung sofort ein spezialisierter Anwalt für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Das Unternehmen arbeitet unabhängig von einzelnen Anwälten und Kanzleien, wodurch eine objektive und neutrale Position gewährleistet ist.

Die anwalt.de services AG ist aus dem Investoren- und Management-Umfeld der hotel.de AG (www.hotel.de), einem führenden Hotelreservierungsservice, gegründet worden.