



## Die teuerste Nebensache der Welt Rechtstipps zur Nebenkostenabrechnung

**Köln, 26. Februar 2019.** Same procedure as every year: Jedes Jahr flattert die Nebenkostenabrechnung ins Haus. Kosten für Wasser, Abwasser, die Müllbeseitigung und durch Steuern fallen bei einem Haus oder einer Wohnung zwangsläufig an. Doch viele wissen überhaupt nicht, welche Ausgaben überhaupt zu den Nebenkosten gehören und der Vermieter auf seine Mieter umlegen darf. Rechtsanwalt Bernd Filsinger von der Kanzlei Kaiser & Kollegen in Mannheim kennt sich als Spezialist für Mietrecht besonders gut in der Materie aus und erklärt, welche Regeln es rund um die Nebenkostenabrechnung gibt.

### Welche Nebenkosten darf der Vermieter auf die Mieter umlegen?

Natürlich kostet eine Immobilie Geld, und neben der Abtragung muss der Eigentümer auch für die Betriebskosten – also die Nebenkosten – aufkommen. Rechtsanwalt Bernd Filsinger erklärt: „Dazu gehören unter anderem die Wasserversorgung, Heizkosten und Entwässerung, Gelder für die Straßenreinigung sowie Müllbeseitigung und Gartenpflege. Auch öffentliche Lasten wie die Grundsteuer sind Teil der Nebenkosten.“ Diese Kosten könne der Vermieter auf die Mieter übertragen.

Es gibt jedoch auch Ausnahmen, wie der Rechtsexperte weiß: „Was der Eigentümer nicht auf die Mieter umlegen darf, sind Kosten für die Instandhaltung bzw. -setzung der Immobilie sowie Kosten für Reparaturen oder die Hausverwaltung.“ Er ergänzt: „Die Nebenkosten, die nicht ausdrücklich im Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt wurden, gelten als bereits in der Miete enthalten.“ Diese darf der Vermieter also nicht gesondert abrechnen.

### Darf der Mieter Belege der Nebenkostenabrechnung einsehen?

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser – schließlich kann jedem einmal ein Fehler unterlaufen. Oder nicht? „Ob Rechnungen der Wasserwerke oder für die Gartenpflege: Der Vermieter muss die Belege der Nebenkostenabrechnung zur Einsicht freigeben, wenn der Mieter das verlangt“, so Rechtsanwalt Bernd Filsinger. Der Vermieter habe darüber hinaus auch noch die Pflicht, die einzelnen Kostenpunkte und die gesamte Rechnung übersichtlich und verständlich darzustellen. Doch was ist, wenn die Abrechnung falsch ist oder die Kosten für den Mieter nicht nachvollziehbar sind? Auch darauf hat der Rechtsanwalt eine Antwort: „In solchen Fällen muss der Eigentümer die falschen Punkte korrigieren bzw. Belege bereitstellen.“

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

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

Dr. Jan Vaterrodt • Telefon: 0221 8277-1590 • [presse@roland-gruppe.de](mailto:presse@roland-gruppe.de)

Der Anwalt rät zudem bei Zweifeln an der Richtigkeit der Abrechnung, im Mietvertrag nachzusehen, welche Kosten auf den Mieter umgelegt werden können und ob diese überhaupt laut Betriebskostenvereinbarung umlagefähig sind. Ebenso sollte in der Abrechnung deutlich zu erkennen sein, ob durch die Zahlungen des Mieters ein Überschuss entstanden ist, er also eine Rückzahlung bekommt, oder ob er nachzahlen muss.

### **Jahre später: Bis wann darf der Eigentümer Nebenkostennachzahlungen fordern?**

Im Idealfall kommt die Nebenkostenabrechnung einmal im Jahr, und das nicht allzu spät. Doch wie lange hat der Vermieter rechtlich gesehen Zeit, diese dem Mieter zukommen zu lassen? Hier gibt der Rechtsexperte eine klare Antwort: „Der Vermieter hat bis zu zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums Zeit, die Nebenkostenabrechnung vorzulegen. Kommt die Abrechnung später, muss der Mieter auch die Nachzahlung nicht mehr annehmen, es sei denn, der Vermieter kann nachweisen, dass die verspätete Post nicht seine Schuld ist – zum Beispiel mit einer Versandquittung.“ Übrigens: Der Abrechnungszeitraum muss sich nicht unbedingt mit dem Kalenderjahr decken, der Zeitraum wird in der Regel im Mietvertrag festgelegt. Allerdings kennt Rechtsanwalt Bernd Filsinger auch Ausnahmen: „Wer mit seinem Vermieter eine Pauschale vereinbart hat, muss keine Nachzahlung leisten – sogar wenn die tatsächlichen Kosten höher sind als der vereinbarte Betrag. Bei einer Pauschale gibt es aber in der Regel sowieso weder eine Abrechnung noch ein Guthaben.“

### **Verteilerschlüssel: Wie werden die Kosten auf die Mieter verteilt?**

Gerade in Häusern mit mehreren Wohnungen bzw. verschiedenen Eigentümern sollten die Kosten fair aufgeteilt werden – schließlich möchte niemand für den Verbrauch eines anderen aufkommen. Doch wie sieht das rechtlich aus? Laut Rechtsanwalt Bernd Filsinger können die Nebenkosten entweder nach der Kopfzahl, Wohnfläche oder dem Miteigentumsanteil umgelegt werden: „Haben Mieter und Vermieter nicht ausdrücklich im Mietvertrag etwas anderes vereinbart, gilt die Wohnfläche als Verteilerschlüssel.“ Wasserkosten zum Beispiel können aber auch mit Hilfe von Wasseruhren verbrauchsabhängig abgerechnet werden. So zahlt jeder Mieter nur die Menge an Wasser und Abwasser, die er selbst auch tatsächlich verbraucht hat.

Der Rechtsexperte rät allen, die an der Richtigkeit der Nebenkostenabrechnung ihres Vermieters zweifeln, unbedingt noch einmal einen Blick in den Mietvertrag zu werfen.

Weitere Rechtstipps finden Sie auf unserer Internetseite  
[www.roland-rechtsschutz.de/rechtstipps](http://www.roland-rechtsschutz.de/rechtstipps)

## Über ROLAND Rechtsschutz

Die ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG ist ein Premium-Anbieter für Rechtsschutz mit 60 Jahren Erfahrung. Die Gesellschaft zählt mit Bruttobeitragseinnahmen in Höhe von 443,0 Millionen Euro im Jahr 2017 zu den wachstumsstärksten Anbietern der Branche. Mit einem Marktanteil von mehr als zehn Prozent gehört ROLAND zu den führenden deutschen Rechtsschutz-Versicherern. Zu dem Leistungsangebot des Rechtsschutz-Spezialisten zählen flexible Lösungen sowohl für Privat- als auch für Firmenkunden. Dank der modularen Produktstruktur können Kunden ihren Versicherungsschutz nach Bedarf zusammenstellen.

Mit nur einem Anruf bei ROLAND (0221 8277-500) erhalten Kunden die beste Lösung für jedes rechtliche Problem. ROLAND klärt im ersten Schritt den Versicherungsschutz und bietet unmittelbar die Möglichkeit, die individuelle Rechtslage von einem unabhängigen Rechtsanwalt einschätzen zu lassen. Außerdem stehen den Versicherten von der telefonischen Rechtsberatung über die außergerichtliche Streitbeilegung bis hin zur Empfehlung eines versierten (Fach-)Anwalts alle Wege zu ihrem Recht offen. Führt die erste Wahl nicht zum Erfolg, können Kunden jederzeit einen anderen Service in Anspruch nehmen.

## Kurzprofil der ROLAND-Gruppe, Köln

**Die Gesellschaften der ROLAND-Gruppe gehören zu den führenden Anbietern von Rechtsschutz-, Schutzbrief- und Assistance-Leistungen. Die Gruppe hat 1.418 Mitarbeiter und Bruttobeitragseinnahmen von 466,9 Millionen Euro sowie Umsatzerlöse von 50,9 Millionen Euro (Geschäftsjahr 2017).**

### Geschäftsbereiche:

**ROLAND Rechtsschutz:** 1957 gegründet; gehört heute zur Spitzengruppe deutscher Anbieter; in mehreren europäischen Ländern erfolgreich; Rechtsschutz-Lösungen für Privat-, Unternehmens- und Industriekunden

**ROLAND Schutzbrief:** führender deutscher Schutzbrief-Anbieter; innovative Schutzbrief-Konzepte für Versicherungen, Industrie und Handel

**ROLAND Assistance:** B2B-Dienstleistungskonzepte in den Geschäftsfeldern Mobilitätsdienstleistungen, Schadenmanagement und Kunden-Service

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

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

Dr. Jan Vaterrodt • Telefon: 0221 8277-1590 • [presse@roland-gruppe.de](mailto:presse@roland-gruppe.de)