



Sehr geehrte Damen und Herren,

kaum ein Brief macht privaten als auch gewerblichen Mietern so viel Angst, wie die jährliche Nebenkostenabrechnung der Vermieter. Fristen, Umlagefähigkeit der Kosten, Verteilerschlüssel oder die Form beinhalten oft reichlich Fehler- und Konfliktpotenziale. Da kommen schnell einige Euro zusammen, die zwischen den beiden Parteien wieder ausgeglichen werden müssen.

Der Vermieter unserer Kundin, Geschäftsführerin der Firma F., hat die Nebenkostenabrechnung einige Jahre vor sich hergeschoben. Entsprechend hoch war die plötzliche Forderung: 25.000,- €. Zu Recht? Unser Rechtsfall des Monats zeigt es Ihnen.

Viel Spaß beim Lesen!

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Christian Deißner
Leiter Marketing

P.S.: Haben Sie Lob oder Kritik zu den Fällen? Schreiben Sie uns. >



Erhebliche Nebenkosten-Nachforderung



Die Firma F. zahlt für ihr gepachtetes Ladenlokal seit Jahren pünktlich die Miete und damit die vereinbarte Vorauszahlung der Nebenkosten. Auf einmal treffen mehrere Briefe des Verpächters M. ein. Diese enthalten die Nebenkostenabrechnungen der letzten Jahre - jedoch mit erheblichen Nachforderungen. Insgesamt fordert der Verpächter M eine Nachzahlung von fast 25.000,- €. Viel zu hoch und ungerechtfertigt, findet die Geschäftsführerin der Firma F.

Während einer kostenlosen telefonischen Rechtsberatung, vermittelt durch ihre Rechtsschutzversicherung KS/AUXILIA, wird klar, dass ein Rechtsanwalt die Ansprüche genau prüfen sollte. Die Geschäftsführerin der Firma F. bekommt von der KS/AUXILIA daher einen nahegelegenen Fachanwalt empfohlen. Dieser prüft die Nebenkostenabrechnungen im Detail und stellt fest, dass ein Teil der Forderung verjährt ist und der andere Teil einige Fehler aufweist. Der Rechtsanwalt weist daraufhin die Ansprüche gegen seine Mandantin schriftlich zurück.

Die Gegenseite lässt dies aber nicht gelten und erhebt Klage auf Zahlung der Nachforderungen. Trotz der ausführlichen und detaillierten Klageerwiderung ihres Rechtsanwaltes wird die Firma F. zur Zahlung von 20.000,- € verurteilt. Da das Gericht in der ersten Instanz entscheidende Punkte unzutreffend beurteilt hat, rät der beauftragte Rechtsanwalt seiner Mandantin zur Berufung gegen das Urteil. Das Gericht der zweiten Instanz schlägt nach zähen Verhandlungen der streitenden Parteien einen Vergleich vor. Danach soll die Firma F. ein Drittel der Forderung bezahlen. Die Kosten werden entsprechend gequotelt. Beide Parteien nehmen den Vergleich zur Beilegung des Rechtsstreits an.

Von der Nachforderung der Nebenkosten muss die Firma F. also "nur" noch knapp 8.500,- € zahlen. Von den über 14.000,- € Rechtsanwalts- und Gerichtskosten entfallen fast 3.000,- € auf die Firma F. Diese Kosten sind von der Rechtsschutzversicherung gedeckt und werden übernommen.

Hintergrund

Dieser Fall gehört zum Vertrags-Rechtsschutz im Rechtsschutz für Mieter und selbst nutzende Eigentümer. Dieser Baustein ist, beispielsweise in den Gewerbetarifen der JUR-Linie automatisch enthalten. Versichert sind alle gewerblich gemieteten oder selbst genutzten Objekte mit einer Jahresbruttomiete bis insgesamt 300.000,- €. Zudem besteht ein Rechtsschutz für alle selbst bewohnten Wohnungen, Einfamilienhäuser im Inland für den privaten Bereich.

Mehr Informationen zum Rechtsschutz >