

Nebenkosten in Frankreich

Mit diesem Merkblatt erhalten Sie Informationen über die in Frankreich zu zahlenden Nebenkosten. Dies könnte insbesondere dann für Sie interessant sein, wenn Sie in Frankreich eine Wohnung, ein Haus oder eine Ferienunterkunft angemietet haben. Sie erhalten sowohl Informationen über den Umfang der Nebenkosten und über den Abrechnungszeitraum, aber auch Informationen zu den Rechten und Pflichten als Mieter bzw. Vermieter. Am Ende der Broschüre finden Sie noch ein Muster-schreiben, das Ihnen bei Problemen mit dem Vermieter helfen kann.



Informationsblatt

11.12.2019



Centre Européen de la Consommation
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.

Was sind Nebenkosten?

Nebenkosten sind Kosten, die dem Vermieter durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes entstehen.

Welche Nebenkosten kann der Vermieter vom Mieter verlangen?

Die Kosten, die der Vermieter vom Mieter verlangen kann, sind abschließend in folgender Verordnung aufgelistet: Décret n°87-713.

Insbesondere sind dort folgende Positionen aufgeführt:

- Kosten für die Wartung des Aufzuges,
- Kosten für Wasser und Heizung,
- Reparaturkosten (z. B. Ersatz und Austausch von Dichtungsringen an den Wasserleitungen),
- Lohnkosten für Personal zur Instandhaltung des Gebäudes (z. B. Hausmeister, Reinigungspersonal),
- Instandhaltungskosten für gemeinsam genutzte Flächen oder Gebäude,
- Steuern und Gebühren (z. B. Kosten für die Müllentsorgung).

Wie sind die Nebenkosten zu zahlen?

Die Nebenkosten sind grundsätzlich jährlich abzurechnen.

Die Begleichung der Nebenkosten erfolgt durch eine Vorauszahlung, d. h. der Mieter zahlt jeden Monat eine bestimmte Summe. Mindestens einmal im Jahr erstellt der Vermieter eine Nebenkostenabrechnung. Je nach Höhe der tatsächlich entstandenen Kosten muss der Mieter eine Nachzahlung leisten oder erhält eine Gutschrift.

Nur in einer möblierten Wohnung oder in einer Wohngemeinschaft können die Nebenkosten auch in Form einer Pauschale abgerechnet werden. Die festgelegte Pauschale darf nicht unverhältnismäßig sein. Wird diese Art der Nebenkostenabrechnung gewählt, so kann der Mieter am Ende der Abrechnungsperiode keine detaillierte Abrechnung vom Vermieter verlangen.

Auflistung / Transparenz der abrechenbaren Nebenkosten

Einen Monat vor Abrechnung muss der Vermieter dem Mieter folgende Informationen zur Verfügung stellen:

- Informationen über die Berechnungsgrundlage und den Berechnungsschlüssel zur Abrechnung der Warmwasser- und Heizkosten.
- Eine Aufstellung der sonstigen abzurechnenden Kosten sowie die Aufschlüsselung der Kostenverteilung auf die Mieter. Diese Pflicht besteht natürlich nur, wenn es sich um ein Objekt mit mehreren Mietparteien handelt.

Bei der Festlegung des Berechnungsschlüssels sowie der Aufschlüsselung der Kostenverteilung ist der Vermieter relativ frei in seiner Entscheidung. So darf er zum Beispiel festlegen, dass die Abrechnung der Stromkosten von der Wohnfläche abhängt, die Abrechnungen der Wasserkosten aber von der Anzahl der Mieter.



Innerhalb der ersten sechs Monate nach Zusendung der Nebenkostenabrechnung, muss der Vermieter alle Rechnungen aufbewahren und dem Mieter auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung stellen. Seit dem 1. September 2015 muss der Vermieter dem Mieter auf Anfrage eine Übersicht der Nebenkosten per Post oder auf elektronischem Wege zukommen lassen.

Wie lange nach Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraumes kann der Vermieter noch Nebenkosten verlangen?

Am 27. März 2014 ist in Frankreich das so genannte „Loi ALUR“ in Kraft getreten, ein Gesetz, das den rechtlichen Rahmen von Nebenkostenabrechnungen verändert hat: Nebenkosten können vom Vermieter bis zu drei Jahre lang geltend gemacht werden.

Wenn in einem Kalenderjahr vom Vermieter keine Nebenkostenabrechnung für das vergangene Jahr vorgenommen wurde, gilt eine Besonderheit: Zwar kann der Vermieter von Ihnen eine ggf. erforderliche Nachzahlung verlangen, jedoch nicht in einem Betrag. Vielmehr muss der Vermieter akzeptieren, dass Sie die Nachzahlung als Ratenzahlung über einen Zeitraum von 12 Monaten erbringen.

Um dies mit dem Vermieter zu vereinbaren, finden Sie im Anhang das entsprechende Musterschreiben.

Möglichkeiten des Mieters gegen die Nebenkostenabrechnung des Vermieters vorzugehen

Sind Sie als Mieter mit der Nebenkostenabrechnung nicht einverstanden, so können Sie zunächst versuchen eine einvernehmliche Lösung mit dem Vermieter zu finden. Sie können zum Beispiel ein Schreiben an den Vermieter senden, in dem Sie darlegen, aus

welchen Gründen Sie mit der Abrechnung nicht einverstanden sind. Ein entsprechendes Musterschreiben finden Sie weiter unten. Dieses sollten Sie per Einschreiben mit Rückschein an den Vermieter schicken. Führt dies nicht zum gewünschten Erfolg, können Sie jederzeit die „Commission départementale de conciliation“ kontaktieren. Hierbei handelt es sich um eine Schlichtungsstelle für den Bereich des Mietrechts.

Welche Konsequenzen hat es, wenn der Vermieter keine Nebenkostenabrechnung erstellt?

Das französische Mietrecht sieht vor, dass der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter einmal jährlich eine detaillierte Abrechnung der Nebenkosten zukommen zu lassen. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, sieht das Gesetz jedoch keine direkten Sanktionen vor. Allerdings gibt es entsprechende gerichtliche Entscheidungen: So wurde ein Vermieter zur Zahlung von Schadenersatz verurteilt, weil er seinem Mieter keine Abrechnung der Nebenkosten innerhalb einer Frist von 5 Jahren zugeschickt hatte, obwohl der Mieter dies mehrmals beantragt hatte (Arrêt de la Cour de cassation du 21 mars 2012).

Beispiel für ein Schreiben des Mieters an den Vermieter: Widerspruch gegen die Nebenkostenabrechnung des Vermieters



Madame, Monsieur,

Vous m'avez fait parvenir une régularisation de charges pour les années XXXX-XXXX qui fait apparaître que je vous devrais encore (...) euros. Ce montant m'étonne, aussi vous serais-je reconnaissant(e) :

- de me donner le détail des charges, poste par poste (chauffage, ascenseur...), comme la loi le prévoit.
- de me faire parvenir le mode de répartition des charges entre tous les locataires, comme la loi le prévoit et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.
- de me faire savoir à quel moment je pourrai venir consulter les pièces justificatives des charges : contrats, factures, bulletins de paie, documents devant être tenus à la disposition des locataires pendant les six mois qui suivent l'envoi du décompte de régularisation.

Je me permets de vous rappeler que le paiement des charges, comme celui des loyers, se prescrit par trois ans.

Je considère donc ne rien vous devoir pour les années XXXX-XXXX).

Ce solde reste très important, et je ne peux pas vous le payer en une seule fois. Aussi, comme la loi le prévoit lorsque le décompte de charges a été envoyé plus d'un an après leur exigibilité, je vous propose de vous rembourser à raison de 12 versements mensuels de (...) euros, dont je vous adresse aujourd'hui le premier.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.
(Signature)

- Bitte setzen Sie das Schreiben aus den für Ihren Fall zutreffenden Bausteinen zusammen.

- Eine Übersetzung ins Deutsche des Briefes finden Sie im Word-Dokument.



Als Word-Datei
herunterladen

Haben Sie noch Fragen? Kontaktieren Sie uns!