



## Zankapfel Betriebskostenabrechnung

*Welche Fehlerquellen auf Vermieter lauern und wie sie Konflikte vermeiden*

Gäbe es in Deutschland eine Top 10 der beliebtesten Streitgegenstände, würde die Betriebskostenabrechnung sicherlich sehr weit vorn landen. Oft sehen Mieter nicht, wo im vergangenen Betriebsjahr Kosten angefallen sind oder sich verändert haben und haben Klärungsbedarf mit dem Vermieter. Haferkamp Immobilien, Vermietungsspezialist in der Metropolregion Hamburg rät deshalb: Betriebskostenabrechnungen möglichst transparent und leicht verständlich gestalten!

Die wenigsten Mieter planen in ihrem Budget eventuelle Nachzahlungen für Betriebskosten ein und fallen diese an, reißen sie oft ein empfindliches Loch in die Haushaltskasse. Entsprechend hoch ist hier das Konfliktpotenzial. Vermieter sollten deshalb dafür Sorge tragen, dass alle Positionen in der Betriebskostenabrechnung übersichtlich aufgeführt und aufgeschlüsselt sind.

Laut BGH (Urteil vom 23.11.1981 AZ VIII ZR 298/80) muss die Betriebskostenabrechnung eine geordnete und übersichtlich gegliederte Kostenaufstellung der einzelnen Betriebskostenarten enthalten. Auch Laien müssen diese nachvollziehen können. Welche Kosten werden umgelegt? Lässt sich prüfen, ob die Betriebskosten tatsächlich für die angemietete Wohnung und zwar in dieser Höhe angefallen sind? Stimmen sie mit den vertraglich vereinbarten Kosten überein? Das muss der Mieter aus der Abrechnung ableiten können. Die bloße Nennung eines Endbetrages und die Erwähnung von weiteren Bestimmungen des Mietvertrages reichen nicht aus. Auch der jeweilige Verteilerschlüssel und der Saldo der Vorauszahlung sowie die tatsächlichen Kosten für jede einzelne Position gehören in die Betriebskostenabrechnung.

Beim Verteilerschlüssel empfiehlt sich die Umlage nach dem Flächenmaßstab. Die früher weit verbreitete Umlage nach Personenanzahl ist deutlich schwerer zu handhaben, da Mitbewohner häufig ein und ausziehen können - oftmals für den Vermieter und in der Betriebskostenabrechnung nur schwer nachvollziehbar. Ein bereits im Mietvertrag vereinbarter Verteilerschlüssel kann jedoch vom Vermieter nur geändert werden, wenn künftig nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet werden soll. Das kann zum Beispiel nach dem Einbau eines Wasserzählers der Fall sein. Bei den Heizkosten müssen wenigstens 50 Prozent aber maximal 70 Prozent nach Verbrauch abgerechnet werden. Dem Rest wird die Heizfläche zugrunde gelegt. Die Heizkosten können aber auch vollständig nach Wohnfläche aufgeteilt werden, sofern eine verbrauchsabhängige Abrechnung aus technischen Gründen nicht möglich und unwirtschaftlich ist. In diesem Fall darf der Mieter pauschal 15 Prozent abziehen.

Spätestens zwölf Monate nach dem Ende des Berechnungszeitraums müssen Vermieter den Mietern eine formell korrekte Betriebskostenabrechnung zusenden. Im Frühjahr 2016 dürfen dann also beispielsweise nicht erstmals Betriebskosten für 2014 abgerechnet werden. Wurden materielle Fehler gemacht, dürfen diese jedoch auch nachträglich korrigiert werden.

Auf <http://www.haferkamp-immobilien.de> finden sich weitere nützliche Tipps auch zu Themen wie Wohnungen Hamburg , Wohnung Hamburg und Haus verkaufen Hamburg .

## Pressekontakt

wavepoint GmbH & Co. KG

Frau Claudia Proske  
Moosweg 2  
51377 Leverkusen

wavepoint.de  
info@wavepoint.de

## Firmenkontakt

Haferkamp Immobilien GmbH

Herr Jens-Hendrik Haferkamp  
Bremer Str. 181  
21073 Hamburg

haferkamp-immobilien.de  
info@haferkamp-immobilien.de

Haferkamp Immobilien bietet eines der größten Immobilienangebote in Hamburg und der gesamten Region. Seit 1966 überzeugen wir als inhabergeführtes Unternehmen durch erfolgreiche Immobilienvermarktungen und eine schriftliche Leistungsgarantie. Haferkamp Immobilien besitzt drei Filialen in Hamburg und wird überregional durch kompetente Netzwerk-Partner vertreten. Um Eigentümern einen passgenauen Service zu bieten, vereint Haferkamp die Geschäftsbereiche Wohnen, Miete, Commercial, Investment und Neubau unter einem Dach. Durch die enge Vernetzung der Kompetenzen bietet Haferkamp bereichsübergreifende, auf die Wünsche der Kunden abgestimmte Vermarktungsmöglichkeiten, die von individuellen Vermarktungsstrategien begleitet werden. Eigentümer profitieren von erstklassigem fachlichen Know-how, innovativem Prozessmanagement, transparenter Leistungsdokumentation und einem Netzwerk starker Partner. Der größte Vorteil für Haferkamp-Kunden ist ein im Großraum Hamburg bislang einzigartiges Matching-Tool, das die Interessen von Anbietern und Bewerbern abgleicht und optimal verbindet.