

„Formale Fehler vermeiden“ - Anwältin A. Zühlke im Interview

Frau Zühlke, Sie sind Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Reutlinger Anwaltskanzlei Weng & Zühlke. Was sind eigentlich Betriebskosten, und warum muss man sie abrechnen?

Andrea Zühlke: Das sind unter anderem die Gebrauchs- und Unterhaltungskosten, die bei der Benutzung einer Wohnung anfallen, aber nicht in der Nettomiete enthalten sind. Diese Kosten muss der Vermieter zunächst vorstrecken und kann sie mit einer Abrechnung weiterreichen. Beim praktischen Abrechnen treten dann oft die eigentlichen Probleme auf.

Wie oft bekommen Sie es in im Alltag mit Fragen zur Betriebskostenabrechnung zu tun?

Andrea Zühlke: Oft, weil Betriebskosten zwischenzeitlich einer der häufigsten Streitpunkte im Mietrecht sind. In meiner letzten Arbeitswoche ging es bei etwa zwanzig Prozent der Mietfälle um Betriebskosten. Streit darüber kann man jedoch bereits im Vorfeld vermeiden.

Wie geht das?

Andrea Zühlke: Ganz einfach: Indem man weiß, wie man formal und inhaltlich richtig abrechnet. Ihre Abrechnung muss in erster Linie nachvollziehbar und transparent sein. Dann ist man im Normalfall auf der sicheren Seite.

Worauf sollte man beim Abrechnen besonders achten?

Andrea Zühlke: Auf klare Kommunikation mit dem Mieter. Machen Sie deutlich, worauf es Ihnen ankommt und nach welchen Kriterien Sie abrechnen. Zeigen Sie ruhig Ihre Ausgabenrechnungen vor – Sie haben ja nichts zu verbergen. Meine persönliche Empfehlung ist, jeder Abrechnung automatisch die Kopien aller Belege beizulegen.

Wo passieren denn häufig Fehler – und was muss man tun, um sie zu vermeiden?

Andrea Zühlke: Da, wo Vermieter versuchen, individuelle Lösungen zu schaffen, die vorgeblich „gerechter“ sind. Es ist besser, sich an die formalen Vorgaben und die Gesetze zu halten, denn wer sich einmal verrechnet, kann dies leichter korrigieren als etwa den Umstand, den falschen Umrechnungsschlüssel verwendet zu haben. Und: Abrechnen ist nun mal eine buchhalterische Aufgabe, zu der nicht jeder Lust hat. Deshalb rechnen manche Vermieter erst gegen Ende der Abrechnungsfrist ab - und es wird dann manchmal zeitlich sehr eng, wenn Fehler korrigiert werden müssen.

Welchen Mehrwert erhalten Vermieter, die sich an Haus & Grund wenden?

Andrea Zühlke: Wenn man die Formulare von Haus & Grund verwendet, ist man schon einmal auf der sicheren Seite. Aber Achtung: Wer eigenmächtig etwas verändert, kann als Laie oft nicht abschätzen, welche rechtlichen Konsequenzen das nach sich zieht: Stimmen Sie Veränderungen deshalb besser mit Ihrem Anwalt ab.

Aber vor allem: Haus & Grund vertritt Ihre Interessen als Hauseigentümer. Sie erhalten dort aktuelle und wichtige Informationen, über die in den Medien nicht unbedingt berichtet wird. Obwohl vor allem viele neuere Gerichtsurteile aufzeigen, dass der Bundesgerichtshof durchaus die Vermieterinteressen im Auge hat, stehen in der Berichterstattung oft die Rechte der Mieter im Vordergrund.



Andrea Zühlke.