

# Mieterverein zu Hamburg

## im Deutschen Mieterbund (DMB)

### **Beschluss: Betriebskostenabrechnung. Gliederung. Mischnutzung.**

AG Hamburg 43a C 43/01, Beschluss vom 4.6.2001, MieterJournal 3/2001 Seite10

#### **Aus der Begründung:**

Die Klage hatte nach Auffassung des Gerichts keine Aussicht auf Erfolg. Der von den Klägern (*Vermietern*) geltend gemachte Nachzahlungsanspruch auf Basis der Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 1.5.1998 bis 30.4.1999 bestand nicht. Die Abrechnung war jedenfalls in Höhe der Klagforderung noch nicht fällig. Die streitgegenständliche Betriebskostenabrechnung war nicht hinreichend erläutert.

Eine Betriebskostenabrechnung muss gedanklich und rechnerisch ohne zu große Schwierigkeiten nachvollziehbar sein. Diesen Forderungen kann im Regelfall durch übersichtliche Gliederung und klare Abfolge der einzelnen Rechenschritte Rechnung getragen werden. Insoweit ist es notwendig, die Gesamtkosten je Betriebskostenart auch dann auszuweisen, wenn sie nur zu einem Teil umlagefähig sind. Es sind stets die Gesamtkosten voranzustellen und anschließend die abzuziehenden Anteile anzugeben und plausibel zu berechnen. Dies gilt insbesondere für gemischt genutzte Gebäude oder bei auf dem Grundstück des Wohnhauses befindlichen Garagenplätzen, wenn diese zum Teil nicht an Mieter des Hauses vermietet sind (vgl. Langenberg, Betriebskostenrecht, 2. Aufl. Rz.G66).

Die Parteien verbindet ein Mietvertrag über eine Wohnung, welche in einem Gebäude belegen ist, in welchem sich auch eine Gewerbeinheit befindet (Friseurgeschäft). Zudem befinden sich Garagenstellplätze auf dem Grundstück. Die streitgegenständliche Betriebskostenabrechnung enthält keine hinreichende, den oben dargelegten Anforderungen entsprechende Aufgliederung der umgelegten Betriebskosten. Sie weist beispielhaft für den Abrechnungsposten Grundsteuer nicht hinreichend aus, in welchem Umfang Betriebskosten für die Gewerbeinheit bzw. für die Garagenplätze entstanden sind.

(Eingesandt von RAin Claudia Warnke-Timmermann)



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg  
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110  
 8 79 79-0