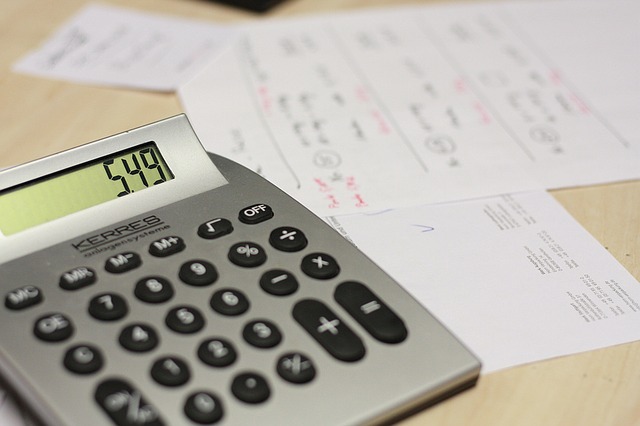
**Pressemitteilung vom 20. Februar 2018**

**Betriebskostenabrechnung soll keine materielle Gerechtigkeit herstellen**



Betriebskosten sind die Kosten, die einem Eigentümer bzw. Vermieter durch den Gebrauch des Gebäudes, seiner Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen regelmäßig entstehen. Welche Kosten das genau sind, ist in der Betriebskostenverordnung gesetzlich definiert. Nur die dort genannten Betriebskostenarten darf der Vermieter anteilig auf die Mieter verteilen.

Für die Umlage von Betriebskosten im Wohnraummietvertrag genügt nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH, 10.2.2016, Az.VIII ZR 137/15) die formularmäßige Angabe, dass der Mieter die „Betriebskosten“ zu tragen hat. Damit gelten die im Gesetz definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten als vereinbart. Sollen weitere, in der Betriebskostenverordnung nicht aufgeführte „sonstige Betriebskosten“ auf den Mieter umgelegt werden, muss der Vermieter diese konkret im Vertrag aufführen. Vermieter haben die Pflicht, innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes über die Betriebskosten einer Mietwohnung abzurechnen.

In einem konkreten Fall verweigerte ein Mieter die Zahlung der Betriebskosten und verwies auf einzelne Positionen. Er hatte herausgefunden, dass die Erholungsflächen von Bewohnern der umliegenden Häuser mit genutzt werden, deren Mieter im Gegensatz zu ihm dafür aber nicht zahlen müssen. Das Landgericht Berlin (LG Berlin, 25.07.2017, Az. 63 S 33/17) verurteilte den Mieter zur Zahlung.

Kosten für Gemeinschaftsanlagen dürfen selbst dann umgelegt werden, wenn diese auch durch Mieter umliegender Objekte mit genutzt werden. Dass die Mieter eines Objektes allein mit den Kosten für die Erholungsflächen belastet würden, sei unerheblich. Entscheidend sei vielmehr, ob ein Bezug zur Mietsache besteht. Sinn und Zweck einer Betriebskostenabrechnung sei es nicht, materielle Gerechtigkeit herzustellen.

**Das Unternehmen**

Die Wellhöner Group vereint als Dachmarke die vier Geschäftsbereiche der zugehörigen Kommanditgesellschaften. Es handelt sich um die Bereiche Immobilienconsulting, Immobilienvermittlung, Immobilienverwaltung und Facility Services. Aus der bisherigen Einzelunternehmung wurden 2017 die vier Geschäftsfelder herausgearbeitet und mittels der neu gegründeten KGs unter der Marke Wellhöner Group abgebildet.

Der geschäftsführende Gesellschafter Marcus Wellhöner ist bereits seit 25 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig. Er verfügt über umfangreiche Erfahrungen als Manager von Wohn-, Gewerbe- und Handelsimmobilien. Daneben ist er seit einigen Jahren als Berater und Interim Manager von Immobilienunternehmen aktiv. Zu seinen Kunden zählen unter anderem Privatpersonen, Hausverwaltungen und börsennotierte Bestandshalter.

Marcus Wellhöner hat seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei einem der angesehensten Immobilienunternehmen Deutschlands absolviert und eine Weiterbildung zum Betriebswirt angeschlossen. Weitere berufliche Stationen, u.a. als Führungskraft im Angestelltenverhältnis, führten ihn zu den namhaften Marktteilnehmern in der Immobilienbranche.

Marcus Wellhöner verfügt über ein bundesweites Netzwerk an Partnern. Ebenso steht ihm am Standort seiner Heimatstadt Mülheim an der Ruhr ein fünfköpfiges Team zur Seite, das eigentümerorientierte Verwaltung umsetzt.