

Essen, 22. März 2022

objego GmbH
Am Thyssenhaus 1-3
45128 Essen

Telefon: +49 201 459-5833
E-Mail: kontakt@objego.de

<https://www.objego.de>



20.000 Nebenkostenabrechnungen ausgewertet: Experten analysieren die bekannten Fehlerquellen

Essen, 22.03.2022. Vor allem Privatvermieter stehen vor großen Herausforderungen bei der Erstellung der Schlussrechnung. Die Expertenanalyse soll helfen, die größten Fehlerquellen vorab zu identifizieren.

- Fast zwei Drittel der Mietwohnungen und -häuser werden von privaten Vermietern in ihrer Freizeit neben ihrem Hauptberuf verwaltet.
- Die häufigsten Fehler bei der Nebenkostenabrechnung könnten mit Hilfe von Digitalisierung und Automatisierung vermieden werden sowie private Mehrbelastung minimieren.
- Fehlerhafte Berechnungen in der Betriebskostenabrechnung belaufen sich auf durchschnittlich 192 Euro. In Stuttgart entstehen Mietern mit 390 Euro im Durchschnitt die höchsten Kosten.

Immobilienbesitz als finanzielle Absicherung für Privatpersonen boomt seit Jahren. In den letzten 20 Jahren schlossen sich laut iwd 1,5 Millionen Privatanleger dem deutschen Immobilienmarkt an. Das ist mehr als ein Drittel von den heute mindestens vier Millionen privaten Vermietern, die nahezu 63 Prozent der Mietwohnungen und -häuser in Deutschland stellen. Der Großteil der Privatvermieter kommt aus der Mittelschicht und die Mietverwaltung findet neben der beruflichen Haupttätigkeit in der Freizeit statt. Dabei ist das Aufgabenspektrum, das allein durch Verwaltungsangelegenheiten entsteht, nicht zu unterschätzen und kann auf ungeübte Immobilienbesitzer schnell überwältigend wirken. Allein für die sachgemäße Erstellung einer Nebenkostenabrechnung müssen Vermieter, die diese eigenhändig durchführen, die Rechtsvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), der Betriebskostenverordnung (BetrKV) und der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) genau kennen.

Gemeinsam haben die Experten insgesamt mehr als 20.000 Betriebskostenabrechnungen ausgewertet. Das Ergebnis zeigt, 81 Prozent aller Abrechnungen enthalten Mängel. Auf den Vermieter kommen meist Frust und Mehrarbeit zu, wobei dem Mieter im Schnitt 192 Euro extra berechnet werden. Die Experten schätzen, dass über 80 Prozent der Fehler durch Digitalisierung und Automatisierung vermieden werden könnten.

Die Auswertung der bekanntesten Fehlerquellen

Die Fehleranalyse der Experten ergab, die korrekte Umlage der Betriebskosten stellt die größte Herausforderung bei der Betriebskostenabrechnung dar. Etwa zwei Drittel aller ausgewerteten Abrechnungen (63 Prozent) sind auf Fehler in der Umlegbarkeit zurückzuführen. So wurden unter anderem häufig Positionen abgerechnet, die nicht umlegbar waren, nicht nachvollziehbar aufgelistet oder die nicht Bestandteil des Mietvertrags waren. Zahlreiche Grauzonen und Ausnahmen erschweren die Entscheidung über Umlegbarkeit, insbesondere für ungeübte Vermieter kann es hier zu Problemen kommen.

Jedoch schützt Unwissenheit auch nicht den Privatvermieter. Im schlimmsten Fall können auch formelle Flüchtigkeitsfehler zu einer ungültigen Nebenkostenabrechnung führen. Vielen Vermietern machten zum Beispiel die Ermittlung der korrekten Abrechnungs- und Nutzungszeiträume Probleme. Sieben Prozent der analysierten Dokumente enthielten falsche Abrechnungszeiträume. In vier Prozent der Fälle wurde die Abgabefrist nicht eingehalten. 15 Prozent der Betriebskostenabrechnungen enthielten Rechenfehler, 13 Prozent zeigten formelle Mängel. Die meisten der untersuchten Betriebskostenabrechnungen wiesen eine Mischung aus mehreren dieser Fehlerarten auf. Die gute Nachricht für Privatvermieter ist, dass diese Fehler durch digitale Hilfestellung einfach zu vermeiden sind.

	Umlegbarkeit	63 %	wiesen Positionen auf, die nicht umlegbar, vereinbart oder konkret genug waren
	Verteiler	36 %	wiesen einen falschen Verteilerschlüssel auf
	Berechnung	15 %	wiesen Rechenfehler auf
	Formell	13 %	wiesen formelle Fehler auf
	Zeiträume	7 %	bezogen sich auf falsche Abrechnungs- oder Nutzungszeiträume
	Fristen	4 %	hielten Fristen nicht richtig ein

Eine Vielzahl der fehlerhaften Nebenkostenabrechnungen wiesen eine Mischung aus mehreren der genannten Fehlerarten auf. 19 Prozent der 20.000 analysierten Abrechnungen zeigten gar keine Fehler.

Fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen führen zu erheblichem Mehraufwand für Vermieter

Der durch die Korrektur und die zusätzliche Kommunikation entstandene Mehraufwand zwischen Vermietern und betroffenen Mietern führt zu unnötigen Belastungen auf beiden Seiten. Für die Korrektur einer fehlerhaften Nebenkostenabrechnung kann schnell ein Mehraufwand von mehreren Stunden anfallen. Ein erneutes Gegenrechnen der Positionen, die Überarbeitung des Dokuments oder die Einsicht in Belege durch den Mieter sind nur eine Auswahl der zusätzlichen Arbeit, die auf die Vermieter zukommen kann. Bis zu drei Jahre können Ansprüche auf Nachzahlung oder Auszahlung von Vermieter- oder Mieterseite geltend gemacht werden.

Fehlberechnungen kosten Mieter im Schnitt 192 Euro zu viel

Fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen können für Mieter teuer und den Vermieter aufwendig werden. Nach der Analyse von 20.000 Abrechnungen lag der aufgrund fehlerhafter Berechnungen unrechtmäßig eingeforderte Betrag im Schnitt bei 192 Euro. Der Vergleich der 20 größten Großstädte zeigte, dass sich am stärksten in Stuttgart verkalkuliert wurde, wo die zu Unrecht eingeforderte Summe im Schnitt 390 Euro betrug. Auf den Quadratmeter macht das 5,74 Euro/qm falsch kalkulierte Ausgaben. Weniger drastisch fielen fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen in Leipzig aus. Hier zahlten Mieter im Schnitt 67 Euro (0,92 Euro/qm) zu viel, wenn Abrechnungsfehlern nicht widersprochen wurde.

“Fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen führen auf Mieter- wie auch auf Vermieterseite zu Frust und Mehrarbeit. Nicht selten kann das zu einem angespannten Mietverhältnis führen”, sagt Philip Rodowski, CEO von objego. “Wir von objego wissen, wie herausfordernd die Erstellung der Betriebskostenabrechnung für private Vermieter sein kann. Mit den internen Daten von Mineko wollen wir herausfinden, wie man den Vermietern noch besser helfen kann.” Chris Möller, CEO von Mineko, fügt hinzu: “objego und Mineko stehen gewöhnlich auf unterschiedlichen Seiten der Interessen. Dabei verfolgen wir dasselbe Ziel: fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen zu reduzieren. Wir gehen davon aus, dass 85 Prozent der Fehler durch eine Immobilienverwaltungs-Software vermieden werden können.”

Pressekontakt

objego GmbH

Miriam Zaunbrecher
Telefon: +49 201 459-3527
presse@objego.de

Über objego

objego erleichtert den Vermieter-Alltag mit digitalen Lösungen. Seit der Gründung im Jahr 2020 arbeitet das PropTech-Unternehmen an einer digitalen Plattform zur Immobilienverwaltung und bietet privaten Vermietern bereits eine digitale Lösung zur unkomplizierten Nebenkostenabrechnung, Finanzverwaltung, Dokumentenmanagement und Vorbereitung der Anlage V für die Steuererklärung. Insbesondere die vier Millionen Privatvermieter in Deutschland, die in nebenberuflicher Tätigkeit rund 14 Millionen Wohnungen verwalten, sollen von der cloud-basierten Verwaltungssoftware profitieren. objego ist eine Beteiligung des Energiedienstleisters ista und der Aareal Bank. Mehr Informationen unter www.objego.de