



Haus- und Grundbesitzer – Verein Gelnhausen e.V.

Seit 1921 im Dienste des privaten Eigentums

Mitglied des Landesverbandes Haus- und Grund Hessen e.V.

„Tappen Sie nicht in die Betriebskosten-Falle!“

War die Betriebskostenabrechnung früher allenfalls eine lästige Pflicht für Vermieter, sorgt das Thema heute für dauernde Brisanz. Steigende Energiepreise, die Energiepolitik im Bund und Gesetzgebung sowie schließlich auch der Deutsche Mieterbund sind an der aufgeheizten Stimmung nicht unbeteiligt.

Den Immobilieneigentümern und Vermietern sind enge Grenzen gesteckt, um zum Beispiel bei gestiegenen Heizölpreisen Nachforderungen gegenüber den Mietern geltend zu machen. So gewährt ihnen das Gesetz eine **12-monatige** Frist für die Betriebskostenabrechnung – **anschließend sind Nachforderungen ausgeschlossen**. Es liegt nahe, dass manch Mieter die Schwachstelle nutzt und die Abrechnung über den Fristablauf hinaus verzögert. Darauf müssen sich die Vermieter einstellen.

Das Ziel muss daher sein, rechtzeitig abzurechnen. Eine Voraussetzung für die Umlage von Betriebskosten ist eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag. Der Vermieter muss angemessene Betriebskosten abstimmen und die Vorauszahlungen auf kommende Preissteigerungen anpassen. Dabei sollte die Abrechnung formal korrekt erstellt werden. Das A und O aber bleibt stets die Wahrung der Frist.

Übrigens: Vermieter können ohne zeitliche Begrenzung rückwirkend angehobene Betriebskosten wie Steuern oder Beiträge auf die Mieter umlegen. Der Grund: Nicht der Vermieter hat die Erhöhung zu vertreten, sondern die Stadt oder Gemeinde.

Die vier goldenen Regeln:

1. Vorsicht beim Mietvertragsabschluss: Betriebskosten richtig vereinbaren
2. angemessene Vorauszahlungen vereinbaren
3. formale Anforderungen an die Abrechnung beachten
4. rechtzeitig abrechnen