

Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen in Zeiten explodierender Kosten

In den vergangenen Monaten sind die Betriebskosten insbesondere für Heizung und Warmwasser geradezu explodiert. Ein Ende der Preissteigerungen ist derzeit nicht in Sicht. Vermieter sowohl von Wohn- als auch von Gewerberaum sehen sich hier in einer „Sandwichposition“ zwischen Mieter und Versorger. Sie müssen einerseits selbst die oft erheblich erhöhten Vorauszahlungen an die Versorger leisten und können andererseits Betriebs- und Nebenkosten, wenn überhaupt, nur mit einer erheblichen Verzögerung auf die Mieter umlegen. Dies führt dazu, dass Vermieter mit erheblichen Beträgen in Vorleistung gehen müssen.

Prüfung der gestiegenen Betriebskosten

Vermietern ist zu raten, die von ihren Versorgern übermittelten Rechnungen und auch die sonstigen anfallenden Betriebs- und Nebenkosten genau prüfen, um festzustellen, ob abgerechnete Beträge gerechtfertigt sind und im Einklang mit den geschlossenen Verträgen stehen. Dies ist auch vor dem Hintergrund erforderlich, dass zu erwarten ist, dass Mieter angesichts der stark gestiegenen Kosten zukünftig noch genauer prüfen werden, ob und inwieweit die Umlage von Betriebs- und Nebenkostenpositionen tatsächlich formell und materiell gerechtfertigt ist.

Sind die an sie gestellten Rechnungen richtig, ist Vermietern zu empfehlen, die bestehenden Versorgungsverträge insgesamt auf den Prüfstand zu stellen und auszuloten, ob gegebenenfalls günstigere Alternativen vorhanden sind. Dazu sind sie einerseits auf Grund des bei der Kostenumlage geltenden Wirtschaftlichkeitsgebotes als Nebenpflicht aus dem Mietvertrag verpflichtet. Andererseits können sie auf diese Weise auch selbst die von ihnen zu leistenden Vorauszahlungen mindern und Folgen von Zahlungsausfällen auf Seiten der Mieter vorbeugen. Die hierzu vom Vermieter getroffenen Bemühungen sollten dokumentiert werden, um im Zweifelsfall die Einhaltung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit nachweisen zu können.

Erhöhung der Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen oder einer Pauschale

Neben der Anpassung bestehender Verträge mit den Versorgern bzw. einem Wechsel der Anbieter ist über eine Anpassung der monatlich mit dem Mieter vereinbarten Umlage der Betriebs- und Nebenkosten nachzudenken. Voraussetzung hierfür ist zunächst, dass eine solche Umlage überhaupt wirksam vereinbart worden ist, sei es in Form einer Pauschale oder in Form monatlicher Vorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung.

Eine Erhöhung der Umlage durch entsprechende Vereinbarung ist sowohl bei der Wohnraum- als auch bei der Gewerberaummiete jederzeit möglich. Bei der Gewerberaummiete ist jedoch – jedenfalls bei langfristigen Mietverhältnissen – auf die Einhaltung des gesetzlichen Schriftformgebots zu achten, um nicht Gefahr zu laufen, dass sich das befristete Mietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis wandelt.

Die einseitige Anpassung der vereinbarten Umlage im Falle eines Wohnraummietvertrages ist gesetzlich geregelt. Die Anpassung einer vereinbarten Pauschale ist danach im Falle der Erhöhung der Betriebskosten durch Erklärung in Textform und mit entsprechender Begründung möglich, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Sind

Vorauszahlungen auf die Betriebskosten vereinbart, so kann jede Vertragspartei nach einer formell und materiell wirksamen Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der zukünftig zu leistenden Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen. Die Erklärung über eine Anpassung der Vorauszahlungshöhe kann entweder mit der Betriebskostenabrechnung verbunden werden oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Wichtig ist hier, dass den Parteien jeweils nur ein einmaliges Anpassungsrecht pro Abrechnungszeitraum zusteht. Ist eine Anpassung bereits im Rahmen der jährlichen Abrechnung erfolgt, können Wohnraummieter eine erneute Anpassung im laufenden Wirtschaftsjahr auch wenn sie sinnvoll erscheinen mag, um absehbare hohe Nachzahlungsbeträge zu vermeiden ablehnen. Die Begründung der Anpassung der Vorauszahlungen ist gesetzlich nicht vorgesehen, dürfte aber der jeweiligen Partei von vorneherein dringend zu empfehlen sein.

Für Gewerberaummietverträge existiert keine gesetzliche Regelung zur Anpassung von Umlageregelungen. Hier kommt eine einseitige Anpassung der Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen oder -pauschale daher nur in Betracht, wenn dies entsprechend vertraglich vereinbart ist oder nachträglich vereinbart wird.

Ausblick

Ist eine Anpassung der Betriebs- und Nebenkostenumlage während eines laufenden Wirtschaftsjahres nicht möglich und verfügt der Vermieter nicht über ausreichende Reserven, um einen Engpass zu überbrücken, sollte er sich rechtzeitig um eine mögliche Zwischenfinanzierung bemühen. Unabhängig davon sollte er das Gespräch mit seinen Mietern suchen und diese frühzeitig über die gestiegenen Kosten informieren. Die Mieter erhalten so Transparenz über ihre Kosten und können beispielsweise ihr Heizverhalten und ihren sonstigen Verbrauch anpassen.

Auch Wohnraummieter ist anzuraten, eine einvernehmliche Lösung mit ihrem Vermieter zu finden, wenn sie der absehbaren Kostenlast frühzeitig begegnen wollen, denn eine Anpassung der Vorauszahlungshöhe schützt die Mieter vor einer massiven finanziellen Belastung durch eine zu erwartende einmalige Nachzahlung.

Ansprechpersonen bei KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH: [Inke Reuter](#) (Senior Managerin) und [Dr. Rainer Algermissen](#) (Partner)

Ansprechpartner: