

Gewerbemietverträge

Effiziente Kontrolle von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

von
Detlev P. Adler

2. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 406 68254 4

Zu [Leseprobe](#) und [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Sachregister

Die Zahlen verweisen auf die jeweilige(n) Seitenzahl(e).

A

- Abrechnungszeitraum
 - Nebenkosten-Controlling 94
- AGB
 - Unterscheidung zu Individualvereinbarung 3
- Altbau
 - Beschaffenheit der Mietsache 11
- Angebotsmanagement
 - Systeme 80
- Anlagen
 - allgemein 37
- Anmietvertrag
 - allgemein 39
 - Kennungsfelder 81
- Aufrechnungsverbot
 - allgemein 27

B

- Bauabteilung
 - Immobilien-Verwaltung 88
- Bauliche Maßnahmen
 - allgemein 31
 - Vertragsmanagement 57 ff.
- Becosoft-Immo
 - Immobilien-Management-Software 79
- Begehung
 - Mängel 89
 - Übergabeprotokoll 74 f., 88
- Belegensicht
 - Nebenkosten-Controlling 103
- Benchmarking
 - Mietvertrag 78 f.
- „besenrein“
 - Kündigung 32 f.
 - Vertragsmanagement 59
- Bestandsschutz
 - Zeitmietverträge 3
- Betriebs- und Nebenkosten
 - allgemein 20 ff.
 - Betriebskostenverordnung 20 ff.
 - Centermanagement 22 f.
 - Hausverwaltung 22
 - Heizkosten 23 f.
 - Verbrauchskosten 22
- Betriebskostenverordnung
 - allgemein 20 ff. Anh. I, 111 ff.
 - Aufstellung Anh. I 111
 - Deich- und Siegelgebühren 21
 - Realkirchensteuer 21

Betriebspflicht

- Begriff 27 f.
- Buchhaltung
 - Immobilienverwaltung 87
- Bürgschaft
 - Mietsicherheit 34, 61
- Büroräume
 - Betriebs- und Nebenkosten 20
 - Fläche 10

C

- Centermanagement
 - Betriebs- und Nebenkosten 22 f.
 - Nebenkosten-Controlling 95, 100
- Center-Mietverträge
 - Rückgabe 59
- Checkliste
 - Nebenkostenabrechnung Anh. III 121
- Controlling-System
 - Aufbau 100 ff.
- CREIS Real Estate Monitor (REMO)
 - Begriff 79, 83 f.

D

- „Dach und Fach“
 - Begriff 25, 90
- Datenbank
 - eigene 80 ff.
- Datenerfassung
 - allgemein 40 ff.
- Datenpflege
 - Vertragsmanagement 65 ff.
- Datensicherheit
 - Vertragsmanagement 64
- Deich- und Siegelgebühren
 - Begriff 21
- Dienstbarkeiten
 - Begriff 30
 - Vertragsmanagement 61
- Dokumentenmanagement
 - Systeme 80

E

- Einkaufszentrum
 - Miethöhe 15
- Einzelhandel
 - Betriebs- und Nebenkosten 20
 - Laufzeit 14
 - Miethöhe 15

Erbbaurechtsverträge

- Systeme 80

Erhaltungsklausel

- Salvatorische Klausel 5

Ersatzvornahme

- Mängel am Mietobjekt 89

Ersatzungsklausel

- Salvatorische Klausel 5

Expansion

- Immobilienverwaltung 86 f.

F**Feuerversicherung**

- Versicherung 56

Filiale

- Immobilienverwaltung 87 f.

Firmengruppen

- Vertragspartner 44

Flächenabweichungen

- allgemein 8

Flächenberechnung

- Schwierigkeiten 10

Fonds

- Vertragspartner 44

Forumlarmietvertrag

- allgemein 3

Freiabgabegrenzen

- Mietanweisung 69

G**Gartenpflege**

- Nebenkosten-Controlling 98

Gastronomiebetrieb

- Laufzeit 14
- Mietfläche 10

Gebäudereinigung

- Nebenkosten-Controlling 97 f.

Gebäudeversicherung

- Versicherung 56

„Gefahr in Verzug“

- Immobilienverwaltung 88

Geheimhaltungspflicht

- Datensicherheit 64

Glasbruchversicherung

- Versicherung 56

Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

- Versicherung 56

Grundstückskaufverträge

- Systeme 80

H**Haftpflichtversicherung**

- Nebenkosten-Controlling 98

Haftung

- verschuldensunabhängige des Vermieters 29 f.

Hausverwaltung

- Betriebs- und Nebenkosten 22

Hauswart

- Nebenkosten-Controlling 99

Heizkosten

- Betriebs- und Nebenkosten 23 f.

Heizkostenverordnung

- allgemein 23

- allgemein Anh. II 114 ff.

- Anwendung auf das Wohnungseigentum Anh.

- II 114 f.

- Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel Anh. II 119

- Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung Anh. II 115 f.

- Pflicht zur Verbrauchserfassung Anh. II 115

- Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme Anh. II 116 f.

- Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser Anh. II 117 f.

- Warmwasserkosten 23

Heizungsanlage, zentrale

- Nebenkosten-Controlling 96 f.

I**Immobilienverwaltung**

- allgemein, Organisation 86 ff.

- Dach und Fach 90

- Gefahr in Verzug 88

- Kleinreparaturen 90 f.

- Mängel am Objekt 88 ff.

- Schnittstelle Bauabteilung 88

- Schnittstelle Buchhaltung 87

- Schnittstelle Expansion 96 f.

- Schnittstelle Filiale 87 f.

Indexklauseln

- Begriff 18

Individualvereinbarung

- Unterscheidung zu AGB 3

Input

- Vertragsmanagementkonzeption 66

Instandhaltung und Instandsetzung

- allgemein 24 ff.

- „Dach und Fach“ 25

- Reparaturen 24 f.

- „Triple-Net“-Verträge 25

Interne Mietverträge

- Kennungsfelder 81

Intranet

- Zugriff 83

J**Jahresvergleiche**

- Nebenkosten-Controlling 106

K**Kaution**

- Mietsicherheit 33 f., 61

Kleinreparaturen

- Begriff 90 f.

Kommunikationsmanagement

- Systeme 79
- Kostenaufteilung
- Nutzerwechsel Anh. II. 119
- Kostenmanagement
- Systeme 79
- Kostenverteilung
- Wärmeversorgung Anh. II 116 ff.
- Warmwasser Anh. II 117 f.
- Kostenvertragsmanagement
- Systeme 80
- Kündigung
- fristlose 32
- Mietvertrag 31 ff.
- Kündigungsschutz
- allgemein 3

L

- Letter of Intent
- Begriff 6

M

- Mängel
- allgemein 29
- Immobilienverwaltung 88 ff.
- Kurzbeschreibung 89
- Objektbegehung 89
- „Mehrfachgeschäftspartner“
- Begriff 45, 76, 85
- Mietanpassung
- Mietfläche 8
- Mietanweisung
- Begriff 69
- Mietausfallversicherung
- Kostenabwälzung 56
- Miete
- Erhöhungen 16, 72
- Höhe 15 f., 48 f.
- Mietfläche
- allgemein 8
- Nebenkosten-Controlling 94 f.
- Mietgegenstand
- Definition 8
- Mietprognosen
- Begriff 76
- Mietsache
- Beschaffenheit 11
- Mietsicherheit
- Bürgschaft 34
- Kautions 33 f.
- Mietvertrag
- Beendigung 31 ff., 50 ff.
- Beginn 12 f.
- Benchmarking 78 f.
- Inhalt 7 ff.
- Form 4 ff.
- Grunddaten 39 ff., 43
- Höhe der Miete 15 f., 48 f.
- Laufzeit 13 f., 50 ff., 73

- Reparaturen 24 f., 55 f., 78
- Salvatorische Klausel 5
- Schriftformerfordernis 6
- Untervermietung 34 f., 54, 72 f.
- Vertragszweck 10 f.
- Wertsicherungsklausel 16 ff.
- Mietvertragsdatenblatt
- Begriff 69
- Mietvertragsmanagement
- Systeme 79
- Minderungsrecht
- Beschaffenheit der Mietsache 11
- Müllbeseitigung
- Nebenkosten-Controlling 97
- Muttergesellschaft
- Vertragspartner 44

N

- Nebenkosten
- Auswertungen 76
- Vertragsmanagement 52 ff., 76
- Nebenkostenabrechnung
- Checkliste Anh. III 121
- Nebenkosten-Controlling
- Abrechnungszeitraum 94
- allgemein 93 ff.
- Belegeinsicht 103
- Controlling-System, Aufbau 100 ff.
- Hauswart 99
- Heizungsanlage, zentrale 96 f.
- Jahresvergleiche 106
- Sach- und Haftpflichtversicherung 98
- Terminkontrolle 103
- Umlagemaßstab 104 f.
- Verjährung 107
- Verwaltungskosten 99 f.
- Vorauszahlungen 95
- Wasserversorgung 96
- Wirtschaftlichkeitsgrundsatz 105 f.
- Nebenkosten-Vorauszahlungen
- Nebenkosten-Controlling 95
- Vertragsmanagement 48, 52 ff.

O

- Obhutspflicht
- Verkehrssicherungspflicht 28
- Optionsrecht
- Begriff 13 ff.
- Output
- Vertragsmanagementkonzeption 66 f.
- Quadratmeterpreis
- variabler 15
- Vertragsmanagementkonzeption 69
- Quadratmeterzahl
- Mietfläche 8 f.

R

- Räumungsschutz

- allgemein 3
- Real Estate Monitor (REMO)
 - Begriff 79, 83 f.
- Realkirchensteuer
 - Begriff 21
- Reparaturdatenblatt
 - Begriff 71 f., 78
- Reparaturen
 - Instandhaltung und -setzung 24 f.
 - Kleinreparaturen 90 f.
 - Vertragsmanagement 55 f., 78
- Reporting
 - Systeme 80
- Rückgabe
 - Vertragsmanagement 59 ff.
- Rücktrittsrecht
 - vorvertragliche Regelungen 7
- S**
- Sachversicherung
 - Nebenkosten-Controlling 98
- Salvatorische Klausel
 - Aufnahme im Mietvertrag 5
 - Erhaltungs- und Ersetzungsklausel 5
- SAP
 - RE-FX-Modul 79
- Scannen
 - Mietverträge 40
- Schnittstellen
 - Systeme 80
- Schönheitsreparaturen
 - allgemein 26
- Serverraum
 - Datensicherheit 64
- Staffelmiete
 - Begriff 16, 20
- Stand-Alone-Standort
 - Verkehrssicherungspflicht 62
- Standard-Mietvertrag
 - allgemein 39 ff.
 - Vertragsmanagement 39, 66
- Streu- und Schneeräumungspflicht
 - Verkehrssicherungspflicht 28, 62
- Sicherheiten
 - Vertragsmanagement 33 f., 61
- Soll-Ist-Abgleich
 - Begriff 76 ff.
- Straßenreinigung
 - Nebenkosten-Controlling 97
- Systeme
 - allgemein 79 ff.
 - Angebotsmanagement 80
 - Dokumentenmanagement 80
 - Kommunikationsmanagement 79
 - Kostenmanagement 79
 - Kostenvertragsmanagement 80
 - Mietvertragsmanagement 79
 - Reporting 80

- Schnittstellen 80
- Terminmanagement 80
- T**
- Termine
 - Nebenkosten-Controlling 103
 - Vertragsmanagement 63 f.
- Terminmanagement
 - mit Workflow-Funktionalität 80
- Tools
 - CREIS Real Estate Monitor (REMO) 79, 83 f.
- Transparenzgebot
 - allgemein 4
- „Triple-Net“-Verträge
 - Begriff 25, 90

- U**
- Übergabeprotokoll
 - Begehung 74 f., 88
 - Begriff 13, 73 ff.
 - Vertragsmanagement 73 ff.
- Untervermietung
 - allgemein 34 f.
 - Mietvertrag 72 f.
 - Vertragsmanagement 54

- V**
- Verbraucherpreisindex
 - Grunddaten 43
 - Wertsicherung 49
- Verbrauchserfassung
 - Ausstattung Anh. II 115
 - Pflicht Anh. II 115
- Verbrauchs-kosten
 - Betriebs- und Nebenkosten 22
- Verjährung
 - Nebenkosten-Controlling 107
- Verkehrssicherungspflicht
 - Begriff 28 f.
 - Obhutspflicht 28
 - Streu- und Schneeräumungspflicht 28
 - Vertragsmanagement 62 f.
- Vermieter
 - Haftung 29 f.
 - Umgang 85
- Vertragsfreiheit
 - allgemein 3
- Verschulden
 - Haftung 29 f.
- Versicherungen
 - Betriebs- und Nebenkosten 22
 - Vertragsmanagement 56 f.
- Verteilerschlüssel
 - Controlling-System 100
- Vertragsflächen
 - Vertragsmanagement 46 f.
- Vertragsgegenstand
 - Vertragsmanagement 46

Vertragsmanagement

- allgemein 39 ff.
- Datenerfassung 40 ff.
- Konzeption 65 ff.
- Organisation 40
- Praxis 84 ff.
- Systeme und Tools 79 ff.
- Termine 63 f.
- Ziele 91 f.

Vertragsparteien

- allgemein 7 ff.
- Vertragsmanagement 44 ff.

Vier-Augen-Prinzip

- Mietanweisung 69

Verwaltungskosten

- Nebenkosten-Controlling 99 f.

Vorauszahlungen

- Nebenkosten-Controlling 95

W

Wärme

- Heizkostenverordnung Anh. II 114 ff.

Warmwasser

- Heizkostenverordnung 23, Anh. II 117 f.

Wasserversicherung

- Versicherung 56

Wasserversorgung

- Nebenkosten-Controlling 96

Werbegemeinschaftsvertrag

- Kennungsfelder 81

Werbekosten

- allgemein 36

Wertsicherungsklausel

- Begriff 16 ff.

- Grunddaten 43

- Miethöhe 48

- Vertragsmanagement 48 ff.

Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

- Nebenkosten-Controlling 105 f.

Z

Zeichnungsberechtigung

- Mietanweisung 69

Zeitmietverträge

- Bestandsschutz 3