

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 [Sachverzeichnis](#)

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

beck-shop.de

Detlev P. Adler

Praxisleitfaden Gewerbemietverträge

beck-shop.de

beck-shop.de

Praxisleitfaden

Gewerbemietverträge

Abschluss und Verwaltung von
Gewerbemietverträgen

Effiziente Kontrolle
von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Von:

Detlev P. Adler

Geschäftsführer imcona e.K. Mannheim

2. erweiterte Auflage 2015



beck-shop.de

www.beck.de

ISBN 978 3 406 68254 4

© 2015 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Fotosatz H. Buck, Kumhausen
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

beck-shop.de

Vorwort

Mit dem Abschluss eines Mietvertrages über einen Gewerberaum (Büro, Lager, Filialen) binden sich beide Vertragsparteien in der Regel langfristig. Im Gegensatz zu Wohnungsmietverträgen gibt es jedoch im gewerblichen Mietvertragsrecht wenig spezielle Regelungen. Das heißt, die Parteien können – im Rahmen des BGB – fast alles vereinbaren, worüber man sich einigen kann. Dies gilt sowohl für die Hauptbestimmungen wie Laufzeit, Miethöhe und Vertragsgegenstand wie auch für Nebenbestimmungen des Vertrages wie die Umlage der Betriebskosten, die Reparaturregelungen, Recht zur Untervermietung usw.

Das vorliegende Buch möchte bereits im Vorfeld des Mietvertragsabschlusses Hinweise geben, welche Formulierungen im Mietvertrag welche Wirkung haben. Zu jedem einzelnen Punkt gibt der Autor Hinweise, welche Auswirkungen – gerade in Hinsicht auf lange Vertragslaufzeiten – insbesondere aus Sicht des Mieters entstehen können.

Anhand von praxiserprobten Auswertungen und Analysen leistet das Buch Hilfestellung bei den Verhandlungen mit dem Vermieter.

Im zweiten Teil beschäftigt sich der Autor mit der Verwaltung der gewerblichen Mietverträge, den bekannten Systemen und gibt wertvolle Tipps zur Organisation des gesamten Vertragsmanagements.

Ein weiterer Schwerpunkt ist das Thema der effizienten Prüfung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen im Bereich gewerblicher Mietverträge. Der stets wachsenden Bedeutung der Nebenkosten („zweite Miete“) trägt der Autor Rechnung, indem er Mittel und Wege für eine systematische Prüfung der Nebenkostenabrechnungen aufzeigt.

Detlev P. Adler

Im April 2015

beck-shop.de

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Einleitung	1
A. Der Gewerbemietvertrag	3
I. Form des Mietvertrages	4
II. Gesetzliche Anforderungen	5
III. Vorvertragliche Regelungen	6
IV. Inhalt des Mietvertrages	7
1. Vertragsparteien	7
2. Mietgegenstand	8
3. Vertragszweck	10
4. Beschaffenheit der Mietsache	11
5. Vertragsbeginn und Mietbeginn	11
6. Laufzeit	13
7. Optionen und Ausübungsfristen	14
8. Miete	15
9. Wertsicherung	16
a) Punkte oder Prozent	18
b) Freijahre	18
c) Staffelmiete	19
10. Betriebs- und Nebenkosten	20
a) Die Betriebskostenverordnung	21
b) Wartung technischer Einrichtungen	21
c) Versicherungen	22
d) Verbrauchskosten	22
e) Hausverwaltung	22
f) Centermanagement	22
g) Kosten auf Allgemeinflächen	23
h) Heizkosten	23
11. Instandhaltung und Instandsetzung	24
12. Schönheitsreparaturen	26
13. Nutzung des Mietgegenstandes	26
14. Aufrechnungsverbot	27
15. Betriebspflicht	27
16. Verkehrssicherungspflicht	28
17. Mängel und Haftung der Vermieterin	29
18. Haftung der Mieterin	29
19. Dienstbarkeiten	30
20. Bauliche Maßnahmen	30
21. Beendigung des Mietvertrages	31
22. Mietsicherheiten	33
23. Untervermietung	34
24. Werbekosten und Werbegemeinschaft	35
V. Unterzeichnung, Fristen und Schlussbestimmungen	36
VI. Anlagen	37

B. Vertragsmanagement	39
I. Verwaltung der Mietverträge	39
II. Organisation	40
III. Datenerfassung	40
1. Relevanz der Daten	40
2. Erfassen der einzelnen Vertragsdaten	44
a) Vertragspartner	44
b) Vertragsgegenstand	46
c) Vertragsflächen	46
d) Mietzweck	47
e) Miethöhe	48
f) Wertsicherung	49
g) Mietzeit	50
h) Nebenkosten	52
i) Untermiete	54
j) Reparaturregelung	55
k) Versicherungen	57
l) Bauliche Veränderungen	57
m) Rückgabe	59
n) Konkurrenzschutz	61
o) Dienstbarkeit	61
p) Sicherheiten	62
q) Vertragliche Baubeschreibung	62
r) Verkehrssicherungspflicht	62
s) Termine	63
3. Datensicherheit	64
a) Technische Datensicherheit	64
b) Geheimhaltung der Daten	64
IV. Laufende Datenpflege	65
V. Konzeption eines Vertragsmanagement-Systems	66
1. Vorgehensweise	66
2. Input und Output	66
3. Detailarbeiten	67
VI. Auswertungen und Analysemöglichkeiten	68
1. Grundlegende Auswertungen	68
a) Übersicht Mietverträge	68
b) Terminübersicht	69
c) Quadratmeter-Mieten	69
2. Formulare und Berichte für die Verwaltung	69
a) Mietvertragsdatenblatt	69
b) Mietanweisung	69
c) Prüfung Mieterhöhung	72
d) Reparaturdatenblatt	72
e) Untermietvertrag	72
f) Laufzeitenüberwachung	73
g) Übergabeprotokoll	73
3. Weitergehende Auswertungen	75
a) Mehrfachgeschäftspartner	75
b) Mietprognosen	76
c) Nebenkosten-Auswertungen	76
d) Soll-Ist-Abgleich	76
e) Reparaturkosten	76
f) Benchmarking	78

VII.	Systeme und Tools	79
1.	Systeme	79
2.	Die eigene Datenbank	80
3.	Tools	83
	Der CREIS Real Estate Monitor (REMO)	83
VIII.	Vertragsmanagement in der Praxis	84
1.	Theorie und Praxis	84
2.	Vom Umgang mit Vermietern	84
3.	Vertrag und Wirklichkeit	85
4.	Organisation der Immobilienverwaltung	86
a)	Schnittstelle Expansion	86
b)	Schnittstelle Buchhaltung	87
c)	Schnittstelle Filiale	87
d)	Schnittstelle Bauabteilung	88
e)	Mängel am Mietobjekt	88
f)	Dach und Fach	89
g)	Kleinreparaturen	90
5.	Ziele des Vertragsmanagements	91
C.	Effiziente Kontrolle der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	93
I.	Überblick und gesetzliche Grundlagen	94
1.	Gesetzliche Grundlagen	94
2.	Miete und Nebenkosten	96
3.	Formen der Nebenkostenumlage	96
a)	Inklusivmiete	96
b)	Teilinklusivmiete	96
c)	Nebenkostenpauschale	97
d)	Nebenkostenabrechnung	97
II.	Die Nebenkostenabrechnung	97
1.	Allgemeine Anforderungen	97
a)	Formelle Wirksamkeit	98
b)	Aufbau und Inhalt	98
c)	Die Nebenkostenarten	99
d)	Fristen für die Abrechnung	99
e)	Verjährung	100
2.	Die Prüfung der Nebenkostenabrechnung	100
a)	Vorgehensweise bei der Überprüfung	100
b)	Formelle Anforderungen	101
c)	Mietfläche	103
d)	Leistungs- oder Abflussprinzip?	103
3.	Die Nebenkostenpositionen im Einzelnen	104
a)	Laufende öffentliche Lasten des Grundstückes	104
b)	Kosten der Wasserversorgung	105
c)	Kosten der Entwässerung	105
d)	Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage	105
e)	Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen	105
f)	Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs	105
g)	Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	106
h)	Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	106
i)	Kosten der Gartenpflege	106
j)	Kosten der Beleuchtung	106
k)	Kosten der Schornsteinreinigung	107
l)	Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	107

	m) Kosten für den Hauswart	107
	n) Sonstige Betriebskosten	109
	o) Verwaltungskosten	109
	p) 16. Centermanagement	109
	q) 17. Werbekosten	110
	4. Keine Nebenkosten	111
	5. Prüffrist des Mieters	111
III.	Die Heizkostenabrechnung	111
	1. Allgemeine Anforderungen	111
	a) Die Heizkostenverordnung	112
	b) Geltungsbereich	112
	2. Die Prüfung der Heizkostenabrechnung	112
	a) Formelle Anforderungen	112
	b) Ausschlussfrist	113
	c) Aufbau der Heizkostenabrechnung	113
	3. Die einzelnen Kostenpositionen	113
	a) Brennstoffkosten	114
	b) Betriebsstrom	114
	c) Bedienungs- und Überwachungskosten	115
	d) Wartungskosten	115
	e) Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes	115
	f) Öltankreinigung	115
	g) Messungen nach dem Immissionschutzgesetz	115
	h) Anwendung und Verwendung von Verbrauchserfassungs-Systemen	115
	i) Verbrauchsanalyse	115
	4. Warmwasserkosten	116
	5. Sonstiges	116
	a) Aufteilung in Verbrauchs- und Grundkosten	116
	b) Leerstand	118
	c) Rohrwärme	118
	d) Gemeinschaftsräume	118
	e) Verbrauchsschätzung	118
	f) Kürzungsrecht	119
	g) Mieterwechsel	119
	h) Wärmelieferung	121
	i) Erfassungssysteme	121
IV.	Zeitanteilige Abrechnung	124
	1. Abrechnung der Nebenkosten	125
	2. Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten	125
	3. Nutzerwechselgebühren	126
	4. Vermieterwechsel	126
V.	Nach der Prüfung	126
	1. Einwendungen gegen die Abrechnung	126
	2. Belegeinsicht	127
	3. Form und Inhalt der Einwendungen	128
	4. Fälligkeit von Nachforderungen	128
	5. Keine Abrechnung durch den Vermieter	129
	6. Wichtige Urteile	129
VI.	Aufbau eines Controlling-Systems	132
VII.	Terminkontrolle	134
VIII.	Belegeinsicht	135
IX.	Kritische Kostenpostionen	135
X.	Kontenrahmen	136

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

XI.	Umlagemaßstab	136
XII.	Abgleich Vertragsdaten	137
XIII.	Auswertungen	137
XIV.	Vergleichswerte	137
XV.	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	138
XVI.	Jahresvergleiche	138
XVII.	Besonderheiten bei Allgemeinflächen	138
XVIII.	Verjährung der Ansprüche	139
Literaturverzeichnis		141
Anhang		143
I.	Betriebskostenverordnung (BetrKV)	143
II.	HeizKV (Heizkostenverordnung) Stand Januar 2009	146
III.	Checkliste Nebenkostenabrechnung	153
IV.	BGB	153
Sachregister		155