



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Kommentar aus der Praxis für die Praxis zum Thema

Mietnebenkosten & Betriebskosten

die zweite Miete

in gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Objekten
unter Einschluss der Fragen zum Wohngeld/Hausgeld der WEG
sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
auf der Grundlage von 38 Jahren Erfahrungen
als Prüfer national und international des

Herrn Adolf Krohn

54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2

Mitglied im D-M-T Deutschen Mietgerichtstag e.V.

Internetportale

www.Heizkostenverordnung.de

www.Mietsachverstaendige.de

www.Waermelieferung.de

www.internal-audit.de

www.Schiedsurteil.de

Praxis und Erfahrungen des Autors

von 1984 bis laufend = 38 Jahre Baurevisor, beginnend bei der US-Army. Weitere Einsätze u.a. in der Türkei, Polen, Kirgistan, Ukraine, Niederlande, Belgien für unterschiedliche deutsche Konzerne.

von März 1999 bis Dezember 2016 = 17 Jahre, von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude.

seit 2012 bis Oktober 2026

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen.

(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Zentrale Rufnummern:

Telefon: 06554 – 93200 Mobil: 01590 – 6207661 Telefax: 06554-93203



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Auszug aus meinen persönlichen Referenzen

von 1984 bis laufend **Baurevisor** = 38 Jahre national und international.

von März 1999 bis Dezember 2016 = 17 Jahre, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten**.

von 2012 bis 2026 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten, Betriebskosten, Bau- und Bauablaufprüfungen**.

(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026)

OLG, Landgerichte (Betriebskosten für Industrie, Gewerbe und Wohnungen)

LG Ulm 1 S 86/14	LG Bonn 6 S 83/12	LG Oldenburg 5 S 581/13
LG Duisburg 12 O 42/12	LG Oldenburg, 10 O 1044/99	LG Trier 11 O 355/02
LG Oldenburg 5 S 581/13	LG Bochum 1-2 O 216/09	LG Trier 4 O 145/01
LG Osnabrück 12 S 475/09	LG Detmold 25 O 55/11	LG Augsburg 1 O 4324/03
LG Duisburg 2 O 339/09	LG Krefeld 11 C 391/10	LG Saarbrücken 13 B S 93/03
LG Limburg an der Lahn 4 O 446/07	LG Bonn 6 S 237/99	LG Lübeck 4 O 14/02
LG Kaiserslautern HK O 1/99	LG Frankenthal 2 O 80/04	LG Mannheim 4 S 213/01
LG Kleve 5 S 41/09	LG Dessau 6 O 835/01	LG Leipzig 4 O 14/02
LG Leipzig 05 HKO 3352/03	LG Dresden 8 O 6407/03	LG Chemnitz 1 O 3429/03
LG Chemnitz 2 O 2754/02	LG Augsburg 2 O 1396/02	LG Koblenz 6 S 202/05
LG Regensburg 6 O 818/03 (3)	LG Gießen 3 O 443/03	LG Düsseldorf 8 O 440/04
OLG Düsseldorf I-24 U 76/05	LG Bochum 2 O 623/03	LG Essen 15 S 26/04
LG Kleve 5 S 41/09	LG Frankenthal 2 O 80/04	LG Kleve 1 O 425/08
OLG Naumburg 12 U 6/07	LG Leipzig 02 O 2198/09	LG Görlitz 2 S 41/10
LG Düsseldorf 3 O 172/07	LG Duisburg 6 O 254/04	LG Bochum 1-2 O 216/09
OLG Rostock 2 U 61/10	OLG Koblenz 10 U 189/13	LG Bielefeld 12 O 188/13

Amtsgerichte (Betriebskosten für Gewerbeimmobilien und Wohnungen)

AG Hof 14 C 1418/12	AG Ulm 2 C 520/11	AG Arnberg 3 C 2/13
AG Essen-Steele 21 C 13/13	AG Vaihingen an der Enz 1 C 6/13	AG Stade 63 C 1202/03
AG Ibbenbüren 30 C 141/13	AG Wuppertal 97 C 266/13	AG Karlsruhe 2 C 398/02
AG Hamburg-Blankenese 533 C 168/13	AG Oberkirch 1 C 22/15	AG Heidenheim a. d. Brenz 2 C 386/15 m
AG Konstanz Will 9 C 329/13	AG Euskirchen 13 C 253/13	AG Suhl 3 C 593/01
AG Limburg 4 C 2026/98 10	AG Castrop-Rauxel 11 C 5/14	AG Mülheim 35 C 4/14
AG Mülheim 35 C 4/14	AG Oberhausen 31 C 1909/14	AG Pirmasens 3 C 436/03
AG Frankfurt/Oder 2.4 c 961/11	AG Völklingen 5 C 615/02-02	AG Potsdam 26 C 331/13
AG Montabaur 10 C 517/13	AG Heidelberg 20 C 35/00	AG Ravensburg 10 C 983/10
AG Essen 15 C 1/14	AG Speyer 34 C 24/10	AG Montabaur 0 C 517/13
AG Essen 196 C 15/15	AG Bottrop 10 C 98/13	AG Wesel 4 C 43/14
AG Düren 44 C 145/13	AG Mülheim 363/02	AG Castrop-Rauxel 11 C 5/14
AG Potsdam 26 C 331/13	AG Ludwigshafen 2 e c 554/14	AG Öhringen 2 C 119/14
AG Reinbek 12 C 524/13	AG Pirmasens 3 C 88/10	AG Sinzig 10 C 550/10
AG Hohenstein-Ernstthal 1C 72/10	AG Duisburg-Hamborn 9 C 93/09	AG Hannover 528 C 8426/10
AG Koblenz 152 C 2864/09	AG Rheinberg 12 C 93/10	AG Heilbronn 15 C 993/14
AG Koblenz 152 C 436/10	AG Ottweiler 16 C 460/09	AG Essen-Steele 21 C 13/13

Amtsgerichte WEG - Wohnungseigentümergeinschaften

AG Pforzheim 3 UR II 8/00	AG Wesel 34/II 48/99 WEG-3	AG Euskirchen 17(4) II 40/01 WEG
AG Heidenheim 15/14 WEG	AG Vaihingen an der Enz 1 C 6/13	AG Albstadt GR 1041/03 (WEG)
AG Friedberg 3 II 4/00 WEG	AG Pforzheim 3 UR II 71/99	AG Euskirchen 4 II 31/01 WEG
AG Ludwigsburg 1 GR I 117/00 WEG	AG Ludwigsburg 3 GR I 90/02	AG Euskirchen 3(17) II 41/01 WEG
AG Waiblingen 19 C 2215/08	AG Speyer 34 C 24/10	AG Dülmen 3 C 386/08

Bauprüfungen

LG Wuppertal	LG Zweibrücken	LG Saarbrücken
--------------	----------------	----------------



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Auszug aus meinen persönlichen Referenzen nach Arten der geprüften Liegenschaften

- Hallenkomplexe im Saarland, Fachhochschule in Köln, was sich zu einem Rahmenvertrag mit weiteren bereits 5 geprüften Standorten in München, Hamburg und Überlingen entwickelt hat.
- Großer Industrie- und Forschungspark in Wetzlar mit ca. 200.000 qm Nfl.
- Flughafen Köln-Bonn und Brauereilager in Sachsen-Anhalt.
- Autozulieferer in einem Industriepark in Oldenburg.
- Schiedsgutachten für 197 Hauseigentümer, auf Veranlassung der BASF Ludwigshafen und neue Heizkostenabrechnungen für 5 Jahre erstellt.
- Industrieanlagen in Wiesbaden, Gera, Offenburg, Mainz, Freiberg.
- Einkaufszentren in Augsburg, Dessau, Saarbrücken, Saarlouis, Aschaffenburg, Aachen, Ahrweiler, Ludwigsburg, Zweibrücken, Suhl, Neudorf, Wesel, Plauen, Hohenstein-Ernstthal, Hamburg, Duisburg, Gießen, Bielefeld, Gera, Zwickau, Brühl, Neuwied, Wetzlar, Trier, Neuss und Düsseldorf.
- Über 10.000 geprüfte Objekte mit Wärmelieferung, www.Waermelieferung.de im gesamten Bundesgebiet.
- Hotels in Marburg, Bielefeld und Essen.
- Wohnobjekte von der Insel Rügen im Norden bis München oder Kempten im Allgäu und von Aachen im Westen bis ins Zittauer Gebirge,
- Großverfahren für das LG Leipzig ca. 11.000 Plattenbauwohnungen in Görlitz, Leipzig, Halle, Cottbus, Brandenburg, Schwerin geprüft und hierfür 60 laufende Regalmeter beschlagnahmter Akten im zentralen Aktenlager der Staatsanwaltschaft Berlin in Berlin-Kreuzberg ausgewertet. Strafrechtlicher Schwerpunkt Wärmelieferung und Anlagebetrug.
- Sirius Businessparks in Bayreuth, Offenbach, Leinfelden-Echterdingen, Berlin, Magdeburg, weitere Prüfungen sind in Vorbereitung.
- Geschäftsgebäude im gesamten Bundesgebiet und Dienstleistungszentren, wie z.B. diverse Bahnhöfe in Nürnberg, Wiesbaden und Trier.
- Wohn- und Hausgeldabrechnungen der Wohnungseigentümergeinschaften im gesamten Bundesgebiet.
- Filialbetriebe, Arztpraxen, Kliniken, Krankenhäuser, Hospize, Senioreneinrichtungen,
- Tief- und Hochgaragen im gesamten Bundesgebiet.
- Bauprüfung einer Hauptverwaltung in Aretsried (Müller-Milch) mit Erweiterung auf die Sachsenmilch AG.
- Prüfung von Werksneubauten in Krigisien, Ukraine und Polen (Reemtsma).
- Leitender Baukaufmann Irakisch-Türkische-Pipeline mit Einzelprokura (Mannesmann Anlagenbau)
- Baurevisor in den Instandsetzungswerken der US-Army in Mainz und Darmstadt.
- Baurevisor/Leiter Task-Force bei der THA und Folgegesellschaft.
- Baurevisor Union-Kraftsoff AG (RWE-Konzern)



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Weitgehend unbekannt ist, dass Mieter bei berechtigten Bedenken gegen eine Betriebskostenabrechnung im Rahmen der Vorbereitung fachliche Unterstützung durch einen Sachverständigen einbinden können und der Vermieter in vielen Fällen die Kosten im anschließenden Gerichtsverfahren zu tragen hat. Urteilsbeispiele finden Sie in dieser Ausarbeitung.

Einleitung und Vorstellung des Autors mit seiner Praxis

von 1984 bis laufend = 38 Jahre Baurevisor, beginnend bei der US-Army. Weitere Einsätze waren u.a. in der Türkei, Polen, Kirgistan, Ukraine, Niederlande, Belgien für unterschiedliche deutsche Konzerne.

von März 1999 bis Dezember 2016 = 17 Jahre, von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude.

ab 2012 gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen.

(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026)

Zum Informationsangebot im Internet gehören die Portale:

www.Mietnebenkosten.com www.Heizkostenverordnung.de
www.Schiedsurteil.de www.Wärmelieferung.de
www.Mietsachverstaendige.de

Für die fachlichen Anforderungen hat der Autor, sowohl eine umfassende bautechnische, kaufmännische, betriebswirtschaftliche als auch buchhalterische Ausbildung und Berufspraxis, die es ihm ermöglicht, Bauabläufe - von der Willensbildung des Bauherrn über die Architektenauswahl, Planung, Bauausführung, Abnahme, Abrechnung bis zur abschließenden Verbuchung aller Vorgänge und das Gewährleistungsmanagement, unter Berücksichtigung der betrieblichen Organisation - sachverständig zu prüfen.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

In meiner Berufspraxis habe ich ab 1984 in unterschiedlichen Branchen im In- und Ausland und für die US-ARMY in den deutschen Instandsetzungswerken in Mainz und Darmstadt

- komplexe Systemprüfungen im Bau- und Anlagenbau durchgeführt.
- Regelwerke für die Bau- und Entsorgungsorganisation ganzer Funktionsbereiche entwickelt und eingeführt.
- in Einzelfallprüfungen umfangreiche dolose Handlungen aufgedeckt und die weitere juristische Behandlung begleitet.
- selbst aus der Revision heraus, Verantwortung als Verwaltungsleiter einer Konzernzentrale übernommen und diese reorganisiert.
- als leitender Baukaufmann und stellvertretender Bauleiter ein großes internationales Pipeline-Projekt abgewickelt.
- als Unternehmer und Projektverantwortlicher mehrere bedeutende Bauprojekte im Inland und europäischem Ausland durchgeführt.
- in einer Körperschaft des öffentlichen Rechts "Task-Force" und Baurevision mit direkter Weisungsbefugnis durchgeführt.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
Einleitung und Vorstellung des Autors	5
Mietnebenkosten und Betriebskosten, die zweite Miete	10
Allgemeine Vorbemerkungen	11
Fehlerursachen und Beispiele	14
Mögliche Ursachen für regional unterschiedliche Nebenkosten	17
Verteilungsschlüssel	19
Beispiele aus meiner Praxis zum Verteilungsschlüssel	20
Bildung von Abrechnungskreisen	18
Umbauten im Warmwassernetz	19
Stilllegung von Heizkörpern	20
Pauschalierung von Betriebskosten und Behandlung der Garagen	20
Heizkostenabrechnung	22
Beispiele aus meiner Praxis zum Thema Heizkostenabrechnung	22
Energieerzeugung durch Kraft-Wärme-Kopplung oder Solaranlagen	23
Heizkosten und Verbrauchsablesung	24
Beispiel Wärmelieferung	27
Sieben Beispiele aus meiner Praxis, welche die Wärmelieferung betreffen	28
Wärmelieferung und Heizkostenverordnung	34
Mietzinsanpassung bei Wärmelieferung	36
Heizkostenverordnung und Einrohrheizung	36
Ein besonderes Beispiel aus Baden-Württemberg	38
Verrechnung der thermischen Energie in Sonderfällen	39
Notlösung bei nicht funktionierender Verbrauchsmessung	41
Vorsätzliche Missachtung der Heizkostenverordnung	44
Rolltreppen, Brandmelde- und Klimaanlage und sonstige technische Einrichtungen	44
Instandhaltungskosten/Wartungskosten	45
Investitionen, Baumaßnahmen	49
Verkehrsflächen, Mietflächen	49
Beispiele aus meiner Prüfungspraxis	50
Unterschiedliche Raumhöhen	53
Fluchtwege, gemeinsame Verkehrsflächen	53
Vermietete Parkplätze	54
Tresorräume, Arbeitsräume im Kellergeschoss	54
Berücksichtigung von Leerständen	56
Hausmeister	57
Höhe der Vorauszahlung und tatsächliche Abrechnung der Betriebskosten im gewerblichen Mietrecht	58
Beachtung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit	59
Verjährungsfristen, Anspruch auf Abrechnung vor und nach dem 1.09.2001	60
Umzulegende Betriebskostenarten von Kapitel 1 bis 34 und	
Anmerkungen des Autors	61
§ 1 BetrKV	63
§ 2 BetrKV	63



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Kostenarten Wohnungs- und Gewerbemietrecht:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks	63
2. Die Kosten der Wasserversorgung	64
3. Die Kosten der Entwässerung	64
4. Die Kosten der Heizungsanlage	65
5. Die Kosten der Warmwasserversorgungsanlage	68
6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	69
7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs	70
8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr	71
9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	72
10. Die Kosten der Gartenpflege	72
11. Die Kosten der Beleuchtung	73
12. Die Kosten der Schornsteinreinigung	73
13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	73
14. Die Kosten für den Hauswart	74
15. Die Kosten der Gemeinschaftsantennenanlage	75
16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung	75
17. Sonstige Betriebskosten	76
Überleitung und Kommentierung hinsichtlich der Wohngelder Innerhalb einer WEG (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	77

Ergänzungen zum gewerblichen Mietrecht

18. Verwaltungskosten- und Managementkosten	80
19. Umsatzsteuer	81
20. Kosten der Bewachung und Sicherheit	81
21. Brandbekämpfung	82
22. Müllentsorgung	83
23. Heizung, Lüftung und Warmwasser	83
24. Wasser- und Abwasseranlagen	85
25. Reinigung und Beleuchtung	86
26. Telekommunikation	86
27. Sach-, Haftpflicht- und Spezialversicherungen	87
28. Transportanlagen	87
29. Gemeinschaftseinrichtungen	88
30. Personalkosten	89
31. Sonstige Betriebskosten	89
32. Beiträge und Abgaben	89
33. Werbegemeinschaft und Citymanagement	90
34. Reparatur- und Instandhaltungskosten	91
Betriebskostenabrechnung falsch - was nun?	91
Klassischer Streitweg	91
Alternativer Streitweg	92
Schlussbemerkung	94
Standorte, Adressen, Telefon-Nummern	96



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Diese Broschüre folgt bei der Erläuterung der Mietnebenkosten und Betriebskosten in der Reihenfolge den gesetzlichen Regelwerken, wie z.B. der Anlage 3 zum § 27 der II. BV (Zweite Berechnungsverordnung), die ab dem 1.01.2004 teilweise durch die Betriebskostenverordnung und die Wohnflächenverordnung ersetzt wurde.

Weil diese Broschüre gleichzeitig dem gewerblichen Mieter und Vermieter nutzen soll, werden in der Folge auch die weitergehenden Mietnebenkosten und Betriebskosten behandelt, die im Bereich des gewerblichen Mietrechts von Bedeutung sein können, sofern die Umlage vertraglich vereinbart wurde. Ich gehe selbstverständlich auf die DIN 277 ein, die Grundlage für die Ermittlung der Nutzflächen ist. Gewerblich genutzte Flächen sind - wie z.B. Tiefgaragen - Nutzflächen nach der DIN 277.

Weil Mietnebenkosten und Betriebskosten natürlich auch dann anfallen, wenn es sich bei dem gegenständlichen Objekt um Wohnungen oder gewerbliche Flächen in der Rechtsform WEG (Wohnungseigentumsgemeinschaft) handelt und dann je nach Region als Wohngeld oder Hausgeld bezeichnet werden, gehe ich darauf besonders ein, wenn sich Änderungen im Verhältnis WEG und Eigentümer oder Mieter und Eigentümer ergeben. Beachten Sie bitte, dass eine WEG, trotz des Namens Wohnungseigentümergeinschaft, auch eine gewerbliche Liegenschaft sein kann, die durch eine Teilungserklärung nach dem WEG in Teileigentum zerlegt wurde. Im Verhältnis zwischen dem Teileigentümer und der WEG regelt sich die Lasten- und Kostentragung entweder nach WEG, hier insbesondere der § 16, soweit die Mietnebenkosten und Betriebskosten betroffen sind, oder in der von einem Notar verfassten Teilungserklärung. Als Mieter oder Pächter hat Sie jedoch nicht zu interessieren, was in der Teilungserklärung oder dem WEG steht. Die Rechtsverhältnisse zwischen einem Mieter und Pächter und einem Teileigentümer regelt der Miet- oder Pachtvertrag. Bezogen auf Mietnebenkosten und Betriebskosten zahlt der Mieter und Pächter regelmäßig nur das, was in seinem Miet- oder Pachtvertrag konkret vereinbart wurde. Wenn der Vermieter mit dem Mieter keine vertragliche Vereinbarung hinsichtlich der Umlage der Mietnebenkosten und Betriebskosten im Mietvertrag getroffen hat, kann er diese nicht auf seinen Mieter umlegen. Hierzu verweise ich auf den § 556 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch).

Besondere Risiken sind für Eigentümer und Mieter durch die sich am Markt ausbreitenden Wärmelieferungsmodelle entstanden, die je nach vertraglicher Vereinbarung beim Vermieter zum Verlust der versorgten Immobilie führen können. Dies insbesondere dann, wenn die hohen Preise der vereinbarten Wärmelieferung am Standort der Immobilie eine Vermietung erschweren und hohe Leerstände verursacht werden. Banken können dann, wenn die Ursachen für die Leerstände erkannt werden, die Immobilienkredite fällig stellen. Das Kreditrisiko durch ungünstige Wärmelieferungsverträge wird auch bei Banken zunehmend bekannt. Das Kreditrisiko ist im Bankenbereich noch nicht im ganzen Ausmaß erkannt, so



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

dass das Risiko für Eigentümer zunimmt aber derzeit noch überschaubar ist. Völlig anders ist dies zu sehen, wenn der Wärmelieferant im Einflussbereich des Mieters steht und dem Vermieter die erhöhten Heizungskosten wirtschaftlich zustehen. Bei gewerblichen Mietern führt der überhöhte Wärmepreis im Verhältnis zur meist höheren Miete nicht zu existenziellen Problemen, aber wegen der meist langen Mietvertragslaufzeiten zu wirtschaftlichen Nachteilen. Wohnungsmieter können sich hingegen wegen kurzer Kündigungszeiten regelmäßig schnell eine neue Wohnung ohne Wärmelieferung suchen.

Zu den weiteren Einzelheiten verweise ich auf www.Waermelieferung.de u.a. mit den auf der Basis von über 10.000 geprüften Objekten gebildeten 12 Beispielsgruppen zu in der Branche typischen Modellen.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Mietnebenkosten und Betriebskosten, die zweite Miete

Allgemeine Vorbemerkung

Zu den Neufassungen der

„Wohnflächenverordnung“
und der
„Betriebskostenverordnung“

die am 1.01.2004 in Kraft getreten sind, ist insofern Gelassenheit angesagt, weil sich materiell nichts Wesentliches gegenüber den Regelungen in der II. BV (zweiten Berechnungsverordnung) geändert hat. Wer also bereits die II. BV angewandt hat, muss bezüglich der ab 1.01.2004 geltenden Verordnungen zur Wohnflächenberechnung und zur Betriebskostenumlage nicht alles neu lernen, aber dennoch einiges Neues beachten. Beide Vorschriften übernehmen hinsichtlich der Wohnflächenberechnung die Regelungen aus §§ 42 bis 44 der II. BV, die ersatzlos aufgehoben wurden und hinsichtlich Betriebskosten den § 27 mit der Anlage 3 der II. BV, die ebenfalls aufgehoben wurde. Schon hier ist darauf hinzuweisen, dass für gewerblich genutzte Flächen und z.B. für Tiefgaragen die Berechnung der Nutzflächen nach der DIN 277 entscheidend ist. Wer gewerbliche Flächen und Tiefgaragenplätze neben den Wohnflächen hat, muss nach dem neuen Recht, sowohl die Wohnflächenverordnung oder bei bestehenden Rechtsverhältnissen, die II BV in der alten Fassung berücksichtigen, als auch die DIN 277 für die Nutzfläche. Die getrennte Erfassung ist auch deshalb sinnvoll, weil die Nutzflächen häufig über eine größere Raumhöhe verfügen und bei unterschiedlichen Raumhöhen eine Grundkostenverteilung der Heizkosten - nach dem Raumvolumen - ohne besondere mietvertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 7 der Heizkostenverordnung zwingend ist.

Dennoch sind bei der Wohnflächenverordnung einige Neuerungen zu beachten:

Der pauschale Putzabzug von 3% ist ersatzlos gestrichen. Auch bei der Ermittlung der Maße aus den Zeichnungen wird nur noch auf das lichte Maß abgestellt. Damit wollte der Gesetzgeber berücksichtigen, dass sich die Bauausführungen durch Fertigteile geändert haben. Bei der Berücksichtigung von Loggien, Dachgärten und Terrassen sind 25% der Fläche anzurechnen. Das bisherige Wahlrecht bis zu 50% entfällt, weil es für die soziale Wohnraumförderung nicht erforderlich ist. Unbeheizte Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche allseits umschlossene Räume werden zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet. Wegen der Nichterwähnung beheizter derartiger allseits umschlossener Räume heißt dies - wie bisher - volle Anrechnung auf die Wohnfläche.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Nach der II.BV wurden Erker und Wandschränke nur dann eingerechnet, wenn diese im Einzelfall größer als 0,5 m² waren. Nach der Wohnflächenverordnung entfällt diese Begrenzung, d.h. die Flächen werden in die Wohnflächen einbezogen, sofern deren Grundflächen im Einzelfall 0,1 m überschreiten. Nach der II. BV sind Grundflächen von Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen dann nicht mehr in die Wohnflächenberechnung einzubeziehen, wenn diese höher als 1,50 m sind. Nach der Wohnflächenverordnung wurde diese präzise Bestimmung aufgehoben und festgelegt, dass diese Flächen dann als Wohnflächen gemessen werden, wenn sie noch als Ablage genutzt werden können. Hier wird es spannend, z. B. bei Wohnlandschaften mit einem offenen Kamin oder Kachelofen. Kann man den als Ablage nutzen oder nicht?

Diese Einschränkungen zeigen auch, dass die Neufassung der Wohnflächenverordnung durch den Gesetzgeber nicht zu Ende gedacht war, weil es neben der sozialen Wohnraumförderung noch andere Immobilienbereiche gibt. Die II. BV gilt durch eine Überleitungsregelung für den Altbestand weiter. D.h. bis zu einem Umbau, der eine Neuberechnung erforderlich macht, gilt für alle Wohnflächen, die bis zum 31.12.2003 festgestellt wurden, die II.BV. Ab dem 1.01.2004 gilt die Wohnflächenverordnung. Insgesamt sollen die Änderungen und der Neuaufbau der Rechtsbereinigung und der Erleichterung in der Praxis dienen. Dies kann aus sachverständiger Sicht eindeutig verneint werden. Im bestehenden Vertragsbestand gilt die II. BV noch eine unbefristete Zeit weiter.

Die geringste Auswirkung hat die neue Wohnflächenverordnung auf die gewerblichen Flächen und Garagen, bei denen es sich um Nutzflächen handelt, die schon immer nach der DIN 277 berechnet werden mussten. Um die Unzulänglichkeiten der neuen „Wohnflächenverordnung“ zu schließen, kann nicht einmal ausgeschlossen werden, dass in der Zukunft vom Deutschen Normenausschuss die DIN 283 reaktiviert wird, die nach der Verabschiedung der II. BV etwas voreilig in 1983 aufgehoben wurde. Weil die §§ 42 bis 44 in der II. BV ersatzlos gestrichen wurden, entsteht durch die frühere Aufhebung der DIN 283 dennoch keine Lücke, weil auch die aufgehobene DIN 283 nach der Rechtsprechung für den Altbestand bei Bedarf noch genutzt werden kann. Es gilt jetzt, die nächsten Jahre abzuwarten, was die Rechtsprechung aus den geänderten Verordnungen macht und ob die Wohnflächenverordnung von der Rechtsprechung die dominierende Rolle zugewiesen bekommt, welche die Anlage 3 zum § 27 der II. BV hatte. Für den Vermieter bedeutet dies, dass die Wohnflächenverordnung für den sozial geförderten Wohnungsbau als zusätzliches und allein anzuwendendes Regelwerk in die Überlegungen einzubeziehen ist und durch die Aufhebung der §§ 42 bis 44 der II.BV wohl auch für andere Wohnbereiche angewandt werden soll. Insbesondere wird es wichtig sein, die



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

anzuwendende Flächenermittlungsvorschrift in den Mietverträgen genau festzulegen. Eine Zunahme der Streitfälle ist in Folge der Änderungen als sicher zu erwarten. Wegen der zunehmend erkennbaren Sprunghaftigkeit der Politik in Verbindung mit handwerklichen Mängeln in Gesetzen und Verordnungen, könnte es bei langfristigen Mietverträgen sinnvoll sein, die Flächenaufmessung nach der DIN 277 als alternativen Auffangtatbestand in Wohnraummietverträgen einzubauen, sofern die Wohnflächenverordnung im Einzelfall nicht reicht.

Auch bei der Betriebskostenverordnung sind einige Neuerungen zu beachten:

Sie folgt im Wesentlichen dem Regelungsgehalt der Anlage 3 zum § 27 der II. BV, die aber aufgehoben wurde. Sie enthält aber einige zu beachtende Ergänzungen. So wurden die Eichkosten für Kalt- und Warmwasserzähler und Wärmezähler im Text aufgenommen. Die Wartung von einzelnen Gasfeuerstätten und der Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen und den Müllmengenerfassungsanlagen wurden erstmals aufgenommen. Zum letzteren Beispiel gehören auch die Kosten der verursachungsgerechten Müllfassung und Abrechnung. Neu aufgenommen wurden auch die Elementarschadenversicherung, sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen.

In den Mietverträgen ist, wie bisher, mit größter Sorgfalt festzulegen, welche Mietnebenkosten und Betriebskosten umgelegt werden sollen.

Auch hier ist keine Vereinfachung zu erkennen, weil die Anlage 3 zum § 27 der II. BV noch weiterhin für die bestehenden Rechtsverhältnisse gilt und erst bei neuen Verträgen, die neue Betriebskostenverordnung anzuwenden ist.

Wichtige Vorschriften sind und bleiben für die Betriebskostenabrechnung also die Heizkostenverordnung, die II. BV, die DIN 277, die Wohnflächenverordnung und die Betriebskostenverordnung neben dem BGB mit den erstmals in das BGB übernommenen grundlegenden Regeln und vielen anderen Vorschriften, die neben der Rechtsprechung parallel zu beachten sind.

Es wurde und wird immer komplizierter, und das in einem Bereich, in dem der Vermieter nur zwangsläufig entstehende Kosten verteilen kann, ohne die Verwaltungskosten oder gar einen Gewinn einkalkulieren zu dürfen.

Die Mietnebenkosten- und Betriebskostenverteilung ist und bleibt also eine hochkomplexe unternehmerische Tätigkeit, mit denen der Unternehmer bei hohem Risiko und hohen Personalkosten letztendlich keinen Gewinn erwirtschaften kann. Berücksichtigt man, dass über diese Kosten auch öffentliche Abgaben



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

eingesammelt und abgeführt werden, stellt sich die Frage, ob es sich hier nicht schon um eine Form der Enteignung handelt. Diese Frage könnte jedoch nur vom Bundesverfassungsgericht beantwortet werden. Es zeigt sich jedoch in der Praxis, dass gerade die Personalkosten in diesem Bereich häufig so stark reduziert werden, dass dem einzelnen Mitarbeiter in den Immobilienverwaltungen keine Zeit mehr zum Denken eingeräumt wird. Dies führt bei Objekten, die von der Norm abweichen, häufig zu groben Fehlern und vermeidbaren hohen Rechtskosten.

Zu den Mängeln der Mietnebenkostenabrechnungen

Weitgehend unbekannt ist, dass Mietnebenkostenabrechnungen, insbesondere in komplexen Bauobjekten, sehr oft nicht stimmen. Der summarische Schwerpunkt der fehlerhaften Mietnebenkostenabrechnungen liegt vorwiegend im gewerblichen Mietbereich oder bei sonstigen umfangreichen Bauobjekten, die sowohl wohnwirtschaftlich als auch gewerblich genutzt werden. In den letzten Jahren werden zunehmend auch Wärmecontracting-Modelle (Wärmelieferung) entwickelt, bei denen die Heizwärme nicht vom Vermieter, sondern vom Wärmelieferer kommt. Auch, oder gerade für die Vermieter enthalten die unterschiedlichen Wärmelieferungsmodelle dann ein hohes finanzielles Risiko, wenn ein Mieter sich erfolgreich gegen überhöhte Heizkostenabrechnungen zur Wehr setzt und die Wärmelieferung vertraglich nicht vereinbart war. Sehr schnell kommen dann Gerichts-, Rechtsanwalts- und Sachverständigenkosten von 10.000,00 Euro und mehr zusammen. Wenn bedeutende Wärmelieferer ganze Wohnungsbestände oder Heiznetze aus dem öffentlichen Bereich übernehmen, sind die Methoden inklusiv der Verträge sehr anspruchsvoll formuliert und regelmäßig im Verhältnis zwischen Vermieter und Wärmelieferer rechtlich nicht angreifbar. Problematisch sind die häufig sehr hohen Preise bei Wärmelieferung, weil der Wärmelieferer alle Kosten der Heizanlagen, seine Verwaltungs- und Betriebskosten und natürlich Gewinn und Risiko im Wärmepreis einkalkulieren muss. Der Mieter kann sich gegen Wärmelieferer mit zu hohen Preisen am effektivsten zur Wehr setzen, indem er die so künstlich verteuerten Wohnungen oder Geschäftsräume nicht anmietet, oder die Wohnung wechselt. Für den Vermieter kann es bei hohen Leerständen wirtschaftlich sein, das Haus abzureißen, wenn ein Wärmelieferer noch langfristig das dingliche Recht hat, die Wärme zu liefern. Es gibt natürlich viele seriöse Wärmelieferer, deren Tätigkeit am Markt durchaus auch Sinn machen kann. Bisher habe ich in meiner Praxis als Sachverständiger aber noch keinen für Mieter oder Vermieter sinnvollen Einsatz eines Wärmelieferers kennen gelernt. Weil der Mieter in jedem Fall - über den erhöhten Wärmepreis - die Heizungsanlage plus Gewinn und Risiko, neben der Miete für die Räume, bezahlen muss, liegen die Nachteile in der ersten einfachen Betrachtung meistens beim Mieter. Lediglich beim Energieeinkauf kann der Wärmelieferer bessere Preise durchsetzen. Die Verbindung mit einem Wärmelieferer wird dann zum Bumerang für den Vermieter, wenn die durch die Wärmelieferung stark erhöhten Heizkosten zu Leerständen



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

führen und der Vermieter - bei korrekter Abrechnung - die hohen Grundkosten zu tragen hat. Als Sachverständiger habe ich bisher jedoch noch keine korrekte Abrechnung der Wärmelieferung bei Leerständen erlebt. Dass dies so bleibt, darauf sollte ein Vermieter sich, auch in Anbetracht der langen Vertragsdauer bei Wärmelieferungsverträgen, nicht verlassen.

Gerade im Bereich der Nebenkosten zeigt es sich, dass die Beratung, schon in einem sehr frühen Stadium, am besten während der Bauplanung sinnvoll sein kann. Wer schon bei der Installationsplanung die zukünftige Betriebskostenumlage, also die erforderlichen Messgeräte mitgeplant hat, der spart Verteilungs- und Rechtskosten und hat im Wettbewerb Vorteile durch geringere Gesamtkosten.

Fehlerursachen und Beispiele

Primär verantwortlich für die Fehlerhäufigkeit der Mietnebenkosten- und Betriebskostenabrechnungen ist einmal die sehr komplizierte Rechtslage bei der Erstellung von Mietnebenkostenabrechnungen, die fehlende rechtliche Durchdringung in Verbindung mit unzureichendem Können und dem Zeitdruck der Abrechnungsverantwortlichen, oft aber auch das Bemühen der Vermieter, möglichst alle Kosten der Immobilie den Mietern aufzubürden, ohne dies mietvertraglich sachgerecht abzusichern. Auch nach den Veröffentlichungen des Deutschen Mieterbundes sind mindestens 50% aller Mietnebenkostenabrechnungen falsch. Im gewerblichen Mietbereich ist die Fehlerquote nach meinen Erfahrungen wesentlich höher. Ich habe große Einkaufszentren und gewerbliche Liegenschaften geprüft, in denen die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung nur vorgetäuscht wurde und/oder technisch überhaupt nicht möglich war.

Kostspielige Auseinandersetzungen, die durch Kenntnis der wesentlichen Bestimmungen beim Mietvertragsabschluss deutlich reduziert werden könnten, waren die Folge.

Grundsätzlich gilt nach dem BGB (Bürgerlichen Gesetzbuch), hier der § 556, dass die Lasten der Mietsache durch den Vermieter getragen werden. Der Vermieter kann hiernach jedoch Betriebskosten als umlegungsfähig vereinbaren. Dies bedeutet für den Mieter, dass der Vermieter alle Lasten, also auch die Betriebskosten, selbst zu tragen hat, sofern er keine abweichenden vertraglichen Vereinbarungen mit dem Mieter getroffen hat. Dies gilt aufgrund der ergangenen Rechtsprechung nicht uneingeschränkt für die Verbrauchskosten. Es lohnt sich, den Vertrag zu prüfen. Wirklich sehr häufig erlebe ich, dass die Umlage der Betriebskosten durch Vertragsfehler nicht oder nicht im gewollten Umfang vereinbart wurde. Dies gilt im Übrigen auch oder gerade bei professionellen Mietern und Vermietern im gewerblichen Bereich.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

In der Praxis gibt es deshalb in den meisten Mietverhältnissen schriftliche Mietverträge, in denen regelmäßig die anfallenden Betriebskosten den Mietern aufgebürdet werden. Schwierig wird es dann, wenn - auch das gibt es - kein schriftlicher Mietvertrag vorliegt. Grundsätzlich ist zwar auch ohne schriftlichen Vertrag von einem Mietverhältnis auszugehen, doch auch ein mündlich abgeschlossener Vertrag ist im Regelfall rechtsgültig. Was aber tatsächlich hinsichtlich der anfallenden Betriebskosten zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wurde, kann in solchen Fällen strittig sein und muss dann, möglicherweise vom Gericht, nach der Anhörung der Parteien entschieden werden.

Um dies zu verdeutlichen: Es könnte beim Mietbeginn aus Sicht des Mieters eine Bruttomiete inklusiv Betriebskosten vereinbart worden sein. Der Vermieter wird in solchen Fällen möglicherweise behaupten, den vereinbarten Mietpreis als Nettomiete, zuzüglich Betriebskosten angesehen zu haben. Tatsächlich kommt es in solchen Fällen bei einem Rechtsstreit darauf an, wie der Mietvertrag in der Vergangenheit tatsächlich gehandhabt wurde und wie das angerufene Gericht diese Vertragspraxis einstuft. Man muss aber nicht unbedingt zum staatlichen Gericht. Auf die Möglichkeiten, einen Streit durch ein Schiedsurteil oder ein Schiedsgutachten zu lösen, informiere ich in meiner Seite <http://www.Schiedsurteil.de>.

Um derartige Streitigkeiten zu vermeiden, empfiehlt es sich, Mietverhältnisse immer schriftlich abzuschließen. Mustermietverträge gibt es in zufriedenstellender Form im örtlichen Fachhandel oder bei den Verbänden der Mieter und Hausbesitzer. Es empfiehlt sich jedoch für den Vermieter, die Musterverträge, die oft Lückentexte enthalten, sorgfältig und vollständig auszufüllen. Wenn z.B. die umzulegenden Betriebskosten zum manuellen Ankreuzen vorgegeben und nicht angekreuzt wurden, kann dies bedeuten, dass die Betriebskosten nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Im Wohnungsbereich ist der Mietvertragsabschluss relativ einfach, weil die vertraglichen Möglichkeiten, vom Gesetzgeber und der Rechtsprechung eng begrenzt wurden und hier meistens darauf abgestimmte Musterverträge zum Einsatz kommen. Wesentlich schwieriger ist die Regelung der vertraglichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter im gewerblichen Mietrecht. Hierzu komme ich sehr ausführlich in der Folge.

Bei allen Mietverträgen gilt aber, wenn Wärmelieferung als Nah- oder Fernwärme vereinbart werden soll, müssen alle Alarmglocken vor der Unterzeichnung schrillen, weil dies nach meiner sachverständigen Erfahrung immer erheblich teurer wird, als die herkömmliche Heizkostenabrechnung - bei einer selbst betriebenen Heizung. Wohl gemerkt, es geht nicht um Fernwärme aus den kommunalen Netzen, sondern um Wärmelieferung aus hausinternen oder im Nahbereich installierten Heizanlagen,



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

die von Dritten betrieben und über einen erhöhten Heizkostenpreis vom Mieter bezahlt werden.

Detailliert finden sie die im Wohnungsbereich auf den Mieter umzulegenden Betriebskosten in der Anlage 3 zum § 27 der II. Berechnungsverordnung oder in der ab dem 1.1.2004 geltenden Betriebskostenumlageverordnung aufgelistet. Auf diese Auflistungen stützen sich die meisten Mustermietverträge. Für den gewerblichen Mietbereich sind diese Auflistungen eher nicht geeignet, im Regelfall sogar gefährlich.

Aus meiner Praxis kenne ich viele Fälle. Da verließ sich ein Immobilienbesitzer allein auf juristischen Rat und war verlassen. In einem Fall wurde einem Vermieter für eine gewerbliche Liegenschaft von über 50.000 qm Nutzfläche und ca. 100 Mietern ein Mietvertrag entworfen, in dem die Betriebskosten nach der Anlage 3 der zweiten Berechnungsverordnung umgelegt werden sollten. Diese für den Wohnbereich entwickelte Anlage reichte natürlich nicht. Die Folgeschäden beliefen sich für den Vermieter auf eine siebenstellige Summe.

Dennoch gibt es auch im Wohnungsmietrecht viele Mängel, die oftmals aus Unkenntnis - gelegentlich aber auch durch fehlendes Unrechtsbewusstsein - oder vorsätzlich zu falschen Betriebskostenabrechnungen führen.

Beim gewerblichen Mietrecht gilt anders als im Wohnungsmietrecht eine wesentlich erweiterte Vertragsfreiheit. D.h. einen gewerblichen Mietvertrag kann man nicht einfach auf die Schnelle machen. Auch das Auslagern eigener Denkleistung an einen beauftragten Juristen ist nicht zielführend. Ein gelungener gewerblicher Mietvertrag erfordert die Mitwirkung von Juristen, Immobilienfachleuten und Betriebswirtschaftlern. Wenn dann noch die Abrechnungsverantwortlichen mitwirken, braucht man später kein Gericht, keinen Sachverständigen und keinen Rechtsanwalt zum Streiten.

Wie problematisch die Situation für alle Parteien im Gewerbemietrecht und im Wohnungsmietrecht ist, will ich in der Folge an konkreten weiteren Beispielen aus meiner Sachverständigen- und Revisionspraxis aufzeigen.

Vorab nun in der Folge einige grundlegende Mängel bei der Erstellung richtiger Betriebskostenabrechnungen, die auf Feststellungen aus meiner Prüfungspraxis basieren und als Einleitung einen Hinweis auf die Höhe der kommunal beeinflussten überhöhten Nebenkosten:

Mögliche Ursachen für regional unterschiedliche Nebenkosten



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Neben den wirtschaftlich bedingten Auswirkungen hoher Nebenkosten gibt es in Deutschland noch eine mögliche Auswirkung, die auf den Preis Einfluss haben kann. Insbesondere sind es die regional unterschiedliche Eitelkeiten und die weit verbreitete Korruption im kommunalpolitischen Umfeld, welche direkt auf die Höhe der Nebenkosten durchschlägt. Als Beispiele hierfür sind die aufgedeckten Unregelmäßigkeiten im Zusammenhang mit dem Bau der Müllverbrennungsanlagen in Köln, danach Bonn und Moers anzuführen. Selbst wenn die Täter, wie in Köln, Moers und Bonn geschehen, strafrechtlich verurteilt wurden und im Gefängnis sitzen, die hohen Müllkosten bleiben den Bürgern erhalten. Zu den kommunalpolitischen Eitelkeiten zählen deutlich überdimensionierte Ver- und Entsorgungsanlagen mit Schwerpunkt in den neuen Ländern, die nach dem Beitritt der DDR zur BRD, ausgehend von sich expansiv entwickelnden Einwohnerzahlen geplant und gebaut wurden, und jetzt, nach dem Wegzug großer Bevölkerungsteile, häufig die dreifache Kapazität mit den entsprechenden Kosten haben. In Zeitz wurde z.B. eine neue überdimensionierte kommunale Kläranlage gebaut, obwohl dass mit einer sieben Kilometer langen Leitung zu erreichende Hydrierwerk Zeitz freie Kapazität in der werkseigenen biologischen Kläranlage hatte, die das Abwasser der Stadt Zeitz, selbst bei positiver Entwicklung der Einwohnerzahlen der Stadt Zeitz unbefristet, mindestens aber für die nächsten 200 Jahre, hätte abnehmen können. Bei den Abwasserkosten führte dieser und vielfache andere Fehler schon zu Entwicklungen, die zu Preisen oberhalb von 10,00 Euro je m³ Abwasser führen. Dies alles sind regionale Kosten, die vor dem Kauf oder der Anmietung einer Liegenschaft berücksichtigt werden können. In vielen Fällen werden die Nebenkosten auch durch kommunalpolitischen Schlendrian und Unfähigkeit, aber auch durch politischen Dogmatismus aufgebläht. Alles, was Kommunalpolitiker an Ausgaben beschließen, muss letztendlich über Steuern oder Kredite eingenommen werden. Die Müllkosten gehen im regionalen Vergleich von 70,00 Euro bis über 1000,00 Euro je Jahr und Familie, dies bei gleicher Müllmenge. Die Ursachen liegen natürlich nicht immer in Fehlhandlungen der Verantwortlichen. Auch bei den Abwasserkosten geht die Preisspanne von einem Euro je Kubikmeter Abwasser bis über 10,00 Euro. Ursächlich ist hier häufig der kommunalpolitische Größenwahn und Unfähigkeit, aber auch grobe Fehlentscheidungen nach dem Beitritt der DDR zur BRD, die vor allem noch von der Treuhandanstalt bzw. der zur Aufsicht verpflichteten Politik zu verantworten sind. Auch die Abgaben für Niederschlagswasser, Straßenreinigung, Grundsteuern sind unterschiedlich und vor dem Kauf oder der Anmietung einer Immobilie zu bewerten.

Wenn ein Mieter bei einer hohen Betriebskostenabrechnung glaubt, dass er dem Vermieter den Krieg erklären muss, soll er zuerst einmal berücksichtigen, ob er nicht



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

selbst Fehler machte, als er sich in einer extrem teuren Kommune mit hohen Nebenkosten niederließ.

Wer viel Geld in eine Immobilie investiert, dem sollte auch zugemutet werden können, dass er sich nicht nur um die Finanzierung des Kaufpreises kümmert, sondern auch die Nebenkosten am Standort erfragt, die durch die Kommune beeinflusst werden. Dies ist auch wichtig für die Kalkulation eines angemessenen Kaufpreises. In Regionen, in denen die Kosten hoch sind und deshalb die kommunalpolitische Unfähigkeit oder die Folgen der früheren Treuhandanstalt besonders ausgeprägt sind, dort muss der Kauf- oder Mietpreis, die regional bedingten hohen Nebenkosten, bei der Festsetzung der Preise für die Immobilie berücksichtigt werden. Es sollte auch selbstverständlich sein, dass man sich in Ergänzung dazu, auch noch die Heizkosten der letzten drei Jahre anschaut. Wenn diese zu hoch sind, ist dies ein Indiz dafür, dass die Isolierung der Bauhülle schlecht ist und der Kaufpreis runter muss.

Sinngemäß gilt dies auch für die Anmietung einer Wohnung oder einer gewerblichen Liegenschaft. Wer sich in Regionen mit hohen Nebenkosten niederlässt, sollte dies einkalkulieren. Späteres Klagen, wenn der Mietvertrag unterschrieben ist, hilft regelmäßig nicht. Dies zeigen auch die in Köln, Bonn und Moers aufgedeckten Korruptionsstrukturen beim Bau der überdimensionierten Müllverbrennungsanlagen. Die überhöhten Kosten blieben den Verbrauchern erhalten, obwohl die Täter verurteilt sind und hinter Gittern sitzen oder saßen und einige nach der Haftentlassung mit der erzielten Beute noch aufwändig lebten.

Übrigens: Die Müll- und Abwasserkosten sind auch in anderen Regionen unverständlich hoch. Aber nur selten werden die Ursachen aufgedeckt.

Wer sich in Regionen niederlässt, ohne die Nebenkosten geprüft zu haben, der sollte später nicht auf den Vermieter, sondern auf sich selbst schimpfen. Das gilt im Übrigen auch für Wärmelieferung im Rahmen von Nahwärmekonzepten. Auch dies führt häufig zu hohen Kosten für die Nutzer von Immobilien, auf die man sich nicht einlassen muss. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wärmelieferung www.Waermelieferung.de als Regelversorgung in die Heizkostenverordnung ab dem 1.01.2009 aufgenommen wurde.

Es ist manchmal auch abenteuerlich, wie große Fondsgesellschaften wirtschaften, die Milliarden in Immobilienobjekte stecken, ohne sich um die Nebenkosten gekümmert zu haben. Erst in 2004 hatte ich einen Fall, wo eine große bundesweit tätige Fondsgesellschaft, ein großes innerstädtisches Immobilienobjekt erwarb, um es den Anteilseignern als Kapitalanlage anzudienen. Es wurden Experten beauftragt, die Flächen aufzumessen, die Mietverträge wurden in Teilbereichen angepasst, aber die Vertragsmängel nicht erkannt und berichtigt. Der neue



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Eigentümer erstellte Nebenkostenabrechnungen, dies offensichtlich ohne die bestehenden Mietvertragsvereinbarungen zur Kenntnis zu nehmen. Seit drei Jahren war das regionale Landgericht mit den Vorgängen beschäftigt, der Unterzeichner wurde als Sachverständiger beauftragt. Ergebnis: Alle Nebenkostenabrechnungen waren irreparabel falsch, weil die Flächen nicht stimmten, die Heizenergie nicht vollständig erfasst wurde, die Zuordnung der einzelnen Kostenarten zu den gebildeten Abrechnungsgruppen falsch war und letztendlich der streitgegenständliche Mietvertrag, bis auf die Heizkosten, keine wirksame Umlagevereinbarung enthielt. Die Umlage der Heizkosten war wegen unzureichender Messtechnik, wenn überhaupt, nur nach dem § 9 a der Heizkostenverordnung möglich, sofern zuvor das korrekte Raumvolumen als Kostenträger festgestellt wird. Insbesondere die Feststellung des Raumvolumens war wegen der Raumhöhenunterschiede von 2,50 Meter bis 4,50 Meter unverzichtbar. Zwischenzeitlich hat das Gericht klar gestellt, dass sich die Umlage der Nebenkosten für die restliche Laufzeit der gewerblichen Mietverträge - hier bis zum Jahr 2012 - erledigt hat und nur die Heizkosten abgerechnet werden können, sofern der Vermieter die technischen Voraussetzungen hierfür schafft.

Es zeigte sich in vielen Fällen, dass insbesondere im gewerblichen Bereich das Controlling der Mieter trotz vorhandener Fachbereiche und großen Rechtsabteilungen nicht funktioniert. Man zahlt und merkt über viele Jahre nichts.

Nun nach den Vorbemerkungen zu den einzelnen Punkten:

Verteilungsschlüssel

Besonders kritisch zu betrachten ist der Verteilerschlüssel, mit dem die Kosten auf die einzelnen Mieter verteilt werden. Bei der Wahl des Verteilungsschlüssels ist der Vermieter, sofern der Vertrag nichts Abweichendes regelt, bisher in seiner Entscheidung frei gewesen. Seit der Mietrechtsreform 2001 gilt im Wohnbereich ohne vertragliche Vereinbarung die Wohnfläche (§ 556 a BGB) als Regel. Der Vermieter muss die einseitige vertragliche Bestimmung des Verteilungsschlüssels, nach billigem Ermessen, § 315 BGB treffen. Anders sieht dies bei der Heizkostenabrechnung aus. In der Heizkostenverordnung hat der Gesetzgeber die verbrauchsabhängige Abrechnung konkret als zwingendes Recht vorgeschrieben und den Handlungsspielraum des Vermieters sehr eng begrenzt. Insbesondere wegen eines unzulässigen Verteilungsschlüssels kommt es immer wieder zu Rechtsstreitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter. Sehr häufig wird übersehen, dass auch die Heizkostenabrechnung eine Kostenverteilung zu bis zu 100 % nach dem Verbrauch zulässt, sofern dies vertraglich vereinbart wurde. Dort wo die 100%-Regelung angewandt wurde, erlebte ich nicht selten, dass die Wärmezähler nicht richtig installiert waren.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Für den gewerblichen Mietbereich empfiehlt es sich dringend, den anzuwendenden Verteilungsschlüssel im Mietvertrag festzuschreiben. Das hat den Vorteil, dass sich beide Vertragspartner mit der Nebenkostenproblematik detailliert auseinandersetzen müssen. Es erspart spätere Überraschungen und daraus folgende Rechtsstreitigkeiten.

Beispiele aus meiner Praxis zum Verteilungsschlüssel

Der Vermieter verteilt die Wasserkosten in einem gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Objekt nach Personenanzahl und in einer Gaststätte nach gemessenem Verbrauch. Für die anderen gewerblichen Objekte wurde eine fiktive Personenanzahl und in den Wohnungen die gemeldeten Personen zugrunde gelegt. Im Objekt hatte die Gastwirtsfamilie, die sich tagsüber in der Gaststätte aufhielt, eine kleine Wohnung. In der Gaststätte wurde das mit einer Wasseruhr gemessene Wasser abgerechnet. Ein weiteres Mal wurde die Gastwirtsfamilie in der Wohnung über die Verteilung nach Köpfen belastet. Dies war genauso wenig den Billigkeitsgrundsätzen des § 315 BGB entsprechend, wie die Verrechnung des Wasserverbrauchs in den anderen gewerblichen Objekten nach fiktiv angenommenen Personen.

Im selben Objekt wurden die anderen Kosten überwiegend nach einem flächenbezogenen Verteilungsschlüssel auf die Mieter umgelegt. Hierbei wurden allgemein genutzte Verkehrsflächen unrichtig den einzelnen Mietern zugeordnet. Flächen eines anderen Mieters wurden überhaupt nicht einbezogen, weil dieser im Mietvertrag durchgesetzt hatte, von einzelnen Kosten entlastet zu werden. Der Vermieter durfte ohne Zweifel einen Mieter von Kosten entlasten. Wenn ein Vermieter dies macht, muss er die anteiligen Kosten selbst tragen und darf sie nicht auf die restlichen Mieter verteilen.

Ein Verteilungsschlüssel nach Personen kann auch dann falsch sein, wenn in einem Haus eine Einzelperson eine 150 m² große Wohnung nutzt und im gleichen Haus sich sechs Personen eine Wohnung von 80 m² teilen. Nach der Fläche zu verteilen wäre hier, wegen der Regelung im §§ 315 ff BGB, absolut unzulässig.

Es kommt auch häufig vor, dass die als Verteilungsschlüssel zugrunde gelegten Flächen falsch sind. Dies gilt sowohl für die Verteilung der Heizkosten, als auch für die Verteilung der anderen Kosten. Als besonders problematisch hat sich hier gezeigt, dass die Wärmemessdienstunternehmen, die für die Heizkostenverteilung übernommenen Flächenangaben nicht prüfen und sich auf die Angaben des Hauseigentümers verlassen. Flächenabweichungen bis zu 100% habe ich bei Prüfungen schon häufig festgestellt. Ich kann mich an einem großen Gewerbegebiet erinnern, wo die Kostenverteilung nach der Nutzfläche vereinbart war. Der ursprünglich auf der Mieterseite Handelnde wusste natürlich, was eine Nutzfläche im rechtlichen Sinne ist. Insbesondere kannte er die DIN 277 und die



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

aufgehobene, aber noch anwendbare DIN 283. Sein innerbetrieblicher Nachfolger wusste einschließlich des beauftragten Rechtsanwalts nichts davon. Sie würfelten alle denkbaren Begriffe von Mietfläche über Lagerfläche, Freifläche Verkehrsfläche bis Nutzfläche durcheinander, ohne zu begreifen, was der Begriff Nutzfläche bedeutet. Erst in der Berufungsinstanz wurde durch mein Gutachten wieder Ordnung in die Begriffe gebracht und die Beteiligten verstanden, dass Nutzfläche ein feststehender Begriff ist, der ausschließlich in der DIN 277 erörtert wird. Tatsächlich war der Mietvertrag nicht zu beanstanden, weil eine Kostenverteilung im Verhältnis der Nutzflächen zueinander vereinbart war. Der Vermieter hatte fälschlicherweise auch die Lagerflächen für Gerüstteile als Kostenträger einbezogen.

Unmittelbare Folge für den Vermieter:

Das zu einem internationalen Konzern gehörende Gerüstbauunternehmen war auf Nachzahlung von ca. 86.000,00 DM verklagt worden, hatte tatsächlich aber schon einen hohen sechsstelligen Betrag zuviel an Betriebskosten gezahlt. Die Gegenklage auf Rückzahlung der überzahlten Nebenkosten wurde erfolgreich erhoben. Der Schaden des Vermieters lag allein bei diesem Mieter im hohen sechsstelligen Bereich. Ob auch andere Mieter sich erfolgreich gewehrt haben, ist mir nicht bekannt. Solche Situationen sind für Vermieter brandgefährlich. Kommt es in der Mieterschaft wegen falscher Nebenkostenabrechnungen zu einem Flächenbrand, kann dies für den Vermieter sehr problematisch werden.

Eine sehr interessante Rechtsfrage stellte sich in einem Cafebetrieb mit umfangreicher Außenbewirtschaftung auf angemietetem städtischen Gelände, auf dem 61 Tische mit 244 Stühlen standen und vom Cafe aus bewirtet wurden. Abrechnungstechnisch wurden diese Außenflächen so behandelt, als ob sie überhaupt keine Bedeutung für die Betriebskosten innerhalb des Cafes hatten. Dies konnte natürlich nicht sein, weil die dort sitzenden und bewirteten Gäste alle Kosten verursachen, welche durch die Zubereitung der Speisen und Getränke entstehen. Das benutzte Geschirr wird im Cafe gespült, die dort sitzenden Gäste benutzen die mit Allgemeinstrom beleuchteten Toiletten und behinderte Gäste benötigten zum Erreichen der Toiletten im Untergeschoss sogar einen vorhandenen Aufzug. Die Folge war insoweit eindeutig: Die Außenflächen sind an den Nebenkosten des Hauses zu beteiligen, allerdings mit einem Verteilerschlüssel, der dem Saisonbetrieb Rechnung trägt. So hat es auch das Landgericht entschieden.

Eine allgemeingültige Aussage zum Verteilungsschlüssel ist nicht möglich. Der vom Vermieter gewählte Verteilungsschlüssel darf nicht unbillig sein, d.h. mit ihm müssen die Kosten möglichst gerecht, unter Beachtung des Verursachungsprinzips auf alle Mieter verteilt werden. Ich habe schon Mieter erlebt, die unter "gerecht" Perfektion verstanden und verlangt haben, gerade dies schreibt der Gesetzgeber nicht vor. Aber auch hier sind wieder die Unterschiede bei gewerblicher oder



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

wohnwirtschaftlicher Nutzung zu beachten. Ein im Gewerbemietvertrag vereinbarter Verteilungsschlüssel ist regelmäßig, bei Beachtung des Billigkeitsgrundsatzes, wie vereinbart anzuwenden. Hinweis: Auch Arztpraxen fallen unter gewerbliches Mietrecht. Insbesondere bei gemischt genutzten Objekten kann der Verteilerschlüssel nicht am Schreibtisch festgelegt werden, das geht nur vor Ort. Wenn dies von allen Abrechnungsverantwortlichen erkannt wird, würden die Gerichte erheblich entlastet werden. Die Realität in der Praxis sieht jedoch ganz anders aus, was in meinen Büros seit über 20 Jahren zur ununterbrochenen Vollbeschäftigung führt.

Bildung von Abrechnungskreisen

In stark unterschiedlich genutzten Immobilien sind Abrechnungskreise zu bilden. Die wohnwirtschaftliche Nutzung und die gewerbliche Nutzung ist in der Regel abrechnungstechnisch aufzuteilen. Auch innerhalb dieser Nutzergruppen können wiederum Abrechnungskreise gebildet werden, wenn dadurch Gruppen für die Abrechnung zustande kommen, für die gleichartige Nutzungsverhältnisse vorliegen. Mit dem gleichen Ziel können auch mehrere zusammenliegende Häuser zu einer Abrechnungsgruppe zusammengefasst werden. Nicht zulässig wäre dies, wenn zum Beispiel ein Haus, Schwimmbad, Aufzug oder gar eine Sauna im Gemeinschaftseigentum hat und ein anderes Haus dieser Gruppe deutlich weniger Komfort hat. Die zusammengefassten Einheiten, innerhalb einer Abrechnungsgruppe, müssen also gleichartig sein.

Erforderlich ist die Zusammenfassung in Abrechnungsgruppen, um unterschiedlichen Nutzungen und den unterschiedlichen Rechtsvorschriften, bei der Umlegung der Betriebskosten gerecht zu werden.

Folgendes Beispiel zeigt deutlich die Notwendigkeit von Abrechnungskreisen: Wenn innerhalb einer Immobilie mehrere Hausflure, Treppenhäuser, Aufzüge und Rolltreppen vorhanden sind und die Immobilie von unterschiedlichen Nutzern als Büros, Arztpraxen, Wohnungen, Einzelhandelsgeschäfte oder Lagerraum genutzt wird sind Abrechnungskreise unverzichtbar. Und um die Grausamkeit für den Abrechnungsverantwortlichen noch zu vollenden, könnte noch eine integrierte Hoch- und/oder Tiefgarage, ein Seniorenheim, und im Hinterhof noch Handwerksbetriebe mit Stell- und Lagerflächen im Objekt vorhanden sein. In den Innenstadtlagen unserer Großstädte gibt es solche verschachtelten Immobilien. Allein für ein solches Objekt schätze ich die notwendige Summe der zu bildenden Abrechnungskreise auf mehr als zehn. Ohne die Bildung dieser Abrechnungskreise ist die Betriebskostenabrechnung nicht korrekt zu erstellen.

Und wenn ein Vermieter bei komplexen Anlagen sich auf ein beauftragtes Messdienstunternehmen verlässt, zeigt meine Praxis sehr oft, dass der Vermieter verlassen war.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Oder ein weiteres einfacheres Beispiel:

Innerhalb eines Objektes gibt es im Bereich der gewerblich genutzten Liegenschaften an den Eingangstüren Luftschleieranlagen und im Raum noch eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmeeinspeisung. In den Obergeschossen befinden sich wiederum Radiatorenheizungen. In diesem Fall ist der Verbrauch der Abrechnungsgruppe Radiatoren und die Abrechnungsgruppe Luftschleieranlagen und Lüftung mit je einem Wärmezähler zu erfassen. Nicht zulässig ist die weit verbreitete Unsitte der Differenzmessung, wenn von den Gesamtkosten der Heizung, der mit einem Wärmezähler für die Lüftungsanlagen gemessene Verbrauchswert abgezogen und die Restkosten den Radiatoren zugeordnet wird. Unzulässig deshalb, weil so die Radiatorenheizung die gesamten Abstrahlungsverluste des Heizkessels, der Verteilungsleitungen und die Umwandlungsverluste, Öl oder Gas in Wärme zu tragen hat.

Insbesondere die Vorbereitung sachgerechter Abrechnungsgruppen erfordert den modularen Aufbau des Leitungsnetzes für Raumheizung und Warmwasser, damit auch spätere Nutzungsänderungen von Teilflächen noch beherrscht werden können. Wenn aber das Leitungsnetz schon auf die spätere Nutzung und Kostenverteilung zugeschnitten sein muss, ist es zwingend, die späteren Abrechnungsverantwortlichen bereits in die Bauplanung einzubeziehen, damit z. B. der Heizungs- und Sanitärinstallateur schon Vorgaben bekommt, wo später die Messeinrichtungen sitzen sollen. Insbesondere bei großen Immobilienobjekten ist der modulare Aufbau von Vorteil, weil Nutzungsänderungen, Vermietungen von Teilflächen, Einführung von Kostenrechnung im gewerblichen Immobilienbereich, so leichter zu realisieren sind, wenn diese Möglichkeiten schon bei der Rohinstallation eingeplant und an möglichen Wärmezählerplätzen ein Distanzstück eingebaut wurde. An so vorbereiteten Plätzen lassen sich bei Bedarf in einer halben Stunde Wärmezähler nachrüsten, ohne dass die Rohinstallation wesentlich mehr kostet. Die Realität in der Praxis zeigt jedoch, dass Abstimmung zwischen den Architekten, Fachingenieuren und den Abrechnungsverantwortlichen, eine absolute Seltenheit ist.

Umbauten im Warmwassernetz

Sehr häufig kommt es vor, dass Vermieter sich darauf einlassen, dass Mieter im gewerblichen Bereich aus der Warmwasserversorgung aussteigen und den Bedarf mit Elektroboilern und Untertischgeräten und mit Strom selbst erzeugen. Aus wirtschaftlicher Sicht der Mieter ist dies nachvollziehbar, weil die meisten Gewerbebetriebe nur einen geringen Warmwasserbedarf haben. Wenn aber durch den Umbau der Warmwasserversorgung das gesamte Warmwassernetz erhalten bleibt und von Warmwasser durchströmt wird, bleiben die Abwärmeverluste als Verteilungsverluste relativ konstant. Je mehr Nutzer jetzt bei der



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Warmwasserversorgung ausscheiden, je höher sind die anteiligen Verteilungsverluste für die verbleibenden Nutzer.

Aus sachverständiger Sicht führen solche Konstruktionen im Regelfall dazu, dass auch die nicht mehr an das Warmwassernetz angeschlossenen Mietflächen weiterhin mit den anteiligen Grundkosten zu belasten sind.

Hat der Vermieter nun dem Mieter zugestanden, dass er aus der Warmwasserversorgung ausschert, führt dies zwingend dazu, dass der Vermieter, die auf den Mieter entfallenden Grundkostenanteile selbst tragen muss. Ob dies im Einzelfall vermieden werden kann, muss örtlich untersucht werden. In jedem Fall sollte der Vermieter bei Sonderwünschen eines Mieters sehr zurückhaltend sein.

Stillegung von Heizkörpern

Mir sind Fälle bekannt, wo z.B. innerhalb einer WEG die Teileigentümer beschließen, dass die Heizkörper in den Schlafzimmern abgebaut werden dürfen und danach der Raum als unbeheizt gilt. Im konkreten Fall wurde in einem Hochhaus so verfahren. Das Wärmemessdienstunternehmen hat sich diesem Beschluss gebeugt und rechnet so ab. Weil in dem Haus eine Reihe von Eigentumswohnungen vermietet sind entsteht folgende Situation:

Nach dem Eigentumsrecht ist die Nichtberücksichtigung der nicht beheizten Schlafzimmer nicht zu beanstanden, wenn dies von allen Teileigentümern mitgetragen wird. Mietrechtlich ist dies nicht haltbar, weil die angeblich nicht beheizten Räume in jedem Fall an den Heizungsgrundkosten zu beteiligen sind.

Häufiger kommt es vor, dass Vermieter glauben, die Demontage von Heizkörpern, zum Beispiel in schwach beheizten und gewerblich genutzten Untergeschossen, oder bei längerfristig unvermieteten Räumen, führe dazu, dass diese Räume nicht mehr als beheizt gelten und deshalb bei der Verteilung der Heizungsgrundkosten ausscheiden. Dies ist regelmäßig nicht der Fall. Ich habe in der Praxis auch schon erlebt, dass in solchen Fällen auch noch die zentralen Heizungsleitungen die Räume durchquerten und mangels Isolierung für hinreichenden Frostschutz sorgten.

Die Rechtsfolgen, die im Regelfall beim Vermieter hängen bleiben, erreichen gelegentlich Summen, die in keinem Verhältnis zum Streitwert liegen.

Pauschalierung von Betriebskosten und Behandlung der Garagen

Beliebt ist es auch, im Wohnungsbereich Betriebskosten, z.B. bei Garagen zu pauschalieren. Ziel ist möglicherweise hierbei, den Schwierigkeiten einer korrekten Kostenermittlung und -zuordnung zu entgehen. Unzweifelhaft sind Garagen, Stell- und Lagerplätze zu einer Wohnung oder Gewerbefläche Kostenträger in der Betriebskostenabrechnung. Sie sind aber auf keinen Fall Wohnfläche und dürfen demzufolge auch nicht einfach mit den anteiligen Kosten auf die Wohnung umgelegt werden.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Pauschalierungen sind zwar grundsätzlich zulässig jedoch problematisch, weil diese nicht unbillig sein dürfen und auch deshalb leicht angreifbar sind. Keine Bedenken würden bestehen, wenn die Betriebskosten für eine Garage nach rechnerischer Ermittlung auf die Zahl der Stellplätze verteilt werden. Grundsätzlich können zwischen Vertragspartner für bestimmte Kostenpositionen Pauschalen vereinbart werden, nicht jedoch für die Heizkosten. Die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten ist zwingendes Recht und kann vertraglich nicht eingeschränkt werden. Wichtig ist es aber, dass die Kosten der Garagenplätze richtig ermittelt werden. Einen solchen Fall habe ich in meiner Praxis noch nicht erlebt

Einmal habe ich eine große Tiefgarage unterhalb des Innenhofes einer noch größeren Wohnanlage von ca. 26.000 m² Wohnfläche vorgefunden. Die anteiligen Kosten, die sich auf 12,00 Euro je qm/Monat und Stellplatz beliefen, wurden einfach in den Wohnungsnebenkosten versteckt. Dies war zwar unzulässig, aber anfangs erfolgreich, weil mit den berechneten Nebenkosten von 12,00 Euro kein Garagenstellplatz zu vermieten war. Die Folgen waren für den Vermieter erheblich. Allein der finanzielle Schaden belief sich auf deutlich über 1 Million € für mehrere Jahre. Hinzu kam der Vertrauensverlust zwischen Mieter und Vermieter im mehrere tausend Wohnungen umfassenden Bestand, weil der Fall über Jahre von den Mietern an die Öffentlichkeit getragen wurde. Auch der Vermieter hat furchtbar ungeschickt agiert. Überheblichkeit und Arroganz gegenüber den Mietern war in diesem Fall völlig unangebracht und unternehmensschädlich. Besonders schädlich war in diesem Fall, dass der Vermieter auch noch einen Rechtsanwalt hatte, der in Gerichtsverhandlungen arrogant und überheblich mit wenig Sachkunde und Einfühlungsvermögen auftrat und damit ein „jetzt erst recht“ bei der Gegenpartei auslöste. Auch die Antwort des Gerichts war im Urteil sehr deutlich formuliert. Der Gesamtschaden für die Wohnbaugesellschaft lag inklusiv Rechtskosten bei ca. 1,5 Millionen €. Atypisch in diesem Fall war, dass nach dem Urteil in der ersten Instanz, wie üblich Befangenheitsanträge gegen den Sachverständigen gestellt und vom Gericht abgewiesen wurden. Dann versuchte der Vermieter, die für die Neuberechnung erforderlichen Abrechnungsstrukturen nach den Vorgaben im Gutachten selbst zu erstellen. Nach fast einem Jahr erhielt ich den Auftrag, die Nebenkostenabrechnungen neu zu erstellen. Nach ca. drei Monaten waren die neuen Abrechnungen verteilt, von den Mietern akzeptiert und nach über vier Jahre Streit herrschte Frieden. Hätte die Wohnungsgesellschaft gleich angemessen reagiert, der Schaden wäre deutlich unter 10.000,00 € geblieben.

Heizkostenabrechnung

Auch oder insbesondere Heizkostenabrechnungen sind oftmals falsch. Dies oft auch dann, wenn professionelle Abrechnungsfirmen sie erstellt haben.

Bei dem oft vorhandenen Glauben an die per Datenverarbeitung hergestellten Abrechnungen, „da wird schon alles stimmen“, wird sehr oft übersehen, dass



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Abrechnungsunternehmen nur abrechnen können, was der Vermieter oder der Verwalter dem Abrechnungsunternehmen mitteilt. Es gibt aber auch Abrechnungen, die nach dem Augenschein im normalen DV-Durchlauf erstellt wurden, tatsächlich aber manuell an unterschiedliche Wünsche der Auftraggeber (in der Regel Vermieter) angepasst wurden. Wenn ein Vermieter mit derartigen Wünschen an ein Wärmemessdienstunternehmen herantritt, mag er bei den vielen Konkurrenten ein Unternehmen finden, welches sich darauf einlässt. Die Rechtsrisiken bleiben dem Vermieter jedoch erhalten, deshalb sollte er darauf verzichten und korrekt abrechnen lassen. Von Mietern wird häufig übersehen, dass die Energiekosten bei einer leitungsgebundenen Versorgung jährlich verrechnet werden, die Messwerte für die verbrauchte Wärme abweichend davon im Januar bis Dezember abgelesen werden. Ein Jahresvergleich der Wärmekosten je KW bringt wegen der unterschiedlichen Zeiträume bei der Lieferung und der Verbrauchszeiträume natürlich nichts. Darüber hinaus wirken sich noch durchschnittliche Temperatur- und Preisabweichungen bei den Energiekosten aus. Zu beachten ist auch, dass es in jedem Jahr eine Gesamtabrechnung gibt, in der zum Beispiel Hinweise des Wärmemessdienstunternehmens an den Vermieter aufgenommen werden. In der Einzelabrechnung des Mieters hingegen fehlen diese Warnhinweise. Für den Vermieter ist diese alleinige Information aber nur vordergründig von Vorteil, weil die Nichtbeachtung von Fehlerhinweisen zu hohen Rechtskosten führen kann, wenn ein Mieter klagt und dies z.B. mit Hilfe einer Rechtsschutzversicherung auch durchsteht. Jeder Vermieter wäre also gut beraten, wenn er dem Wärmemessdienstunternehmen alle Information für eine ordentliche Abrechnung gibt und auch Hinweisen auf der Gesamtabrechnung nachgeht und sie aufklärt.

Beispiel aus meiner Praxis zum Thema Heizkostenabrechnung

Die Erfassungsgeräte für die Heizkostenabrechnung wurden erst während der Mietzeit installiert. Abrechnungstechnisch wurden auf Grundlage der Energieabrechnungen und des Heizöleinsatzes die KW-Werte errechnet und in die Abrechnung manuell so eingearbeitet, als ob eine ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung erstellt wurde.

Um die Täuschung perfekt zu machen, wurden sodann die errechneten KW-Werte durch zwei geteilt, eine Hälfte nach m²-Werte umgelegt und die andere Hälfte in der Abrechnung als gemessen dargestellt.

Darüber hinaus werden in der Regel den Abrechnungsunternehmen die Verteilungsgrundlagen (Flächen, Personen, manchmal auch Ablesewerte) und Rechnungsbeträge (Brennstoffe, Wartung) von den Vermietern zur Verfügung gestellt und ungeprüft durch die Abrechnungsunternehmen übernommen. Selbst die wiederholte Berücksichtigung von Rechnungen aus dem Vorjahr sind schon vorgekommen. Flächendifferenzen von bis zu 100% habe ich in großen Objekten, bezogen auf einzelne Mietflächen, schon festgestellt. Dass einzelne, in die



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Heizkostenabrechnung einzubeziehende Räume nicht eingerechnet wurden, ist ebenfalls nicht selten. Auch die Überschreitung der Eichgültigkeitsdauer bei den Messgeräten kommt häufiger vor, als man gemeinhin annehmen würde. Die ältesten von mir angetroffenen Wärmehähler, waren schon 15 Jahre außerhalb der Eichgültigkeitsdauer. Ist die Heizenergie nicht analog der Heizkostenverordnung abgerechnet worden, regelt sich die weitere Behandlung der Abrechnung nach § 9 a in Verbindung mit § 12.1 dieser Verordnung. Insbesondere ist dort der pauschal zulässige Abzug von 15% von der Heizkostenabrechnung, durch den Mieter geregelt. Es kann jedoch auch sein dass je nach Fehlhandlung vom Vermieter keine Heizkosten umgelegt werden können.

Die Anwendung der Heizkostenverordnung ist zwingendes Recht und kann vertraglich nicht eingeschränkt werden. Ich verweise hierzu ergänzend auf meine umfangreiche Kommentierung in <http://www.Heizkostenverordnung.de> und der Broschüre Heizkostenverordnung im Download dieser Seite.

Energieerzeugung durch Kraft-Wärme-Kopplung oder Solaranlagen

Bei der Eigengewinnung von elektrischer und thermischer Energie durch den Vermieter in BHKW's (Blockheizkraftwerke), Wärmepumpen oder Solaranlagen ist es oft strittig, welche Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weiterbelastet werden können. Unzulässig ist es, wenn der Betreiber solcher Anlagen einfach die Verrechnungspreise der regionalen Energieversorger übernimmt und diese seinen Mietern über die Betriebskostenabrechnung berechnet. Ohne besondere vertragliche Regelung gilt für die Verrechnung der Kosten im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung ein strenges Kostenerstattungsprinzip unter Berücksichtigung der AfA (Absetzung für Abnutzung) für das investierte Kapital, der laufenden Wartung, der verbrauchten Brenn- und Betriebsstoffe und der insgesamt erzeugten Energie. Schwierig wird es, wenn die installierte alternative Erzeugung die Energie zu nachgewiesenen höheren Preisen bereitstellt, als der regionale Energieversorger. Vieles spricht dann dafür, dass die Preise des Energieversorgers die Obergrenze für die Verrechnung im Rahmen der Betriebskosten bilden. Die Einzelheiten sollten im konkreten Fall vor einer Entscheidung mit einem Rechtsanwalt besprochen werden, der auch die jeweiligen vertraglichen und regionalen Besonderheiten einbeziehen wird. Vorstehendes gilt im Übrigen im gleichen Ausmaß für die Erzeugung der Energie in Wärmepumpen- und Solaranlagen. Sofern für die Erzeugung dieser Energie Subventionen gezahlt wurden, sind diese bei der Errechnung der Kosten abzusetzen. In mehreren gerechneten Beispielen habe ich die alternativen Energiekosten untersucht und bin im Bereich der Solarenergie und Wärmepumpennutzung, trotz einer 30 %-igen Subvention in 2002 zu dem rechnerischen Ergebnis gekommen, dass zwischen 15 und 18 Jahre erforderlich sind, bis sich die Investitionen in die Anlagentechnik wieder eingespielt haben. Das heißt, ob Brauchwassererwärmung oder Raumwärme mit Solartechnik oder



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Wärmepumpe, es rechnet sich nicht, bzw. es ist eine Angelegenheit für Ökologen, nicht aber für Betriebswirtschaftler. Wer solche Anlagen betreibt, sollte in jedem Fall die Kostenregelung im Mietvertrag aufnehmen und bei mehr als 50% Eigenerzeugung der Heizenergie die Befreiung von der Anwendung der Heizkostenverordnung anstreben.

Dem politischen Ziel der Förderung der Blockheizkraftwerke entsprach auch die Änderung der Heizkostenverordnung dergestalt, als dass in § 1, Abs.1, Nr. 2 auch die eigenständige Wärmelieferung aus Heizanlagen im Haus zugelassen wurde. Die in der Folge eingetretene missbräuchliche Nutzung dieser Bestimmungen können im weitesten Sinne auch als leistungslose Bereicherung bezeichnet werden.

Ergänzend wird auf § 11.3 der Heizkostenverordnung verwiesen, Erzeuger von Solar- oder Wärmepumpenenergie können unter bestimmten Voraussetzungen von der Anwendung der Heizkostenverordnung befreit sein.

Heizkosten und Verbrauchsablesung

Hinsichtlich der Verbrauchsablesung gibt es, gestützt auf eine etwas unglückliche Rechtsentscheidung, eine Entwicklung, die dazu geführt hat, dass die Ableser der Wärmemessdienstunternehmen die Verbrauchswerte ablesen oder schätzen, die Werte in Listen eintragen und von den Mietern nicht mehr unterschreiben lassen. D.h. der Mieter bestätigt seinen Verbrauch nicht mehr, mit der Folge, dass auch dem Vermieter keine Leistungsbestätigung vorliegt. Dies ist insofern problematisch, als die Ableser nach meiner sachverständigen Erfahrung Fehler machen, die selbst mich, trotz einer gewissen Abgeklärtheit, wegen der Intensität der festgestellten Unfähigkeit, noch verwundern.

1. Beispiel:

So hatte ich erst in 2004 für das Amtsgericht Völklingen einen Fall zu begutachten, wo der Ableser auch im Ortstermin noch demonstrierte, wie er abliest und dass er sich auf keinen Fall geirrt habe. Ergebnis der Begutachtung: Er hat sich geirrt, möglicherweise sogar, um dem Vermieter zu gefallen. Die Rechtskosten für den Vermieter dürften im Bereich von 7.000,00 Euro inklusiv der Sachverständigenkosten liegen.

2. Beispiel:

Ein weiterer bedeutender Fall: Insgesamt drei unterschiedliche Heizungssysteme sind in Betrieb. Der Ableser liest nur die Radiatorengruppe ab, die für jeden Laien sichtbaren Türschleieranlagen und Lüftungsanlagen übersieht er genauso, wie die Radiatoren im EG. Die Abrechnung wird gemacht, ein gewerblicher Mieter klagt, alle Abrechnungen müssen neu erstellt werden, dem Wärmemessdienst wird vom Vermieter der Streit verkündet, bei der bevorstehenden Gerichtsentscheidung geht es vorerst nur noch um die Verteilung der aufgelaufenen Rechtskosten in der



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Größenordnung von ca. 35.000,00 Euro, zuzüglich der weiteren Abrechnungskosten.

3. Beispiel:

Ein sogar erfahrener Ableser in Brandenburg hatte immer schnell und zügig eine sanierte Plattenbauanlage abgelesen. Er selbst glaubte, dass einer der im Keller installierten Wärmezähler den Verbrauch einer großen Eigentumswohnung mit 126 m² plus einem angebauten großen Wintergarten auf dem Dach misst. Das Wärmemessdienstunternehmen glaubte während der Abrechnung etwas völlig Abweichendes in zwei unterschiedlichen Varianten. Der Wohnungsverwalter glaubte, dass die Dachwohnung eine Elektrofußbodenheizung habe. Im Ergebnis zeigte sich, dass es sich um eine von der Heizung versorgte Warmwasser-Fußbodenheizung handelte und im Wintergarten ein kleiner Radiator zur Frostsicherung installiert war. Und nur dieser kleine Heizkörper wurde im Verlauf von 1991 bis 2001 abgerechnet. Ab 2002 war Schluss damit. Glück für die Beteiligten, niemand hatte ein Interesse daran, die alten WEG-Abrechnungen aufzurollen.

4. Beispiel:

In einer großen Siedlung in Sachsen und in einem Geschäftsgebäude in Neuss handelten die Ableser vermietetfreundlich und glaubten dem Vermieter eine Freude zu bereiten, wenn die langfristig leer stehenden Flächen mit null Verbrauchseinheiten vermerkt waren. Tatsächlich wurden Verbrauchswerte allein schon durch die Wärmewanderung aus den beheizten Flächen angezeigt. Es war ein schlechter Dienst, der für den Vermieter in Neuss ca. 20.000,00 € Rechtskosten auslöste und in Sachsen vermutlich nach der Abrechnung in der Größenordnung von 25.000,00 Euro liegen wird. In Sachsen hatte der Vermieter Glück, dass die Beklagtenseite, vertreten durch einen regionalen Mieterbund sich auf einen Vergleich einließ. Mit einem Urteil hätte es viel schlimmer kommen können.

5. Beispiel:

In Rheinland-Pfalz wurden die Verbrauchswerte der Abrechnungsgruppen in der Heizzentrale und sodann in den ca. 500 Wohnungen und den 196 Einfamilienhäusern vom Ableser notiert. Bei der Ablesung der Wärmezähler und Wasseruhren in der Heizzentrale wurden die nicht zu übersehenden Eichmarken an den Wärmezählern und den angebundenen Wasseruhren, nach denen die Eichgültigkeitsdauer schon einige Jahre abgelaufen war, nicht beachtet und eine Abrechnungsgruppe überhaupt nicht abgelesen. Die Fehler fielen auch bei der Abrechnung über viele Jahre, auch dann nicht auf, als drei Wärmezähler in der Heizzentrale erheblich weniger und einer überhaupt nichts mehr anzeigte. Es kamen noch kumulierte andere Fehler hinzu, die bei den 196 Einfamilienhäusern für 5 Jahre zu bereinigen waren. Ca. 1.400 Heizkostenabrechnungen wurden vom Sachverständigen neu erstellt.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Diese Beispiele könnten noch über 20 Seiten fortgeführt werden. Für problematisch halte ich, dass bei der von mir häufig festgestellten minderen Qualität der Ableser, die Wärmemessdienste zunehmend auf die Unterschrift und damit auf die Gegenkontrolle durch den Mieter oder Eigentümer verzichten.

Dies vor allem auch deshalb, weil Streitigkeiten, wenn diese über Gerichte ausgetragen werden, häufig erst zwei bis vier Jahre später auf den Schreibtisch des Sachverständigen landen. Es gibt dann keine verwertbaren Beweise für eine korrekte Abrechnungserstellung mehr. Natürlich kann man die Gesamtabrechnungen oder eigene Auflistungen vorlegen. Wenn dann, wie häufig, noch Ungereimtheiten in der Gesamtabrechnung stecken, hat der Vermieter ein Problem und häufig auch hohe Rechtskosten zu tragen, weil er den Verbrauch nicht nachweisen kann. Eine solche Vorgehensweise kann nicht im Interesse der Wärmemessdienstunternehmen sein, weil die Kontrolle durch die Mieter nichts kostet.

Völlig unmöglich ist es, wenn ein Wärmemessdienstunternehmen als Konzern auch noch Wärmelieferung betreibt. In solchen Fällen sind vorsätzlich falsche Ablesungen, ohne Gegenkontrolle durch die Kunden, im Konzernzusammenhang direkt ertragswirksam. Als Sachverständiger sehe ich hier einen außergewöhnlich groben Verstoß gegen das interne Kontrollsystem.

Beispiel Wärmelieferung

Die Entwicklung, dass vorhandene Heizanlagen an einen Wärmelieferer verkauft werden und diese nunmehr die Wärme an die Mieter aus derselben Heizanlage, aber zu stark überhöhten Preisen lieferten, setzte unmittelbar nach 1989 und der Anpassung der Heizkostenverordnung in §1, Abs.1, Nr. 2 ein. Die Gesetzesänderung folgte gedanklich der Idee der Abwärmenutzung aus der Industrie, der Nutzung der Kraftwärmekopplung, Solarenergie, Wärmepumpen und aus vergleichbaren Quellen. Sie entwickelte sich aber letztlich zu einer Basisvorschrift für hohe Zusatzgewinne auf Kosten der Mieter und/oder der Vermieter, anfangs sehr zögerlich und dann immer mehr, je nach Erfolg der gerichtlichen Durchsetzung, der zum Teil stark überhöhten Heizkosten. Der juristische Kampf dauerte auch in 2005 noch an, allerdings schon mit beachtlichen Erfolgen zugunsten der Wärmelieferer. Grundsätzlich ist Wärmelieferung gesetzlich zulässig. Wenn ein Mieter in seinem Mietvertrag Wärmelieferung akzeptiert, muss er die höheren Heizkosten auch tragen. Der Mieter muss halt aufpassen, was er unterschreibt. Der Bundesgerichtshof hat jedoch am 6.04.2005 entschieden, dass ein Mieter die höheren Kosten der Wärmelieferung dann nicht zu tragen hat, wenn die Wärmelieferung nicht vereinbart ist. Im Detail verweise ich auf das Urteil des BGH VIII ZR 54/00. Wenn die Nebenkosten zu teuer sind, kann der Mieter die Wohnung wieder kündigen. Problematisch ist jedoch die flächendeckend praktizierte falsche Kostenverteilung, die dazu führt, dass der Vermieter bei Leerstand nur Grundkosten von 30% der Heizkosten trägt, obwohl der



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Wärmelieferungsvertrag Grundkosten von 60 % bis 90 % vorsieht. Aber auch hier hilft ein Endurteil des Amtsgericht Annaberg unter 4 C 0604/04 mit dem geurteilt wurde, dass der Vermieter bei Grundkosten nach dem Wärmelieferungsvertrag > 50% mindestens 50% als Grundkosten auf die Mieter umzulegen hat und damit auch die leer stehenden Wohnungen höher belastet werden. Dies ist zwar noch nicht genug, aber mehr war in diesem Rechtsstreit nicht möglich.

Die praktizierten unterschiedlichen Methoden bei Wärmelieferung folgen immer dem gleichen Grundmuster:

Verteuerung der Heizenergie für den Nutzer zugunsten des Wärmelieferers, der häufig auf der Gesellschafterebene mit dem Vermieter verbunden ist, oder auf andere Art wirtschaftliche Vorteile aus der Abgabe der Heizanlagen an den Wärmelieferer zieht. Völlig unverständlich ist es, wenn ein Vermieter von einem Wärmelieferer, ohne Verbindungen, die zu einer Ertragsbeteiligung führen, Verträge über Wärmelieferung abschließt. Dies vor allem deshalb, weil die Banken regelmäßig die Heizanlagen günstiger finanzieren, als dies über einen Wärmelieferer geht. Auch bei einer Verbindung mit dem Wärmelieferer trägt der Vermieter das volle Leerstandsrisiko. Dies insbesondere auch dann, wenn die Grundkosten der Wärmelieferung - wie üblich - oberhalb der Grundkosterverrechnung nach der Heizkostenverordnung liegen. In diesen Fällen ist eine Grundkostenverteilung mindestens in der Höhe zu verrechnen, wie sie durch die Wärmelieferung verursacht wird. Eine Überschreitung, der nach der Heizkostenverordnung maximalen Grundkostenverteilung von 50% bis zur Höhe der tatsächlichen Grundkosten konnte vor Gericht noch nicht durchgesetzt werden, aber dies ist nur eine Frage der Zeit.

Wie die folgenden Beispiele zeigen, ist die Wärmelieferung im Regelfall wesentlich teurer und sollte möglichst nicht mietvertraglich vereinbart werden.

Sieben Beispiele aus meiner Praxis, welche die Wärmelieferung betreffen

1. Beispiel:

Eine mit Kohle beheizte zentrale Heizanlage, von der mehrere Wohnblocks beheizt wurden, wurde mit öffentlichen Subventionen errichtet und konzernintern betrieben. Die Grundkosten, die auch bei einer Wärmeabnahme von Null durch die Mieter gezahlt werden mussten, wurden in diesem Fall mit ca. 68% vertraglich verklausuliert festgeschrieben. Das heißt, die Mieter konnten durch Einsparungen nur 32 % der gesamten Heizkosten beeinflussen. Üblich und nicht zu beanstanden ist bei Fernwärme ein Grundkostenanteil von 40% und 60% für die



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Verbrauchskosten. Auch die Preise je KWh waren in diesem Beispiel erheblich überhöht und führten zu Heizkosten, die im Vergleich mit anderen Versorgungsarten der Region und in der direkten Nachbarschaft um ca. 100% überhöht waren. Der nächste Schritt war dann, dass die zum Konzern gehörende Vermieterin Lieferverträge über Wärme schon mehrere Jahre vor dem Auslaufen, mit dem noch zum Konzern gehörenden Wärmelieferer verlängerte. Die so schön und reich an lukrativen Verträgen gemachte Braut (Konzerntochter) wurde dann vom Konzern mit den Verträgen über Wärmelieferung an einen anderen im Immobilienbereich tätigen Konzern verkauft. Werthaltig waren vor allem die langfristig geltenden Verträge. Bei einer kalkulierten Gewinnspanne von ca. 30% für die Wärmelieferer müssen schon sehr viele Gerichtsverfahren verloren gehen, um im Rahmen einer Risikoabwägung auf die Gewinne aus erhöhten Heizkosten zu verzichten.

2. Beispiel:

In Berlin wurde im Rahmen einer Sanierung alter Bausubstanz aus dem früheren Osten, u. a. auch eine neue Zentralheizung eingebaut und dadurch die alten Gasheizungen in den einzelnen Wohnungen aus der DDR-Zeit ersetzt. Da alle Wohnungen über funktionierende Gasanschlüsse verfügten, wäre es sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich sinnvoll gewesen, die Wohnungen mit modernen Gasthermen auszustatten. Die Eigentümer hatten sich offensichtlich zusätzliche Erträge ausgerechnet, wenn man die Wohnungen über Wärmelieferung versorgt. Also baute man eine neue Gaszentralheizung ein und übergab diese einer Gesellschaft für Wärmelieferung, die mit dem Vermieter gesellschaftsrechtlich verbunden war und unter Betrieb der im Haus vorhandenen Zentralheizung, die Wärmelieferung abrechnete. Obwohl mangels Offenlegung der Gaskosten der Mieternachteil nicht genau berechnet werden konnte, ist auch in diesem Fall von einem ca. 50%igen Aufschlag auszugehen. Die meisten Mieter räumten die Wohnung nach der Vorlage der ersten Heizkostenabrechnungen, eine Mieterin weigerte sich beharrlich und klagt. Ob sich für die Wohnungseigentümer die Sache rechnet, kann nicht abgeschätzt werden. Zugunsten des Eigentümers wirkte sich aus, dass die alten Mieter, bis auf eine Ausnahme, zwischenzeitlich die Wohnung gekündigt haben und in den neuen Mietverträgen die Wärmelieferung vertraglich geregelt wurde. Zum Nachteil des Vermieters gibt es jetzt immer wieder Leerstände und nicht zahlende Mieter. Ob sich unter dem Strich die Gewinne aus der Wärmelieferung mit den Nachteilen wegen Leerstände und Mietausfällen mit den Rechtskosten ausgleicht, kann nur der Vermieter selbst beurteilen. Dieser wiederum rechnete wie üblich die Grundkosten mit 30% ab, obwohl die Grundkosten nach dem Wärmelieferungsvertrag bei knapp über 60 % lagen.

3. Beispiel:

Ein bedeutender Immobilienvermieter, dessen Immobilienbestand an Wohnungen im hohen 5-stelligen Bereich liegt, versucht flächendeckend, seinen Wohnungsbestand auf Wärmelieferung umzustellen. Extra hierfür hat er eine Marke



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

kreiert und eine Tochtergesellschaft gegründet, die mit der Wärmelieferung beauftragt wird. Dem konzernangehörigen Wärmelieferer werden nur die vorhandenen Heizanlagen zum Betrieb übergeben. Auch die Nachrüstung der Heizanlagen, im Zuge der rechtlichen Änderungen, ist Aufgabe des Wärmelieferers. Die Kosten hierfür, die im Normalfall zu Lasten des Vermieters gehen, werden nach erfolgreicher Einführung der Wärmelieferung im Preis der Wärme einkalkuliert und vom Mieter bezahlt. Konkret bedeutet dies, dass der Vermieter die Instandhaltungs- und Erneuerungskosten der Heizanlage spart und diese Kosten durch die Finanzierung über die Wärmelieferung dann vom Mieter gezahlt werden. Damit aber nicht genug. Auch Gewinn und Risiko des Wärmelieferers müssen, neben manchen Wohltaten, zugunsten der Förderer dieser Zusatzgewinne, zu Lasten der Mieter natürlich erwirtschaftet werden.

Den einzelnen Mietern wurde die neue Dienstleistung mit sehr salbungsvollen Schreiben schmackhaft gemacht. Insbesondere werden auch hier die ökologischen Ziele durch Erneuerung der Heizungen herausgestellt; obwohl die Heizungen sowieso erneuert werden müssen, weil der Gesetzgeber es so bestimmt hat.

Mit einem weiteren Spruch wird die Sicherheit der Wärmelieferung herausgestellt, weil zukünftig alles aus einer Hand kommen soll und natürlich eine Garantie über die gesamte Laufzeit zum monatlichen Preis gegeben wird. Manche Mieter glauben dies möglicherweise sogar, oder sind zu bequem, um sich dagegen zu wehren. Dennoch ist sicher, für die Beheizung der Wohnung ist der Vermieter zuständig. Und wenn die Heizung nicht läuft, hat der Mieter ein Kürzungsrecht, er zahlt also weniger Miete. Eine Garantie nutzt also nur dem Vermieter. In diesem Modell sogar mehrfach, weil der Vermieter zusätzlich die neuen Heizanlagen plus erkleckliche Gewinnaufschläge vom Mieter kassiert und der Wärmelieferer natürlich zum Konzern gehört.

Sucht man in diesen sehr ansprechend formulierten Schreiben des Vermieters jetzt etwas zu den Preisen, die zukünftig für die Wärmelieferung verrechnet werden sollen, Fehlanzeige! Diese unangenehmen Überraschungen erleben die Mieter erst mit den ersten Heizkostenabrechnungen, die im Regelfall bei gleichem Verbrauch mindestens 30%, wahrscheinlich aber noch wesentlich höher ausfällt. Mieter, die dann mit extremer Sparsamkeit reagieren und für das Folgejahr eine wesentlich geringere Heizkostenbelastung erwarten, werden wieder enttäuscht, wenn die Heizkostenbelastung nicht oder nur minimal gesunken ist. Ursächlich sind hierfür die Preisgleitklauseln, die zu einem regelmäßigen Ansteigen der Wärmelieferungspreise führen und die hohen Grundpreise, die auch dann gezahlt werden müssen, wenn nichts verbraucht wird. Bei einem Grundpreis von 65% der gesamten Heizkosten wirken sich Einsparungen nur noch auf die 35% aus. Ein Mieter muss also schon sehr viel sparen, wenn er dies bei seiner Heizkostenabrechnung bemerken will.

4. Beispiel:



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

In einer kleinen Stadt an der Grenze zu Tschechien, rechnet ein Wärmelieferer mit dem Vermieter ab. Es handelt sich um mehrere Wohnungseigentumsgemeinschaften, die jeweils aus drei Häusern mit ca. 60 Wohnungen je WEG bestehen. Die Wohnungen wurden mit Vermietungsgarantien ausgestattet an sogenannte Kapitalanleger oder Steuersparer verkauft. Viele dieser Käufer sind, wie der Geber der Vermietungsgarantie, bereits pleite, was in diesem Markt aber eher normal ist. Pech für den Vermieter ist dennoch, dass er in der Hektik der Vermarktungsabläufe versäumte, die Teilungserklärung und die eingesetzten Mietverträge an die beabsichtigte Wärmelieferung anzupassen. Den Notar kann er nicht mehr in Regress nehmen, weil der von der Justiz bereits in Gewahrsam genommen wurde und wenn er das Gefängnis verlässt, keine bekannten Vermögenswerte mehr haben wird. Schlimmer traf es eine junge Postbeamtin, der ein Steuersparmodell verkauft worden war und nach der Pleite ihr Leben durch Suizid selbst beendete. Hinzu kommen erhebliche Leerstände in den vielen Wohnungen, die zu einer hohen Heizkostenbelastung führen. Zwar wurde versucht, die Leerstandsauswirkungen in Zusammenarbeit mit dem regionalen Wärmemessdienstunternehmen zu neutralisieren, in dem die Ableseergebnisse manipuliert wurden und zusätzlich so getan wurde, als ob es keine Wärmewanderung von den beheizten in die nicht beheizten Wohnungen gibt. In einem konkreten Fall führte dies in einer beheizten Wohnung, die überwiegend von nicht beheizten Räumen umgeben war, zu einer Verdreifachung der Heizkosten. Allein wenn die Kosten der Wärmelieferung nach Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidungen nicht umgelegt werden können, wird dies dazu führen, dass der Bauträger möglicherweise, wirtschaftlich nicht überleben wird. Es ist ihm trotz Strukturvertrieb nicht gelungen alle Wohnungen zu verkaufen. Die von ihm als Ersatz vorgenommenen Vermietungen sind nicht kostendeckend. Entscheidend sind jedoch die Leerstandskosten, die nach der Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidungen nicht mehr so durchgeführt werden können, wie bisher. Einen weiteren Vorteil zieht der Vermieter aus einer aus sachverständiger Sicht unzulässigen Grundkostenverteilung von 30% bei Grundkosten für die Wärmelieferung von knapp über 60 %. Das Gericht wird hier entscheiden müssen, ob die Grundkosten mindestens auf 50% nach der Heizkostenverordnung angehoben werden. Die hohen Leerstände führen dann zu einem wesentlich höheren Kostenanteil für den Vermieter.

5. Beispiel:

Stellvertretend für viele kommunale Bau- und Wohnungsgesellschaften im Osten: Dringender Sanierungsbedarf besteht in den aus der DDR-Zeit stammenden Plattenbausiedlungen. Ein Wärmelieferer bietet an, die Heizungssanierung zu übernehmen. Komplizierte Verträge werden vorgelegt und von den kommunalpolitischen Gremien abgenickt, obwohl diese weder etwas verstanden haben noch verstehen konnten, weil sie dafür nicht die geeignete Ausbildung hatten. Verträge werden unterschrieben, Heizanlagen werden eingebaut, den Mietern wird



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

die neue Situation vom Vermieter in den schönsten Farben dargestellt. Zu diesem Zeitpunkt glaubt die kommunale Wohnungsgesellschaft noch, dass alles in bester Ordnung sei und sie die Kosten der Wärmelieferung auch auf die Mieter umlegen kann. Auch der Wärmelieferer unterstützt diesen Irrglauben und fängt im ersten Jahr mit einer sehr moderaten Rechnung an.

Dies lässt sich z.B. durch eine gezielte Verschiebung der Abrechnungszeiträume erreichen. Wenn z.B. in der ersten Abrechnung, ein bis zwei Monate im Winter bei der Ablesung fehlen, sieht diese in der Summe optisch sehr günstig aus.

Im zweiten Jahr steigt der Betrag, z.B. um 40% und Argumente gehen in jede Richtung, wenn dies auf die hohen Ölpreise geschoben wird, obwohl man kein Öl sondern Wärme eingekauft hat. Viele Mieter weigern sich zu zahlen, der kommunalen Wohnungsgesellschaft geht das Geld aus, auch sie hält Zahlungen an den Wärmelieferanten zurück. Der Wärmelieferer droht mit der Einstellung der Wärmelieferung und informiert zeitlich parallel alle Nutzer. Irgendwie wird vom Vermieter wieder Geld aufgetrieben und gezahlt. Nachdem mein Gutachten vorlag und im Ergebnis festgestellt wurde, dass die Mieter voraussichtlich die überhöhten Wärmelieferungskosten nicht zahlen müssen, folgten die üblichen Spiele wie Befangenheitsanträge gegen den Sachverständigen und ca. drei Monate nach dem Abschluss der Begutachtung zogen die Entscheidungsträger oberhalb des kommunalen Vermieters die Reißleine und veranlassten die Anmeldung der Insolvenz. Auch für die finanzierenden Banken dürfte dieser Fall zu einem finanziellen Desaster werden.

Weil die Grundkosten der Wärmelieferung in der Regel 30 Prozentpunkte höher sind als üblicherweise von der Fernwärme berechnet werden. kann man jedem Vermieter nur dringend raten, Verträge über Wärmelieferung in jedem Fall sehr sorgfältig zu prüfen. Aus meiner Praxis kenne ich Grundkostenanteile von 65% bis 76%. Das ist der Wert, der auch bei einem Heizenergiebezug von null berechnet wird. Wenn jetzt vermehrt Wohnungen leer stehen, müsste die kommunale Wohnbaugesellschaft in diesem Fall mindestens diese 65 bis 75% der üblichen Heizkosten als Leerstandskosten tragen. Welche der kommunalen Wohnbaugesellschaften das aushält, mag jede mit einem Blick auf die liquiden Mittel selbst entscheiden. Viele sind es sicherlich nicht. Auch wenn die damit verbundenen Rechtsfragen noch nicht entschieden sind, für die kommunalen Baugesellschaften als Vermieter wird es in jedem Fall teuer, wenn sie sich langfristig an Wärmelieferer gebunden haben und die Mieter wegen der hohen Kosten die Wohnungen kündigen. Im Großraum Eisenach agiert ein besonders aktiver Wärmelieferer, der dazu noch die einzelnen Kommunen als Minderheitsgesellschafter eingebunden hat. In dieser Region ist es für Mieter teilweise schwer, alternative Wohnungen und oder Gewerbeobjekte zu finden, die nicht von diesen Wärmeliefererstrukturen versorgt werden. Ziel wird es sein, die



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

nach der Heizkostenverordnung zu verrechnenden Grundkosten, an der Höhe der Grundkosten nach der Wärmelieferung anzupassen. Das wird noch dauern. Wenn es gelingt, wird jede leer stehende Wohnung zu einem finanziellen Problem für den Vermieter.

6. Beispiel:

Ein großer und regional bedeutender Thermenbetrieb mit einem sehr großen, baulich angeschlossenen, aber rechtlich selbstständigen Hotel ist hier Gegenstand der Betrachtung. In der Therme war eine neue Heizanlage erforderlich. Der Verantwortliche ließ sich wegen der hohen Investitionskosten auf Wärmelieferung ein, obwohl eine Anbindung und Erweiterung der Heizzentrale des Hotels allein schon deshalb sinnvoll und auch technisch möglich war, weil sich der Spitzenverbrauch beider Betriebe zeitlich nicht überschneidet.

Es wurden in der in der Therme vorhandenen Heizzentrale vom Wärmelieferer drei neue gasbetriebene Heizkessel eingebaut. Die Tatsache, dass beide Objekte einen zeitlich versetzten täglichen Spitzenbedarf hatten, führte wegen der unzureichenden oder vorsätzlich falschen Beratung nicht dazu, dass die Heizanlagen zusammengekoppelt wurden. Auch der Einsatz einer alternativen Heizenergieerzeugung über BHKW's wurde trotz der hierfür idealen Verbrauchsstrukturen (zwei Drittel Warmwasser und ein Drittel Strom) und hohem Warmwasserbedarf auch nachts und im Sommer bezogen auf den gesamten Energieverbrauch nicht geprüft. Weil auch die Möglichkeiten der Solarnutzung nicht geprüft wurde, muss auch im Hochsommer mit zwei bis drei der in beiden Objekten installierten sechs Heizkessel, das kontinuierlich benötigte Warmwasser erzeugt werden. Wegen des kontinuierlichen Bedarfs an großen Mengen Warmwasser, sowohl im Sommer als auch im Winter - u.a. durch große warme Außenbecken - lagen hier ideale Verhältnisse für Solaranlagen oder BHKW's vor. Die betriebswirtschaftliche Situation derzeit, über die erhöhten Preise der Wärmelieferung muss mindestens alle 5 Jahre die gesamte Heiztechnik neu bezahlt werden. Mitverantwortlich hierfür ist auch der erhöhte Anschlusswert, der mit 2000 kW statt der tatsächlich benötigten 1200 kW vereinbart wurde.

Die Tatsache, dass es zwischen den Heizzentralen des Hotels und der Therme über einen Rohrgraben schon zur DDR-Zeit eine hinreichende Leitungsverbindung gab, von der der Eigentümer nichts wusste, deutete auf Korruption zwischen dem Wärmelieferanten und dem technischen Leiter der Gesamtanlage hin. Es konnte von mir auftragsgemäß nicht weiter ermittelt werden.

7. Beispiel:

Stellvertretend für viele Projekte auf dem Gebiet der früheren DDR ist dort eine neue Variante der Wärmelieferung, in Kombination mit Zinssubventionen über KfW-Darlehen oder Aufwendungsdarlehen der jeweiligen Landesbanken entstanden. Zur Erläuterung: Die zinsgünstigen Darlehen werden aus öffentlichen Geldern mit der politischen Zielsetzung gewährt, damit die aus ökologischen Überlegungen



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

erforderlichen Sanierungsaufwendungen für die Mieter bezahlbar bleiben. Dies gilt auch bei Neubauprojekten, für die Aufwendungsdarlehen zu günstigen Zinsen gewährt werden, die alle drei Jahre angepasst werden. In diesen Fällen werden üblicherweise auch die Miethöhen preisrechtlich durch die Landesbank genehmigt. Die Methoden sind in allen bisher festgestellten unterschiedlichen Varianten in einem Punkt identisch: Sie beinhalten eine Mitfinanzierung der Kosten neuer Heizanlagen zugunsten des Vermieters durch öffentliche Gelder und durch die Einrechnung in den Mietzins. Im Anschluss daran erfolgt die Weiterreichung der gebauten Heizanlagen an einen, meistens zum Beteiligungsvermögen der Wohnbaugesellschaft gehörenden Wärmelieferer, der die Anlagen entweder mietet oder kauft. Der öffentliche Geldgeber merkt diese Operation in der Regel nicht, weil in den Förderanträgen die Heizanlage noch als eine des jeweiligen Hauses ausgewiesen wird. Die politisch gewollte und mit Zinssubventionen aus Steuergeldern unterstützte Reduzierung der Mieten wird durch die Abgabe der Heizanlagen an einen Wärmelieferer ins Gegenteil verkehrt. Wenn die Bauprojekte, wie in einem Fall festgestellt, zu einem Immobilienfond gehören, sind neben den Mietern auch noch die Fondanleger geschädigt. Dies insbesondere durch zunehmende Leerstände, deren Folgen die Fondanleger über geringere Mieteinnahmen zu tragen haben. Es ist nachvollziehbar, dass bei derartigen Konstruktionen die Gewinne aus der Wärmelieferung außerhalb des Fondvermögens anfallen.

Ein konkretes Beispiel: Aus dem Fondvermögen wird eine neue zentrale Heizanlage bezahlt und durch noch nicht abschließend geklärte Abläufe in einem alten Gebäude aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg eingebaut. Die Heizanlage, bestehend aus drei Heizkesseln, Warmwasserboiler und Verteilungsleitungen wurde mit dem Bezug der Wohnungen in 1995/1996 in Betrieb genommen. Das alte Gebäude befindet sich im Eigentum des jetzigen Wärmelieferers, der durch den erfolgten Einbau der Heizanlagen nun ohne eigene finanzielle Leistungen auch Besitzer und Eigentümer der Heizanlagen wurde. Dies nur, weil der für das Fondvermögen Verantwortliche versäumt hatte, seine Investitionen im Grundbuch abzusichern. Ob dies durch Vorsatz oder durch Arbeitsfehler verursacht wurde, ist nur schwer feststellbar. Der Wärmelieferer hat in jedem Fall eine Schlüsselstellung im Rahmen der Heizenergieversorgung der ca. 11.000 qm Wohn- und Nutzfläche, die von dieser Heizanlage versorgt werden. Eine Stellung, die über hohe Preise auch ausgenutzt wird. Bezeichnend ist in diesem Fall, dass der Wärmelieferer an der gleichen Adresse sein Büro hat, wie die Fondverwaltung. Der Wärmelieferer erwirtschaftet dort nun mit den vom Immobilienfond bezahlten Heizanlagen erhebliche Überschüsse, während der Immobilienfond (faktisch auf der anderen Schreibtischseite) die Leerstandskosten und die dadurch bedingten Mietausfälle zu tragen hat. Juristisch ausgebildete Leser erkennen hier natürlich sofort, dass in diesem Fall noch strafrechtliche Ermittlungen (§ 264 StGB) erforderlich sind. Wie diese auslaufen, gehörte nicht mehr zu meinem Arbeitsbereich. Für die Mitarbeiter auf der Vermieterseite gilt neben dem eingegangenen strafrechtlichen Risiko, dass



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

in beiden konkreten Fällen die finanzierende Landesbank und die Kreditanstalt für Wiederaufbau, die gewährten Zinsvorteile zurückfordert, soweit die gewährten Mittel antragswidrig verwendet wurden.

Wärmelieferung und Heizkostenverordnung

Die sieben Beispiele zeigen, dass für die Wärmelieferer ein vertraglich vereinbarter hoher Grundkostenanteil, in Verbindung mit einer im Grundbuch abgesicherten ausschließlichen Lieferungsberechtigung - über zehn Jahre oder länger - die entscheidenden Faktoren sind, um mit einem Eigenkapital von Null, eine Bankfinanzierung der Investitionen für die Heizanlage zu erreichen.

Wenn die vereinbarten Grundkosten, die auch ohne Heizenergieabnahme von den Mietern gezahlt werden müssen, im Bereich von 70% der Wärmekosten liegen, sind regelmäßig alle Sachkosten für die Installation der Heizanlage und die Energiekosten gedeckt. Für die vertraglichen Vereinbarungen ist es dann wichtig, dass die vereinbarten Leistungspreise für die erzeugte und an die Mieter gelieferte Wärmemenge, die Kosten des eingesetzten Brennstoffes überschreitet. Dies ist in der Sache unauffällig und üblich.

Im Ergebnis ist dies, Kostendeckung der Sachkosten durch hohen Grundpreis und Überschusserwirtschaftung mit dem Verbrauch.

Die Grundkosten sind immer fällig. Die hohen Heizkosten führten in einigen Fällen, nach den ersten Abrechnungen dazu, dass die Mieter sparen und sich im Winter, abends, eingehüllt in einer dicken Wolldecke, vor dem Fernseher setzen. Auch in den Nebenräumen, wie Küche und Schlafzimmer wird natürlich nicht mehr geheizt. Die nächste Heizkostenabrechnung, die dennoch höher ausfällt als die vorherige, führt zu noch drastischeren Einsparungen des einzelnen Mieters. Dies ohne die Kosten tatsächlich herunter zu kriegen.

Ursächlich hierfür ist der hohe Grundkostenanteil von z.B. 70%. Die Einsparungen wirken sich nur noch auf die variablen Kosten von 30% aus.

Wenn bei den hohen Grundkosten im Rahmen der Wärmelieferung, bei der Abrechnung nach der Heizkostenverordnung nur 30 % als Grundkosten und 70% als Verbrauchskosten abgerechnet werden, gehen die Einsparungen einiger Mieter zu Lasten aller Mieter, weil durch den hohen Grundkostenanteil der Wärmelieferung ein insgesamt sinkender Verbrauch zu einem überproportionalen Ansteigen der Kosten je Maßeinheit Wärme führen.

Vergleichbar wirkt sich auch der Leerstand innerhalb einer Liegenschaft aus.

Der Wärmelieferungsvertrag führt z.B. zu 70 % Grundkosten von den Gesamtkosten, während der Vermieter nach der Heizkostenverordnung nur 30% der Gesamtkosten als Grundkosten trägt. Da leere Wohnungen nur einen geringen Verbrauch zeigen, weil diese überwiegend durch Wärmewanderung aus den



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Nachbarwohnungen mitbeheizt werden, bleibt es in der Regel dabei, dass der Vermieter bei Leerstand nur die Grundkosten mit 30 % der Heizkosten nach der Heizkostenverordnung trägt. Die Differenz von 40% tragen bei dieser Abrechnungsweise die verbleibenden Mieter über stark steigende Wärmekosten je Maßeinheit.

Im Ergebnis heißt dies, dass die Abrechnung der Heizkosten bei Wärmelieferung mindestens sicher stellen muss, dass die Grundkosten nach dem Wärmelieferungsvertrag auch bei Leerstand verrechnet werden müssen. Dies ist aus sachverständiger Sicht ein in der Rechtsprechung noch nicht behandeltes Gebot der §§ 315 ff BGB.

Am 20.07.2005 ist jedoch vom AG - Annaberg unter dem Aktenzeichen 4 C 0604/04 ein Endurteil ergangen, nachdem bei Grundkosten nach dem Wärmelieferungsvertrag > 50%, diese Grundkosten auch auf die Mieter umgelegt werden müssen. Eine Möglichkeit der Überschreitung dieser Grundkostenhöhe hat das Amtsgericht Annaberg nicht für machbar eingestuft. Dies kann aber von einem anderen Gericht durchaus anders gewertet werden.

Die Folgen für den Mieter gelten auch dann, wenn die finanziellen Folgen belastender Rechtsentscheidungen zu existenziellen Problemen beim Vermieter führen. Er selbst hat die Wärmelieferung zu verantworten. Für den Vermieter beinhaltet Wärmelieferung also ein extrem hohes Risiko dann, wenn die Immobilie in einer Region ohne Wohnungsmangel liegt. Die hohen Heizkosten durch Wärmelieferung führen zwingend zu häufigem Mieterwechsel und Leerständen.

Der vorerwähnte Hotel- und Thermenbetrieb wird, wenn er die Auswirkungen des juristisch nicht angreifbaren Wärmelieferungsvertrag nicht begrenzen kann, möglicherweise in Insolvenz gehen, weil die Energiekosten in der Konkurrenz mit anderen einen wesentlichen Kostennachteil darstellt.

Mietzinsanpassung bei Wärmelieferung

Obwohl sich die Wärmelieferung im Regelfall kostentreibend auswirkt, muss dies nicht unbedingt zu erhöhten Kosten für den Mieter führen. Wer sich in einem Haus einmietet, in dem die Heizeinrichtung dem Wärmelieferer gehört, hat sich faktisch in einem Haus ohne eigene Heizung eingemietet, weil er diese von einem Dritten, über die Bezahlung erhöhter Heizkosten anteilig mietet. Wenn dem so ist, müsste es selbstverständlich sein, dass in einem solchen Haus der Mietzins um den Kostennachteil der Wärmelieferung sinkt. Sofern von der Kommune ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d BGB) herausgegeben wurde, ist ein Abschlag vom Mietzins bei Wohnungen mit Wärmelieferung im Vergleich zu gleichwertigen Häusern mit einer eigenen Heizung in Höhe von 0,50 bis 0,80 Euro je m²/Wohnfläche und Monat absolut zwingend.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Heizkostenverordnung und Einrohrheizung

Beispiel für die typische Einrohrheizung in der früheren DDR:

Die dem üblichen DDR-Standard entsprechende Heizkostenverteilung in dem hier als Beispiel gewählten Plattenbau mit 4 Etagen funktionierte so, dass für eine Hausgruppe nur eine Übergabestation für die Fernwärme installiert wurde, von der auch benachbarte Häuser oder Hauszeilen versorgt wurden. Die Übergabestation war üblicherweise im Keller in Straßennähe, wo auch die Fernwärmeleitungen verlegt waren. Von der Übergabestation wurde mittels Wärmetauscher das Heizwasser erhitzt, von dort in das Dachgeschoss gepumpt und von oben nach unten horizontal mit einer sogenannten Einrohrverteilung, das Heizmedium, auf die einzelnen Wohnungen verteilt.

Dieses in den neuen Ländern noch häufige Verteilungssystem funktionierte befriedigend, solange die Heizkosten den Mietern nicht berechnet wurden und alle Räume ohne Berücksichtigung des Verbrauchs in etwa gleichmäßig beheizt wurden und im Einzelfall gewünschte tiefere Temperaturen über ein geöffnetes Fenster reguliert werden konnten.

Eine geplante gleichmäßige Beheizung wurde erreicht, in dem die Heizkörper von der obersten, zuerst versorgten Wohnung, bis zur unteren, zuletzt versorgten Wohnung, immer größer dimensioniert wurden. Dies lässt sich an den alten installierten Heizkörpern auf den vier Ebenen des Objektes nachvollziehen, sofern sie noch nicht ausgetauscht worden sind.

Mit der unterschiedlichen Dimensionierung der Heizkörper wurde die von oben nach unten zwingend abnehmende Temperatur des Heizwassers ausgeglichen.

Zur Erläuterung: Einspeisung des Heizwassers, von oben, in der oberen Wohnung mit einer als Beispiel gewählten Heizwassertemperatur von 90 Grad Celsius. Bedingt durch die Einrohrverteilung wird die darunter liegende Wohnung in Abhängigkeit von der Wärmeabgabe in der oberen Wohnung nur noch mit einer Heizwassertemperatur von ca. 80 Grad Celsius beliefert. Die danach folgende dritte Wohnung von oben nach unten erhält das Heizwasser mit nur noch ca. 70 Grad Celsius und die Erdgeschosswohnung in einem hier gewählten vier Stockwerke hohen Gebäude bekommt das Heizwasser mit ca. 60 Grad Celsius geliefert. Zwingend müssen in solchen Systemen, mit abnehmender Temperatur des Heizwassers, die Heizkörper größer dimensioniert werden. Sofern in einzelnen Wohnungen, zum Beispiel das Dachgeschoss oder die Untergeschossdecke schlecht isoliert wurde, glich man dies auch durch die Dimensionierung der Heizkörper aus. Die aus Materialeinsparungsgründen in der sozialistischen Wirtschaft gebauten Einrohrheizungssysteme sind hinsichtlich der Anwendung der



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Heizkostenverordnung sehr problematisch, da diese aber als Gesetz anzuwenden ist, wird diese Frage hier nicht weiter behandelt. Die gesetzlich anzuwendende Heizkostenverordnung ist für diese Systeme insoweit also nicht geeignet, aber anzuwendendes Recht.

Wird jetzt bei der Einrohrheizung in den oberen Wohnungen eines Hauses der Heizenergieverbrauch reduziert oder im ungünstigsten Fall die oberen Heizkörper bei Abwesenheit der jeweiligen Wohnungsinhaber am Tage oder urlaubsbedingt die Raumheizung ganz abgestellt, wird die untere Wohnung mit wesentlich heißerem Heizwasser beschickt, als nach der Dimensionierung der Heizkörper vorgesehen war.

Erhebliche Bedeutung hat diese Situation dann, wenn in der unteren, dadurch überheizten Wohnung, sich gerade, z.B. durch Berufstätigkeit, tagsüber niemand aufhält. Mehrenergie wird verbraucht und an den Verdunsterröhrchen korrekt als gemessener Verbrauch angezeigt. Dies wiederholt sich entsprechend der Gewohnheiten der Hausbewohner täglich über das ganze Jahr, ohne dass dies dem Mieter im Erdgeschoss auffallen muss.

Installierte Thermostatventile greifen hier zwar verbrauchmindernd ein, jedoch erst dann, wenn die Wohnung bereits überheizt ist und das Thermostatventil schließt.

Zur Erläuterung: Kommt der Mieter der Erdgeschosswohnung bedingt durch Berufstätigkeit immer erst später in seine Wohnung zurück, als die über ihn wohnenden Mitbewohner des Hauses, haben diese u.U. die Heizkörper aufgedreht, die Temperatur des Heizwassers in der Erdgeschosswohnung geht sofort auf die Planwerte von z.B. 90 auf 60 Grad Celsius zurück, die Wohnung kühlt durch die schlechte Isolierung der Außenwände relativ schnell ab, der Mieter der Erdgeschosswohnung bemerkt nicht, dass seine Wohnung während seiner Abwesenheit stark überheizt war. Dies ändert sich erst mit der Vorlage der Heizkostenabrechnung und entsprechender Nachzahlungsverpflichtung. Weil der Mieter diese Situation nicht versteht, zahlt er nicht. Gerichte werden beschäftigt und entscheiden unterschiedlich. Derartige Fälle hatte ich schon viele zu begutachten.

Ergänzend anzumerken ist, dass bei Einrohrheizungen mit einer horizontalen Verteilung der Wärme, die sich über eine Wohneinheit hinaus erstreckt, die Heizkostenverordnung nicht mehr anwendbar ist.

Ein Vermieter der solche Wohnungen vermietet, sollte unbedingt seine Mieter über die Funktionsweise der Einrohrheizungen informieren, damit er für sich selbst unnötige Gerichtsverfahren und viel Ärger mit den Mietern sparen kann.

Ein besonderes Beispiel aus Baden-Württemberg



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Hier ging es um eine WEG, die ab der 1. Etage aus Wohnungen bestand und im Erdgeschoss gewerbliche Ladenflächen und im Kellergeschoss Lagerflächen hatte. Der Initiator dieser WEG war unverändert Eigentümer einer Großfläche im Erdgeschoss, die etwa 65 % der gesamten gewerblichen Fläche umfasste, aber lagebedingt nicht mehr vermietet war. Installiert wurden zwei Heizanlagen, die jedoch aus einem Öltank versorgt wurden. Im Ergebnis führte dies dazu, dass für die Abrechnung von einer einheitlichen Heizung auszugehen war. Der Eigentümer der Großfläche im EG und Initiator der Liegenschaft glaubte, dass er bei Leerstand nur die Kosten, der für seine Fläche installierten Heizung zu zahlen hatte. Die Verbrauchsmengen der Heizungen an Öl wurden hierfür durch Umrechnung der Wärmezählermessung errechnet, was aus sachverständiger Sicht in den ersten fünf Jahren nicht zu beanstanden war. Als die Eichgültigkeitsdauer abgelaufen war, war dieses Verfahren unbrauchbar. Reklamationen der Eigentümer führten dann dazu, nachdem die Wärmezähler schon 12 Jahre außerhalb der Eichgültigkeitsdauer waren und teilweise wegen Defekte nichts mehr anzeigten, dass für die beiden Heizanlagen nicht geeichte Ölzähler installiert wurden, die nach dem äußeren Erscheinungsbild aus einem Bastelshop stammten. Aus sachverständiger Sicht wurden diese Ölmessungen verworfen.

Der bedeutendste Fehler war jedoch, dass der Initiator den selbst eingesetzten Verwalter dazu veranlasst hatte, die beiden aus einem Öltank versorgten Heizanlagen getrennt abzurechnen. Dies führte dazu, dass die große Ladenfläche, die von der zweiten Heizung versorgt wurde, wegen Leerstand der Fläche fast keinen Verbrauch hatte und deshalb auch nicht mit Heizkosten belastet wurde. Die Korrektur nach Begutachtung und Urteil führte dann zur Neuberechnung der Heizkosten auf der Grundlage von § 9 a i.V.m. § 7 der Heizkostenverordnung und zur rückwirkenden Kostenverteilung nach dem Raumvolumen für das streitgegenständliche Jahr. Die Anwendung des Raumvolumens war erforderlich, weil die gewerbliche Ebene eine um einen Meter größere Raumhöhe hatte. Dadurch wurde der Eigentümer der unvermieteten Fläche über Gebühr benachteiligt. Auch zukünftig wird er höher als früher belastet werden, weil er in jedem Fall bei Leerstand die Heizungsgrundkosten des gesamten Objektes nach dem Raumvolumen, verteilt für seine Fläche, tragen muss. Das heißt, die Leerstände werden zukünftig wesentlich höher belastet. Der erhebliche Ertrag, aus den falschen Heizkostenabrechnungen der ersten 17 Jahre, wird ihm jedoch erhalten bleiben, weil der Verwalter die falschen Abrechnungen zu verantworten hatte. Und bei dem war wegen Insolvenz, für die geschädigten Teileigentümer nichts mehr zu holen.

Verrechnung der thermischen Energie in Sonderfällen

In diesem Teil soll die Situation in komplexen Zentren behandelt werden. Hier insbesondere die Situation, abgeleitet aus einem konkreten Projekt in Deutschland.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Von der Heizzentrale wird, die nach der Geschäftshausverordnung einzuleitende Frischluft, auf 16 Grad Celsius erwärmt und den einzelnen Mietflächen über Leitungen im Deckenbereich ohne separate Verbrauchserfassung zugeliefert. Mietvertraglich war mit den Mietern vereinbart, dass diese die vorgewärmte Frischluft mit selbst zu installierenden elektrischen Nachheizregistern, auf die für die Ladenfläche notwendige Temperatur aufheizen, und somit die Beheizung der Räume sicherstellen.

Andere Heizungen wurden in den Läden der Immobilie nicht installiert.

Die nach der vorstehenden Verordnung abzusaugende verbrauchte Luft wird, nach Vorerwärmung und Aufheizung durch die Mieter, als Abluft aus den Ladenflächen abgesaugt und damit die vorhandene große Ladenpassage sowie die Technik- und Lagerräume im Untergeschoss beheizt. Die Energie für die den Mietern zugeliferte, auf 16 Grad C. erwärmte Luft, wird den Mietern über die Betriebskosten nach einem m²-Schlüssel berechnet. Eine Verbrauchsmessung, wie in der Heizkostenverordnung vorgeschrieben, erfolgte nicht. Die Nachheizung von 16 Grad Celsius auf die nach der Geschäftshausverordnung benötigte Temperatur verrechnen die Mieter entweder direkt mit dem örtlichen Energieversorger über die Stromrechnung, oder bekommen auch diese Wärme über die Heizzentrale zugelifert. Auch diese Wärme wird für Abrechnungsgruppen ermittelt und unabhängig vom Verbrauch nach der Fläche verteilt. Die in dem wirtschaftlich notleidenden Einkaufszentrum vorgenommenen Notvermietungen führten dazu, dass eine Reihe von Flächen zum Pauschalpreis vermietet wurden. Die Nachheizregister wurden von den Mietern mangels Kapital nicht installiert und stattdessen die Lüftungsleitungen ungeregelt geöffnet und nur mit der auf 16^o Celsius vorgeheizten Luft geheizt. Die Beachtung der Heizkostenverordnung wurde auch abrechnungsseitig über Jahre nur vorgetäuscht.

Hinzu kommen im Passagenbereich gewaltige, mit Elektroenergie beheizte Heizstrahler unter dem Glasdach und eine Elektrofußbodenheizung zur Passagenbeheizung, die ebenfalls nur den Ladenmietern zugeordnet wurden, obwohl die Passage den Hauptzugang zur Hochgarage bildete.

Für die zu Lasten der Mieter erwärmten Luft, die als Abluft den Mietflächen zur Beheizung der allgemeinen Verkehrs- und Technikflächen entnommen wird, erhalten die Mieter keine Gutschrift. Dies wäre dann zu vertreten, wenn die Nutzungsverhältnisse so sind, dass alle Mietflächen im gleichen Ausmaß von den mitbeheizten Verkehrs- und Technikflächen partizipieren. Verfügt eine solche Liegenschaft, wie im konkreten Fall, über eine Hochgarage, deren notwendige Verkehrs- und Fluchtwege und die allgemein genutzten Technikräume mit der von den Ladenmietern bezahlten thermischen Energie beheizt werden, sind Gutschriften an die Wärmelieferanten (Ladenmieter) kaum zu vermeiden. Dies gilt



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

um so mehr, wenn die Hochgarage als selbstständige Wirtschaftseinheit verpachtet wurde und kommerziell betrieben wird. Dieses konkrete Beispiel gilt in abgewandelter Form auch für andere Liegenschaften dieser Bauart. Die für eine Betriebskostenabrechnung erforderliche Verrechnung, der durch die Mieter gelieferten thermischen Energie, erfordert einen hohen Zeitaufwand und qualifizierte Kenntnisse, was aber in den Aufgabenbereich des Vermieters fällt. In diesem Fall ist zwischenzeitlich sicher, dass es sich für den Vermieter nie gerechnet hat. Er selbst ist anfangs von international agierenden Immobilienhändlern gelinkt worden. Als er in der Falle saß, wollte er selbst das Objekt nur noch billigst fertig stellen und schnell wieder verkaufen. Dass dies erst nach zehn Jahren zu ca. 40% der eigenen Kosten gelang, ist nur eine Seite des Desasters. Viel gewichtiger waren die laufenden Betriebsverluste durch hohe Leerstände und Notvermietungen. Der Eigentümer versuchte einen Teil der Verluste durch vorsätzlich falsche Nebenkostenabrechnungen hereinzuholen und überforderte damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter. Über 40 Verfahren bei einem Landgericht waren die Folge. Viele Mieter gingen in den persönlichen Konkurs, einer beging sogar Selbstmord nach dem Verlust aller Vermögenswerte. Der Gesamtschaden für den Eigentümer hat vermutlich die 100 Millionen Grenze überschritten. Wegen der vorsätzlich falschen Abrechnung war den Handelnden auf der Eigentümerseite zu raten, immer einen Koffer gepackt zu halten, um sich rechtzeitig vor einer Verhaftung, durch Flucht ins Heimatland dieser Festnahme zu entziehen. Durch den Verkauf an einen Immobilienfond sind jetzt die Fondanleger die Dummen. Ob die Fondgesellschaft eine Rechtsgrundlage für eine Schadenersatzklage gegen den Verkäufer findet, muss auch noch abgewartet werden. Zweifel sind angebracht, ob die Fondmanager dies überhaupt wollen. Immobilienfonds sind schließlich Gebilde, deren Anteile mit bunten Prospekten verkauft werden, ohne dass die Käufer die Werthaltigkeit der Objekte auch nur im Ansatz prüfen können. Wer solche Anteile kauft, deren Werthaltigkeit er nicht prüfen kann, der kannte sicherlich sein Risiko oder hatte zu viel Geld.

Notlösung bei nicht funktionierender Verbrauchsmessung

Wenn nichts stimmt, hat der Gesetzgeber für die Heizkostenabrechnung dennoch eine Lösung in das Gesetz eingebaut.

In § 9a (1) sind Schätzverfahren beschrieben. Sie sind dann anzuwenden, wenn Geräte ausgefallen sind oder wenn bei Nutzern keine Ablesung möglich war. Zwar hat der Nutzer nach § 4 (2) der Heizkostenverordnung die Pflicht, die verbrauchsabhängige Abrechnung zu ermöglichen, es gibt aber immer wieder Fälle, in denen die Ablesung der Geräte trotz mehrerer Ableseversuche unmöglich ist. Typische Beispiele dafür sind Krankenhausaufenthalte und längere Urlaubsreisen aber auch sozial problematische Wohngegenden, in denen der Ableser nicht hineingelassen wird. Ich weiß aus meiner Sachverständigenarbeit jedoch auch, dass es ein erhebliches Faulheitsproblem gibt, wenn Ableser, entgegen vertraglich vereinbarter Pflichten, kein zweites Mal kommen, oder den zweiten Besuch nicht



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

anmelden. Das sollte der Vermieter sich nicht gefallen lassen. Durch die am Markt durchgesetzten elektronischen Verfahren hat sich dieses Problem weitgehend erledigt.

Schätzungen für unterlassene Ausrüstung mit Mess- und Erfassungsgeräten sind jedoch ausgeschlossen. Bei derartigen Fällen besteht für den Vermieter das Risiko, dass er die Heizkosten überhaupt nicht umlegen kann.

Aus meiner Praxis kenne ich auch Fälle, wo der Kundenservice des Wärmemessdienstunternehmens soweit ging, dass Schätzungen auch bei längerfristigen Leerständen vorgenommen wurden. Wenn diese dann noch freihändig im angenommenen Sinne des Vermieters - wie im konkreten Fall - durchgeführt wurden, kann es für den Vermieter sehr teuer werden. Die Rechtskosten lagen im konkreten Fall, einschließlich der Sachverständigenvergütung, bei ca. 15.000,00 Euro, die vom Vermieter zu tragen waren.

Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum, 25 von Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Abs. 1 Satz 2 und § 8 Abs.1 für die Verteilung der übrigen Kosten zugrunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

Damit ist die Möglichkeit von Schätzungen eingeschränkt. Wird der Schätzanteil zu hoch, waren also zu viele Geräte defekt, außerhalb der Eichgültigkeitsdauer oder zu viele Nutzer nicht anwesend, dann ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung nicht mehr möglich. Es müssen entweder Nachablesungen durchgesetzt werden oder die ganze Abrechnung muss nach Grundanteilen gemacht werden. Der zulässige maximale Anteil von Schätzungen ist auf 25 % festgelegt, bezogen auf die Grundfläche oder den Rauminhalt des Gebäudes. Sind z.B. in einem Gebäude mit 1.000 m² mehr als 250 m² zu schätzen, ist dieser Umstand gegeben.

Auch die Verbrauchskosten sind dann nach den Maßstäben zu verteilen, die schon für die Verteilung der Grundkosten vorgesehen sind. Das gilt für Heizung und Warmwasser. Dabei entsteht nur in Ausnahmefällen eine Pauschalabrechnung, bei der die Nutzer kein Kürzungsrecht nach § 12.1 haben, da die Abrechnung in diesen Fällen ordnungskonform ist. In der Praxis ist dies aber sehr selten, weil in der Regel keine ordnungsgemäße Abrechnung vorliegt und deshalb der 15%ige Abzug nach § 12 der Heizkostenverordnung zum Tragen kommt. Nach der Intention des Gesetzgebers sollte mit dem Abzug von 15% ein hinreichender Druck auf den Abrechnungsverantwortlichen ausgeübt werden, damit er langfristig einsieht, dass



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

die Nichtanwendung der Heizkostenverordnung für ihn unwirtschaftlich ist. Die finanziellen Auswirkungen sind hierfür hinreichend. Richtig problematisch wird die Anwendung des § 9 a Absatz 2 der Heizkostenverordnung, wenn zu den Mängeln in der Verbraucherausfassung auch noch Leerstände kommen, die dann zu Lasten des Vermieters auch mit den Durchschnittskosten belastet werden.

In kleineren Anlagen ist die Durchsetzung der Heizkostenverordnung in der Regel unproblematisch. Bei bedeutenden Anlagen ist dies ungleich schwieriger. Aus meiner Praxis kenne ich sehr große Einkaufszentren mit mehr als 20 000 qm Verkaufsfläche, in denen die Abrechnungsverantwortlichen mit einer beispiellosen Selbstherrlichkeit die Heizkostenverordnung missachten und die Einhaltung nur abrechnungstechnisch vortäuschen. Die Menge der Handelsmieter ist überwiegend existenziell gefährdet und trauen sich nicht etwas dagegen zu unternehmen, die großen Handelsfilialisten regeln dieses Problem über Einzelarrangements oder merken es nicht, es sind ja nur „Nebenkosten“. So kann ich mich noch persönlich an eine große bundesweit tätige Drogeriekette erinnern, die ich wegen stark überhöhter Betriebskosten ansprach. Ohne zu zögern sagte mir der Hauptverantwortliche in der Zentrale, dass es für ihn kein Problem gäbe, weil er alles kontrolliere. Dieser Fall war eine Mischung von Gleichgültigkeit in Verbindung mit Unfähigkeit, weil ich konkret wusste, dass dieses Unternehmen statt berechtigter knapp 8,00 DM Nebenkosten, in allen Jahren zwischen 14,00 DM bis 16,00 DM je Quadratmeter zahlte. Der Mitarbeiter war immer noch in dieser Position tätig. Personalpolitik ist natürlich eine Sache der Geschäftsführung. Ein Glück für die Immobilienverantwortlichen, dass in den Führungsetagen im Handel häufig nicht die qualifiziertesten Mitarbeiter sitzen.

Vorsätzliche Missachtung der Heizkostenverordnung

Ich kann mich noch an ein anderes kleineres Einkaufszentrum mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche erinnern, in dem die Ladenmieter alle einen Temperaturwähler hatten, mit dem diese glaubten, die gewünschte Raumtemperatur, nach Bedarf einstellen und zum Ladenschluss die Temperatur aus Einsparungsgründen zurück drehen zu können. Die Prüfung zeigte, dass die Regelgeräte schon eine Reihe von Jahren - vermutlich nach dem letzten Umbau in der Heizzentrale - abgeklemmt wurden. Die im Luftstrom eingebaute Wärmemessung war bei allen Läden außer Betrieb, die dort installierten Wärmezähler schon seit Jahren außerhalb der Eichgültigkeitsdauer. Stattdessen wurden die Läden zentral über die Lüftungsanlagen beheizt, ohne dass der einzelne Mieter seinen Verbrauch beeinflussen konnte. Weil die Heizkostenverordnung nun einmal die Abrechnung nach dem individuellen Verbrauch vorschreibt, wurde diese in den Abrechnungen mit Messwerten vorgetäuscht, welche der Vermieter dem Messdienstunternehmen mitteilte. Ein langer Rechtsstreit war die Folge, bei dem sogar die Belegschaft im Nahbereich des Objektes bis zum zuständigen Oberlandesgericht erstritten werden musste. Im konkreten Fall war die Enttarnung der Abrechnungstricks ein



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Betriebsunfall, den der Vermieter aus der Portokasse bezahlen konnte, weil es sich um einen der großen Center-Betreiber handelte.

Rolltreppen, Brandmelde- und Klimaanlage und sonstige technische Einrichtungen

Grundsätzlich gilt für die Verrechnung der Betriebskosten das Verursachungsprinzip. Dies ist einfacher geschrieben als in der Praxis umgesetzt. Bei Klimaanlage, die in vielen Bürohäusern und Einkaufszentren heute eingebaut werden, ist dies relativ unproblematisch, weil man die für die Klimaanlage insgesamt ermittelten Kosten auf alle klimatisierten Räume nach einem m²-Schlüssel verteilen kann. Wird nur eine Ladenstraße innerhalb eines Einkaufszentrums klimatisiert, werden die Anlieger entweder nach lfd. Meter Schaufenster oder über die anliegenden Mietflächen mit den Kosten belastet. Selbstverständlich werden Flächen, die nicht klimatisiert werden, auch nicht für die Kostentragung herangezogen. Brand- und Rauchmelder, die zumindest bei Tiefgaragen und in einem Teil der gewerblichen Räume und Verkehrsflächen immer vorhanden sind, können nur von den damit ausgestatteten Flächen kostenmäßig getragen werden. Bei Verkehrsflächen gilt, dass zuvor die anfallenden Kosten auf den Verkehrsflächen nach m² verteilt werden und anschließend die Kosten der Verkehrsflächen mit einem angemessenen Schlüssel auf die Anlieger zu verteilen sind.

Rolltreppen und Laufbänder, wie sie sehr oft in Einkaufspassagen eingebaut werden, sind, wie sonstige hier im Einzelfall nicht aufgezählte technische Einrichtungen, kostenmäßig nach dem Verursachungsprinzip zu belasten. Grundsätzlich ist aber zu beachten, dass es nicht auf die tatsächliche Nutzung, bezogen auf die jeweilige Mietfläche, sondern auf die mögliche Nutzung ankommt. Ein Mieter kann die Kostenbeteiligung nicht damit verweigern, indem er vorträgt, die eine Etage immer zu laufen, weil es ihm mit dem Aufzug viel zu langsam geht. Wichtig ist es, im gewerblichen Mietrecht die Betriebskosten eindeutig vertraglich zu regeln. Dies auch deshalb, weil im gewerblichen Mietrecht wesentlich mehr Kosten umgelegt werden können, als dies im wohnwirtschaftlichen Bereich nach der Betriebskostenverordnung zulässig ist.

Instandhaltungskosten/Wartungskosten

Sehr oft habe ich festgestellt, dass Instandhaltungskosten über Betriebskosten ohne vertragliche Vereinbarung auf die Mieter umgelegt werden. Dies geschieht oftmals bei der Wartung von technischen Einrichtungen, wo wirtschaftlich sinnvoll, gleich die anstehenden Reparaturen mit erledigt und abgerechnet werden. Hier ist es wichtig, dass die Reparatur- und Instandhaltungsanteile heraus gerechnet werden und nur der Wartungsanteil auf die Mieter umgelegt wird, sofern die Umlage der Wartungskosten überhaupt zulässig ist. Strittig kann die Umlage bei Erdgeschossmietern sein, wenn diese einen vorhandenen Aufzug überhaupt nicht



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

nutzen können. Hierzu ist die Rechtsprechung noch regional unterschiedlich. Kann der Erdgeschossmieter mit dem Aufzug seinen Keller erreichen, sind die Kosten in jedem Fall umlagefähig, sofern dies nicht einzelvertraglich ausgeschlossen wurde. Sehr oft kommt es auch vor, dass Aufzugskosten auf alle Mieter eines Bauobjektes umgelegt werden, obwohl einzelne Mieter nicht Anlieger an diesem Aufzug sind. Dies ist so nicht zulässig. Wichtig ist, dass der Aufzug für die Mietfläche einen Nutzen haben kann. Es kommt nicht auf die tatsächliche Nutzung durch den Mieter an. Sinngemäß gilt dies auch für Rolltreppen und andere Verkehrseinrichtungen. Zu beachten ist auch hier, dass im gewerblichen Mietrecht, anders als im Wohnungsmietrecht, die Instandhaltungskosten vertraglich auf den Mieter umgelegt werden können. Es kommt auf den bestehenden Mietvertrag an.

Investitionen, Baumaßnahmen

Bei Investitionen in die Bausubstanz oder nachträgliche Änderungen wird gelegentlich versucht, diese über Betriebskosten den Mietern anzulasten. Erkennen lässt sich dies oftmals nur, wenn die Rechnungen qualifiziert geprüft werden. Hierfür ist in der Regel ein hohes Maß an Sachkunde erforderlich, weil für den Prüfer oft nur ein Rechnungstext vorhanden ist, aus dem er bereits die bauseitigen Zusammenhänge erkennen muss. Hinweise liefert hier der Materialverbrauch, weil zum Beispiel bestimmte Baumaterialien nicht im Zusammenhang stehen können mit Wartungen. Weitere Erkenntnisse können die Anlagen zur Rechnung liefern, wie z.B. Lieferscheine, Stundennachweise, Arbeitsrapporte usw. Ohne diese erklärenden Unterlagen sind manche Rechnungen nicht komplett. In der Buchhaltung, beim Vermieter, werden diese Unterlagen regelmäßig nicht abgelegt. Weigert der Vermieter sich, die für das Verständnis der Rechnungsposition zugehörigen Anlagen vorzulegen, kann eine solche Rechnung wegen fehlender Prüfbarkeit nicht als umlagefähig anerkannt werden. Wenn dann noch Investitionen lt. Rechnung als Wartungsverträge dargestellt werden - auch das habe ich schon festgestellt - sind sehr intensive Kenntnisse der jeweiligen Liegenschaft, in Verbindung mit einem umfassenden bautechnischen Know-How für die Prüfung der Betriebskostenabrechnungen unverzichtbar.

Verkehrsflächen, Mietflächen

Sehr oft kommt es auch vor, dass Verkehrsflächen (Flure, Treppenhäuser, Zufahrten, Fluchtwege, Anlieferungsbereiche) unzulässig auf alle Mieter verteilt werden, obwohl einzelne Mieter diese Flächen weder nutzen noch wegen der Lage der eigenen Mietfläche innerhalb eines größeren Objektes nutzen können. Dies gilt insbesondere in großen, gemischt genutzten Objekten, in denen sich sowohl Wohnungen, als auch gewerbliche Mieteinheiten befinden. Auch, dass das für eine Immobilie zugrunde liegende Flächenmaß nicht stimmt, ist häufige Realität. Eine Betriebskostenabrechnung, die aufgrund eines falschen Flächenmaßes erstellt wurde, wird, wenn die Flächendifferenzen gravierend sind, wahrscheinlich keinen Bestand haben.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Hinweise für die richtige Flächenberechnung gibt der Teil IV der II. Berechnungsverordnung, (II. BV) §§ 42 ff. alte Fassung oder ab dem 1.01.2004 die Wohnflächenverordnung, sofern der Mietvertrag das Flächenaufmass nicht anderweitig bestimmt. Ab dem 1.01.2004 ist die im Wesentlichen identische Wohnflächenverordnung und für Nutzflächen schon immer die DIN 277 anzuwenden. Im Wohnungswesen ist diese Rechtsvorschrift dominierend. Hier wird auch auf die Regelung in § 20 ff der Neubaumietenverordnung hingewiesen, in der das Flächenaufmaß nach der II. BV. bis zum 31.12.2003 zwingend als Verteilungsschlüssel vorgeschrieben ist. Mit Wirkung ab dem 1.01.2004 wurde das insoweit verändert, als ab diesem Zeitpunkt die Wohnflächenverordnung gilt. Aber auch hier ist es wichtig zu wissen, dass es Fallgestaltungen in der Praxis gibt, dass durch schräge Wände im Dachgeschoss, genutzte Speicherräume, die wegen zu geringer Höhe keine Wohnflächen sind, stark unterschiedlichen Raumhöhen und bei zusätzlich vermieteten sonstigen Räume z.B. im Keller, für die eine nach der II. BV. oder Wohnflächenverordnung ermittelte Wohnfläche, nicht für die Verteilung der Betriebskosten geeignet ist. In solchen Fällen bietet sich das Raumvolumen als Verteilungsschlüssel an. Im Gewerbemietrecht gilt weitgehende Vertragsfreiheit, wobei gewerblich genutzte Flächen, Nutzflächen nach der DIN 277 sind.

Beispiele aus meiner Prüfungspraxis

1. Beispiel:

In einem Pfarrhaushalt erhielt die langjährige Pfarrhaushälterin ein lebenslanges Wohnrecht für die erste Etage des Pfarrhauses zugeschrieben. Noch zu Lebzeiten des Wohnrechtsgebers wurde die Fläche des 1. Obergeschosses mit 70 m² und das Erdgeschoss mit 80 qm festgelegt. Die Differenz von 10 m² sollte die im Obergeschoss vorhandenen schrägen Wände ausgleichen. Der Pfarrer starb, Eigentümer des Hauses wurde die Schwester der Pfarrhaushälterin, die wiederum das Haus auf ihre Tochter übertrug, welche selbst nicht im Haus wohnte. Sehr bald kam es, nachdem in die Erdgeschosswohnung eine weitere Person einzog, zum Streit über die nach Wohneinheiten aufgeteilten Betriebskosten. Die Nutzerin der Wohnung im 1. OG verlangte zuerst die Aufteilung der Wasserkosten auf jetzt drei Personen und nachdem dies abgelehnt wurde, zusätzlich die Heizkostenabrechnung nach der Heizkostenverordnung. Eines der großen bundesweit tätigen Wärmemessdienstunternehmen wurde beauftragt, die vereinbarte Vertragsdauer betrug 10 Jahre. Die Eigentümerin meldete dem Wärmemessdienstunternehmen die Gesamtflächen mit den historisch festgelegten 70 + 80 = 150 m². und die jährlichen Aufwendungen in den einzelnen Kostenarten. Das Messdienstunternehmen erstellte die Gesamtabrechnung über Betriebskosten unter Verwendung der mitgeteilten Flächen und Verbrauchsdaten, ohne diese selbst zu überprüfen.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Diese Abrechnung wurde wie schon oft in anderen Fällen festgestellt, eng an den Wünschen der Eigentümerin orientiert, durchgeführt. Es kam zum Rechtsstreit. Der Sachverständige wurde beauftragt und ermittelte die Gesamtfläche mit 310,29 m², statt der bisher berücksichtigten 150 m².

In dem Haus gab es neben den nach dem Verständnis der Eigentümer vorhandenen Wohnflächen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss noch komplett ausgebaute und beheizte Wohnräume im Dachgeschoss, die von den Erdgeschossbewohnern gelegentlich genutzt wurden. Auch im Kellergeschoss gab es Räume, die als Wasch- und Vorratsräume, zuzüglich einer Autogarage ausschließlich und regelmäßig durch die Erdgeschossbewohner genutzt wurden.

Bemerkenswertes am Rande: Die vom Wärmemessdienstunternehmen installierten Uhren für Warm- und Kaltwasser wurden zwar montiert, es gab aber noch andere Wasserleitungen, die das Haus ohne Messung des Verbrauchs mit Warmwasser versorgten. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde über die Wohnung im 1. OG mit Wasser und Strom versorgt. Der Heizkörper im Dachgeschoss wurde vom Wärmemessdienstunternehmen mit Messgeräten ausgestattet. Aber auch hierbei fiel nicht auf, dass die Dachgeschossetage dem Unternehmen nach den Unterlagen als Fläche nicht bekannt war.

Die Klägerin hatte nicht nur den Rechtsstreit verloren, sie ist zusätzlich für zehn Jahre an einen Vertrag mit dem Wärmemessdienstunternehmen gebunden, der wegen unübersichtlicher Installationsverhältnisse nicht geeignet ist, gemessene Werte zu ermitteln. Selbst über eine neu installierte Warmwasseruhr wurde der Verbrauch von beiden Wohneinheiten gemessen, so dass auch die neu installierten Wasseruhren für die Verbrauchsabrechnung unbrauchbar waren, wie im Objekt durchgeführte Fließversuche zeigten.

Allgemein unbekannt ist, dass die Grunddaten und die Verbrauchswerte für die Wärmekostenverteilung im Regelfall, so auch hier, den Messdienstunternehmen durch den Vermieter oder Eigentümer mitgeteilt und offensichtlich nicht einmal einer Logikprüfung unterzogen werden. Für den Mieter und Rechtsanwalt bedeutet dies höchste Aufmerksamkeit bei den Betriebskostenabrechnungen, insbesondere hinsichtlich der Grunddatenprüfung. Es gibt jedoch Wärmemessdienstunternehmen, die in der Gesamtabrechnung auf Unklarheiten und Mängel hinweisen. Es ist Aufgabe des Vermieters, diesen Hinweisen nachzugehen und sie zu prüfen.

2. Beispiel:

In einem Mehrfamilienhaus wurde das gesamte Dachgeschoss als eine Art Wohnstudio ausgebaut und gelegentlich vom Sohn der Eigentümerin genutzt.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Zusätzlich gab es im Kellergeschoss drei Garagen, von denen eine Garage extern vermietet war, eine die Eigentümerin nutzte und die dritte Garage durch eine Mieterin des Hauses genutzt wurde.

Das als Wohnstudio ausgebaute Dachgeschoss wurde dem Wärmemessdienstunternehmen mit 10 m² gemeldet. Es war mit vier Heizkörpern und daran installierten Heizkostenverteilern ausgestattet. Eine Logikprüfung zur Aufdeckung des auffälligen Missverhältnisses von 10 m² und vier installierten großen Heizkörpern gab es auch hier nicht.

Es kam zum Rechtsstreit, der Sachverständige wurde beauftragt. Die Wohnfläche des Dachstudios wurde durch Umrechnung des Raumvolumens auf die im Haus vorherrschende Raumhöhe von 2,50 Meter mit insgesamt 102,0 m² festgestellt.

Die Garagen waren überhaupt nicht als Kostenträger berücksichtigt worden, auch dies wurde korrigiert.

Diese Beispiel zeigt, dass die Anwendung der NMV und die Flächenerfassung auf der Grundlage der §§ 42 ff der II BV oder der Wohnflächenverordnungen zu Fehlverteilungen führt, weil das sich über die ganze Hausfläche erstreckende Wohnstudio im Dachgeschoss mit einer Grundfläche von fast 250 m² und einer maximalen Raumhöhe von 1,94 m, bei einer Flächenermittlung nach der II. BV nur in sehr geringen Umfang an den gesamten Betriebskosten des Hauses beteiligt worden wäre. Erst eine Kostenverteilung nach dem Raumvolumen (Anlage 2 zu § 34 der II. BV) führte zu vertretbaren Ergebnissen. Auch die Garagen im Kellergeschoss, die nicht von allen Mietern und in einem Fall sogar von einem externen gewerblichen Mieter genutzt wurden, hätten über die Verteilung nach der Wohnfläche nicht belastet werden können, obwohl diese Kosten verursachen.

3. Beispiel:

In diesem Beispiel handelt es sich um eine innerstädtische, über Jahrzehnte gewachsene und mehrfach veränderte Bausubstanz mit einer gesamten Mietfläche von deutlich über 4.500 m², von denen nur 3.600 m² in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt wurden.

Das gesamte Erdgeschoss und die Kellerräume wurden gewerblich genutzt. In der zweiten bis vierten Etage überwog die gewerbliche über die wohnwirtschaftliche Nutzung. Im Hinterhof sind zusätzlich gewerbliche Mietflächen für Handwerksbetriebe (Werkstätten und Büros) entstanden. Zwei Autodurchfahrten durch das straßenseitig gelegene Vorderhaus in den Hinterhof wurden von diesen Betrieben, aber auch von Mietern des Haupthauses zur Erreichung der zusätzlich im Hof vorhandenen Parkplätze genutzt.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Die Flächenangaben aus den alten Mietverträgen wurden jeweils aus den Vorverträgen übernommen und bei der Wiedervermietung nicht überprüft. Sieben Zivilrechtsstreite allein zwischen einem gewerblichen Mieter und dem Eigentümer waren zum Teil seit Jahren anhängig. Die sachverständige Überprüfung der Liegenschaft führte zu einem Gutachten und in der Folge dazu, dass der Eigentümer alle sieben Klagen nach rechtlichen Hinweisen durch das Gericht zurückzog und sich außergerichtlich mit dem Mieter, nach den Vorgaben des Sachverständigen einigte. Die Flächenaufmaße selbst, waren von den beteiligten Rechtsanwälten nie in Frage gestellt worden, dies obwohl einzelne Mietflächen um mehr als 100 % größer waren, als sie im jeweiligen Vertrag ausgewiesen und in der Betriebskostenabrechnung mit den falschen Maßen berücksichtigt wurden. Durch diese fehlerhaften Flächenmaße wurde der Beklagte, dessen Flächen im wesentlich stimmten, mit erheblich überhöhten Betriebskosten belastet. Die Feststellungen waren aber auch nur in Verbindung mit einer objektseitigen Nachschau durch einen Baufachmann möglich.

Hinzu kamen noch nachfolgende grundsätzliche Probleme, die in keiner Weise in den Betriebskostenabrechnungen eingegangen sind.

Unterschiedliche Raumhöhen

Die Raumhöhen im gewerblichen Mietbereich lagen zwischen 2,50 und 3,80 Meter und im wohnwirtschaftlichen Bereich bei durchschnittlich 2,50 Meter. Dennoch wurden die Betriebskosten ausschließlich nach Flächen abgerechnet, ohne die unterschiedlichen Raumhöhen, z.B. nach § 34 der II BV, zu berücksichtigen. Notwendig war in diesem Fall, dass die Heizkosten auf der Grundlage des Raumvolumens verteilt, oder die Räume mit einer größeren Höhe als 2,50 Meter über die Volumenberechnung in Räume mit der vorherrschenden Raumhöhe von 2,50 Meter umgerechnet wurden. Alternativ wäre es möglich gewesen, durch Bildung von Abrechnungskreisen, dem Gewerbebereich auf der Grundlage des umbauten Raumes zuvor die anteiligen Kosten zuzuordnen.

Dies ist im Übrigen ein generelles Problem, weil ich häufig Heizkostenabrechnungen vorfinde, in denen trotz gravierender Raumhöhenunterschiede die Grundkosten der Heizung nach der Fläche verteilt werden.

Fluchtwege, gemeinsame Verkehrsflächen

Eine im Verbindungsbau zum Hinterhaus liegende Büroeinheit hatte den behördlich vorgeschriebenen Fluchtweg und Personaleingang im Hausflur des Vorderhauses in der ersten Etage mit einer Brücke zum Hinterhaus und wurde mit der dazugehörigen Mietfläche nicht an den Kosten für den Hausflur und den Aufzug beteiligt. Auch wenn es sich nur um einen Fluchtweg handelte, ist die davon



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

profitierende Mietfläche Kostenträger für alle Kosten dieses Hausflures und des Aufzuges.

Im Kellerraum dieses Vorderhauses hatte ein anderer Mieter des Hinterhauses die Personaltoilette gemietet. Auch die Fläche dieses Mieters war als Kostenträgerfläche bei der Kostenverteilung für die Kosten des Hausflures und des Aufzuges zu berücksichtigen.

Etwas anders sah es bei der dritten Variante in diesem Objekt aus. Ein externer Dritter hatte im Kellerraum eine Lagerfläche gemietet und wurde überhaupt nicht an den Betriebskosten beteiligt, weil der Eigentümer glaubte, dass Betriebskosten im Keller nicht zu berücksichtigen seien. Richtig war, dass dieser Keller Kostenträgerfläche, wie jede andere Mietfläche war, und zusätzlich an den Aufzugskosten und den sonstigen Flurkosten zu beteiligen war, weil der Aufzug bis ins Kellergeschoss ging und vom Mieter des Kellers genutzt werden konnte. Dieser externe Mieter hatte aber noch eine Nebenfolge verursacht. Für die Hausflur- und Aufzugskosten war eine eigene Abrechnungsgruppe zu bilden und jeder Nutzer des Hausflures mit den anteiligen Kosten, verteilt auf die anliegende Mietfläche zu belasten.

Die anteiligen Kosten für den Hausflur und den Aufzug reduzierten sich für die bisher allein belasteten Anlieger um über 60 %, weil die Flächen der nach Korrektur zusätzlich zu belastenden Anlieger wesentlich größer waren als die der anderen Mieter, die vorher allein Kostenträger waren.

Vermietete Parkplätze

Im Hinterhof gab es zu einem Pauschalpreis inklusiv Betriebskosten vermietete Parkplätze, die an unterschiedliche Mieter gegen Entgelt vermietet waren. Diese Parkplätze wurden durch die beiden Toreinfahrten des Vorderhauses verkehrsmäßig erschlossen. An den Betriebskosten wurden diese Parkplätze überhaupt nicht beteiligt. Das war so nicht haltbar. Die Beteiligung der Parkplätze an Grundsteuer, Hausversicherung, Hausmeisterkosten, Straßenreinigung usw. war die Folge. Grundlage war die Fläche der Parkplätze ohne Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsflächen, die von allen Mietern gemeinschaftlich genutzt wurden.

Tresorräume, Arbeitsräume im Kellergeschoss

In dem Objekt gab es auch eine Bankfiliale, die Räume vom Keller bis zur ersten Etage nutzte. Im Erdgeschoss war eine Öffnung in der Kellerdecke von ca. vier mal vier Meter mit einer großen Freitreppe, die in das Kellergeschoss führte, in dem sich der Tresorraum und diverse offene, räumlich nicht abgetrennte Arbeitsplätze in der Registratur befanden. Die Beheizung der Räume im Kellergeschoss erfolgte durch die offene Schalterhalle von oben. Im abgeschlossenen Tresorraum befand sich ein



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Heizkörper, der dem beauftragten Wärmemessdienstunternehmen nicht bekannt und deshalb nicht mit Messeinrichtungen ausgestattet war. Der Eigentümer glaubte die Kellerräume nicht bei der Heizkostenabrechnung berücksichtigen zu müssen, weil diese nach seinem Verständnis nicht beheizt und im übrigen nicht zu berücksichtigende Kellerräume waren. Falsch, wie die vorstehende Beschreibung zeigt. Der Schalterraum und die zur Freitreppe nach oben offenen Räume waren Kostenträger im Rahmen der Betriebskostenabrechnung inklusiv Heizung. Lediglich der Tresorraum hätte bei den Heizungskosten ausgeklammert werden können, wenn es dort keinen Heizkörper gegeben hätte. Wegen der fehlenden Messeinrichtung mussten in diesem Raum die Verbrauchswerte noch zusätzlich berechnet und berücksichtigt werden.

Auch dieser Fall zeigt, dass die NMV und die II. BV als Hilfsinstrumente allein nicht geeignet sind, in derartigen, sehr komplizierten innerstädtischen Immobilien die Betriebskosten gerecht zu verteilen. Die Flächenberechnung nach der DIN 277 ist wegen der Nutzflächen neben einer örtlichen Nachschau sowieso unverzichtbar.

Aber auch der Vermieter ist hier zu kritisieren, weil er einen kaum noch zu verwaltenden Wildwuchs zugelassen hat, ohne sich um die Abrechnungsstrukturen zu sorgen.

Es kommt außerhalb der vorstehenden Beispiele sehr oft vor, dass Mietflächen eines Objektes überhaupt nicht in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden. Meist sind dies Flächen, wie Parkplätze, Garagen, Lagerräume, genutzte Speicherräume, usw., die in der irrigen Annahme, dass sie keine Kosten verursachen, nicht eingerechnet werden. Parkplätze und Garagen auf dem Grundstück müssen mit den dazugehörigen Zufahrten gereinigt und von Schnee geräumt werden. Auch die Gebäudeversicherung, Grundsteuer und sonstige Grundabgaben fallen auf diesen Flächen an. Sinngemäß gilt dies auch für Speicherräume, Lagerräume und Werkstätten auf dem Grundstück. Dies zum Teil jeweils mit einer anderen Auswirkung auf die umzulegenden Kosten.

Mehrfach habe ich in meiner Sachverständigenpraxis ganze Etagen vorgefunden, die z.B. als Wohnstudio genutzt, mit Heizkörpern ausgestattet waren, aber weder vom Wärmemessdienstunternehmen, noch vom Vermieter in die Heizkosten- oder Betriebskostenabrechnung einbezogen worden sind.

In einem konkreten Fall wurde eine 4-geschossige Hochgarage vorgefunden, deren Flucht- und Zuwege durch ein mehrgeschossiges, darunter liegendes Einkaufszentrum gingen. Die Hochgarage wurde verpachtet und die Nebenkosten für diese Hochgarage zum Teil pauschaliert. Die Unterhaltung der Zugänge und der Fluchtwege wurde den Ladenmietern über die Betriebskostenabrechnung auferlegt. Durch die Kostenentlastung der Hochgarage erwirtschaftete diese



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Jahresüberschüsse im Millionenbereich, während die Ladenmieter im Regelfall hohe Verluste hatten. Ähnlich sah die Situation in einem anderen Einkaufszentrum bei einer Tiefgarage aus, deren Fluchtwege durch die Ladenstraße gingen und von den dortigen Mietern kostenmäßig getragen wurden. Fluchtwege sind wie alle Verkehrsflächen, Aufzüge und Rolltreppen einzeln zu betrachten und hinsichtlich ihrer tatsächlichen Funktion für Nebenkostenzwecke einzuordnen.

In Thüringen wurde von mir ein großes Einkaufszentrum vorgefunden, welches eine seitlich angebaute Hoch- und Tiefgarage hatte. Auch hier wurde die Garage verpachtet und brachte Geld in die Kasse. Die Nebenkosten wurden weit überwiegend allein den Mietern der Läden und Praxen angelastet. Dies sogar, obwohl beide Objekte gemeinsame technische Einrichtungen hatten.

Wesentlich für die zu treffende Entscheidung ist die Lage der jeweiligen Fläche und wie diese genutzt wird. Wenn zum Beispiel der Fluchtweg eines Erdgeschossmieters in ein sonst von ihm nicht zu begehendes Treppenhaus mündet, ist er an den Betriebskosten der übrigen Anlieger des Flures zu beteiligen. Ein u.a. als Tresor und Aktenraum genutzter Kellerraum mit offener Freitreppe in die Schalterhalle einer Bank im Erdgeschoss ist voll in die Kostenverteilung inklusiv Heizkostenabrechnung einzubeziehen. Dies sind nur einige Beispiele von Tausenden, mit denen die grundlegende Problematik dargelegt werden soll.

Berücksichtigung von Leerständen

Generell gilt bei Leerständen innerhalb eines Objektes, dass die darauf entfallenden Betriebskosten vom Vermieter getragen werden. Vertraglich lässt sich dies beim Gewerbemieter anders regeln. Der Vermieter kann seinen Anteil der Betriebskosten aus nicht vermieteten Räumen dadurch reduzieren, dass er unter Beachtung der Billigkeitsgrundsätze, § 315 BGB, den Verteilungsschlüssel in einigen Positionen anpasst. Bei der Müllabfuhr, dem Energieverbrauch und diversen anderen Kostenpositionen hat der Vermieter die Möglichkeit Veränderungen vorzunehmen, die ihn entlasten. Die Änderung der Verteilungsschlüssel ist jedoch nur für die gesamte Abrechnungsperiode einheitlich zulässig und darf natürlich nicht ermessensmissbräuchlich sein.

Generell gilt, dass eine Leerstandsklausel im gewerblichen Mietvertrag, mit der die verbrauchabhängigen Kosten nur auf die vermieteten Flächen umgelegt werden, unter Beachtung der Zumutbarkeitsgrenzen u.a. des §§ 315 BGB zulässig ist.

Vorsicht aber bei weitgehend leerstehenden Häusern, die zum Abriss oder Verkauf geräumt werden. In einem konkreten Fallbeispiel konnte ich nachweisen, dass durch die weitgehende Räumung des Häuser, die Heizkosten für die verbliebenen Mieter stark angestiegen sind. Viel stärker als bisher immer angenommen, wanderte die Wärme von der beheizten Wohnung in die unbeheizten Räume ab. Dies ist eine Situation, die im Einzelfall berücksichtigt werden muss. Insbesondere auf dem Gebiet der früheren DDR, wo systematisch Häuser geräumt und abgerissen



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

werden, kann dies von besonderer Bedeutung sein. Aber auch die Plattenbauten, ob saniert oder unsaniert, oder die hochsubventioniert errichteten Neubaugebiete sind ein riesiges Problem. Leere Räume, die nicht beheizt werden, erhalten die benötigte Wärme immer durch die nicht isolierten Zwischenwände und -decken aus den bewohnten und beheizten Räumen. Diese Wärmewanderung, lässt sich natürlich berechnen, wenn man sich vom Deutschen Wetterdienst die Außentemperaturen beschafft und die Bausubstanz sachgerecht in die Berechnungen einbezogen wird. In einem von mir für das Amtsgericht Aue berechneten Fall stiegen die Heizkosten durch die umliegenden leeren Wohnungen innerhalb einer vermieteten Wohnung auf das Dreifache an.

Einen ähnlichen Fall hatte ich für das Amtsgericht in Verden an der Aller berechnet. Dort wurden drei Häuser nach und nach geräumt, weil sie verkauft werden sollten. Der Vorteil war, dass in diesem Objekt zwei 5-Jahresperioden betrachtet werden konnten. Die erste Periode ohne Leerstand zeigte, dass der später betroffene Beklagte, in allen 5 Jahren mit seinem Verbrauch zwischen 10 bis 15% unterhalb des Durchschnittsverbrauchs der anderen Mieter lag. Das änderte sich in der zweiten Periode. In etwa im gleichen Verlauf, wie der Leerstand zunahm, stiegen die Heizkosten der verbleibenden Mieter an. Zum Schluss, als der letzte Mieter im Haus wohnte, lagen dessen Heizkosten um 130% oberhalb des früheren Durchschnittsverbrauchs, ohne dass dies durch andere Faktoren zu erklären war.

Hausmeister

Sofern ein Hausmeister erforderlich ist, können die Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Die Betonung liegt auf erforderlich. Kann dies bejaht werden und wird der vorhandene Hausmeister wirtschaftlich sinnvoll auch für kleinere Reparaturen eingesetzt, dann ist hier folgendes zu beachten. Bei der Betriebskostenabrechnung sind die Instandhaltungsanteile aus der Hausmeistertätigkeit regelmäßig herauszurechnen und in der Wohnungsvermietung vom Vermieter allein zu tragen. Dies gilt im Übrigen im gleichen Umfang, für die vom Hausmeister eventuell durchgeführte Verwaltungsarbeit. Verwaltungskosten sind im Wohnungsmietrecht regelmäßig nicht als Betriebskosten umzulegen. Im gewerblichen Mietrecht kommt es hierbei wiederum auf den Mietvertrag an. Sehr kritisch sind Leistungsverzeichnisse der Firmen zu betrachten, die professionelle Hausmeisterdienstleistungen erbringen. In vielen überprüften Fällen war das beschriebene Papier umfangreicher, als die tatsächlich erbrachte Hausmeisterleistung. Abzüge wegen des Verstoßes gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit waren die Folge. Insbesondere die Hausmeisterdienste im Einflussbereich eines bedeutenden Vermieters sind mit größter Vorsicht zu betrachten. In der Berufungsinstanz bei einem Landgericht konnte ich 2003 nachweisen, dass die verrechneten Hausmeisterdienstleistungen um 200% überteuert waren und diese zusätzlich schlecht erbracht wurden. Ähnliche Verrechnungen wurden bei vielen Amtsgerichten nach meiner Begutachtung durch



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Klageabweisung storniert. Dies ist auch für den Vermieter äußerst problematisch, wenn der Vertrag über Hausmeisterdienstleistungen mal eben schnell zwischen Tür und Angel unterzeichnet wird. Hier habe ich viele Fälle erlebt, die zu erheblichen Rechtskosten für den Vermieter führten.

Höhe der Vorauszahlung und tatsächliche Abrechnung der Betriebskosten im gewerblichen Mietrecht

Sehr verbreitet ist es im gewerblichen Mietrecht bei neu erstellten Mietflächen für die Erstvermietung die Betriebskostenvorauszahlung relativ gering festzulegen.

Beispiel: In einem großen Einkaufszentrum wurden die Betriebskostenvorauszahlungen bei der Erstvermietung mit 4,00 DM je qm festgelegt. Die Mieter kalkulierten diesen Betrag zu der vertraglich vorgesehenen Nettomiete und kamen so zu der Bruttomiete, die wiederum Basis für die betriebswirtschaftliche Entscheidung zur Anmietung der Laden-, Praxis- oder Bürofläche war.

Als dann die erste Betriebskostenabrechnung vorlag und zwischen 14,00 DM und 16,00 DM je m²/Monat allein für Betriebskosten verlangt wurde, war die betriebswirtschaftliche Kalkulation nicht einmal mehr das Papier wert, auf dem sie gerechnet wurde.

Scharen von Rechtsanwälten wurden durch die Mieter eingeschaltet, Prozesse wurden dutzendweise geführt, Erfolg für die klagenden Mieter fast null.

Der Vermieter und die von ihm beauftragte Centermanagement-Gesellschaft, die beide sehr umfangreich, national und international im Immobilienwesen tätig sind argumentierten, gestützt auf eine hierfür missbrauchte BGH-Rechtsprechung, dass man beim Abschluss der Verträge noch nicht wissen konnte, wie hoch die Betriebskosten in dem neuen Objekt tatsächlich anfallen werden.

Die Mieter ließen über ihre Rechtsanwälte vortragen, beim Abschluss der Mietverträge getäuscht worden zu sein. Einige argumentierten auch in Richtung Verwirkung, wegen zu später Abrechnung oder wollten deshalb auf Verjährung hinaus. In einem Fall erstattete ein Rechtsanwalt sogar Strafantrag wegen Betrug. Alles endete wie das berühmte „Hornberger Schießen“, abweichend hiervon aber mit sehr hohen Kosten für Mieter und Vermieter, von denen viele im Verlauf der Jahre insolvent wurden und einer nach dem Verlust aller Vermögenswerte sogar Selbstmord beging. Aber auch der Eigentümer der Immobilie, hatte durch die Mietausfälle und Rechtsanwaltskosten hohe Verluste, hatte aber irgendwann einen offenen Immobilienfond gefunden, der das marode Einkaufszentrum gekauft hat. Pech für die Anleger in dem Immobilienfond, Glück für den Verkäufer.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Tatsächlich ist es so, dass die Mieter nur dann Erfolg haben konnten, wenn sie hätten nachweisen können, dass der Vermieter ihnen vor Vertragsabschluss zugesichert habe, dass die Betriebskosten eine bestimmte Höhe nicht überschreiten werden, oder der Nachweis, dass die Vorschusszahlung nur deshalb mit lediglich 4,00 DM festgelegt wurde, um den Mietern geringe Kosten vorzutauschen, und sie so zur Anmietung zu bewegen. In dem hier konkret vorliegenden Fall waren die Vermieter mehrfach chemisch gereinigt und machten nahezu keine Fehler. Obwohl der Trick schon alt ist, fallen immer wieder Mieter darauf herein. Sie werden durch Versprechungen unter vier Augen beruhigt, die aber nicht schriftlich zugesichert werden. Was sich im Einzelfall für den Mieter als verheerend herausstellte, brachte auch dem Vermieter keinen Vorteil. Die Vermietungsprobleme eskalierten und das gesamte Einkaufscenter seit der Erbauung in 1990 war ein Sanierungsfall, mit hohen zweistelligen Millionenverlusten.

Der Vertragsposition Betriebskosten wird beim Vertragsabschluss immer noch eine zu geringe Aufmerksamkeit zugemessen. Dies auch bei professionell handelnden Mietern, die sich oft auf Vertragsdauern von 10 bis 20 Jahre festlegen. Um einen späteren Rechtsstreit zu vermeiden, ist es für Mieter und Vermieter sinnvoll, die Betriebskosten bei Erstvermietung für die ersten zwei Jahre in der Höhe zu begrenzen, bis Erkenntnisse aus den tatsächlichen Kosten der Immobilie vorliegen.

Nur auf Grund der Kenntnis, der zu erwartenden Gesamtmiete, lässt sich betriebswirtschaftlich die Anmietung einer Immobilie, z.B. für den Betrieb eines Handelsgeschäftes, einer Arztpraxis oder eines sonstigen Dienstleistungsbetriebes darstellen.

Aber auch im Wohnungsbereich sollte man hier wachsam sein. Es gibt Häuser, die vor 1973 gebaut wurden und wegen weitgehend fehlender Isolierung bei ehrlicher Angabe der Heizkosten nicht vermietbar sind. Auch wenn Wärmelieferung eine Rolle spielt, werden gerne die Heizkosten verschwiegen, die allein dadurch entstehen, dass ein Wärmelieferer als Kostentreiber zwischengeschaltet wurde.

Beachtung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit

Unstrittig ist bisher, dass der Vermieter, sofern er Heizöl einkauft, im Rahmen der Lagerkapazität vorzugsweise Einkaufsvorteile nutzen muss. Will er nicht Gefahr laufen einen Teil des Rechnungspreises nicht ersetzt zu bekommen, darf er nicht mehrfach ohne Not in Hochpreisperioden, zum Beispiel im Winter, seine Öltanks füllen. Im Mietrecht wird sich zunehmend durchsetzen, dass Vermieter, die im Grunde Gelder der Mieter ausgeben, verpflichtet werden, die zu Lasten der Mieter eingekauften Dienstleistungen innerhalb der Liegenschaft unter Wettbewerbsbedingungen einzukaufen. Die Ausschaltung des Marktes ist ein Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit und berechtigt zu einem



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

prozentualen Abzug von der Betriebskostenabrechnung, der im Einzelfall begründet werden muss. Weitere Ursachen, die einen Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit beinhalten, sind z.B., wenn die Verteilungsleitungen für Wärmeenergie nicht den Regeln der Technik entsprechend isoliert sind. Auch hier sind Abzüge zulässig, die im Einzelfall vor Ort berechnet oder sachverständig geschätzt werden müssen. Anzumerken ist hier, dass die §§ 20 + 24 der Neubaumietenverordnung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau immer, aber durch die Rechtssprechung auch für den frei finanzierten Wohnungsbau gilt. Zwischenzeitlich sind diese Regeln vergleichbar in das BGB eingegangen. Hiernach kann der Vermieter nur die notwendigen Kosten auf den Mieter umlegen, die er im Rahmen ordentlicher Geschäftsführung verursacht hat. Der Verzicht auf Wettbewerb gehört nicht zu den Arbeitsweisen eines ordentlichen Kaufmanns. Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz ist nun im allgemeinen Wohnungsmietrecht § 556 Absatz 3, und § 560 Absatz 5 gesetzlich normiert, so dass der Vermieter immer das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten hat. Was darunter zu verstehen ist, wird von den Gerichten noch unterschiedlich interpretiert. Dennoch ist der Vermieter gut beraten, sorgfältig mit dem Geld seiner Mieter umzugehen und Leistungen unter Wettbewerb zum Marktpreis einzukaufen. Die stark verbreitete Methode, Leistungen durch verbundene Gesellschaften ohne Ausschreibung zu überhöhten Preisen erbringen zu lassen, um Zusatzgewinne aus den Nebenkosten abzuschöpfen, kann im Einzelfall wirtschaftlich erfolgreich sein, solange sich niemand wehrt. Risiken bestehen vorerst nur dann, wenn sich jemand gegen die überzogenen Kosten zur Wehr setzt. Weitere Risiken entstehen durch hohen Mieterwechsel und Leerstände wegen überzogener Betriebskosten. Je nach Region und zuständiger Staatsanwaltschaft besteht möglicherweise auch ein strafrechtliches Risiko, weil diese Art der Gewinnerwirtschaftung immer auch eine Gratwanderung zwischen noch legalem und schon strafrechtlich relevantem Gebaren ist.

Verjährungsfristen, Anspruch auf Abrechnung vor und nach dem 1.09.2001

Nebenkostenforderungen verjährten vor der Mietrechtsreform am 1.09.2001 regelmäßig gemäß § 197 BGB nach vier Jahren. Lediglich im Bereich der Sozialwohnungen gab es nach der hierfür geltenden NMV schon länger die Jahresfrist für die Abrechnung der Nebenkosten. Durch die Mietrechtsreform wurden auch die Verjährungsfristen neu geordnet. Bei Betriebskosten gilt, dass die Verjährungsfrist erst mit der erfolgten Abrechnung beginnt und nicht mit dem Zeitpunkt, wo die Betriebskostenabrechnung hätte erstellt werden können. Im preisgebundenen Wohnungsmietrecht gab es also schon länger gesetzliche Regelungen, die eine Verwirkung der Forderung des Vermieters bei nicht erfolgter Abrechnung nach Ablauf eines Jahres vorsahen. Durch die Mietrechtsreform ist diese Regelung, durch den § 556 Absatz 3 BGB ausgedehnt worden, auf alle Betriebskostenabrechnungen, dies unabhängig davon, ob es sich um Wohnungen



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

oder Gewerbe handelt, so wollte es die Politik. Zwischenzeitlich gibt es eine Reihe von Juristen, die sehen das gewerbliche Mietrecht durch die Mietrechtsreform nicht berührt. Es bleibt abzuwarten, was die Rechtsprechung daraus macht. Für Mieter gelten neue Fristen, weil sie Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnungen innerhalb von 12 Monaten nach dem Zugang der Abrechnung geltend machen müssen. Versäumt der jeweilige Mieter diese Frist, ist er mit seinen Einwendungen ausgeschlossen. Der Gesetzgeber hat die jeweiligen Jahresfristen mit § 556 Absatz 4 BGB auch festgeschrieben, weil abweichende vertragliche Bestimmungen unwirksam sind. Dies bedeutet, dass die Jahresfristen auch für bestehende Mietverträge gelten. Der Anspruch des Vermieters auf Abrechnung verjährt durch die Jahresfristen jedoch nicht. Wenn ein Vermieter nicht abrechnet, obwohl er dazu verpflichtet ist, sollte der Mieter überlegen, ob er Rückforderungen zu erwarten hat. Wenn ja, muss er den Vermieter zur Abrechnung zwingen. Wirksam zur Abrechnung zwingen kann der Mieter den Vermieter nur über die teilweise Kürzung der Betriebskostenvorauszahlungen im Folgejahr, sofern der Vermieter mit der Abrechnung im Verzug ist. Wenn zwischen Mieter und Vermieter ein vernünftiges Miteinander herrscht, sollte man sich vorher unterhalten. Die Jahresfristen natürlich unter dem Vorbehalt, ob dies auch für gewerbliche Mietverhältnisse gilt, was derzeit von vielen Juristen bestritten wird.

Umzulegende Betriebskosten von 1 bis 34 und Anmerkungen des Autors

Nach den bisher behandelten grundlegenden Fragestellungen zum Thema Betriebskosten, wird der Autor jetzt chronologisch der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung oder der ab dem 1.01.2004 auch geltenden Betriebskostenverordnung folgen und diese aus seiner Sicht als Sachverständiger kommentieren. Sofern die neue Betriebskostenverordnung Änderungen beinhaltet, gehe ich im folgenden Text bei den Nummern 1 bis 17 darauf ein.

Zu beachten ist hierbei, dass die laufenden Nummern 1 - 17 allgemeingültig, sowohl für den Gewerbebereich, aber auch für den Wohnungsbereich gelten. Ab Nr. 18 bis Nr. 34 werden von mir die Betriebskosten behandelt, die im Gewerbemietrecht einzelvertraglich zusätzlich, ergänzend oder abweichend geregelt werden müssen, sehr oft aber von den Vermietern mangels Vorlage vergessen werden. Werden in der Immobilie anfallende Betriebskosten nicht als umlegungsfähig gelistet, gilt mit Einschränkungen durch unterschiedliche Rechtsprechung der § 556 BGB, nachdem der Vermieter alle Lasten der Mietsache zu tragen hat.

Betriebskosten im Wohnungsbereich sind nicht so schwierig zu berechnen, wie es allgemein angenommen wird. Wesentlich hierfür war, dass der Gesetzgeber durch die Anlage 3 zum § 27 der II. BV (Berechnungsverordnung) oder die ab dem 1.01.2004 geltende Betriebskostenverordnung und durch die



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Heizkostenverordnung Grundlagen geschaffen hat, die den Handlungsspielraum der Vermieter zugunsten der Mieter stark eingeschränkt haben. Für die Umlage der Betriebskosten ist die vorgenannte Anlage 3 oder die nahezu identische Betriebskostenverordnung eine zentrale Vorschrift, die zwischenzeitlich auch in andere Gesetze und Verordnungen einbezogen wurde und auch im ungleich schwierigeren Gewerbemietrecht zunehmend von Mietern und Vermietern als eine Vertragsbasis genutzt wird. Eine sehr problematische Kostenfalle ist die gesetzlich zulässige Vereinbarung von Wärmelieferung, die in der Regel erheblich teurer als der Betrieb einer Heizung durch den Hauseigentümer ist.

Aber hier ist die Aufmerksamkeit des Mieters gefordert, der solche Vereinbarungen nicht unterzeichnen muss.

Ebenfalls nicht ersetzen kann der Gesetzgeber die Aufmerksamkeit des Mieters bei der Prüfung seiner Betriebskostenabrechnung und Wachsamkeit bei der Erfassung der Zählerwerte für Energie- und Wasserverbrauch in seiner eigenen Mietfläche.

Auf die Mieter dürfen die nachfolgenden Kosten der Nr. 1 bis 33 umgelegt werden, wenn sie vertraglich vereinbart wurden. Für den Wohnungsmieter gelten in erster Linie die Nr. 1 bis 17 und für den gewerblichen Mieter zusätzlich die Nummern 18 bis 33, sofern die Umlage der Betriebskosten vertraglich vereinbart wurde. Wiederholungen unter den Nummern 18 bis 33 sind sehr wohl gewollt, weil die Texte im wohnwirtschaftlichen Bereich und im gewerblichen Bereich zum Teil unterschiedliche Bedeutung haben.

Zu beachten ist die Betriebskostenverordnung, die am 1.01.2004 in Kraft getreten ist. Vor der Auflistung der einzelnen Betriebskostenarten ist der § 1 wiederzugeben



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

§ 1 BetrKV Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes gehörenden Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),

2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 BetrKV Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer. *Wichtig ist hier, dass lediglich die zwingend mit dem Grundstück verbundenen öffentlichen Lasten umgelegt werden dürfen.*

Anmerkungen des Autors:

Vermögenssteuer, Mietausfallversicherung, Rechtsschutzversicherung usw., berührt z.B. die Vermögensebene des Eigentümers und können nicht als Betriebskosten umgelegt werden. Bei der Grundsteuer ist zu beachten, dass gewerbliche Einheiten und Wohnungen dann getrennt belastet werden, wenn nach der Gemeindefestsetzung in Verbindung mit der Nutzung eine höhere Belastung der Gewerbebetriebe erfolgt. Dass sich die Grundsteuer, Straßenreinigung und



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Entwässerung auf das ganze Grundstück beziehen, ist dann besonders zu beachten, wenn sich auf dem Grundstück noch Stellflächen, Parkgaragen, Lagerflächen usw. befinden. Auch dies sind Kostenträgerflächen. Wichtig ist es auch zu wissen, ob der Einheitswert - welcher Basis für die Grundsteuerberechnung der Kommunen ist - nach dem Ertragswertverfahren berechnet wurde. Wenn ja, dann ist regelmäßig davon auszugehen, dass die gewerblichen Flächen höher belastet wurden. Das heißt, die Grundsteuern können bei gemischter Nutzung nicht nach der Fläche verteilt werden.

2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe. Neu hinzugekommen sind durch die Betriebskostenverordnung ab 1.01.2004 auch die Eichkosten der Kalt- und Warmwasserzähler.

Anmerkungen des Autors:

Es ist Sache des Mieters darauf zu achten, dass die eingesetzten Zähler geeicht sind. Die Eichgültigkeitsdauer steht auf dem Zähler. Grundsätzlich gilt, dass der Hauptzähler des Wasserwerkes maßgebend ist für die auf die Mieter umgelegten Kosten. Die in den Mieteinheiten vorhandenen nachgeschalteten Zähler dienen nur zur prozentualen Erfassung der Verbrauchsanteile der einzelnen Mieter. Veraltete, nicht mehr geeichte Zähler, messen durch die verkalkungsbedingte Verengung der Strömungskanäle mehr Wasser als tatsächlich verbraucht wurde. Zu beachten ist auch, ob es nicht erfasste Wasserhähne im Außenbereich oder in Garagen gibt. Auch das Manipulationsrisiko an Zählern sollte nicht unterschätzt werden. Wenn die Differenz zwischen Hauptzähler und Summe der gemessenen Zwischenzähler mehr als 10% beträgt, sollte schon nach den Ursachen geforscht werden. Bei einer Differenz, welche größer als 20% ist, da kann etwas nicht stimmen.

3. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

Anmerkungen des Autors:

Sofern die Entwässerung der befestigten Flächen und bebauten Flächen über die öffentliche Kläranlage erfolgt und eine grundstücksbezogene Regenwassersammlung und -versickerung behördlich zulässig und bautechnisch möglich ist, kann bei Nichterrichtung einer solchen Versickerungseinrichtung das Gebot der Wirtschaftlichkeit verletzt sein. Verletzt der Vermieter das Gebot der



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Wirtschaftlichkeit, sind Abzüge von der Betriebskostenabrechnung in Höhe der dem Mieter zugefügten Nachteile denkbar. Bisher wurde ein solcher Fall noch nicht durch die Rechtsprechung behandelt. Aber auch hier gilt, dass alle Kostenträgerflächen mit den Entwässerungskosten belastet werden. Dies wird sehr häufig übersehen und z.B. Niederschlagswasser auf den befestigten Parkflächen für die Gewerbebetriebe innerhalb eines Hauses nicht korrekt umgelegt.

Sehr häufig wird auch übersehen, dass das Wasser für Grünanlagen dann von den Abwasserkosten befreit wird, wenn der Anteil durch eine geeichte Wasseruhr gemessen wird. Sinngemäß gilt dies auch für das Bauwasser im Baubereich. Die einzelnen Regelungen sind regional zu hinterfragen. Wenn ein Vermieter das nicht berücksichtigt, kann es durchaus sein, dass er gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstoßen hat.

4. Die Kosten der Heizungsanlage

Zu den Kosten gehören:

- a. Die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder
Durch die Betriebskostenverordnung neu aufgenommen wurden ab 1.01.2004, auch die Eichkosten der Wärmezähler, die bisher nicht eindeutig zu den umlegungsfähigen Kosten zählten.
- b. Die Kosten des Betriebes der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums; oder
- c. Die Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a; oder
- d. Die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

Der Teil D wurde durch die Betriebskostenverordnung ab dem 1.01.2004 um die Kosten für die Wartung von Gaseinzelfeuerstätten ergänzt.

Hierzu sollten Sie in jedem Fall meine Broschüre „Heizkostenverordnung“ im Download meiner Seiten

<http://www.Mietnebenkosten.com>

<http://www.Heizkostenverordnung.de>

<http://www.Schiedsurteil.de>

beachten. Auch in diesen Seiten befindet sich manch interessanter Inhalt, den ich hier nicht wiederholen möchte.

Anmerkungen des Autors:

Vorsicht bei Fernwärme- und zentralen Heizanlagen oder Heizhäusern und/oder Wärmelieferverträgen! Konkret hatte ich einen Fall, wo das Heizhaus aus dem Bestand einer der NH-Gesellschaften stammte und anteilig vom nachfolgenden Eigentümer mit den historischen Investitionskosten als Teil der Heizkosten verrechnet werden sollte. Das war so nicht zulässig, weil die Anschaffungskosten für dieses Heizhaus nur mit dem Kaufpreis zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs verrechnet werden durfte. Dieser lag, ähnlich wie bei Konkursverkäufen, bei nur ca. 20% der historischen Investitionskosten.

Auch in den neuen Ländern habe ich oft festgestellt, dass die dort weitverbreiteten Heizhäuser mit Verteilungsleitungen, die in der Regel für nichts von der Wohnungsgesellschaft übernommen, aber mit angenommenen fiktiven Baukosten eingerechnet wurden.

Vorsicht auch bei Brennstoffrechnungen, die in der Regel dem Wärmemessdienstunternehmen vom Vermieter gemeldet und nahezu ungeprüft für die Abrechnung übernommen werden. In einem für eine Staatsanwaltschaft bearbeiteten Fall konnte nachgewiesen werden, dass ein Eigentümer über einen Zeitraum von acht Jahren die Ölrechnungen von zwei Häusern auf ein Haus verrechnet hatte.

Weitgehend unberücksichtigt blieb bisher, dass Wärmemessdienst-Unternehmen oft im Wettbewerb mit anderen Anbietern den Bauträgern und Eigentümern hohe Baukostenzuschüsse gewähren, um z.B. den Auftrag für die Installation der eigenen Wärmemengenmessgeräte und den entsprechenden weitergehenden Dienstleistungsvertrag zu erhalten. Refinanziert wird ein solcher Baukostenzuschuss dann über erhöhte Mietzahlungen für die Messgeräte in den meist vereinbarten zehn Vertragsjahren. In solchen Fällen kann natürlich nur der



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

ortsübliche Mietwert der Messgeräte auf die Mieter umgelegt werden, oder alternativ der Baukostenzuschuss und sonstige erhaltene Vorteile, den Mietern über die Betriebskostenabrechnungen gutgeschrieben werden.

Ähnlich sieht die Situation bei Koppelverträgen für Gaslieferungen und der Vermietung von Gastanks aus. Einige Gaslieferanten versuchen hier über sehr günstige, nicht kostendeckende Mietkonditionen, sich meist über einen Zehnjahreszeitraum das ausschließliche Lieferrecht für Gas zu sichern. Führt die Anmietung eines Gastanks zu deutlich erhöhten Gasbezugspreisen, kann nur der ortsübliche Tagespreis anderer Lieferanten, die keinen Gastank vermietet haben, bei der Betriebskostenumlage berücksichtigt werden.

Sehr häufig kommt es auch vor, dass ganze beheizte Ebenen im Dachgeschoss oder im Untergeschoss, bei der Flächenberechnung fehlen, obwohl die Wärmemengenzähler jedes Jahr abgelesen werden.

Häufig gibt es auch Streit über die Anwendung des § 7, Absatz 1 der Heizkostenverordnung. Ob 50% oder 70% nach Verbrauch und der Rest nach einem anderen Verteilungsschlüssel muss im Einzelfall entschieden werden. Die vom Gesetzgeber vorgegebene Bandbreite des verbrauchsabhängigen Anteils an den Heizkosten geht von 50 - 70 %, der nur dann erhöht werden kann, wenn alle Nutzer zustimmen. Seit dem 1.01.2014 gilt grundsätzlich eine Grundkostenbelastung von 30%, von der nur bei bestimmten in der HeizkV festgelegten Sachverhalten abgewichen werden kann. Grundsätzlich steht es dem Gebäudeeigentümer frei, im Rahmen dieser gesetzlich festgelegten Schwankungsbreite den richtigen Satz für das jeweilige Objekt zu finden. Diese Festlegung ist unter Berücksichtigung der bauseitigen Verhältnisse sachgerecht zu treffen.

Mit dem Grundkostenanteil sollen lagebedingte Nachteile genauso ausgeglichen werden, wie der erhöhte Heizenergiebedarf von Außenwohnungen, Altbauten, Wohnungen mit angrenzenden unbeheizten Räumen, größere Entfernungen einzelner Wohnungen zur Heizzentrale, unterschiedliche Wärmedämmung einzelner Mietbereiche usw..

Die häufig festzustellende selektive Festlegung des Anteils der verbrauchsabhängigen Abrechnung nach dem höchstmöglichen Nutzen des Vermieters führt oft zu Rechtsstreiten mit hohen Kostenrisiken.

5. Die Kosten der Warmwasserversorgungsanlage

Zu den Kosten gehören:



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

a. Die Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

b. Die Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder

c. Die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.

Anmerkungen des Autors:

Nach § 9.2 der Heizkostenverordnung konnten früher 18% der insgesamt verbrauchten Heizenergie pauschal für die Wassererwärmung verrechnet werden. Die Menge ist in der Regel nach den heutigen Verbrauchsgewohnheiten nicht mehr ausreichend. Ein Wert von 25 - 30 % des Energieeinsatzes für die Wassererwärmung ist bei gut isolierten neueren Häusern noch nicht auffällig. Der Verordnungsgeber hat auf diese Entwicklung reagiert und ab dem 1.01.2014 vorgeschrieben, dass der Energieverbrauch für die Warmwassererwärmung gemessen werden muss. Aus meiner Praxis kenne ich auch einen Fall, dass ein Wärmemessdienstunternehmen in einem Gebiet von der Größe des Landes Rheinland-Pfalz bei der Berechnung ein Erdgas mit dem falschen Heizwert schon immer einsetzte. Rechnerisch hat dies im Wohnungsmietrecht keine wesentliche Bedeutung, für den Wohnungsverwalter kann es nur problematisch werden, weil in diesem Gebiet über Jahre keine Heizkostenabrechnung stimmte.

Äußerst problematisch ist die gesetzlich zulässige Wärmelieferung, die ich in meinen Vorbemerkungen weiter oben ausführlich kommentiere. Wer sich auf Wärmelieferung einlässt ist letztendlich selbst schuld, wenn seine Heizkosten dadurch bedingt um 30% und mehr steigen.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf meine Kommentierung der Heizkostenverordnung verwiesen, die ich unter meiner Seite <http://www.Heizkostenverordnung.de> veröffentlicht habe. Insbesondere zum Thema Einrohrheizung, Wärmelieferung und diverser Abrechnungstricks erhalten Sie dort sehr viele zusätzliche Hinweise. Ergänzend verweise ich auf meine Ausarbeitung unter <http://www.Wärmelieferung.de>



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

Hierzu gehören:

a. Die Kosten bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder

b. Die Kosten bei der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

c. Die Kosten bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

Anmerkungen des Autors:

Zu den Punkten 4 bis 6 ist es für den Mieter wichtig, dass er prüft, was er beim Ablesen der Zähler unterschreibt und grundsätzlich lesbare Kopien der Ablesung zu seinen Unterlagen nimmt. Zentrale Abrechnungsvorschrift ist die Heizkostenverordnung, die generell für die Abrechnung von Heizenergie gilt. Lediglich im Bereich der zu verrechnenden Grundkosten hat der Vermieter ein Wahlrecht dergestalt, dass er sich für einen nach der Fläche umzulegenden Grundkostenanteil zwischen 30 und 50% mit einem Regelsatz von 30% seit dem 1.01.2014 entscheiden kann. Grundkosten sind der Teil der Heizungskosten, die in jedem Fall auf alle angeschlossenen Mieter verteilt werden müssen. Dies ist auch dann der Fall, wenn in einzelnen Mietflächen die Heizkörper ausgebaut oder versiegelt werden. Die jeweilige Differenz zwischen den als Grundkostenanteil und 100% der entstandenen Heizkosten ist nach der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig nach gemessenen Werten abzurechnen. Die Heizkostenverordnung erlaubt in § 10 jedoch eine vertraglich zu vereinbarende höhere Abrechnung nach Verbrauch. Die Betonung liegt hier auf Vereinbarung. Die Geltung der Heizkostenverordnung kann einzelvertraglich nicht ausgeschlossen werden. Sofern die Brennstoffe selbst bevorratet werden, ist es wichtig, die Anfangs- und Endbestände der Abrechnungsperiode in die Berechnung einzubeziehen.

Vorsicht aber bei Wartungs- und Reinigungskosten der Tankanlage!. Diese neue am Markt angebotene Dienstleistung ist im Regelfall kritisch zu prüfen, weil sie bei den meisten Tankanlagen überflüssig und somit nach dem Gebot der



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Wirtschaftlichkeit nicht umlegungsfähig ist. Dies gilt insbesondere bei regelmäßiger Wiederkehr der Tankreinigung.

Beispiel: Bis sich in einer Tankanlage aus Kunststoff soviel Ölschlamm und Wasser am Boden angesammelt hat, dass die Betriebssicherheit der Heizungsanlage gefährdet ist, vergehen bei den in Deutschland gehandelten Ölqualitäten 25 Jahre und mehr. Selbst wenn sich nach diesem Zeitraum ein Öl-Wasser-Schlamm-Gemisch auf dem Tankboden abgesetzt haben sollte, hilft die Kürzung des Heizölansaugschlauches um ca. 2 Zentimeter, damit weitere 25 Jahre die Tankanlage ohne Innenreinigung betrieben werden kann. Inwieweit dies auch für nicht gegen Korrosion geschützte Stahl- oder Betontanks gilt, muss im Einzelfall technisch geprüft und entschieden werden. Bis zur Vorlage einer fachtechnischen Stellungnahme ist die Umlegung der auf Tankreinigung entfallenden Kosten aus sachverständiger Sicht abzulehnen. Wie überflüssig diese Dienstleistung ist, wird auch deutlich, wenn man sich die Ausbildung des mit der Tankreinigung beauftragten Personals ansieht. Vorsicht ist aber geboten, wenn die Versicherungsbedingungen für eine Öltankversicherung eine Wartung als Obliegenheit des Versicherungsnehmers zwingend vorschreibt. In einem solchen Fall ist die Umlegungsfähigkeit zu bejahen.

Als besonders problematisch entwickelt sich die gewerbliche Wärmelieferung. Wer sich auf Mietverträge einlässt, die Wärmelieferung aus den vermieteten oder verkauften Heizanlagen im Objekt beinhalten, dem ist regelmäßig nicht mehr zu helfen. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die Grundkosten der Wärmelieferung häufig so hoch festgelegt werden, dass die Einsparungseffekte der Heizkostenverordnung voll in die Taschen der Wärmelieferer umgeleitet werden. Damit es hier keine Verwechslungen gibt, mit Wärmelieferung im dargestellten Sinne meine ich keine Fernwärme, sondern Nahwärme die verbrauchsnahe produziert und nur über eine Wärmelieferungskonstruktion verteuert wird. Es wird auf meine Ausarbeitung unter <http://www.Wärmelieferung.de> verwiesen.

7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs.

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

Anmerkungen des Autors:

Es gibt eine weit verbreitete Unsitte, die wirtschaftlich sinnvolle Miterledigung notwendiger Instandhaltungen auf den Mieter umzulegen. Die hierauf entfallenden Rechnungsanteile sind herauszurechnen und dürfen nicht auf den Wohnungsmieter



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

umgelegt werden. Beim Gewerbemieter ist fast alles möglich, sofern dies vertragsrechtlich vereinbart wurde. Wurde mit dem Wartungsunternehmen ein pauschaler Vollwartungsvertrag abgeschlossen, werden die Kosten nur mit 60 % für die Betriebskosten angerechnet. Die Differenz von 40% entfällt auf Instandhaltung und kann im Regelfall nicht als Betriebskosten umgelegt werden. Es gibt von den Anbietern bereits Vertragsgestaltungen, bei denen die enthaltene Wartung versteckt ist. Hier muss im Einzelfall recherchiert werden, wie sich die Kosten zusammensetzen.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.

Hinzu gekommen sind durch die Betriebskostenverordnung ab dem 1.01.2004, die Kosten für den Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen, einschließlich der Berechnung und Aufteilung.

Anmerkungen des Autors:

Zu beachten ist, dass z.B. beim Vorhandensein von Garagen, Parkplätzen und sonstigen Kostenträgerflächen, diese angemessen an den Kosten der Straßenreinigung beteiligt werden. Bei der Müllabfuhr ist eine Verteilung sowohl nach qm, als auch nach Personen vertretbar, wenn die Nutzung der abgerechneten Einheit in etwa gleiche Verhältnisse aufweist. Grundsätzlich zulässig ist auch eine Abrechnung nach dem Volumen oder dem Gewicht des angelieferten Mülls. Vorsicht aber bei Bauschutt! Dies ist kein Müll im Sinne von Betriebskosten. Die ab dem 1.01.2004 neu hinzu gekommenen Kosten, wurden, sofern diese wirtschaftlich sinnvoll waren, schon vor dem 1.01.2004 zur Umlage anerkannt. Hierzu gehören zum Beispiel die Einrichtungen für die Verringerung des Müllvolumens, die der Gesetzgeber wegen unzureichender Sachkenntnis offensichtlich als Müllkompressoren statt Müllpressen bezeichnet hat. Gefährlich wird es für Mieter und Vermieter, wenn man sich auf Müllmengenerfassungsanlagen einlässt. Ich kann mich an einen Fall erinnern, wo ein Dienstleister die Müllwaage und das Personal für die Müllannahme in einem Einkaufszentrum zur Verfügung stellte. Die Kosten wurden durch die Miete und die Personalkosten mehr als verdoppelt, die Annahmezeiten waren zeitlich begrenzt und dadurch problematisch. Nahezu keine Müllabrechnung wurde von den Mietern akzeptiert. Tatsächlich zeigten Überprüfungen, dass vom Dienstleister gravierende Fehler verursacht wurden. Müll wurde zunehmend in den wenig begangenen Fluchtwegen und Kellergängen abgestellt, um die Kosten zu sparen oder aus Wut wegen der verpassten Annahmezeiten. Zum Schluss musste der Vermieter noch für die von den Mietern nicht bezahlten Müllrechnungen zahlen, weil der abgeschlossene Vertrag dies so vorsah. Diese Kosten konnten wiederum nicht auf die Mieter verteilt werden. Ähnlich



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

gravierend war der durch die neue Müllabrechnung eingetretene Unfrieden innerhalb der Liegenschaft.

9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen oder den Fahrkorb des Aufzuges.

Anmerkungen des Autors:

Es kommt nicht auf die tatsächliche Nutzung des Einzelnen sondern auf die Möglichkeit der Nutzung an. Auch wenn ein bedeutender Erdgeschossmieter nur seinen Fluchtweg aus einer gewerblichen Fläche in den Hausflur hat, ist er mit seiner Mietfläche an den Kosten zu beteiligen. Dies gilt auch für Mieter, die zum Beispiel nur einen Kellerraum als Lagerfläche in dem Haus angemietet haben. Auch ein solcher Mieter ist angemessen an den Kosten des Hausflures zu beteiligen. Vorsicht aber bei Ratten und Schaben/Kakerlaken! Wenn die Anwesenheit dieser Tierchen durch Baufeuchte mitverursacht wird, können die Kosten auch zu Lasten des Vermieters gehen.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nichtöffentlichen Verkehr dienen.

Anmerkungen des Autors:

Wird eine Gartenanlage mehrere Jahre nicht gepflegt, und dann eine Neubepflanzung vorgenommen, kann dies je nach Intensität der Maßnahme eine Instandhaltung sein, die nicht als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden darf. Zu beachten ist auch, dass die Kosten der Gartenpflege, nur für allgemein zugängliche und gemeinschaftlich zu nutzende Gartenanlagen, auf die Mietergemeinschaft umgelegt werden können. Sind Grünanlagen zum Beispiel durch deren Anlage und Abgrenzung gegenüber anderen Mietern der Immobilie nur durch bestimmte Mieter (z.B. der Erdgeschossmieter) zu nutzen, haben diese auch die Kosten allein zu tragen. Wer sich eine parkähnliche Gartenanlage leistet, sollte auch bedenken, dass die Kosten der Baumbeschneidung und Baumpflege zu den umlegungsfähigen Betriebskosten gehören. Dies kann im Einzelfall sehr kostspielig werden, wenn z.B. ein seltener Baum nach behördlichen Auflagen nicht gefällt werden darf und saniert werden muss. Ich kann mich an eine Silberlinde erinnern, deren Sanierung Kosten von fast 6.000,00 Euro ausgelöst hat.

11. Die Kosten der Beleuchtung



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

Anmerkungen des Autors:

Terrassen-, Hof- und Garagenzufahrtbeleuchtungen, die nicht von allen genutzt werden können oder zu einzelnen Mieteinheiten gehören, müssen wie die einzelnen, Mietern zugeordneten Waschmaschinen in der Waschküche, den jeweiligen Mietern belastet werden und fallen nicht unter Allgemeinstrom. Der Strom für den Betrieb der Heizung ist nach der Heizkostenverordnung unter Heizkosten zu erfassen. Der Strom für den Betrieb der Personen- und Lastenaufzüge ist unter Nr. 7 dort zu erfassen. Ähnlich ist die Situation bei Rolltreppen und Laufbändern. Sofern die einzelnen Verbraucher nicht über einen eigenen Zähler verfügen und die Nutzungsverhältnisse innerhalb der Abrechnungseinheit vergleichbar sind, ist eine Verrechnung der Stromanteile über Allgemeinstrom nicht zu beanstanden. Achtung aber bei großen innerstädtischen Liegenschaften mit mehreren Eingängen: Die Stromkosten für die Flurbeleuchtung ist nur den jeweiligen Anliegern zuzuordnen. Dies gilt nicht für die Heizkostenabrechnung. Dort ist die Erfassung des Stroms bei den Heizkosten gesetzlich vorgeschrieben.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

Anmerkungen des Autors:

Nicht umlegungsfähig auf alle Mieter ist der Schornstein des Hauseigentümers oder einzelner Mieter, der ausschließlich für einen offenen Kamin oder Kachelofen in einer einzelnen Wohnung genutzt wird.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

Neu hinzugekommen ist ab dem 1.01.2004 die Elementarschadenversicherung, die regional unterschiedlich aber anfallende Schäden, wie z.B. Erdbeben und Bergbrüche abdecken soll.

Anmerkungen des Autors:

Nicht hierzu gehört, eine eventuell abgeschlossene Rechtschutzversicherung und eine Mietausfallversicherung, die nicht zu den umlegungsfähigen Kosten gehören. Versicherungsaufwendungen sind in der Regel zwischen gewerblichen und wohnwirtschaftlich genutzten Mieteinheiten aufzuteilen. Gewerbebetriebe,



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

insbesondere solche mit zu lagernden Gefahrstoffen, werden meistens höher belastet als Wohnungen. Die Belastung der Wohnungsmieter mit diesen erhöhten Kosten ist nicht zulässig.

Auch die Erweiterung auf Elementarschäden hat vor allem für den Vermieter seine Tücken. Wenn er in einem Gebiet wohnt, in dem Erdbeben und Erdbeben ausgeschlossen sind, und er sich von einem Versicherungsvertreter eine Elementarschadenversicherung andrehen lässt, hat er gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstoßen und kann diese Kosten nicht umlegen.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen. Sofern Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

Anmerkungen des Autors:

Die Anteile für Hausverwaltung und Reparaturen sind herauszurechnen und dürfen dann nicht auf den Mieter umgelegt werden, wenn er für Instandhaltungen und Verwaltung - z.B. bei Wohnungen - nicht einzustehen hat. Wichtig ist auch, dass die Einsetzung eines Hauswartes wirtschaftlich notwendig ist. Einige Gerichte haben dies in kleineren Objekten verneint und die Umlegung der Kosten nicht zugelassen. Im gewerblichen Mietrecht hingegen dürfen auch Instandhaltungen und Reparaturen auf die Mieter umgelegt werden, wenn dies vertraglich vereinbart wird. Bei der Beauftragung von selbständigen Dienstleistern ist Vorsicht geboten, weil die Leistungsverzeichnisse oft Leistungen enthalten, die nicht oder nicht in den angegebenen Zyklen erbracht werden. Dies kann dazu führen, dass die vereinbarte Vergütung nicht im vollen Umfang auf die Mieter umgelegt werden kann. Besonders kritisch sind diese sogenannten Dienstleister dann zu sehen, wenn sie zum Einflussbereich des Vermieters oder des Verwalters gehören. Bei dieser Konstellation könnte sich die unwirtschaftliche Leistung eines Dienstleisters für die Auftraggeber lohnen. Es kommt bei solchen Dienstleistungen auch nicht darauf an, was der Vermieter vertraglich vereinbart hat, sondern darauf, was tatsächlich geleistet wird. Als Sachverständiger erlebe ich immer wieder, dass die Verträge nach dem Kriterium der Umlegungsfähigkeit formuliert sind, die Leistung jedoch ganz anders aussieht. Das finanzielle Risiko ist auch für den Vermieter erheblich, wenn die Tricks enttarnt werden. Strafrechtlich besteht eher kein Risiko, weil Wirtschaftskriminalität in diesem Arbeitsbereich, in Deutschland, nur im seltenen Ausnahmefall verfolgt wird.

15. Die Kosten der Gemeinschaftsantennenanlage



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

- a. Die Kosten des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlage; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Antennenanlage; oder
- b. Die Kosten des Betriebes der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

Anmerkungen des Autors:

Hier empfiehlt sich im Wohnungsbereich und im gewerblichen Bereich eine Aufteilung nach der Zahl der Anschlüsse, damit Mieter mit mehreren Anschlüssen auch entsprechend belastet werden. Vorsicht aber bei der Einmietung in Gebäuden mit gemieteten Anlagen: Der Kostenanteil und der Preis sollte immer konkret festgelegt werden. Mieträume, die insgesamt zu teuer werden, droht in Abhängigkeit von der regionalen Nachfrage nach Wohnraum der Leerstand. Tatsächlich gibt es schon Mietverträge für Antennenanlagen, die vor allem über einen fest definierten Zeitraum viel Geld kosten. Derartige Verträge sind sowohl für den Mieter und den Vermieter äußerst problematisch. Für den Vermieter sind es die Leerstandskosten, die er neben den Heizungsgrundkosten auch für die gemietete Antennenanlage zu tragen hat. Das Leerstandsrisiko steigt je nach Lage des Mietobjektes zusätzlich an, weil die Zusatzkosten für die gemietete Anlage den Mietpreis nach oben treiben.

16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

Nach der Betriebskostenverordnung ab 1.01.2004 hat sich die Überschrift geändert in „die Kosten des Betriebs für die Einrichtung der Wäschepflege“
Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

Anmerkungen des Autors:

Die Kosten der maschinellen Wascheinrichtungen der Wohnungsmieter können natürlich nicht auf die im Objekt eingemieteten Gewerbemieter umgelegt werden. Wenn für die Mieter Waschautomaten mit Münzzähler aufgestellt wurden, ist sicherzustellen, dass die anteiligen Einnahmen für Betriebskosten dem Betriebskostenkonto gutgeschrieben werden. Mit der Präzisierung der Überschrift in der neuen Betriebskostenverordnung wird sichergestellt, dass auch die Kosten der Wäschetrockner, Wäscheschleudern und Bügelmaschinen umlegungsfähig sind.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

17. Sonstige Betriebskosten

Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

Die neue Formulierung in der Betriebskostenverordnung ab dem 1.01.2004 lautet: Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 der Betriebskostenverordnung, die von den Nummern 1 – 16 nicht erfasst wurden.

Anmerkungen des Autors:

Die Nummer 17 ist nicht als Sammeltopf für alle die Kosten zu verstehen, die man beim Abschluss des Mietvertrages vergessen hat. Nach übereinstimmender Rechtsprechung sind hier keine wesentlichen Kosten der Liegenschaft umlegbar, sondern nur Nebenpositionen, die objektbezogen entstehen und vom Gesetzgeber wegen geringerer allgemeiner Bedeutung nicht erkannt werden konnten oder aus diesem Grund in der Anlage 3 zum § 27 der II BV nicht aufgelistet werden sollten. Dies könnten zum Beispiel Kosten für behördlich vorgeschriebene Feuerlöscher oder sonstige Löscheinrichtungen und Rauchabzugsklappen in Hausfluren sein. Nicht hierzu gehören die Feuerlöscher in der Heizzentrale. Diese sind bei den Heizkosten zu erfassen. Denkbar hierbei ist auch der Ansatz von Kosten wegen technischer Nachrüstungen, die nach der Nr. 1 – 16 grundsätzlich dazu gehören, aber zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses noch nicht absehbar waren.

In Ergänzung zur Anlage 3 zum § 27 der II. Berechnungsverordnung oder der Betriebskostenverordnung ab 1.01.2004 sind für den gewerblichen Mietbereich noch die nachfolgenden Betriebskostenpositionen im Mietvertrag einzuarbeiten, sofern diese im Objekt vorkommen oder zukünftig vorkommen können. Hinsichtlich der in der Zukunft entstehenden Kosten sind die langen Standzeiten einer Immobilie und die oft 20 Jahre umfassenden Gewerbemietverträge angemessen zu berücksichtigen. Sind die nachfolgenden Positionen vertraglich nicht als umlegungsfähig vereinbart worden, sind diese auf Grundlage des § 556 BGB allein durch den Vermieter zu tragen.

Wesentlich für die nachfolgenden Kostenpositionen ist die Beachtung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit. Das heißt, der Vermieter hat vergleichbar mit der Funktion eines Treuhänders sorgfältig wie ein ordentlicher Kaufmann mit dem Geld der Mieter umzugehen. Eine Ausschaltung des Wettbewerbes, der Einkauf überflüssiger Leistungen, die fehlende Fachaufsicht bei Leistungserbringungen, dies und vieles andere mehr kann zu einem Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit führen.

Wichtig ist, dass im Gewerbemietrecht alles vereinbart werden kann, nur nicht der Verzicht auf die Anwendung der verbrauchsabhängigen Abrechnung nach der Heizkostenverordnung.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Eine Gewähr für Vollständigkeit kann auch hier nicht übernommen werden, da Betriebskostenpositionen immer objektbezogen auf Vollständigkeit geprüft werden müssen.

Ergänzend verweise ich auf meine Ausarbeitungen unter folgenden Seiten:

<http://www.internal-audit.de>

<http://www.Mietnebenkosten.com>

<http://www.Heizkostenverordnung.de>

<http://www.Schiedsurteil.de>

Überleitung und Kommentierung hinsichtlich der Wohngelder innerhalb einer WEG (Wohnungseigentumsgemeinschaft)

Auch die Wohngelder innerhalb der WEG sind im Grunde nach den gleichen Kriterien zu prüfen wie die Betriebskostenabrechnung.

Die wesentlichen Unterschiede liegen darin, dass die Position der Eigentümer innerhalb der WEG rechtlich deutlich schwächer ist, als die Position der Mieter einer Wohnung. Wenn der Verwalter nur eine geringe Leistungsqualität bringt, ist es regelmäßig schwierig, die Mehrheit der Wohnungseigentümer für eine Abwahl zusammen zu bekommen. Das Problem ist die Bequemlichkeit der Menschen. Hinzu kommt, dass der Beruf des Wohnungsverwalters nicht geschützt ist. Jeder, der die amtliche Gebühr für die Gewerbeanmeldung zusammen hat kann ein Gewerbe anmelden und sich als Wohnungsverwalter betätigen.

Insbesondere, wenn man Eigentumswohnungen als Kapitalanlage gekauft hat und diese vermietet, kann es für die Eigentümer sehr schwierig werden. Nicht alle Kosten, die der Eigentümer laut der Wohngeldabrechnung an die Gemeinschaft zu zahlen hat, muss der Mieter ihm erstatten. Ich kenne aus meiner eigenen Praxis genügend Fälle, bei denen der Eigentümer einer Wohnung neben den hohen Rechtskosten auch die Betriebskosten nicht voll umlegen konnte, weil die errechneten Kosten nach dem WEG, nicht aber nach dem Mietrecht umgelegt werden durften. Viele Fälle resultierten auch aus Mängeln in der Verwaltung, die der jeweilige Mieter sich nicht gefallen ließ.

Entscheidend wirken sich auch die unterschiedlichen gesetzlichen Regelungen aus. Die Kosten der WEG werden maßgeblich durch die Teilungserklärung bestimmt, während die Betriebskosten der Mietwohnung nach der Anlage 3 zum § 27 der zweiten Berechnungsverordnung oder ab dem 1.01.2004 nach der Betriebskostenumlageverordnung errechnet werden.

Die Heizkostenverordnung gilt natürlich auch innerhalb der WEG, jedoch kann der Eigentümer gegenüber der WEG die Zahlung nicht verweigern, wenn die Abrechnung mit Mängeln behaftet ist. Völlig anders kann der Mieter der



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Eigentumswohnung verfahren. Er kann kürzen, ohne dass der Eigentümer gegenüber der WEG kürzen kann.

Auch die Kostentragung ist völlig anders geregelt. Der Teileigentümer der WEG zahlt vorerst seine Rechtskosten selbst, wenn er gegen eine Abrechnung vorgeht. Die gegnerischen Kosten zahlen die anderen Teileigentümer.

Diese Situation erfordert zwingend, dass man vor einem Streit prüft, ob die Rechtsschutzversicherung die Kosten übernimmt.

Alternativ bietet sich zur Kostenreduzierung an, die Eigentümergemeinschaft davon zu überzeugen, dass Streitfälle ohne Rechtsanwälte durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen als Schiedsgutachter (§ 317 BGB) oder im Rahmen eines Schiedsgerichts (§§ 1025 ff ZPO) abschließend entschieden werden.

Wer Teileigentum als Kapitalanleger kauft, der geht häufig sehr hohe Risiken ein. Die wesentlichen Kosten entstehen aus den Folgen schlechter Verwaltung oder aus dem Mietvertrag in Verbindung mit Mietausfällen und natürlich aus dem Leerstandsrisiko bei fortlaufenden Wohngeldzahlungen.

In der Folge gibt es tatsächlich viele Kapitalanleger in Eigentumswohnungen, die zwischenzeitlich pleite sind, oder wie mir ein Immobilienverkäufer mal sagte: er kenne viele Freiberufler (Ärzte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer), die aus Gründen der Steuerersparnis Eigentumswohnungen kauften und als Folge mindestens bis zur Erreichung des 89. Lebensjahrs arbeiten müssen, um nur die Schulden zu tilgen.

Übrigens: Teileigentum kann man auch im gewerblichen Bereich erwerben. Auch wenn das grundlegende Gesetz „WEG“ (Wohnungseigentumsgesetz) heißt, ist dies nicht auf Wohnungen beschränkt. Es gibt zwischenzeitlich riesige Liegenschaften, die in Wohnungseigentum aufgeteilt wurden. Das hat häufig auch steuerrechtliche Ursachen, die z.B. sehr vorteilhafte Fallgestaltungen selbst für den kleinen Bauherrn erlauben. Ich selbst habe beim Neubau meines Wohnhauses mit Büro und Ferienwohnung das Objekt in Teileigentum aufgeteilt. Das Eigenkapital wurde für die selbst genutzte Wohnung verbraucht. Das benötigte Fremdkapital wurde für die gewerblich oder wohnwirtschaftlich genutzten und vermieteten Eigentumsanteile eingesetzt. Der Vorteil ist klar: Alle Zinsen für die vermieteten und gewerblich genutzten Anteile konnten steuerlich wirksam abgesetzt werden. Hinzu kamen die damals phantastischen Abschreibungssätze von 4 x 10 % für das Büro und für den Rest je 8 x 5 %. Man muss jedoch ungeheuer aufpassen, weil die Bankenvertreter steuerrechtliche Laien sind. Das heißt, die Finanzierung muss sich konkret auf die einzelne Eigentumswohnung beschränken, die auch die Zinsen tragen soll. Das



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

alles rechnet sich natürlich nur, wenn man die dadurch entstehenden hohen Verluste aus Vermietung und Verpachtung mit anderen positiven Einkünften verrechnen kann.

Weil das WEG sich also auch auf die gewerblichen Liegenschaften erstreckt, sind die folgenden Punkte 18 bis 34 zusätzlich zu beachten. Insbesondere ist die Teilungserklärung sehr sorgfältig zu prüfen, bevor man kauft. Ein absolutes Ausschlusskriterium für einen Kauf sollte aus sachverständiger Sicht sein, wenn nach der Teilungserklärung Wärmelieferung vorgesehen ist. Eine solche Wohnung ist wegen der hohen Kosten der Heizenergie permanent von Leerstand bedroht.

Sie sollten sich auch nicht durch Vermietungsgarantien überrumpeln lassen. Meine Erfahrung zeigt, dass die Garantien häufig von Firmen gegeben wird, die kurz nach dem Verkauf pleite sind. Die Garantie, die der Käufer noch selbst über einen höheren Kaufpreis bezahlt hat, löst sich dadurch in Luft auf.

Auch die Lage des Teileigentums sollte vor einem Kauf nach unterschiedlichen Kriterien gewertet werden. Teileigentum in wenig attraktiven Stadtlagen werden vermutlich immer Vermietungsprobleme haben. In derartigen Gegenden kann selbst eine geschenkte Immobilie durch die laufenden Nebenkosten zu einem wirtschaftlichen Desaster führen.

Es gibt aber in Deutschland noch eine mögliche Auswirkung, die auf den Preis Einfluss haben sollte. Dies ist die regional unterschiedliche weit verbreitete Korruption im kommunalpolitischen Umfeld, welche direkt auf die Höhe der Nebenkosten durchschlägt. Ein Beispiel hierfür war die aufgedeckte Korruption im Zusammenhang mit dem Bau der Müllverbrennungsanlagen in Moers, Köln, danach Bonn und Aachen. Selbst wenn die Täter strafrechtlich verurteilt werden, die hohen Müllkosten bleiben den Mietern und Eigentümern erhalten. In vielen Fällen werden die Nebenkosten auch durch kommunalpolitischen Schlendrian und Unfähigkeit, aber auch durch politischen Dogmatismus aufgebläht. Alles, was Kommunalpolitiker an Ausgaben beschließen, muss letztendlich über Gebühren, Steuern oder Kredite eingenommen werden. Die Müllkosten liegen im regionalen Vergleich bei 40,00 Euro bis über 700,00 Euro je Jahr und Familie bei gleicher Müllmenge. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich Korruption und/oder Unfähigkeit der kommunalpolitisch Handelnden. Auch bei den Abwasserkosten geht die Preisspanne von einem Euro je Kubikmeter Abwasser bis über 10,00 Euro. Ursächlich hierfür ist, der kommunalpolitische Größenwahn, Unfähigkeit, aber auch Korruption, die in Deutschland flächendeckend vorhanden ist und sich selbst im kleinen Dorf auswirkt. Auch die Abgaben für Niederschlagswasser, Straßenreinigung, Grundsteuern sind unterschiedlich und vor dem Kauf oder der Anmietung einer Immobilie zu bewerten.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Wer viel Geld in eine Immobilie investiert, dem sollte auch zugemutet werden können, dass er sich nicht nur um die Finanzierung des Kaufpreises kümmert, sondern auch die Nebenkosten am Standort erfragt, die durch die Kommune beeinflusst werden. Dies ist auch wichtig für die Kalkulation eines angemessenen Kaufpreises. In Regionen, in denen die kommunalpolitische Unfähigkeit besonders ausgeprägt ist, muss der Preis einer Immobilie, wegen der auch dadurch bedingten hohen Nebenkosten bei der Festsetzung des Kaufpreises berücksichtigt werden.

Sinngemäß gilt dies auch für die Anmietung einer Wohnung oder einer gewerblichen Liegenschaft. Wer sich in Regionen mit hohen Nebenkosten niederlässt, sollte dies einkalkulieren. Späteres Klagen, wenn der Mietvertrag unterschrieben ist, hilft regelmäßig nicht. Dies zeigen auch die in Köln und Bonn aufgedeckten Korruptionsstrukturen beim Bau der überdimensionierten Müllverbrennungsanlagen. Die überhöhten Kosten bleiben den Verbrauchern auch dann erhalten, wenn die Täter verurteilt sind und wie im Kölner und Bonner Fall hinter Gittern sitzen.

Übrigens die Müll- und Abwasserkosten sind auch in anderen Regionen unverständlich hoch. Aber nicht immer werden die Ursachen hierfür aufgedeckt.

Ergänzungen zum gewerblichen Mietrecht

In der Folge werden nun ab Nr. 18 weitere Kostenarten aufgelistet, die im Bereich des gewerblichen Mietrechts vorkommen können, aber nicht müssen. Umlegbar sind diese Kosten nur dann, wenn eine Umlegung klar und präzise im Mietvertrag vereinbart wurde. Gelegentlich werden in der Folge Kostenarten aufgeführt, die bereits unter den Nr. 1 bis 17 genannt wurden. Dies ist gewollt, weil es im Bereich des gewerblichen Mietrechts noch Erweiterungen gibt, die im Wohnungsmietrecht problematisch oder unzulässig sind. Der entscheidende Gesichtspunkt ist hierbei, dass im Gewerbemietrecht nahezu alles rechtswirksam vereinbart werden kann, was der Gesetzgeber im Wohnungsmietrecht aus sozialen Erwägungen nicht zugelassen hat.

18. Verwaltungskosten- und Managementkosten

Die Kosten für

- die Verwaltung der Immobilie,
- die Mietverwaltung,
- das Center-Management (möglichst in % der Jahresnettomiete)

Anmerkung des Autors:

Verwaltungskosten inklusiv Mietverwaltung, Centermanagementkosten können, sofern diese Kostenarten vertraglich vereinbart wurden, auf die gewerblichen Mieter umgelegt werden. Dies ist aber nicht willkürlich in beliebiger Höhe möglich, sondern nur im notwendigen Umfang. Deshalb ist es u.U. für die Vertragspartner sinnvoll, die Kosten in Bezug auf die Miete, prozentual inklusiv der dafür zu erbringenden



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Leistung festzuschreiben. Häufig ist der Centermanager auch noch als Immobilienvermittler gegen gesonderte Bezahlung tätig. Diese Zeitanteile können natürlich nicht als Verwaltungskosten umgelegt werden. Auch als Vermieter sollte man sich hier um Klarheit bemühen und den Mieter nicht ins Messer laufen lassen. Zu viele Einkaufszentren leiden unter Notvermietungen und/oder der Unfähigkeit der Eigentümer, ein geeignetes und qualifiziertes Centermanagement aufzubauen.

19. Umsatzsteuer

Wenn die Mietvertragsparteien vereinbart haben, dass zu der Miete die Umsatzsteuer hinzugerechnet wird, so gilt dies ohne besondere Vereinbarung auch für die Betriebskosten. Dies gilt unabhängig davon, ob der Mieter die berechnete Umsatzsteuer als Vorsteuer abziehen kann. Die Mieter von nicht abzugsberechtigten Arztpraxen z.B., sollten in ihren betriebswirtschaftlichen Überlegungen - vor der Anmietung - die Umsatzsteuer auf Miete und Betriebskosten hinzurechnen, um so auf die zu erwirtschaftende Bruttomiete als Kalkulationsgrundlage zu kommen. Wichtiger als der Streit um die Umsatzsteuer ist, dass man sich über die Höhe der Betriebskosten Gedanken macht und diese möglichst innerhalb einer bestimmten Bandbreite festschreibt.

20. Kosten der Bewachung und Sicherheit

Hierzu gehören die Kosten für

- Alarmanlagen, Video- und Fernsehüberwachung,
- automatische Schließsysteme inklusiv Rolläden und Rolltore,
- Türschließenanlagen und Codekartensysteme,
- Türsprechanlagen inklusiv Videoüberwachung,
- die Wach- und Schließgesellschaft oder alternativer Bewachungsunternehmen,
- Notrufsysteme auch funkgesteuerte oder/und Mobiltelefone der Bewachungsmitarbeiter,
- Notstromaggregate,
- Hausdetektive, Bewachungspersonal und Nachtwächter, dies auch dann, wenn die Dienstleistung durch Fremdfirmen erbracht wird.

Anmerkung des Autors:

Wichtig ist, dass alle Flächen des zu bewachenden Objektes angemessen an den Kosten beteiligt werden. Wenn einzelne Mieter auf Grund ihres Geschäftsbetriebes, (z.B. Edelmetallhandel) eine 24-Stunden-Bewachung brauchen, können die hierfür anfallenden Kosten natürlich nicht auf alle Mieter verteilt werden, es sei denn, die Mieter haben das vertraglich vereinbart. Äußerst beliebt ist es auch die Tief- und Hochgaragen bei der Kostenverteilung einfach auszuklammern, weil diese angeblich keine Bewachungskosten verursachen. Meistens werden bei solchen Überlegungen auch die Zuwegungen vergessen. Die Trickpalette zur falschen Nebenkostenverteilung ist in der Praxis grenzenlos, ebenso die finanziellen Folgen, wenn es schief geht, und ein Mieter sich die Mühe macht, sich zu wehren. Hier ist



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

auch der Vermieter gut beraten, wenn er sich von Beginn an um klare Verhältnisse kümmert. Unklarheiten führen schnell zu einem Flächenbrand, vielen Rechtsstreitigkeiten und dadurch gebundenen Personalressourcen.

21. Brandbekämpfung

Hierzu gehören die Kosten für

- die Prüfung und Wartung der Feuerlöscher auch außerhalb des Heizraumes,
- Sprinkleranlagen, Brand- und Rauchmeldeanlagen, einschließlich der Kosten für Fehlalarme durch unbekannte Dritte und für die vorzuhaltende Löschwasserreserve, deren Nachfüllung oder Austausch,
- Wandhydranten und Schlauchkästen,
- Druckrohre und Druckerhöhungsanlagen für die Löschmediumleitungen,
- Rauchabzugsanlagen,
- Blitzschutzanlagen,
- Hausfeuerwehr und/oder einen oder mehrere behördlich geforderte Feuerwehrmänner.
- die regelmäßige Prüfung und Wartung aller Anlagen,
- die Aufschaltung und Unterhaltung der Meldelinien auf die Meldesysteme der öffentlichen Feuerwehr und die Kosten für eventuelle Fehlalarme durch unbekannte Dritte.

Anmerkung des Autors:

Es gibt Bundesländer in denen die Einstellung eines Feuerwehrmannes in großen Einkaufszentren für die Wartung der Brandmeldeanlagen als Bau-, bzw. Betriebsaufgabe festgeschrieben wird. Vorsicht ist aber beim Ersatz von sehr häufig gestohlenen Feuerlöschern geboten. Die Wiederbeschaffungskosten sind im Regelfall nicht als Betriebskosten umlegbar. Auch die Kosten für häufige Fehlalarme müssen den Flächen zugeordnet werden. In einem verpachteten Parkhaus eines Einkaufszentrums können Fehlalarme aus dem Parkhaus natürlich nicht den Ladenmietern angelastet werden. Von welcher Meldeeinrichtung der Alarm kommt, wird in allen bekannten Anlagen aufgezeichnet. Wichtig ist es, die Kostenträgerflächen definitiv festzulegen. Die Sprinkler- und CO 2-Anlage in einer Tiefgarage kann natürlich nicht einfach den Ladenmietern angelastet werden. Dies gilt um so mehr, wenn diese Flächen auch noch separat bewirtschaftet werden. Wenn sie eine Löschwasserreserve vorrätig halten müssen, ist es sinnvoll, diese Menge über eine geeichte Wasseruhr zu erfassen und von den Abwasserkosten befreien zu lassen. Der Mustermietvertrag muss extrem sorgfältig verfasst werden, damit tatsächlich alle denkbaren Kosten umgelegt werden können.

22. Müllentsorgung

Hierzu gehören die Kosten für

- die Müllabfuhr, den Müllschlucker- oder Müllabsauganlagen,
- Müllkompressoren und -container, auch wenn diese gemietet oder geleast



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

wurden,

- die Müllsortierung, -behandlung und -wiegung,
- die Entrümpelung von Kellern und Gemeinschaftsräumen,
- die Beseitigung von illegal auf dem Grundstück abgelagerten Müllmengen und
- das für die Müllbearbeitung eingesetzte Personal, bzw. die Kosten für die hierfür eingesetzten Unterauftragnehmer und ggf. auch die Raumkosten für die Müllentsorgung.

Anmerkungen des Autors:

Um die Betriebskosten optisch abzusenken, sind einige Immobilienbetreiber dazu übergegangen, den Mietern den angefallenen Müll nach Gewicht außerhalb der Betriebskostenabrechnung bezahlen zu lassen. In dem kg-Preis wird dann die Waage und das Personal für die Müllannahme und die Abrechnung eingerechnet. Insgesamt wird die Müllentsorgung dadurch wesentlich teurer. Dennoch sinken die Betriebskosten optisch, weil die Müllentsorgungskosten direkt zwischen dem Mieter und dem Entsorger außerhalb der Betriebskostenabrechnung abgerechnet werden. Zu den umlegungsfähigen Müllkosten gehören nicht die Kosten für die Räumung von vertragwidrig hinterlassenen Müllmengen auf Mietflächen und die Beseitigungskosten für illegal abgelagerten Müll, sofern dies vergessen wurde im Vertrag zu regeln. Ein Vermieter, der die Kosten von illegal abgelagertem Müll umlegen will, muss es vertraglich vereinbaren. Es sind Fallgestaltungen denkbar, wo es Sinn macht, auch die Raumkosten der Müllwirtschaft zu erfassen und umzulegen.

23. Heizung, Lüftung und Warmwasser

Hierzu gehören die Kosten für

- die verbrauchten Brennstoffe und ihre Lieferung,
- den Betrieb einer zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
- Betriebsstrom,
- die Bedienung und Wartung
- die Überwachung und Pflege der Anlage,
- die Reinigung und Wartung von Etagenheizungen,
- den Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- die Lüftungs-, Kälte- und Klimaanlage, Kosten des Betriebs, der Reinigung und Wartung,
- die Lüftungsverbundprüfung,
- die Solar- und Windkraftanlagen,
- die Anlagen zur Wärmerückgewinnung auch für solche aus dem Rauchgas,
- die Anlagen zur Eigenerzeugung durch Blockheizkraftwerke,
- die Versorgung Fernwärme und Fernwarmwasser, einschließlich des Betriebs der Hausanlagen,
- die Filterung und Reinigung von Abgasen, Abgasgebläsen und



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Katalysatoren,

- die Tankreinigung,
- die Umstellung kombinierter Erdgas- Heizölbrenner und
- die Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten.
- die Reinigung von Luftabsauganlagen

hierzu gehören auch alle vorstehend aufgelisteten Kosten, soweit diese auf den allgemein genutzten Verkehrsflächen und in den Technik- und sonstigen Nebenräumen entstehen.

Anmerkungen des Autors:

Bei Tankreinigungen kann das Gebot der Wirtschaftlichkeit verletzt sein. Insbesondere Batterietanks aus Kunststoff bedürfen keiner regelmäßigen Wartung und Innenreinigung. Kosten, die hierfür berechnet werden, sind in der Regel nicht umlegungsfähig. Sehr kritisch sind die Rechnungen zu prüfen, die in die Abrechnung eingegangen sind. Bei den Klima- und Lüftungsanlagen ist es wichtig nur die tatsächlich klimatisierten und belüfteten Räume als Kostenträgerfläche zu belasten. Ergänzend gilt das unter 4 bis 6 Gesagte. Wenn in großen Liegenschaften, wie üblich, Verkehrswege belüftet werden, ist sicher zu stellen, dass tatsächlich alle Nutzer dieser Verkehrswege mit den anteiligen Kosten belastet werden. Beliebt ist es Hoch- oder Tiefgaragen nicht zu belasten, obwohl deren Kunden auch die Verkehrsflächen benutzen. Bei den Luftabsauganlagen ist darauf zu achten, dass die Absauganlagen im Restaurantbereich nicht der Allgemeinheit zugeordnet werden. Die Mietvertragsformulierung und die -prüfung erfordert höchste Aufmerksamkeit und vor allem Können. Letzteres gilt insbesondere dann, wenn nicht alle Kosten mangels vertraglicher Vereinbarung umgelegt werden dürfen.

Größte Vorsicht ist dann geboten, wenn ein Wärmelieferer die Zulieferung der für die Lüftungsanlage benötigten thermischen Energie übernimmt. Die Kosten der Wärmelieferung liegen regelmäßig um 30% bis 80% höher als die vergleichbaren Kosten, wenn der Vermieter die Wärme mit einer eigenen Heizanlage erzeugt oder über ein städtisches Fernwärmenetz bezieht. Auch für den Vermieter sind Wärmelieferungsverträge nicht zu empfehlen, weil er im Falle von Leerständen nahezu immer höhere Leerstandskosten zu tragen hat, als bei einer selbst betriebenen Heizung. Durch die hohen Kosten der Wärmelieferung wird im Regelfall sogar die Vermietung erschwert. - Vor allem deshalb, weil bei einem informierten Mieter bei dem Wort „Wärmelieferung“ alle Alarmglocken schrillen.

24. Wasser- und Abwasseranlagen

Dazu gehören die Kosten für

- die Wasserversorgung und die Entwässerung von Haus, Parkplätzen und Außenanlagen, einschließlich Garagen, Nebengebäuden und den Dachflächen,
- die Anmietung oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung von



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Wasserzählern, sowie Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung,

- die Reinigung von Abwasserrohren, Entwässerungs- und Ablaufrinnen, Gullys und Abflusssieben,
- die angelegten Versickerungseinrichtungen für die Versickerung der anfallenden Regenwassermengen,
- die Reinigung und Wartung von Rückstausicherungen,
- die hygienischen Untersuchungen von Brunnen und Abwasseranlagen,
- der Betrieb, die Reinigung, Wartung und Leerung von Fett- und Ölabscheidersystemen, einschließlich behördlich veranlasster Abnahmen und Überprüfungen,
- Durchflussbegrenzer,
- der Betrieb einer hauseigenen Wasseraufbereitungsanlage, einschließlich der Aufbereitungsstoffe,
- den Betrieb einer hauseigenen Regensammelanlage,
- die Betriebskosten einer eigenen Kläranlage und des Betriebs der Entwässerungs- und Hebepumpen,
- die Reinigung des Abwassers,
- die hygienische Untersuchung des Abwassers,
- die Nutzung von Grauwasser einschließlich der Kosten für Wartung, Filter und Pumpenstrom,
- die Dachrinnenreinigung,
- die Dachrinnenheizungen und Rohrbegleitheizungen.

Anmerkungen des Autors:

Werden bei bedeutenden Mengen anfallenden Regenwassers behördlich hierfür zulässige Versickerungsanlagen nicht eingerichtet und stattdessen hohe Abwassergebühren bezahlt, kann dies ein Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit sein. In einem solchen Fall könnten die auf das Regenwasser entfallenden Abwassergebühren nicht auf die Mieter umgelegt werden. Ich stelle häufig fest, dass Parkplätze und Tiefgaragen mit Kosten nicht belastet werden und Kosten, die nur dort entstehen, wieder anderen Flächen zugeordnet werden.

Eine besondere Beachtung gehört dem Verteilungsschlüssel. Bei den üblicherweise erheblichen Abweichungen im Verbrauch der angeschlossenen Nutzer kann auf Wasserzähler nicht verzichtet werden. Ich kann mich an einen Fall erinnern, wo die Kostenverteilung nach der Fläche erfolgte, und die Berechnung zeigte, dass 88 % des Wasserverbrauchs von drei Mietern verursacht wurde, die nur 7,6 % der Fläche nutzten. Dies war völlig unzulässig und für den Vermieter, der sich auf einen unfähigen Verwalter verlassen hatte, eine kostenintensive Angelegenheit.

25. Reinigung und Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten für

- die Reinigung und Beleuchtung der Fassade, von Türen und Fenstern



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

der Gemeinschaftseinrichtungen,

- die Ungezieferbekämpfung, auch bei einmaligen Aktionen,
- die Reinigung und Beleuchtung von Parkplätzen, Zugängen und Gemeinschaftsanlagen,
- die Reinigung und Beleuchtung der Eingangsbereiche, Treppen, Fluren und Fahrstühlen sowie von Gemeinschaftsräumen, wie Keller, Bodenräume, Waschküche etc., einschließlich des Austausches von Glühbirnen, Leuchtstoffröhren und Startern (Personal und Materialkosten),
- die Leuchtreklame und Außenwerbung des Mieters, soweit die Kosten nicht über dessen eigenen Zähler abgerechnet werden.

Anmerkungen des Autors:

Die Umlegungsfähigkeit gilt nicht für den Anteil vermieteter Garagen oder anderer Sonderflächen, für die als nicht zur Gemeinschaft gehörende Mieteinheiten, Nutzungen und Erträge separat geregelt worden sind. Ich erlebe in der Praxis selten, dass die Kostenzuordnung gerecht erfolgt, obwohl die Kostenfestlegungen nach der Fertigstellung des Objektes geregelt und dann in die Verträge eingehen sollten.

26. Telekommunikation

Dazu gehören die Kosten für

- Kabelfernsehen,
- Gemeinschaftsantenne,
- Parabolantenne,
- die hausinterne Datenkommunikation,
- Türsprech- und Öffnungsanlagen,
- die Fernsehüberwachung und Videoaufzeichnungseinrichtungen, soweit diese nicht bereits unter Bewachungskosten abgerechnet werden,
- sonstige Kommunikationsanschlüsse, wie zum Beispiel Daten- und Telefonleitungen oder Rohrpostanlagen.

Anmerkung des Autors:

Sind Lager und Büroräume in einem Objekt vorhanden, sollte dem unterschiedlichen Bedarf Rechnung getragen werden. Dies zu vereinbaren ist natürlich nur vor dem Mietvertragsabschluss möglich. In jedem Einzelfall muss geprüft werden, welche Räume an welchen Kommunikationseinrichtungen angeschlossen sind. Für die Umlage kommt es regelmäßig nicht auf die tatsächliche Nutzung an, sondern ob die Nutzung möglich ist. Grundvoraussetzung ist natürlich auch hier, dass die unterschiedlichen Kostenarten mietvertraglich zur Umlage vereinbart wurden.

27. Sach-, Haftpflicht- und Spezialversicherungen

Das sind die Kosten für



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

- die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer, Sturm- und Wasserschäden einschließlich Leitungswasserschäden,
- die Glasscheibenversicherung für die gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räume, soweit der Mieter keine eigene Glasschadenversicherung für seine Räume abschließt,
- die Haftpflichtversicherung des Vermieters für das Gebäude, den Öltank und die Aufzüge, Rolltreppen und sonstige technischen Transporteinrichtungen in Verbindung mit dem Grundstück,
- die Versicherung gegen Elementarschäden (z.B. Erdbeben)

Anmerkung des Autors:

Anders als im Wohnungsbereich, kann im gewerblichen Mietrecht fast alles umgelegt werden, wenn die Parteien es vertraglich vereinbart haben. Die abgeschlossenen und zur Umlage vereinbarten Versicherungen müssen dennoch sinnvoll sein.

28. Transportanlagen

Das sind die Kosten für

- Aufzüge,
- Rolltreppen,
- Rollsteige,
- Lastenaufzüge
- Laufbänder,
- Hebebühnen,
- diverse Transporteinrichtungen.

Anmerkungen des Autors:

Bei Vollwartungsverträgen entfallen nur 60% auf die Wartung. Diese Kosten können auf die Mieter umgelegt werden. Die restlichen 40% sind Instandhaltungen, die regelmäßig ohne vertragliche Regelung nicht umlegungsfähig sind.

Sofern Transportanlagen nicht von allen Mietern einer Liegenschaft genutzt werden können und sich einige Einrichtungen innerhalb einzelner Mietflächen befinden, sind die Anlagennummern sorgfältig zu prüfen und damit sicher zu stellen, dass nur die Kosten für allgemein genutzte Anlagen auf alle Mieter umgelegt werden.

Insbesondere bei Lastenaufzügen kommt es häufig vor, dass diese als Einzelkosten bestimmten Mietflächen zugeordnet werden müssten, tatsächlich aber von der Allgemeinheit über die Betriebskostenabrechnung getragen werden. Auch die Kunden der Hoch- und Tiefgaragen sind möglicherweise Nutzer der Rolltreppen und Aufzüge. Das kann dazu führen, dass die Garagen an den Kosten zu beteiligen sind.

29. Gemeinschaftseinrichtungen

Hierzu gehören die Kosten für

- Schwimmbad,
- Sauna,



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

- gemeinschaftliche Fitnessräume
- Spielplätze (Sanderneuerung, Wartung von Spielgeräten),
- Spielanlagen und Spielräume für Kinder und deren Unterhaltung,
- Maschinelle Einrichtungen zur Wäschereinigung und – pflege.
- Pflege der Gartenanlagen einschließlich Erneuerung von Pflanzen, Büschen und Bäumen.

Anmerkungen des Autors:

Dass beim Vorhandensein von Fitnessseinrichtungen sehr sorgfältig zu prüfen ist, wem diese nutzen, das ist sicherlich selbstverständlich. Wenn zum Beispiel in einer Eigentumsanlage nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz) eine solche Anlage Gemeinschaftseigentum ist, wird kein Eigentümer die Übernahme der auf seinen Anteil entfallenden Kosten verweigern können. Sind aber Mieter aus vertraglichen oder sonstigen Gründen von der Nutzung ausgeschlossen, können die anteiligen Kosten nicht auf den Mieter umgelegt werden und müssen vom Eigentümer getragen werden. Insbesondere bei den gewerblichen Flächen ist zu prüfen, ob die Fitnessseinrichtungen von den Eigentümern oder Kunden genutzt werden können. Ähnlich verhält sich dies bei anderen Einrichtungen wie. Spielanlagen und Sandkästen etc., die nach baurechtlichen Vorschriften für Wohnungen innerhalb eines großen Objektes erstellt wurden. Die Nebenkosten trägt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder -mieter, nicht aber der Ladenmieter im gleichen Objekt. Umgekehrt trägt der Wohnungsnutzer nicht die Kosten für den als Kundenattraktion in der Ladenstraße für Kinder eingerichtete Kindergarten oder der Spielgeräte. Auch die Pflege der Grünanlagen muss verursachungsgerecht erfolgen. Die Grünanlage im Auffahrtbereich einer vermieteten Hochgarage ist kostenmäßig nicht von den Ladenmietern zu tragen. Umgekehrt gilt dies möglicherweise für die Kosten der Grünanlagen in den Ladenstraßen der Einkaufscenter, an denen sich der Pächter der Garagen nur zu beteiligen hat, wenn die Zuwegung zum Parkhaus durch die Ladenstraße geht. Die Sachverhalte müssen vor Ort festgestellt werden.

30. Personalkosten

Dazu zählen die Kosten für

- das Personal des gemeinsamen Empfangs, der Telefonzentrale, der Poststelle und der Kopierzentrale und der Botendienste,
- den Hauswart/Hausmeister mit Hauswerkstatt einschließlich Einrichtung, dies auch dann, wenn das Hauspersonal Reparaturen, Instandhaltungen und Botendienste für die Verwaltung übernimmt,
- den Feuerwehrmann, sofern der behördlich für die Liegenschaft vorgeschrieben ist oder wird,
- den Portier und/oder Nachtportier,
- des gemeinsamen Kasino- oder Küchenbetriebes für die Mitarbeiterversorgung einschließlich der Kaffeeküchen.

Anmerkung des Autors:



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Auch hier ist die gerechte Verteilung nach dem Kostenverursachungsprinzip unverzichtbar. Besser ist es, die prozentualen Anteile vertraglich festzuschreiben. Häufig kommt es vor, dass in einem Center das Personal auch Anlaufstelle ist für Probleme im Bereich der Parkplätze und Garagen, diese aber wegen separater Bewirtschaftung nicht belastet werden. Auch Kosten für Fluchtwege aus Tief- oder Hochgaragen, die durch ein Einkaufscenter gehen, müssen natürlich der Garage belastet werden.

31. Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören die Kosten, die für durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Gebäude, der Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Anmerkung des Autors:

Nebengebäude in diesem Sinne könnte z.B. eine Heizzentrale sein. In dieser Vorschrift steckt Interpretationsbedarf. Die Rechtsprechung hat diesen variablen Begriff aber nicht dahingehend ausgedehnt, dass darunter die beim Abschluss des Mietvertrages vergessenen Positionen fallen. Der Vermieter sollte, wenn er sich Ärger ersparen will, bei dieser Kostenart nicht überziehen und vorher überlegen, welche Kostenarten noch möglich sind.

32. Beiträge und Abgaben

Dazu zählen die Kosten für

- Grundsteuer,
- Deichgebühr,
- Abgaben für die Straßenreinigung, Gebühren und Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen,
- die Schornsteinreinigung einschließlich der Reinigung von Wärmetauschern zur Wärmerückgewinnung im Abgasstrom.

Anmerkung des Autors:

Auch hier muss vor der Entscheidung konkret untersucht werden, wer den Nutzen hat. Nur wenn dieser der Allgemeinheit aller Mieter zuzuordnen ist, können die Kosten, vorbehaltlich der vertraglichen Vereinbarung, umgelegt werden. Vorsicht gilt bei Tiefgaragen, Parkplätzen, Lagerflächen usw. Auch diese können Kostenträgerflächen z.B. für die Straßenreinigung, Grundsteuer und Versicherung sein.

33. Werbegemeinschaft und Citymanagement

Das sind die Kosten für

- die Beiträge an die Werbegemeinschaft in der jeweils von den hierfür bestimmten Gremien festgelegten Höhe,
- die per Satzung oder auf andere vergleichbare Art festgelegten Beiträge an das Citymanagement.

Anmerkung des Autors:



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Strittig ist bisher, ob ein Mieter formularvertraglich verpflichtet werden kann, Mitglied einer Werbegemeinschaft zu werden. Deshalb ist vorsorglich zu empfehlen, den Beitritt einzelvertraglich auszuhandeln.

Ich gehe davon aus, dass sich diese Frage spätestens vor dem Bundesgerichtshof erledigen wird, da die Mitgliedschaft in einer Werbegemeinschaft als mieternützliche Aufwendungen durch die Rechtsprechung anerkannt worden sind. Sinnvoll wäre es für die Vertragspartner, die Kosten (Beispiel: %-Satz von der Miete) und die Aufgabenstellung einer Werbegemeinschaft im Rahmen der Verhandlungen sachgerecht zu regeln und sicher zu stellen, dass die zahlenden Mieter nicht zu sehr in der Einflussnahme auf die Politik der Werbegemeinschaft eingeschränkt werden. Auf Vermieterseite ist darauf zu achten, dass der für den Mieter Handelnde auch handelsrechtlich berechtigt ist den Eintritt in eine Werbegemeinschaft zu erklären. Höchste Vorsicht ist jedoch geboten bei der Rechtsform der Werbegemeinschaft. In Sachsen fand ich eine Werbegemeinschaft in der Rechtsform GbR mit finanziell potenten Mitgliedern, die weder eine Bilanz gesehen haben, noch wissen, ob die in Insolvenzabwicklung befindliche frühere Eigentümergesellschaft Kredite zu Lasten der Werbegemeinschaft aufgenommen haben. Weil jedes Mitglied der GbR als Gesamtschuldner haftet, erlaubte die Potenz der oder einzelner Gesellschafter durchaus ein Darlehen bis 100 Millionen €.

Vergleichbar ist die Situation in Innenstadtlagen, wo ein über das einzelne Einkaufszentrum hinauswirkendes Citymanagement vorgesehen ist. Auch hier muss die Rechtsform beachtet werden.

34. Reparaturen und Instandhaltungen:

Hierzu zählen die Kosten für Reparaturen und Instandhaltungen in allen Bereichen der Liegenschaft an den gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen und Anlagen, ohne Reparaturen an Dach und Fach. Dies gilt unabhängig davon, ob solche Leistungen durch eigenes Hauspersonal oder durch beauftragte Fremdfirmen ausgeführt werden.

Anmerkung des Autors:

In der Praxis erlebe ich häufig, dass Vermieter versuchen über zahlreiche Tochtergesellschaften die Reparaturen und Instandhaltungen, aber auch andere Hausdienstleistungen durchführen zu lassen, die in der Regel ohne Wettbewerb - zu hohen Preisen - konzernintern vergeben wurden. Dies geschieht u.U., um darüber Erträge zu erwirtschaften, die man über den unter Konkurrenzdruck vereinbarten Mietzins nicht erwirtschaften kann. Wenn eine solche Konstruktion rechtlich überprüft wird, kann es für den Vermieter sehr eng werden. Regelmäßig verstößt fehlender Wettbewerb durch konzerninterne Vergabe gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Aus meiner Praxis kenne ich Fälle, wo die



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Verrechnungskosten bis zu 318 % über dem Marktpreis lagen. In Mannheim stellte ich fest, dass ein Vermieter mit einer so konstruierten Abrechnungsstruktur (nur mit den im Wohnungswesen umzulegenden Nebenkosten) die gesamten Kosten der Instandhaltungen, Wohnungsräumungen und die Bau- und Umbauleistungen mit einem ansehnlichen Aufschlag refinanziert hat. In einem Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch die Staatsanwaltschaft noch tätig wird.

Betriebskostenabrechnung falsch - was nun?

Der Mieter einer Wohnung oder einer Gewerbefläche ist mit seiner Nebenkostenabrechnung nicht einverstanden und hat dies auch fristgerecht, innerhalb der seit der Mietrechtsreform geltenden 12-Monatsfrist gerügt. Manche Mängelrügen lassen sich einfach widerlegen, andere berechnete Rügen können vom Vermieter auch ausgesessen werden, weil der Mieter eher nicht bereit ist, sich mit dem Vermieter zu streiten. Wenn der Mieter aber die Vorauszahlung der Mietnebenkosten gekürzt hat mit der Begründung, dass er bereits ein hohes Guthaben aus Überzahlungen in der Vergangenheit habe, dann wird es ernst.

Klassischer Streitweg

Der klassische Weg ist: Der Mieter zahlt nicht, der Vermieter übergibt die Angelegenheit seinem Rechtsanwalt, die Routine läuft ab. Es folgen Mahnbescheid, Klage, Vergleichsversuch vor Gericht, eventuell Sachverständigengutachten und dann Urteil, Klageabweisung, oder Klagerücknahme durch den Vermieter. Dauer der Streitigkeiten zwischen 3 und 5 Jahre.

Die Folge sind hohe Rechtskosten, hoher eigener Zeitaufwand für die Anleitung und Kontrolle der eingeschalteten Rechtsanwälte und natürlich für die Teilnahme an Gerichtsterminen, Frust im Mieterbereich nicht selten begleitet durch Sachschäden in der Immobilie und eine Zunahme des Leerstandsrisikos.

Wenn sich dann noch herausstellt, dass die angegriffenen Betriebskostenabrechnungen falsch waren, wird es nicht nur richtig kostspielig, sondern weitere Mieter werden ermuntert sich zu wehren. So entsteht dann gelegentlich ein Flächenbrand innerhalb einer Immobilie, der bei einer frühen intelligenten Lösung zu vermeiden gewesen wäre.

Im Rahmen einer WEG darf der Teileigentümer die Zahlung nicht verweigern, vielmehr kann der Teileigentümer nur gegen die Feststellung der Wohngeldabrechnung klagen. Dies führt, unabhängig von der Frage, wer die Klage gewinnt, zu extrem hohen Kosten, sowohl für die WEG, als auch für den jeweiligen Antragsteller, weil regelmäßig die außergerichtlichen Kosten nicht anerkannt werden. Es gibt noch weitere Kostenfallen, die ich wegen der Vielfalt hier nicht erläutern will. Insbesondere für eine WEG ist der nachfolgende alternative Streitweg ideal.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Alternativer Streitweg

Wenn man selbst den Streit nicht schlichten kann, bietet die ZPO (Zivilprozessordnung §§ 1025 ff) eine Gerichtsbarkeit außerhalb der staatlichen Gerichte und ohne Rechtsanwälte, wenn die Parteien sich darauf verständigen.

Im Bereich der Betriebskostenabrechnung sollte die Gerichtsverhandlung möglichst durch einen Richter oder ein Richterorgremium mit der Qualifikation öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durchgeführt werden. Das Urteil eines Gerichts auf der Grundlage der §§ 1025 ff ZPO ist, wenn eine Partei die Anerkennung verweigert, durch das örtliche Amtsgericht für vollstreckbar zu erklären. Hierbei prüft das Amtsgericht regelmäßig nur, ob bei der Gerichtsverhandlung die Formvorschriften nach der ZPO beachtet wurden. Wenn ja, wird die Vollstreckbarkeit erklärt und die Gerichtsvollzieher können wie bei jedem anderen Urteil eines staatlichen Gerichts tätig werden.

Die Vorteile liegen in der schnellen Wiederherstellung des Rechtsfriedens durch Urteil. In der Regel dauert dies nicht länger als 5 Monate, während die staatlichen Gerichte gelegentlich mehr als 3 Jahre benötigen. Die Einzelheiten werden für Interessenten unter www.Schiedsurteil.de erläutert. Dort finden sie auch Musterformulierungen für die Vereinbarungen mit dem Mieter im Download dieser Seite.

Ein weiterer alternativer Weg ist die Regelung über ein Schiedsgutachten gemäß § 317 BGB. Auch dieser Weg wird unter www.Schiedsurteil.de erläutert.

Für die WEG ist, wie bereits erwähnt, dieser Weg der Streitklärung besonders interessant. Sinngemäß gilt das auch für Gewerbebetriebe, die über diesen schnellen Weg Rechtsfrieden erreichen und Ihre Zeit wieder für das Erzielen von Umsätzen und Gewinnen einsetzen können.

Beispiel:

In einer Siedlung mit 196 Einfamilienhäusern und Handelsgeschäften gab es seit Jahren Streit über die Heizkosten. Sowohl der im Verhältnis zur Siedlung Verantwortliche, für die Lieferung der Heizenergie, als auch die Hausbesitzer, die aus Ihrer Mitte zwei besonnene Personen als Vertreter bestimmt hatten, wollten keinen Streit, der über Gerichte ausgetragen wird. Nach ca. 2 Jahren zunehmend intensiveren Gesprächen entschied die Geschäftsleitung auf der Wärmelieferseite im Einvernehmen mit den Vertretern der Eigentümer, die Angelegenheit durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen. Den Autor fand man im Internet. Die ersten



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

beiden Kurzgutachten zeigten dem Wärmelieferanten zu Einzelthemen, dass alle Abrechnungen seit Jahren grob falsch waren.

Nach einer gemeinsamen Besprechung mit den Eigentümervetretern, der Wärmelieferseite und dem Sachverständigen erfolgte die einvernehmliche Bestellung des Autors als Schiedsgutachter und die Festlegung, dass die letzten fünf Jahre neu gerechnet werden. Ca. vier Monate später waren über 1.250 neue Heizkostenabrechnungen fertig, akzeptiert und abgerechnet. Danach ging es nur noch um die Frage, wer von den Verantwortlichen den Schaden von ca. 350.000,00 Euro ersetzt. Die Verantwortlichkeiten wurden vom Autor durch zwei Ergänzungsgutachten festgelegt.

Wenn es nicht gelungen wäre, diesen Streit einer intelligenten Lösung zuzuführen, und die Eigentümer zu Rechtsanwälten marschiert wären, wäre es teuer geworden. Auf der Vermieterseite hätten vermutlich drei Mitarbeiter neu eingestellt werden müssen, um die vielen Schreiben der Rechtsanwälte zu koordinieren. Zusätzlich wären vermutlich auf der Wärmelieferseite drei Rechtsanwälte voll ausgelastet worden. Die übliche Verfahrensdauer hätte dazu geführt, dass frühestens in 2006 die ersten Urteile ergangen wären. So konnte der ganze Streit in 2004 ohne Bemühung der staatlichen Gerichte beendet werden und führte in der Siedlung noch zu einem Siedlungsfest, welches sinnigerweise „Heizungsfest“ genannt wurde

Dass dies allen Beteiligten erspart wurde, verdanken beide Parteien der ausgeprägten Besonnenheit auf beiden Seiten.

Schlussbemerkung:

Spätestens nach der Durcharbeitung der Punkte 18 bis 34 sollten Sie als Mieter und Vermieter gewerblicher Flächen erkennen, wie viel Sorgfalt bei der Abfassung der Mietverträge allgemein aber insbesondere bei den gewerblichen Mietverträgen erforderlich ist. Obwohl dies so ist, erlebe ich immer wieder, dass den Vereinbarungen über die Umlage der Nebenkosten eine zu geringe Aufmerksamkeit geschenkt wird. Es gibt gewerbliche Mietverträge, die sich ausschließlich auf die Anlage 3 zur zweiten Berechnungsverordnung stützten, obwohl diese, wie auch die Betriebskostenverordnung, vor allem die im wohnwirtschaftlichen Bereich vorkommenden Nebenkosten behandeln. In vielen großen Immobilienunternehmen haben die Abrechnungsverantwortlichen erst nach der Fertigstellung neuer, oder dem Kauf gebrauchter Objekte eine Stimme, um Einfluss auf die Abrechnungsstruktur zu nehmen. Häufig viel zu spät, wie viele Beispiele in meiner Praxis zeigen.

Insbesondere die Banken mit Ihren vielen Fondobjekten verursachen die meisten Mängel. Sie kaufen, berechnen aus den vereinbarten Mieten und den vorhandenen Flächen die Renditen, sie übergeben das Objekt in die Verwaltung, die dann



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

versucht die Fehler zu bereinigen, dies aber selten mit Erfolg. Für die Verantwortlichen stellt das kurzfristig kein Problem dar, weil es genügend Fondanleger gibt, die auf der Grundlage von schönen Prospekten kaufen, ohne kontrollieren zu können. Vergleichbar verläuft das Geschäft bei Neubauprojekten. In der Sache wäre es sinnvoll, wenn einer der späteren Abrechnungsverantwortlichen bereits im Planungsprozess eingeschaltet wird, damit z.B. die Messeinrichtungen richtig und hinreichend platziert werden. Die Realität sieht häufig so aus, dass die für die Abrechnung der Nebenkosten notwendigen Einrichtungen erst nach einigen Jahren und mehreren verlorenen Rechtsstreiten installiert werden.

Sollten Sie sich als Mieter über die Höhe der Betriebskosten ärgern, richten Sie den Ärger nicht unbedingt und ausschließlich gegen den Vermieter. Wesentliche Kosten werden vor allem von der Politik dazu genutzt die kommunalen und/oder Landeseinnahmen zu mehren. Häufig werden auch Politiker im Sinne von eigener Bereicherung tätig, wie die Müllaffären in NRW in Köln, Bonn oder Moers ab 2001 offen legten. Auch die verschiedenen Stufen der sogenannten Ökosteuer dienen letztendlich nur der Einnahmehmung zu Lasten der Mieter. Hierzu zählt auch die gesetzlich geregelte Möglichkeit, dass sich zunehmend sogenannte Wärmelieferer bei der Heizungsversorgung am Rohrstrang einklinken, um dort durch die Übernahme von vorhandenen Heizungen und danach folgender Preiserhöhung zwischen 30% bis 80%, hohe Gewinne einzufahren.

Insgesamt kann diese Ausarbeitung wegen der Vielfalt der unterschiedlichen Situationen im Immobilienbereich nicht vollständig sein. In Zweifelsfällen sollten Sie sich deshalb immer fachlichen Rat einholen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass die Rechtsprechung zu einzelnen Themen nicht einheitlich ist. Dennoch finden Sie Denkanstöße für alle Arten der umgelegten Betriebskosten, um diese analog der vorstehenden Erläuterungen vielleicht selbst beurteilen zu können.

In jedem Fall können sie die vorstehend gegebenen Hinweise nutzen, um der Nebenkostenproblematik, vor allem im gewerblichen Mietrecht, die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken.

Insbesondere bei der Verhandlung neuer Mietverträge oder der Nachverhandlung bestehender, kann ihnen dieser Leitfaden helfen, die richtigen Entscheidungen zu treffen. Schlecht verhandelte und formulierte Mietverträge nutzen weder dem Vermieter noch dem Mieter. Vertragsmängel nutzen tatsächlich nur den Rechtsanwälten und den Sachverständigen.

Ich weise aber ausdrücklich daraufhin, dass ich für eine Nutzung des Inhaltes dieser Informationen durch Dritte keine Verantwortung übernehmen kann, weil die



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Thematik mit dieser Broschüre nicht erschöpfend und nicht unter Bezugnahme auf ihren speziellen Fall behandelt werden konnte.

Wenn Sie zu einzelnen Themen eine verbindliche Auskunft bezogen auf Ihr Projekt haben wollen, können sie oder Dritte den Sachverständigen im Rahmen seiner Gutachter- und Sachverständigentätigkeit beauftragen.

Beauftragen können sie ihn selbstverständlich auch als Schlichtungsgutachter, Einzelschiedsrichter §§ 1025 bis 1066 ZPO, Mediator und Berater, oder als Schiedsgutachter nach § 317 ff BGB.



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2026

Zentrale Rufnummern:

Telefon: 06554 - 93200

Telefax: 06554 - 93203

Mobil: 01590 - 6207661



Sachverständiger: Adolf Krohn
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2
Telefon: 06554 93200 Telefax: 06554 93203
Mobiltelefon: 01590 6207661