



**Manfred Schlums**  
Seminarleiter

*Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt  
Facilities Manager (ebs)*

*Bevollmächtigter der Geschäftsführung für Sonderprojekte  
DB Services Immobilien GmbH*

*Zuvor langjähriger Leiter des  
Facility Managements der  
gleichen Gesellschaft*

*Mitglied des Prüfungsausschusses  
CREM/IFM der IR/IBS International  
Real Estate Business School an  
der Universität Regensburg*

## Termine

**17. - 18.05.18 - Hamburg**  
Anmeldeschluss 04.04.18\*  
Seminar-Nr. 51833

**06. - 07.12.18 - Düsseldorf**  
Anmeldeschluss 24.10.18\*  
Seminar-Nr. 121833  
Seminarbeginn jeweils 10 Uhr

**\* Nach Anmeldeschluss sind Restplätze nur auf Anfrage buchbar.**

# Betriebs- und Heizkostenabrechnung bei Gewerbeimmobilien

## Selbstverständlich qualifiziert abrechnen, auch in schwierigen Fällen

### Thema

"Nebenkosten" - ein geflügeltes Wort im Munde all derjenigen, die mit Wohn- und Gewerberaumvermietung zu tun haben. Leider jedoch ein Begriff, der sehr oft zu Missverständnissen oder auch Streit Anlass gibt. Häufig führt die Umlage und Abrechnung von Nebenkosten in der Praxis zu Meinungsverschiedenheiten zwischen Vermieter und Mieter. Besonders gilt dies vor dem Hintergrund der sprunghaften Kostenexplosion der letzten Jahre, in deren Folge der Begriff der "zweiten Miete" entstand. Geben gesetzliche Vorgaben und Verordnungen im Wohnungsbereich recht detailliert den Rahmen für auftretende Problemstellungen vor, so bleibt doch im Gewerbebereich vieles den bilateral getroffenen Regelungen des Mietverhältnisses überlassen.

Das Seminar gibt Ihnen einen umfassenden Überblick über die gesetzlichen Rahmenbedingungen aus Sicht der Praxis und vermittelt Ihnen das Handwerkszeug, eine rechtssichere Umlage von Betriebs- und Nebenkosten durchzuführen. Dabei erlernen Sie anhand von Checklisten und Praxisbeispielen die objektbezogene Ermittlung, Strukturierung und Weiterbelastung von Betriebs- und Nebenkosten. Anhand von Fallbeispielen und Mustern werden Sie in die Lage versetzt, eigenständig rechtssichere Abrechnungen zu gestalten bzw. vorgelegte Abrechnungen zu prüfen.

### Seminarinhalt

#### Rechtliche Grundlagen

BGB, WoFG, BetrKVO, HeizKVO, II. BV, NMV

#### Fachbegriffe und ihre Bedeutung

Betriebskosten, Nebenkosten, Inklusivmiete, Pauschale, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Dach & Fach

#### Bedeutung der Betriebs- und Nebenkosten aus Mieter- und Vermietersicht

Immobilienobjektergebnis, Miete vs. Betriebskostenumlage, Rendite

#### Umfang der umlagefähigen Kosten

Ziffern der BetrKVO bzw. II. Berechnungsverordnung und ihre Inhalte, sonstige Betriebskosten, Abrechnungsschlüssel, Vorauszahlung oder Pauschale, Notwendigkeit einer Vereinbarung, später entstehende Kostenarten

#### Gewerbemietvertrag vs. Wohnraummietvertrag

Zusätzliche Kostenarten, Überschneidung zwischen Betriebs- und Instandhaltungskosten, Änderung von Abrechnungsschlüsseln, Gebot der Wirtschaftlichkeit

#### Anforderungen an Form und Inhalt der Abrechnung

Abrechnungszeitraum, Abrechnungsfristen, Transparenzgebot

#### Probleme bei der Kostenerfassung und Abrechnung

Mehrere Objekte, Zahlungsströme, Dienstleister, Vorverteilungen, unterschiedliche Verteilerschlüssel, gemischte Nutzung

#### Folgen von Abrechnungsfehlern

Verfristung und Verwirkung, inhaltliche Fehler, formale Fehler

#### Nebenkostenkalkulation

Berechnung von Vorauszahlungen oder Pauschalen, Rechenmodelle und Beispiele

### Zielgruppe

Fachkräfte, die einen umfassenden Überblick und fundierte Grundlagen der Neben-, Betriebs- und Heizkostenabrechnung erwerben und in der Praxis einsetzen möchten.

### Anmeldung

Die Seminargebühr beträgt inkl. Mittagessen, Pausengetränken/-snacks, Parkgebühren und Seminarunterlagen 1.490,- € zzgl. MwSt.

Ab dem zweiten Teilnehmer gewähren wir einen Nachlass von 10 %.

### Warum dieses Seminar für Sie wichtig ist:

- Nutzen Sie die rechtssichere Umlage als Wettbewerbsvorteil
- Schließen Sie rechtswidrige Kostenübernahmen aus
- Nutzen Sie die gesetzlichen und vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten
- Stärken Sie Ihre Fachkompetenz gegenüber Ihren Vertragspartnern