

Betriebskostenrecht bei Gewerbeimmobilien

Aktuelle Rechtsprechung und deren Praxisfolgen

Datum: Mittwoch, 07.10.2026, 09:30 Uhr - Donnerstag, 08.10.2026, 12:45 Uhr
 Online-Seminar
 Preis: 799,- Euro zzgl. 19% MwSt.



Dr. Ulrich Leo

RA

wurde 1959 in Köln geboren. Nach dem Schulabschluss absolvierte er von 1980 bis 1983 eine Lehre als Tischler, die er erfolgreich abschloss. In den Jahren 1983 bis 1985 sammelte er praktische Erfahrungen auf dem Bau sowie in der Landwirtschaft. Anschließend nahm er das Studium der Rechtswissenschaft an der Universität zu Köln auf, das er von 1985 bis 1990 absolvierte. Es folgte eine Promotionsphase an der Universität Kiel sowie das Referendariat in Köln, die er zwischen 1990 und 1995 durchlief. Seit dem Jahr 1995 ist Dr. Ulrich Leo als Rechtsanwalt tätig.

Teilnehmerkreis

Fach- und Führungskräfte, die für die Vertragsgestaltung und/oder Prüfung der Wirtschaftlichkeit von gewerblichen Mietverträgen zuständig sind oder Ihre Kenntnisse im Betriebskostenrecht vertiefen wollen.

Diese Veranstaltung richtet sich vornehmlich an Nichtjuristen.

Ziel

Betriebskosten werden nicht umsonst die "zweite Miete" genannt. Gerade die Wirtschaftlichkeit eines gewerblichen Mietvertrages hängt nicht unwe sentlich davon ab, welche Kosten der Mieter neben der Miete zu tragen hat und welche den Vermieter betreffen. Denn die aktuellen Preissteigerungen treffen Gewerberäummieter regelmäßig doppelt. Einmal über erhöhte Heiz- und Energiekosten und ein zweites Mal über die in den Verträgen regelmäßig vorzufindenden Wertsicherungsklauseln.

Bereits die wirtschaftliche Not wird viele Gewerberäummieter zwingen, sich sehr viel intensiver mit der Berechtigung von Betriebskostenforderungen ihrer Vermieter auseinanderzusetzen.

In den letzten Jahren ist eine Reihe von Grundsatzentscheidungen zum Betriebskostenrecht in der Gewerberäummierei ergangen, die in der täglichen Praxis allzu häufig nicht beachtet werden.

Dies betrifft u.a. Fragen der Umlagefähigkeit und Umlagevereinbarung, insbesondere im Rahmen der regelmäßig zugrundeliegenden formularvertraglichen Vereinbarung. Die Anforderungen an die Abrechnung und vor allen Dingen an die Belegeinsichtgewährung wurden konkretisiert und de facto massiv verschärft.

Die Entscheidungen des VIII. Zivilsenats zum Wohnraummietrecht sind zudem teilweise auf das Gewerberäummierei übertragbar, ohne dass der Fehler gemacht werden darf, alle Entscheidungen kritiklos zu übernehmen.

Themen

1. Abgrenzung individualvertraglicher und formularvertraglicher Betriebskostenvereinbarungen
2. Die verschiedenen Kategorien von Nebenkosten
 - Betriebskosten gem. § 2 Ziff. 1-16 BKVO
 - Sonstige Betriebskosten gem. § 2 Ziff. 17 BKVO
 - Nebenkosten, die keine Betriebskosten sind
3. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten als Nebenkosten
 - Definition und Zuordnung von Kosten für Inspektion, Wartung, Reparatur und Neubeschaffung zu den richtigen Kostenkategorien
 - Die Rechtsprechung des BGH und der Oberlandesgerichte zur Umlagefähigkeit der Kosten von Instandhaltung und Instandsetzung in verschiedenen Bereichen des Gebäudes bei Neubauten und bei der Vermietung von Bestand
4. Verwaltungs- und Centermanagementkosten
 - Umlagefähigkeit und Anforderungen an die wirksame Umlage
5. Anforderung an die Nebenkostenabrechnung im Gewerberäummierei
 - Form und Frist der Abrechnung
 - Belegeinsicht
6. Verjährung/Verwirkung des Anspruchs auf Abrechnung
 - formelle und materielle Anforderungen an die Abrechnung
7. Die Berücksichtigung der COVID-19-Pandemie in den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2020ff.
8. Aktuelle Rechtsprechung zu einzelnen Fragen der Abrechnung