

# Gewinnoptimierung durch Betriebskostenprüfung

Speziell für Gewerberaummieter

Referent: RA Dr. Klaus Lützenkirchen, Köln

Datum: Donnerstag, 29.01.2026, 09:30 - 17:00 Uhr  
Online-Seminar

Preis: 799,- Euro zzgl. 19% MwSt.



## RA Dr. Klaus Lützenkirchen

ist als Rechtsanwalt seit 1986 überwiegend für institutionalisierte Vermieter, Verwalter oder private Vermieter tätig und bearbeitet seit geraumer Zeit ausschließlich Mandate aus dem Wohn- und Gewerberaummietrecht. Als einer der ersten Anwälte in Deutschland durfte er 2005 die Bezeichnung Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht führen. Dr. Lützenkirchen ist Autor des mittlerweile als Standardwerk geltenden "Anwaltshandbuch Mietrecht" (6. Auflage 2018), des Kommentars "Mietrecht" (2. Auflage 2015) sowie der Kommentierung zu §§ 535 - 556b, §§ 562 - 580a BGB in Erman, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (15. Auflage 2017). Durch zahlreiche Diskussionsbeiträge in Fachzeitschriften (insbesondere in MietRB, Das Grundeigentum, ZMR, WuM, NJW, NZM, MDR) ist Herr Dr. Lützenkirchen ebenfalls besonders ausgewiesen. Darüber hinaus ist er seit 1996 regelmäßig als Referent insbesondere in der anwaltlichen Fortbildung tätig und in der Zwischenzeit Lehrbeauftragter an der TH Köln.

## Teilnehmerkreis

Wir sprechen mit diesem Seminar insb. Fachkräfte an, die einen umfassenden Überblick und fundierte Kenntnisse zur Prüfung von Betriebskostenabrechnungen erlangen wollen.

## Ziel

Die Kostenlast durch Betriebskosten wird auch in der Gewerberaummieta jährlich höher und drückt den Gewerbemietler in Zeiten von Lock-Down und sinkenden Kundenfrequenzen besonders stark. Das stetige Wachstum dieser Kostenposition ist nicht nur auf die kontinuierliche Steigerung der Kosten selbst, sondern vor allem auf die zunehmende Kreativität der Vermieter im Hinblick auf eine umfassende Abwälzung der Kosten auf die Mieter zurückzuführen. Diese Abwälzung abzuwenden, ist im Vorgehen einfach - wenn der Mieter eine professionelle Herangehensweise beherrscht. Daher muss der zuständige Mitarbeiter geschult sein, die Abzüge aus der Abrechnung professionell und in einem überschaubaren Zeitrahmen zu ermitteln.

Um Sie auf diesem Weg zu begleiten, werden in der Veranstaltung die Pfade aufgezeigt, auf denen typischerweise Einsparpotenzial zu finden ist. Sie werden mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung vertraut gemacht, die ansonsten hohe Anforderungen an die Umlage von Betriebskosten außerhalb des Katalogs des § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) stellt.

Viele praxisrelevante Fallbeispiele helfen Ihnen, in ihrer täglichen Praxis eine Betriebskostenabrechnung professionell zu prüfen.

## Themen

### 1. Rechtliche Grundlagen

- Gesetzliche Bestimmungen
- (BGB, BetrKV, HeizKV)
- Umlagevereinbarung
- Zeitliche Rahmenbedingungen für die Abrechnung
  - Abrechnungsfrist
  - Einwendungsausschluss

### 2. Herangehensweise bei der Prüfung

- Umfang des Einsichtrechts
- Prüfung
  - der einzelnen Belege
  - der Zahlungsbelege
- Anfordern weiterer Unterlagen
  - richtiger Zeitpunkt der Anforderung
  - Form der Anforderung
- Ermitteln der Abzugsposten
  - Erkennen und Aussortieren nicht umlagefähiger Leistungen
  - Sonderproblem: Instandhaltung und Instandsetzung
  - Korrektur des Umlageschlüssels
- Materielle Fehler
- Besonderheiten im Einkaufszentrum
  - Gebot der Wirtschaftlichkeit

### 3. Auswertung des Prüfungsergebnisses

- Taktische Überlegungen
- Ausübung des Zurückbehaltungsrechts
- Rückforderung zu viel gezahlter
- Vorauszahlungen
- Einigungsvorschläge für Zweifelsfälle