

# Newsletter



MAI 2007

Herzlich Willkommen zum aktuellen Newsletter Mai 2007. Mit dieser Ausgabe erhalten Sie wieder aus der Erfahrung des Alltags aus Immobilieneigentümersicht eine praxisrelevante Mischung aus Information, Urteilen und interessanter Statistik. Diesen Newsletter können Sie nicht kaufen. Er ist exklusiv für Mandanten gedacht, um hier durch regelmäßige Informationen eine Hilfe im Alltag zu geben. Sofern Sie der Newsletter nicht interessiert genügt natürlich eine kurze Nachricht, um Sie aus dem Verteiler herauszunehmen.

  
Peter Fedler

## Impressum

Rechtsanwalt Peter Fedler  
Büttger Str. 38  
41460 Neuss  
Telefon 02131 52347 01  
Telefax 02131 52347 82  
E-mail [info@fedler.de](mailto:info@fedler.de)  
[www.fedler.de](http://www.fedler.de)

## UND IMMER WIEDER DER ENERGIEAUSWEIS

Er ist das Thema der vergangenen Jahre, das Eigentümer und insbesondere Vermieter wohl am meisten verunsichert hat: Der Energiepass, formal auch Energieausweis genannt. Längst hätte er in Kraft treten soll, aber bisher fehlten jegliche gesetzlich notwendige Grundlagen. Nichtsdestotrotz tummeln sich seit langem mehr oder weniger dubiose Anbieter und versuchen bereits zu verkaufen, was es bisher noch gar nicht gibt.

Am 25. April hat die Bundesregierung dann endlich vorgelegt und beschlossen. Aber auch hiernach geht der Eiertanz weiter. Damit der Energieausweis bestmöglich verwirrt, wird er jetzt in drei Zeitstufen eingeführt: Ab dem 01.01.2008 für Wohngebäude, die bis 1965 fertig gestellt wurden. Ab dem 01.07.2008 für jüngere Wohngebäude. Ab dem 01.01.2009 für Nichtwohngebäude. Ein Sinn ist hier nicht erkennbar.

Weil seit Jahren für Verwirrung gesorgt wird und die Regelung weiterhin äußerst kompliziert ist, hier noch einmal die zentralen Inhalte:

Der Energieausweis gilt für alle Gebäude, egal ob Wohnungen oder „Nichtwohngebäude“, also gewerblich genutzte Gebäude. Grundsätzlich sind zwei Arten der Erstellung möglich: Eine Berechnung auf Grundlage eines theoretisch berechneten Energiebedarfs. Diese Variante heißt entsprechend „Energiebedarfsausweis“. Oder er wird auf Grundlage des tatsächlichen Energieverbrauchs ausgestellt, dann „Energieverbrauchsausweis“. Aber denken Sie bitte weiterhin daran, dass beide Varianten

nicht ermöglichen, den Energieverbrauch bei Verkauf oder Vermietung vorherzusehen. Weil dieser eben wesentlich von individuellen Verbrauchsgewohnheiten abhängt, die umso stärker ins Gewicht fallen, je weniger Energie das Gebäude theoretisch benötigt.

Zwischen beiden Arten kann generell gewählt werden. ABER: Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten und Nichtwohngebäude können immer zwischen diesen Berechnungsarten wählen. Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen haben das Wahlrecht nur dann, wenn sie nach dem Standard der 1977 erlassenen Wärmeschutzverordnung gebaut oder später entsprechend auf diesen modernisiert wurden. Ist dies nicht der Fall, ist der Energiebedarfsausweis zwingend vorgeschrieben.

Da nach der Verordnung auf Pauschalen und Erfahrungswerte zurückgegriffen werden darf, ist eine Begehung des Gebäudes durch Gutachten nicht zwingend. Hier wird die Zukunft zeigen, in welche Richtung die Kosten der Ausstellung gehen.



# Lohnt sich Vermieten noch? Gedanken zur Renditerechnung (2)

Im letzten Newsletter haben Sie ein paar einführende Worte zu Sinn und Notwendigkeit von einfachen Renditerechnungen erhalten, neben drei Grundregeln der Renditebetrachtung. In diesem Newsletter soll jetzt der Anfang mit einer einfachen Grobrenditerechnung gemacht werden, die dann weiter verfeinert werden kann. Nicht streng wirtschaftswissenschaftlich betrachtet, sondern für jeden Eigentümer leicht nachvollziehbar und mit der eigenen Immobilie auch nachzurechnen.

Vorher müssen aber noch ein paar letzte Hinweise erfolgen. Die regelmäßige Renditerechnung hat multifunktionale Bedeutung: Sie zeigt auf, ob sich „das Vermieten“ noch lohnt durch Vergleichsmöglichkeit mit anderen Geldanlagen. Sie zeigt auf, ob sich eine von mehreren Immobilien wirtschaftlich lohnt. Sie ermöglicht Investitionsentscheidungen durch die Abstimmung des sinnvollen Investitionszeitpunktes. Und sie ermöglicht es, Fehlentwicklungen von Immobilien zu erkennen, um die Möglichkeit zu haben, hier gegenzusteuern.

Dabei sollte eine grobe Renditerechnung natürlich schon vor Erwerb eines Objektes gemacht werden. Denn die Frage des Erwerbs ist die Frage der erwarteten Rendite des eingesetzten Kapitals unter Abwägung der Substanz- und Marktrisiken. Wer sich bereits hier völlig vertut, kann auch in Zukunft keine vernünftige Rendite erwarten.

Ausgangspunkt für die Renditerechnung ist sinnvollerweise die Anlage V (Vermietung und Verpachtung) Ihrer letzten Steuererklärung. Hier können Sie wesentliche Zahlen direkt entnehmen, um sofort eine Grobberechnung nachzuvollziehen. Sie haben hier die folgenden

Angaben:

1. Grundmieteinnahmen
2. Betriebskosteneinnahmen
3. Sonstige Einnahmen
4. AfA (Absetzung für Abnutzung)
5. Schuldzinsen (keine Tilgung!)
6. Erhaltungsaufwendungen
7. Verschiedene Betriebskostenarten
8. Verwaltungskosten
9. Sonstige Kosten

Dazu benötigen Sie noch aus Ihrer letzten Bankbescheinigung, aus der die Zinsausgaben entnommen wurden, die dort ebenfalls vermerkten Tilgungen. Damit läßt sich jetzt leicht rechnen. Allerdings soll für

die Darstellung des realen Geldflusses im Gegensatz zur steuertheoretischen Darstellung die AfA zunächst außen vor bleiben. Denn diese bildet einen steuerlichen Vorteil, stellt aber kein Geld dar, das real ausgegeben wurde. Auf das Verhältnis AfA zu Tilgung wird dann im Folgenden noch kurz einzugehen sein.

Unten finden Sie jetzt eine Beispielrechnung, die auf einem Mehrfamilienhaus beruht. Dabei wurde ein Kaufpreis von 420 T€ zugrunde gelegt (14 fache Jahresmiete, also gehobene mittlere bis untere gute Wohnlage), wovon 260 T€ Eigenkapital und 160 T€ Fremdfinanzierung

## Beispielrechnung Mehrfamilienhaus

### Einnahmen

1. Grundmiete	30.000 €
2. Betriebskosteneinnahmen	13.000 €
3. Sonstige Einnahmen	0 €

**Einnahmen gesamt** 43.000 €

### Ausgaben

5. Zinsen	7.200 €
6. Erhaltungsaufwendungen	10.000 €
7. Betriebskosten	13.000 €
8. Verwaltungskosten	500 €
9. Sonstige Kosten	100 €

**Ausgaben gesamt** 30.800 €

Überschuss (Einnahmen - Ausgaben) 12.200 €

abzüglich Tilgungsleistung 8.000 €

**Effektiver Geldüberschuss** 4.200 €



zierung angenommen wurden (gerundete Beleihung von 60%, genau 61,9% zur leichteren Darstellung).

**D**amit läßt sich jetzt die erste schnelle Renditerechnung machen. Für die Frage „Lohnt sich Vermieten noch“ ist das Verhältnis des Überschusses (vor Steuern) zum eingesetzten Kapital wichtig. Hier sind mit dem Eigenkapital von 260 T€ insgesamt 4.200 € Überschuss erzielt worden. Das entspricht einer Verzinsung von  $(100 : 260.000 \times 4.200 =) 1,61\%$ .

Dieser Wert muss mit der Geldmarktverzinsung verglichen werden, die 2006 beispielsweise mit ca. 3% bei risikoloser Anlage möglich war. 260 T€ hätten zu 3% angelegt eine Verzinsung von 7.800 € ergeben.

**D**amit ist die Grundlage weiterer Überlegungen geschaffen. Man darf sich allerdings durch diese

erste Berechnung nicht verunsichern lassen. Denn es ist ja die Besonderheit von Geldanlagen in Immobilien, dass Ihre Rendite in einer komplexen Wertberechnung besteht. Hier kommt dann die AfA in die Überlegung hinein. Und ganz entscheidend bei langfristigen Investitionsüberlegungen die Wertentwicklung des Grundwertes. Diese Überlegungen kann man in zwei Regeln zusammen fassen:

1. Die AfA sollte nicht niedriger als die Tilgungsleistung sein. Denn die AfA gleicht die steuerlich nicht abziehbaren Tilgungen steuerlich aus. Je mehr die AfA über den Tilgungsleistungen liegt, desto größer der Renditevorteil.

2. Bei richtiger Lageentscheidung sollte die Wertentwicklung des Objektes die Inflationsrate ausgleichen. Grund und Boden gerade in Ballungszentren ist knapp, aber begehrt.

Daher steigt der Wert von Immobilien in diesen Bereichen (grob vereinfacht) an. Diese Wertsteigerung ist eine (theoretische) Mehrung des Kapitals. Sie vergrößert den Vorteil gegenüber normalen Geldanlagen.

**Z**ieht man bei vorgenannter Beispielrechnung nämlich eine durchschnittliche Inflationsrate von 2% von der Verzinsung der Geldanlage von 3% ab, so verbleibt nur noch ein Überschuss von 1%. Damit ist bereits nach dieser einfachen Berechnung die Geldanlage in der Immobilie selbst nur auf dieses eine Jahr betrachtet mit 1,61% über 50% renditestärker!

**D**ies soll zunächst genügen. Die oben genannten kalkulatorischen Positionen sollen im nächsten Newsletter dann nochmals aufgegriffen und Grundlagen für Renditeentscheidungen aufgezeigt werden.

## VERBRAUCHERPREISINDEX

für Deutschland 2006  
Basisjahr 2000 = 100



## Tipp

**S**ie wollen wissen, wie sich die Miete mit dem Index erhöht? Das rechnet sich wie folgt:  $(100 : \text{alter Index} \times \text{neuer Index}) - 100 = \text{Steigerung des Index in \%}$   
Um diesen Prozentsatz erhöhen Sie jetzt die Miete:  
 $(\text{bisherige Miete} : 100 \times \text{Steigerung in Prozent}) + \text{bisherige Miete} = \text{neue Miete}$   
Sie haben noch einen Mietvertrag, der auf einen alten Index vor dem Verbraucherpreisindex Bezug nimmt? Hier fragen Sie bitte konkret nach, um für Sie eine einfache, leicht nachvollziehbare Lösung aufzuzeigen.





## WEITERE LEISTUNGEN FÜR SIE

### MIETERSELBSTAUSKUNFT

Sie suchen einen neuen Mieter und brauchen Entscheidungshilfe? Legen Sie den Interessenten mein Formular zur Mieterselbstauskunft vor. Dann haben Sie wichtige Entscheidungshilfe. Und gleichzeitig die Grundlage zur Einholung einer Wirtschaftsauskunft. Das Formular erhalten Sie kostenlos im Internet unter [www.fedler.de](http://www.fedler.de), auf der Startseite unter Aktuelles klicken, dort dann an angegebener Stelle. Oder auf Anfrage kostenlos per Fax oder Abholung in meinem Büro.

### WIRTSCHAFTSAUSKUNFT

Sie wollen wissen, ob gegen Ihren Mietinteressenten schon gerichtliche Zwangsschritte wie eidesstattliche Versicherung eingeleitet wurden? Kein Problem. Bei Vorlage der obigen Mieterselbstauskunft, vom Mietinteressenten unterschrieben, erhalten Sie die Auskunft für In-

teressenten aus dem Rhein-Kreis Neuss für derzeit 11,60 €, für Interessenten aus anderen Orten 17,40 €. Schnell und unproblematisch.

### MIETVERTRÄGE MIT MEHRWERT

Sie brauchen Mietvertragsformulare? Bei mir erhalten Sie ein Vermietungspaket aus 2 Mietvertragsformularen, einem Übergabeprotokoll und zwei Hinweisblättern zum Ausfüllen von Mietvertrag und Protokoll. Zum Preis von nur 4,50 € für Wohnungen und 6,00 € für Gewerbeflächen. Abnahme- und Übergabeprotokolle sind natürlich auch einzeln erhältlich.

### OBJEKTMANAGEMENT NACH MASS

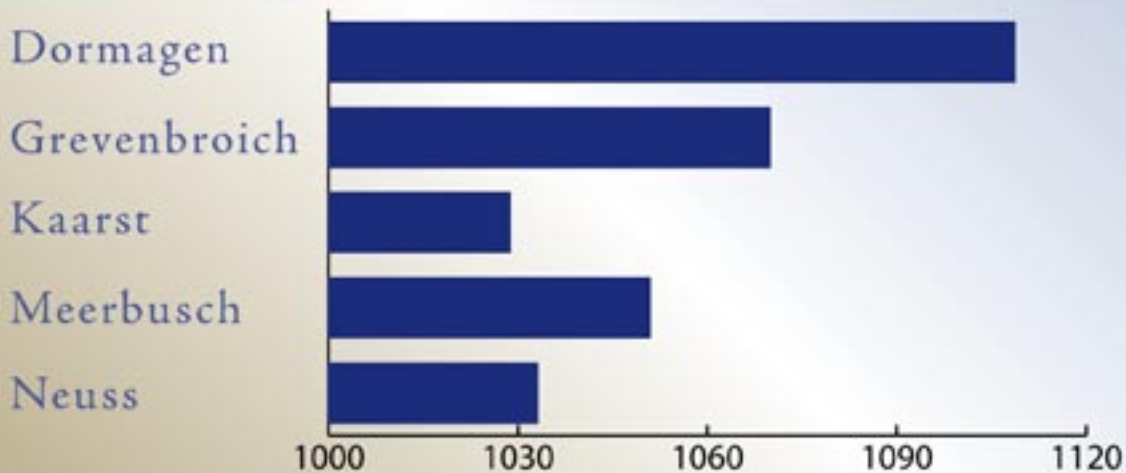
Sie suche eine komplette Objektverwaltung aus erfahrener Hand, wirtschaftlich denkend und rechtssicher handelnd? Dann kann ich Ihnen hier mit kompetentem Team zur Seite

stehen. In jedem Umfang, den Sie wünschen. Fragen Sie einfach nach.



Aktueller Bestseller: Mein Praxisratgeber rund um alle Fragen zu Betriebskosten. Nur 13,95 € für die Antwort auch auf praktisch bedeutsame Fragen, die Sie sonst nicht finden können.

### Gaspreise im Kreis Neuss in EURO am Beispiel eines EFH mit 20.000 kWh/Jahr\*



\*Stand 26.04.2007, Veröffentlichung des Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW



## Urteilsbesprechung: Pflicht zur Offenlegung vom Vorweg- abzug bei Betriebskostenabrechnungen

Das Problem jeder Betriebskostenabrechnung ist die Frage, wie sie richtig zu erstellen ist. Nachdem hier in den letzten Jahren der BGH für Klarheit gesorgt hatte, indem er eigentlich eindeutige Voraussetzungen vorgegeben hatte, schien hier eine vernünftige Rechtsicherheit zu herrschen. Dabei ist die Frage, wie eine Betriebskostenabrechnung richtig aussehen muss, untrennbar mit der Frage verbunden, wie Mängel geheilt werden können. Denn es kann gar nicht oft genug betont werden, dass ausschlaggebend ist, ob formale oder inhaltliche Mängel vorliegen. Nur eine formal korrekte Abrechnung ist sofort fällig und kann auch nach Ablauf der Jahresfrist zum Verlust von Nachforderungsansprüchen korrigiert werden. Zwar nicht zu Lasten des Mieters, aber ohne den Verlust berechneter Nachforderungen an sich.

Weil dies häufig zu Verständnisproblemen führt, darf ich dieses nochmals kurz darstellen: Angenommen, das Kalenderjahr 2005 ist Abrechnungsjahr. Die Abrechnung wird erstellt und endet für den Mieter mit einer Nachzahlung von 300 €. Ein Verteilerschlüssel ist nicht oder nicht vollständig angegeben. Das ist ein formaler Fehler, die Abrechnung gilt als nicht erstellt. Der Fehler kann in 2006 noch korrigiert werden kann. Dann sind die 300 € fällig. Wird der Fehler erst in 2007 korrigiert, ist die Jahresfrist zur Abrechnung um und die 300 € sind

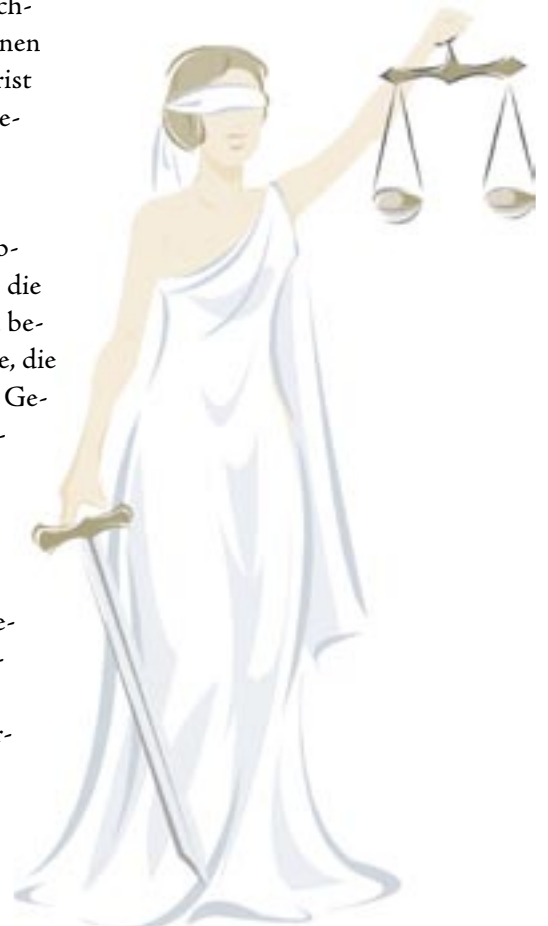
nicht mehr vom Mieter zu zahlen. Wenn ein Verteilerschlüssel angegeben ist, aber falsch (falsche Fläche oder auch Fläche statt Personen), ist das ein inhaltlicher Fehler, der auch in 2007 korrigiert werden kann. Ergibt sich dann eine Nachzahlung von nur 250 €, muss der Mieter die 250 € noch zahlen. Ergibt sich eine höhere Nachzahlung als die 300 € bleibt die Nachzahlung auf 300 € beschränkt. Wichtig ist aber, dass sie nicht völlig entfällt!

Es ist daher für Vermieter von entscheidender Bedeutung, ob ein formaler oder inhaltlicher Mangel vorliegt. Denn bis die Abrechnung erstellt ist und Diskussionen geführt wurden, ist die Jahresfrist zum Ausschluss von Nachforderungen meistens verstrichen.

Formal korrekt war eine Abrechnung bisher, wenn sie die Gesamtkosten jeder einzeln zu benennenden Kostenart darstellte, die Verteilerschlüssel in Form von Gesamtverteilerschlüssel pro Kostenart und den auf den Mieter entfallenden Kostenverteilungsanteil, dann die Einzelkosten der jeweiligen Kostenart für den Mieter, hieraus eine Gesamtsumme bildet, die Vorauszahlungen des Mieters angibt, Kosten und Vorauszahlung verrechnet und das Ergebnis darstellt. Fehlt ein Bestandteil, liegt ein formaler Fehler vor. Ist ein Bestandteil inhaltlich

„ Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind; dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind. “

BGH, Urteil vom 14.2.2007  
- VIII ZR 1/06





falsch, leidet die Abrechnung an einem inhaltlichen Mangel.

Jetzt hat der BGH die Messlatte wieder höher gelegt: „Die Gesamtkosten sind auch dann anzugeben, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind. Es genügt nicht, nur die insoweit schon bereinigten Kosten mitzuteilen. Dem Mieter muss auch ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind, denn auch dies hat Einfluss auf die dem Mieter angelasteten Kosten.“ Der BGH führt zur Begründung aus: „Die Abrechnungsfrist und der durch § 556 Abs.3 Satz 3 BGB angeordnete Ausschluss von Nachforderungen nach Fristablauf diene der Abrechnungssicherheit und sollen Streit vermeiden (...). ... Dieses Ziel wird verfehlt, wenn der Mieter nicht über einen Vorwegabzug informiert wird, weil auch diese Mitteilung den Mieter in die Lage versetzen soll, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Daran ändert der Umstand nichts, dass der Mieter nach Fristablauf nicht mehr mit einer Nachforderung rechnen muss, wenn der Vermieter einen gebotenen Vorwegabzug nicht mitteilt. Der Mieter kann die Abrechnung nämlich auch nicht daraufhin überprüfen, ob ihm ein Guthaben zusteht, wenn ihm nicht mitgeteilt wird, ob und in welcher Höhe ein gebotener Vorwegabzug vorgenommen worden ist.“

Das Urteil wirft mehr Fragen auf, als es löst. Denn die Frage, welche Gesamtkosten wie dargestellt werden müssen, wird völlig neu gestellt. Wenn man bei Wasser Gartenwasser vorweg abziehe, genügt dann die getrennte Darstellung von umgelegtem Wasser in ei-

ner Zeile und dem nicht umgelegten Gartenwasser in einer zweiten Zeile? Oder muss in der Zeile dessen, was auf den Mieter umgelegt wurde, die nachprüfbare Gesamtsumme stehen? Wenn man einen Vorwegabzug von Gewerbeflächen macht, für die der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert, dann erscheint in einer Zeile der Bruttobetrag, der auf die Wohnungen umgelegt wird, in der nächsten Zeile dann der Nettobetrag, der auf die Gewerbefläche verteilt wird. Muss der Gesamtbruttobetrag der Rechnung irgendwo für den Mieter erkennbar dargestellt werden?

Das Urteil des BGH verunsichert in erheblichem Umfang mehr, als es Rechtsklarheit schafft. Es überzeugt auch nicht in der Begründung. Denn der Mieter kann im Regelfall wegen der Verpflichtung zur abrechnungszeitraumbezogenen Kostentrennung ohne Einsichtnahme in die Belege die Abrechnung fast nie nachvollziehen. Er muss also schon bei Kosten, bei denen kein Vorwegabzug stattfindet, in die Belege sehen. Dann besteht aber kein Unterschied, ob ein Vorwegabzug stattgefunden hat, weil die Einsicht in die Belege ja auch den Vorwegabzug darstellen muss, weil der Vermieter dem Mieter die umgelegten Kosten ganz normal nachweisen muss. Warum hier das Ziel der zeitnahen Information des Mieters über Guthaben oder Nachzahlung bei Vorwegabzug anders als bei normalem Kostenansatz nicht erreicht werden können soll ohne Darstellung in der Abrechnung, erscheint nicht nachvollziehbar.

Eines ist aber sicher: Hier werden neue formelle Anforderungen aufgestellt, die ein noch professionelleres Abrechnungsmanagement von Vermietern erfordern.



## Urteile in Kürze

„Die Katzenhaltung von anderen Mietern im Mehrparteienmehrwohnungsbau begründet keinen Mangel einer Mietwohnung, weil deren Mieter etwa unter einer Katzenallergie leidet.“

AG Bad Arolsen, Urteil vom 8.3.7 - 2 C 18/07 (70)

„Ein Grund zur fristlosen Kündigung des Mietvertrags ist dem Mieter gegeben, wenn der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters dessen Räume betreten hat, nachdem er einen Schlüssel unberechtigt behalten hatte.“

OLG Celle, Beschluss vom 5.10.2006 - 13 U 182/06

„Der Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Abrechnung beinhaltet n Recht auf Einsichtnahme in fremde Einzelabrechnungen. Das Verlangen nach Erstellung von Kopien der Einzelabrechnungen ist in der Regel nicht rechtsmissbräuchlich.“

OLG München, Beschluss vom 9.3.2007 - 32 Wx 177/06

„Es gehört nicht zu den vorvertraglichen Pflichten des Verpächters, den Pächter ungefragt über die Rentabilität des Pachtobjektes (hier: Parkhaus) aufzuklären.“

OLG Düsseldorf, Hinweisbeschluss vom 3.11.2005 - I-24 103/05