

## **Verkauf selbst erzeugte Energie von der Vermieterin, dem Vermieter an seine Mieterinnen, Mieter**

Vermieterinnen und Vermieter sind nicht berechtigt, im Rahmen des Mietverhältnisses Heizwärme, warmes Wasser oder Strom im Rahmen der Nebenkosten oder Heizkostenabrechnung zu berechnen.

In Ansatz gebracht können immer nur effektive Kosten, die durch Rechnungen belegt sind. Die Kosten für Anlagen-Anschaffung fallen ohnehin nicht darunter, eben weil es Anschaffungskosten sind. Diese können auch nicht unter dem Posten „Erhaltungsaufwand“, also unter Reparaturen, geltend gemacht werden. Diese Anschaffungen werden dem Gebäudewert zugeschlagen und führen damit zu einer geringfügig erhöhten Abschreibungsbasis, die in der Regel mit 2% abgeschrieben wird (Afa). Stromanlagen können schneller mit jährlich 5% abgeschrieben werden.

Die Vermieterin, der Vermieter darf jedoch zur Deckung der Anschaffungskosten deren Summe mit 11% auf die jeweilige Jahresmiete aufschlagen: Anlagenkosten 5.000.- € = 550.- € Zuschlag pro Jahr, also monatlich ca. 45.- €

Allerdings kann die Vermieterin, der Vermieter außerhalb des Mietverhältnisses für alle angefragten Lieferungen einen Preis berechnen, wenn er dann neben einem Mietvertrag als Lieferant im gewerblichen Sinne auftritt. Der Preis ist dann Verhandlungssache und sollte im Rahmen anderer Lieferanten liegen (Fernwärme oder Contractingfirmen). Dann ist die Lieferung ein Rechtsgeschäft wie jedes Andere im Warenverkehr auch. Dieses Modell ist jedoch im Mietmarkt so gut wie nicht existent, denn die Mieterin, der Mieter hat in der Regel keinen Anlass, sich darauf einzulassen.

Text: Hartmut Will, DGS