WISSEN

Merkblatt Betriebskosten

Welche Kosten Vermieter auf Mieter umlegen dürfen – und welche nicht.

Vermieter dürfen die laufenden **Betriebskosten** auf ihre Mieter umlegen – aber nur die Kostenarten, die die Betriebskostenverordnung nennt, und nur, wenn der Mietvertrag es vorsieht. Diese Übersicht zeigt alle 17 Kostenarten und worauf Sie achten müssen.

Die drei Voraussetzungen

1. **Vereinbarung im Mietvertrag.** Ein Verweis auf die Betriebskostenverordnung genügt in der Regel. Was nicht vereinbart ist, kann nicht abgerechnet werden.
2. **Die Kosten müssen tatsächlich angefallen sein** und dürfen nur im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgebots entstanden sein – überhöhte Kosten muss der Mieter nicht tragen.
3. **Fristgerechte Abrechnung** – spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums.

Die 17 Betriebskostenarten (§ 2 BetrKV)

Nr.	Kostenart	Beispiele und Hinweise
1	Laufende öffentliche Lasten	Grundsteuer
2	Wasserversorgung	Wasserverbrauch, Zählermiete, Eichung
3	Entwässerung	Abwassergebühren, Niederschlagswasser
4	Heizung	Brennstoff, Betriebsstrom, Wartung, Messdienst
5	Warmwasser	Erwärmung, Wartung, Abrechnung
6	Verbundene Heizungs- und Warmwasseranlage	wenn beides zentral erzeugt wird
7	Aufzug	Betriebsstrom, Wartung, Notruf, Prüfung – nicht Reparaturen
8	Straßenreinigung und Müllbeseitigung	Gebühren, Sperrmüll im Rahmen der Gebühren
9	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	Treppenhaus, Keller, Gemeinschaftsräume
10	Gartenpflege	laufende Pflege, Spielplatzsand, Ersatz von Pflanzen
11	Beleuchtung	Strom für Außen- und Treppenhausbeleuchtung
12	Schornsteinreinigung	Kehr- und Messgebühren
13	Sach- und Haftpflichtversicherung	Gebäude-, Glas-, Haftpflichtversicherung

Nr.	Kostenart	Beispiele und Hinweise
14	Hauswart	nur laufende Tätigkeiten, ohne Reparaturen und Verwaltung
15	Antennen- und Breitbandanlagen	Kabel-TV-Entgelte seit Juli 2024 nicht mehr umlagefähig; Betrieb und Wartung einer Gemeinschaftsantenne weiterhin
16	Einrichtungen der Wäschepflege	Gemeinschaftswaschmaschine: Strom, Wartung
17	Sonstige Betriebskosten	nur, wenn im Mietvertrag einzeln benannt – z. B. Wartung von Rauchwarnmeldern oder Dachrinnenreinigung

Beispielrechnung nach Wohnfläche

Die Müllgebühren eines Hauses betragen 3.240 € im Jahr. Die Gesamtwohnfläche liegt bei 1.800 m², die Wohnung hat 72 m²:

> 3.240 € ÷ 1.800 m² × 72 m² = **129,60 €** Anteil der Wohnung

So wird jede flächenbezogene Kostenart verteilt. Verbrauchsabhängige Kosten wie Heizung und Wasser werden – soweit Zähler vorhanden sind – nach Verbrauch abgerechnet.

Was Vermieter immer selbst tragen

Verwaltung, Reparaturen, die Rücklage, Leerstand und Finanzierungskosten bleiben beim Eigentümer. Eine ausführliche Gegenüberstellung finden Sie unter umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten.

Tipp

Prüfen Sie Ihre Mietverträge auf die Betriebskostenklausel – vor allem, ob „sonstige Betriebskosten“ einzeln aufgeführt sind. Was dort fehlt, können Sie nicht abrechnen, selbst wenn die Kosten tatsächlich anfallen.

Umlagefähig sind Kosten, die ein Vermieter über die Betriebskostenabrechnung an den Mieter weitergeben darf. **Nicht umlagefähig** sind Kosten, die der Eigentümer immer selbst trägt. Die Unterscheidung ist für jeden Vermieter bares Geld – und eine häufige Fehlerquelle.

Die Grundregel

Umlagefähig sind nur **Betriebskosten**: Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes **laufend** entstehen. Welche das sind, listet die Betriebskostenverordnung (§ 2 BetrKV) abschließend auf.

Ausdrücklich **keine** Betriebskosten sind (§ 1 Abs. 2 BetrKV):

- **Verwaltungskosten** – etwa die Vergütung der Hausverwaltung, Kontoführung, Porto
- **Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten** – also Reparaturen und Erneuerungen

Außerdem muss die Umlage im Mietvertrag vereinbart sein.

Übersicht

Umlagefähig (bei Vereinbarung)	Nicht umlagefähig
Grundsteuer	Verwaltervergütung
Wasser, Abwasser	Reparaturen und Instandsetzung
Heizung und Warmwasser	Zuführung zur Erhaltungsrücklage
Aufzug (Betrieb, Wartung)	Kontoführungsgebühren
Müllabfuhr, Straßenreinigung	Kosten der Eigentümerversammlung
Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung	Finanzierungskosten, Zinsen
Gartenpflege	Leerstandskosten
Allgemeinstrom	Rechtsanwalts- und Gerichtskosten
Schornsteinfeger	Sonderumlagen für Reparaturen
Sach- und Haftpflichtversicherung	Miete für Rauchwarnmelder
Hauswart (ohne Reparatur- und Verwaltungsanteil)	Reparaturanteil des Hausmeisters

Typische Grenzfälle

Fall	Wie er einzuordnen ist
Hausmeister	Nur die laufenden Tätigkeiten (Reinigung, Kontrolle, Winterdienst) sind umlagefähig. Reparaturen und Verwaltungsaufgaben müssen herausgerechnet werden.
Wartung oder Reparatur?	Regelmäßige Prüfung und Wartung (z. B. der Heizung) ist umlagefähig. Die Reparatur eines Defekts nicht.

Fall	Wie er einzuordnen ist
Gartenpflege	Laufende Pflege und Ersatz einzelner Pflanzen ja – die Neuanlage eines Gartens nein.
Rauchwarnmelder	Die Wartung ist umlagefähig, die Miete für die Geräte nach Rechtsprechung des BGH nicht.
Kabelfernsehen	Seit dem 1. Juli 2024 nicht mehr über die Betriebskosten umlagefähig.
CO_2-Kosten der Heizung	Werden seit 2023 nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt – je schlechter das Gebäude, desto höher der Vermieteranteil.

Verbindung zur Hausgeldabrechnung

In der Hausgeldabrechnung einer WEG stehen umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten nebeneinander. Gute Verwaltungen kennzeichnen jede Position – das erspart Vermietern viel Arbeit bei der Betriebskostenabrechnung.

Gewerbemiete

Für Gewerbemietverhältnisse ist die Betriebskostenverordnung nicht zwingend. Dort können – bei klarer Vereinbarung – auch weitere Kosten wie Verwaltungskosten umgelegt werden. Entscheidend ist der Mietvertrag.

Dieser Beitrag dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Maßgeblich sind Ihr Vertrag, die Beschlüsse Ihrer Gemeinschaft und die aktuelle Rechtslage.