

Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten

Möchte der Vermieter die Betriebskosten (Nebenkosten) auf den Mieter umlegen und dafür monatliche Vorauszahlungen haben, muss er das nach § 556 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) mit dem Mieter im Mietvertrag vereinbaren. Der Vermieter darf insgesamt 16 in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) genannten Kostenpositionen auf den Mieter umlegen.

Umlagefähige Betriebskosten

1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks

- Grundsteuer

2. Wasserversorgung

- Grundgebühren
- Wasserverbrauchskosten
- Kosten der Berechnung und Aufteilung
- Wartung von Wassermengenreglern
- Mietkosten von Wasserzählern und Zwischenzählern
- Kosten der Eichung von Wasserzählern
- Betriebskosten einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage
- Betriebskosten einer hauseigenen Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe

3. Entwässerung

- Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung
- Betriebskosten einer privaten Anlage
- Betriebskosten einer Entwässerungspumpe

Erhoben werden diese kommunalen Gebühren mittels Abgabenbescheid gegenüber dem Eigentümer bzw. Vermieter, wobei neben den Kanalgebühren auch Gebühren für Oberflächenentwässerung, Regenwasser oder Niederschlagswasser genannt werden können.

4. Heizungskosten und Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- Verbrauchte Brennstoffe und deren Lieferung
- Betriebsstrom
- Bedienung, Pflege und Überwachung der Heizungsanlage
- Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellarbeiten durch eine Fachkraft
- Reinigungskosten
- Immissionsschutzmessungen
- Mietkosten der Verbrauchserfassungsgeräte einschließlich Kosten der Eichung
- Kosten der Heizkostenabrechnung und -aufteilung
- Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten

5. Warmwasserkosten

- Kosten der Erwärmung
- Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Einstellarbeiten durch eine Fachkraft



6. Aufzug

- Betriebsstrom
- Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung, Pflege
- regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit
- Einstellarbeiten durch eine Fachkraft
- Fahrstuhlreinigung
- Notrufbereitschaft

7. Straßenreinigung und Müllabfuhr

- Gebühren für die öffentliche Straßenreinigung, für Müllabfuhr und Kosten nicht öffentlicher Maßnahmen
- Kosten des Betriebes von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen, Müllmengenerfassungsanlagen
- Kosten der Berechnung und Aufteilung

Auch diese kommunalen Gebühren werden mittels Abgabenbescheid gegenüber dem Eigentümer bzw. Vermieter erhoben.

8. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

- Säuberung gemeinsam benutzter Gebäudeteile wie Flure, Zugänge, Treppen, Keller, Speicherräume, Waschküche, Aufzug
- Kosten für Putzmittel
- Mittel zur regelmäßigen Ungezieferbekämpfung. Einmalige Maßnahmen dürfen dagegen nicht umgelegt werden.
- Lohnsteuer- und Sozialversicherungsanteile des Arbeitsentgelts der Reinigungskraft

9. Gartenpflege

- Pflege der gärtnerisch angelegten, nicht öffentlich zugänglichen, Flächen
- Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen (nicht die Ersteinpflanzung)
- Pflege der Spielplätze einschließlich Sanderneuerung (nicht die erstmalige Sandbefüllung)
- Pflege der privaten Plätze, Zugänge und Zufahrten
- das Arbeitsentgelt nebst Lohnsteuern und Sozialabgaben für einen eigens eingestellten Gärtner

Nicht umlagefähig sind diese Kosten, wenn der Garten ausschließlich durch bestimmte Personen, etwa dem Vermieter oder einem einzelnen Mieter, erfolgen darf (Sondernutzungsrecht).

10. Allgemeinbeleuchtung

- Außenbeleuchtung
- Beleuchtung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Speicherräume und Waschküchen
- Beleuchtung der Tiefgarage und Parkplätze
- Betriebskosten für ein Notstromaggregat

11. Schornsteinreinigung

- Gebühren des Schornsteinfegers nach der Gebührenordnung, sofern diese Kosten nicht bereits in den Heizkosten enthalten sind



12. Sach- und Haftpflichtversicherung

- Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasser- sowie sonstige Elementarschäden (Wohngebäudeversicherung)
- Glasversicherung
- Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug
- Gewässerschutzversicherung

Nicht umlagefähig sind die Kosten von Mietausfall-, Reparatur- und Vandalismus Versicherungen.

13. Hauswart

- Vergütung und Sozialbeiträge, die der Hauswart erhält
- alle geldwerten Leistungen, die der Hauswart für seine Arbeit erhält, wie etwa Arbeitskleidung, Differenz zwischen normaler Miete und Miete aus der verbilligten Überlassung einer Wohnung

Umgelegt werden darf nur der Anteil der Vergütung, der auf „echte“ Hausmeistertätigkeiten entfällt, nicht aber der Anteil, der auf Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen entfällt.

14. Gemeinschaftsantenne priv. Verteileranlage für Breitbandkabelnetz

- Betriebsstrom
 - regelmäßige Wartung und Überprüfung der Betriebsbereitschaft
 - Einstellung durch eine Fachkraft
 - Nutzungsentgelt für Fremdanlage
 - monatliche Grundgebühren für Kabelanschluss, soweit nicht zwischen Kabelanbieter und Mieter eigene Verträge bestehen
 - Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterversendung entstehen
- Nicht zu den umlagefähigen Nebenkosten zählen die Anschlusskosten an ein Breitbandkabelnetz oder die Kosten für einen Sperrfilter.

15. Maschinelle Wascheinrichtung

- Betriebsstrom
- Überwachung, Wartung und Reinigung
- regelmäßige Überprüfung der Betriebssicherheit und Betriebsbereitschaft
- Wasserversorgung, soweit diese nicht bereits in der Kaltwasserversorgung berücksichtigt sind.

16. Sonstige Betriebskosten

- Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und
- Für Einrichtungen die von allen Mietern genutzt werden können wie z. B. Sauna, Schwimmbad
- Wartungskosten für Feuerlöschgeräten, Lüftungsanlage, Bliezschutzanlage
- regelmäßige Dachrinnenreinigung
- Dichtigkeitsprüfungen von Gasleitungen