

Aufstellung der Betriebskosten Betriebskostenverordnung § 2

Die Betriebskostenverordnung zählt insgesamt 16 Positionen an Nebenkosten auf. Ziffer 17 bezieht sich auf sonstige Betriebskosten, mit der der Vermieter vergleichbare Posten einbeziehen kann.

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder b) **des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage;** hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Übersicht: Die wichtigsten nicht umlegbaren Nebenkosten:

Reparaturkosten

Mietvertragsrechtlich ist der Vermieter verpflichtet, den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts zu gewährleisten. Ist die Heizung defekt, muss er diese reparieren lassen. Den Kostenaufwand dafür darf er dem Mieter, soweit er nicht bereits in der Wartungsrechnung enthalten ist, nicht berechnen. Erst mit der Reparatur kann der Mieter das Mietobjekt wieder vertragsgemäß nutzen. Die Reparaturkosten zählen ganz klar zu den nicht umlegbaren Nebenkosten.

Instandhaltungskosten

Kosten, die der Vermieter aufwendet, um das Gebäude instand zu halten, sind nicht umlagefähige Nebenkosten. Auch sie haben den Zweck, den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu gewährleisten. Wird die Fassade neu gestrichen oder das Dach neu eingedeckt, dient dies der Instandhaltung. Instandhaltung ist ebenso wie die Reparatur Vermietersache und nicht umlagefähig.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind Aufwendungen, die der Vermieter für Personal und Einrichtungen zur Verwaltung des Mietobjekts benötigt. Verwaltungskosten gehören nicht in die Nebenkostenabrechnung. Eine diesbezügliche Klausel im Mietvertrag ist unwirksam. Auch die Kosten für einen Hausverwalter in einem Mehrfamilienhaus sind solche Verwaltungskosten, nicht jedoch Kosten für einen Hausmeister oder Hauswart.

Ausnahme: Verwaltungskosten für Sozialwohnungen dürfen in die Wirtschaftlichkeitsberechnung eingerechnet werden, vorausgesetzt dass sie je Jahr und Wohnung eine bestimmte, baujahrabhängige Erhaltungskostenpauschale je Quadratmeter nicht übersteigen.

Nebenkostenanteile für leerstehende Wohnungen

Ist eine einzelne Wohnung nicht vermietet und steht leer, gehen die dafür anfallenden Nebenkosten ausschließlich zulasten des Vermieters. Er kann diese nicht auf die anderen Mieter umlegen.

Bank- und Kontoführungsgebühren, Zinsen, Porto, Telefon

Diese Aufwendungen sind nicht umlagefähige Nebenkosten, da sie der Verwaltung dienen und vorwiegend im Interesse des Vermieters aufgewendet werden.

Streitfall: Aufzugskosten für Erdgeschossmieter

Aufwendungen für den Betrieb des Aufzugs sind umlagefähige Nebenkosten, und zwar auch für im Erdgeschoß wohnende Mieter, die den Aufzug nicht nutzen (BGH VIII ZR 103/06). Allenfalls Mieter, deren Räumlichkeiten so fernab des Aufzugs liegen, dass eine Nutzbarkeit für sie absolut keinen Sinn macht, können die Nebenkosten für den Aufzug ablehnen (BGH VIII ZR 128/08).

Von A bis Z: Die wichtigsten nicht umlagefähigen Positionen

Im Folgenden finden Sie eine Auflistung der wesentlichsten, auf den Mieter nicht umlegbaren Betriebskosten, da diese grundsätzlich zu den vom Vermieter zu tragenden Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gehören, vgl. auch § 1 Abs. 2 BetrVK.

Abnutzung, Alterung oder Witterungseinfluss

Der Vermieter schuldet dem Mieter die Überlassung und den Gebrauch der Mietsache, § 535 BGB. Daher hat er auch die Kosten zu tragen, die für den Erhalt des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Mietsache erforderlich sind, also die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Zu den typischen Instandhaltungskosten gehören die Kosten, die nötig sind, Beeinträchtigungen der Mietsache durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinfluss zu beseitigen. Dabei handelt es sich um nicht umlagefähige bzw. umlegbare Kosten. Beispiele hierzu sind etwa ein Fassadenanstrich oder eine neue Dacheindeckung, aber auch der Austausch des Feuerlöscherpulvers oder die Kontrolle von Gasleitungen.

Abrechnungskosten

Abrechnungskosten, speziell für die Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung, sind als Verwaltungskosten grundsätzlich nicht umlagefähige bzw. umlegbare Betriebskosten. Ausnahmen bestehen jedoch, soweit etwas anderes bestimmt ist, wie etwa in §§ 7, 8 Heizkostenverordnung (HeizkostenV).

Dachbegrünung

Die Kosten einer Dachbegrünung sind jedenfalls nicht umlagefähige bzw. umlegbare Betriebskosten, wenn es sich um die Kosten einer Erstbegrünung handelt oder der Mieter an der Grünfläche kein Nutzungsrecht hat.

Dachrinnenreinigung

Hier ist zu unterscheiden: Muss die Reinigung regelmäßig erfolgen (etwa wegen Verstopfungsgefahr durch Laubfall zu vermeiden, handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten. Handelt es sich um eine einmalige Reinigung aus bestimmtem Anlass oder wegen einer bereits eingetretenen Verstopfung, handelt es sich um nicht umlagefähige bzw. umlegbare Kosten (Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 07.04. 2004, Az.: VIII ZR 146/03).

Erstbepflanzung

Die Aufwendungen für eine Erstbepflanzung oder Neuanlage eines Gartens sind nicht umlagefähige bzw. umlegbare Kosten.

Fassadenreinigung

Diese Reinigung ist von § 2 Nr. 9 BetrKV nicht erfasst und gehört daher zu den nicht umlagefähigen bzw. umlegbaren Instandhaltungskosten. Das gilt insbesondere für die Beseitigung von Graffiti.

Feuerlöscher, Anschaffungs- und Installationskosten

Die Anschaffungs- und Installationskosten für Feuerlöscher sind Sache des Vermieters. Die Kosten sind daher weder umlagefähig noch umlegbar.

Instandhaltungsrücklage

Die nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu bildende Instandhaltungsrücklage (-rückstellung) obliegt der Verwaltung durch die Wohnungseigentümer. Es handelt sich um nicht umlagefähige bzw. umlegbare Kosten.

Gartenarbeiten aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht

Sind Gartenarbeiten aus Versicherungspflichtgründen erforderlich, etwa das Fällen eines umsturzgefährdeten, morschen Baums, liegen nicht umlagefähige bzw. umlegbare Instandhaltungskosten vor. Zahlen muss der Vermieter.

Gartengeräte (Anschaffungskosten)

Mancher Vermieter kommt auf die Idee, Gartengeräte wie etwa einen neuen Rasenmäher, „mal eben“ auf die Mieter umzulegen. Hier gilt aber dasselbe wie bei einer Erstbepflanzung: Solche Kosten stellen nicht umlagefähige bzw. umlegbare Betriebskosten dar.

Geldverkehr / Kosten des Geldverkehrs

Kosten des Geldverkehrs wie Kontoführungs- und Bankgebühren sowie Zinsen (auch für Darlehen zum Kauf günstigen Heizöls) sind nicht umlagefähige bzw. umlegbare Verwaltungskosten. Verzugszinsen können zwar gegen den einzelnen säumigen Mieter geltend gemacht werden, nicht aber als Betriebskosten gegen die Gesamtheit der Mieter.

Gewerblich genutzte Räume, Betriebskosten für

Gewerberäume und Wohnungen sind getrennt abzurechnen. Der Vermieter darf daher nicht sämtliche Kosten einfach zusammenfassen und auf alle Mieter umlegen. Vielmehr sind die Betriebskosten auf die Mietergesamtheit in dieser Form nicht umlagefähig bzw. umlegbar.

Gutachten zur Schadensfeststellung

Gutachten zur Schadensfeststellung oder -verursachung gehören grundsätzlich zu den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Da diese vom Vermieter zu begleichen sind, handelt es sich nicht umlagefähige bzw. umlegbare Kosten.

Hausmeister

Bei einem Hausmeister ist zwischen den „normalen“ Tätigkeiten und den von ihm verrichteten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu unterscheiden: Für letztere Tätigkeiten – sofern es sich nicht um „Kleinigkeiten“ handelt, ist der Lohn herauszurechnen. Dieser stellt nicht umlagefähige bzw. umlegbare Betriebskosten dar.

Hausverwalter

Die Kosten für den Hausverwalter, auch für die Verwaltung des Sondereigentums an einer Eigentumswohnung, hat der Wohnungseigentümer bzw. Vermieter selbst zu zahlen. Da diese Verwaltungskosten keine Betriebskosten sind, sind sie auch nicht umlagefähig bzw. umlegbar, § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV.

Mietausfallversicherung

In Zeiten von Mietnomaden und zahlungsunwilligen oder -unfähigen Mietern sind Versicherungen, die dieses Risiko abdecken, für den Vermieter eine feine Sache. Die sich daraus ergebenden Versicherungsprämien sind aber nicht umlagefähig bzw. umlegbar.

Porto und Telefonkosten

Porto- und Telefonkosten sind typische nicht umlagefähige bzw. umlegbare Verwaltungskosten.

Rechtsberatung, Rechtsverfolgung und Rechtsschutzversicherung

Die Kosten der Rechtsberatung und -verfolgung, etwa wegen Mietrückständen oder einer Räumungsklage des Vermieters, sind Verwaltungskosten und daher nicht auf alle Mieter umlagefähig bzw. umlegbar. Das gilt ebenso für die Kosten einer Rechtsschutzversicherung, die der Vermieter für solche Fälle abgeschlossen hat.

Reparaturen

Reparaturen am Mietobjekt sind der klassische Fall der vom Vermieter generell zu tragenden Instandsetzungskosten. Diese sind auf die Mietergesamtheit nicht umlagefähig bzw. umlegbar. Besonderheiten gelten allenfalls für Kleinreparaturklauseln (Bagatellklauseln) in Mietverträgen oder Schadensersatzansprüche gegen einzelne Mieter. Hier muss der betreffende Mieter dann aber auch eintreten, so dass der Vermieter auch solche Reparaturkosten – bei einer etwaigen Zahlungsunfähigkeit des Mieters – nicht auf die Mietergesamtheit umlegen darf.

Zwischenablesung beim Mieterwechsel

Soweit im Mietvertrag nicht anders geregelt, muss der Vermieter die Kosten der Zwischenablesung beim Mieterwechsel selber zahlen. Denn diese sind nicht umlagefähige bzw. umlegbare Verwaltungskosten (BGH, Urteil vom 14.11.07 AZ: VIII ZR 19/07).