

FÜR VERMIETER & VERMIETENDE WOHNUNGSEIGENTÜMER

Betriebskosten: Was ist umlagefähig?

Übersicht der umlagefähigen Nebenkosten nach § 556 BGB und der Betriebskostenverordnung (BetrKV) – mit Beispielen, typischen Abgrenzungsfehlern und den wichtigsten Fristen.

17

Kostenarten im Katalog des § 2 BetrKV

12 Monate

Frist für den Zugang der Abrechnung nach Ende des Abrechnungszeitraums

50–70 %

verbrauchsabhängiger Anteil bei Heizung und Warmwasser (HeizkostenV)

31.12.2026

Nachrüstfrist für fernablesbare Heizkostenverteiler und Wärmezähler

1 Die Grundregeln

Vereinbarung im Mietvertrag

- Betriebskosten trägt der Mieter nur, wenn dies vereinbart ist (§ 556 Abs. 1 BGB).
- Der Verweis auf die Betriebskostenverordnung genügt; „sonstige Betriebskosten“ (Nr. 17) müssen einzeln benannt sein.
- Umlagefähig sind nur laufend entstehende Kosten – keine einmaligen Anschaffungen.

Verteilung und Wirtschaftlichkeit

- Ohne Vereinbarung wird nach Wohnfläche verteilt, erfasster Verbrauch nach Verbrauch (§ 556a Abs. 1 BGB).
- Heiz- und Warmwasserkosten zu 50–70 % nach Verbrauch (§§ 7, 8 HeizkostenV).
- Es gilt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 556 Abs. 3 S. 1 BGB).

2 Katalog der umlagefähigen Betriebskosten

§ 2 BetrKV

NR.	KOSTENART	✓ UMLAGEFÄHIG, Z. B.	✗ NICHT UMLAGEFÄHIG, Z. B.
1	Öffentliche Lasten des Grundstücks	Grundsteuer (auch nach der Grundsteuerreform 2025)	Erschließungs- und Anliegerbeiträge, Finanzierungskosten
2	Wasserversorgung	Wasserverbrauch, Grundgebühren, Miete und Eichung der Wasserzähler, Kosten der Verbrauchsabrechnung, Wasseraufbereitungsanlage	Reparatur von Leitungen und Zählern
3	Entwässerung	Schmutz- und Niederschlagswassergebühren, Betrieb einer Entwässerungspumpe	Kanalsanierung, Beseitigung von Rohrverstopfungen
4	Heizung einschl. Abgasanlage	Brennstoff, Betriebsstrom, Bedienung, Wartung und Reinigung, Immissionsmessung, Verbrauchserfassung (Gerätemiete, Ablesung, Abrechnung)	Reparatur und Austausch der Anlage; CO ₂ -Kosten nur anteilig nach dem Stufenmodell des CO ₂ KostAufG

NR.	KOSTENART	✓ UMLAGEFÄHIG, Z. B.	✗ NICHT UMLAGEFÄHIG, Z. B.
5	Warmwasser	Wasser und Erwärmung, Reinigung und Wartung der Warmwassergeräte	Austausch des Warmwasserbereiters
6	Verbundene Heiz- und Warmwasseranlagen	Kosten nach Nr. 4 und 5 bei gemeinsamer Anlage	wie Nr. 4 und 5
7	Aufzug	Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Pflege, regelmäßige Prüfung, Reinigung, Notrufbereitschaft	Reparaturen; bei Vollwartungsverträgen der Reparaturanteil
8	Straßenreinigung und Müllbeseitigung	Öffentliche Gebühren, Winterdienst, Müllabfuhr, Betrieb von Müllkompressor oder -schlucker	Entsorgung von Bauschutt, Entrümpelung einzelner Wohnungen
9	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	Reinigung von Treppenhaus, Fluren, Keller, Waschküche; regelmäßige Ungezieferbekämpfung	Einmalige Reinigung nach Bauarbeiten
10	Gartenpflege	Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, Erneuerung von Pflanzen, Spielplatz einschl. Sanderneuerung, Pflege von Zugängen und Zufahrten	Erstanlage oder Umgestaltung der Außenanlagen
11	Beleuchtung	Strom für Außenbeleuchtung und gemeinsam genutzte Gebäudeteile	Reparatur der Beleuchtungsanlage
12	Schornsteinreinigung	Kehr- und Überprüfungsgebühren, soweit nicht bereits unter Nr. 4 erfasst	Sanierung des Schornsteins
13	Sach- und Haftpflichtversicherung	Gebäudeversicherung (Feuer, Sturm, Leitungswasser, Elementar), Glasversicherung, Gebäude-, Öltank- und Aufzugshaftpflicht	Rechtsschutz- und Hausratversicherung des Vermieters
14	Hauswart	Vergütung und Sozialbeiträge für Hauswarttätigkeiten	Anteile für Reparaturen, Instandhaltung und Verwaltung – herausrechnen
15	Antennen- und Breitbandanlagen GEÄNDERT	Betriebsstrom und Prüfung der Betriebsbereitschaft; bei gebäudeinterner Glasfaser-Verteilanlage mit freier Anbieterwahl: Betriebsstrom und Bereitstellungsentgelt nach § 72 TKG (derzeit höchstens 60 € je Wohnung und Jahr, grundsätzlich 5, ausnahmsweise bis 9 Jahre)	TV-Nutzungsentgelte und Kabelanschlussgebühren seit 1. Juli 2024
16	Einrichtungen der Wäschepflege	Betriebsstrom, Überwachung, Pflege, Reinigung, Prüfung der Betriebssicherheit	Anschaffung und Reparatur der Geräte
17	Sonstige Betriebskosten nur bei ausdrücklicher Benennung	z. B. Wartung von Rauchwarnmeldern, Trinkwasseruntersuchung auf Legionellen, regelmäßige Dachrinnenreinigung, Wartung von Feuerlöschern und Rückstausicherungen	Miete von Rauchwarnmeldern (BGH, Urt. v. 11.05.2022 – VIII ZR 379/20)

3 Grundsätzlich nicht umlagefähig

Verwaltung und Finanzierung

- Verwaltungskosten, z. B. Hausverwaltung, Kontoführung, Porto (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV)
- Zinsen, Tilgung und sonstige Finanzierungskosten
- Kosten leerstehender Wohnungen – sie trägt der Vermieter

Erhaltung

- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV)
- Zuführungen zur Erhaltungsrücklage
- Einmalige Anschaffungen und Erstaussstattungen

FÜR VERMIETENDE WOHNUNGSEIGENTÜMER

Die Hausgeldabrechnung der Gemeinschaft ist keine Betriebskostenabrechnung. Verwaltervergütung, Zuführungen zur Erhaltungsrücklage und Instandhaltungskosten aus der Hausgeldabrechnung dürfen nicht auf den Mieter umgelegt werden. Die Grundsteuer wird nicht über die Gemeinschaft, sondern direkt vom Wohnungseigentümer gezahlt – sie ist dennoch umlagefähig.

4 Fristen auf einen Blick

FRIST	INHALT	RECHTSGRUNDLAGE
Abrechnungszeitraum	höchstens zwölf Monate; jährliche Abrechnung über die Vorauszahlungen	§ 556 Abs. 3 S. 1 BGB
Zugang der Abrechnung	spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums; danach sind Nachforderungen ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die Verspätung nicht zu vertreten	§ 556 Abs. 3 S. 2, 3 BGB
Einwendungen des Mieters	bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung	§ 556 Abs. 3 S. 5 BGB
Anpassung der Vorauszahlungen	nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe	§ 560 Abs. 4 BGB
Fernablesbare Erfassung	vor dem 01.12.2021 installierte, nicht fernablesbare Geräte bis 31.12.2026 nachrüsten oder ersetzen	§ 5 HeizkostenV

Rechtssichere Abrechnung – ohne Aufwand für Sie.

Immobilien Ruschmeier erstellt Ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnungen fristgerecht, prüft Umlageschlüssel und Belege und beantwortet Rückfragen Ihrer Mieter.

KONTAKT

02241 240 744 0

info@immobilien-ruschmeier.de

www.immobilien-ruschmeier.de

Diese Übersicht dient der allgemeinen Information und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Maßgeblich sind der jeweilige Mietvertrag und die zum Zeitpunkt der Abrechnung geltende Rechtslage. Die Regelungen zum Bereitstellungsentgelt (§ 72 TKG) sind Gegenstand eines laufenden Gesetzgebungsverfahrens. Stand: Oktober 2026.