

# Betriebskosten 2020: Dafür muss Ihr Mieter (nicht) zahlen

Wie jedes Jahr haben wir auch dieses Jahr den Katalog der Betriebskosten wieder auf den neuesten Stand für Sie gebracht, damit Sie keinen Cent verschenken und unnötige Streitereien mit Ihrem Mieter vermeiden.

| Große Betriebskosten-Übersicht: Welche Kosten dazuzählen und welche nicht |   |   |
|---|---|---|
| Betriebskostenart gemäß § 2 Betriebskostenverordnung                      | Diese Kosten muss Ihr Mieter zahlen   |   |
|   | Ja  | Nein  |
| <b>1. Laufende öffentliche Lasten</b>                                     | Grundsteuer; Grundsteuernachforderungen; Realkirchensteuer; Zweitwohnungsteuer; Deichgebühren; Hauszinssteuer   | Kosten der Hausverwaltung; Erschließungs-, Anschluss- und Straßenausbaukosten; Einkommen-, Erbschaft-, Schenkung- und Gewerbesteuer des Vermieters  |
| <b>2. Kosten der Wasserversorgung</b>                                     | Kosten des Wasserverbrauchs; Grundgebühren; Leasing-, bzw. Mietkosten für die Verbrauchserfassungsgeräte (auch von Zwischenzählern); Kosten für behördlich vorgeschriebene Wasseruntersuchungen; Kosten einer hauseigenen Wasseraufbereitungsanlage sowie Eichkosten; Kosten für Betriebsstrom und Korrosionsschutz; Kosten der Berechnung und Aufteilung der Wasserkosten  | Kosten für Wasser zur Dachbegrünung; Kosten wegen Wasserrohrbruchs oder wegen Baumaßnahmen des Vermieters; Reparaturkosten, einschließlich der Kosten eines Rohraustauschs zur Vermeidung einer Reparatur bzw. Kosten für Korrosionsschutz; Kosten für den Erwerb von Wasserzählern                       |
| <b>3. Kosten der Entwässerung</b>   | Kanalgebühren; Sielgebühren; Kosten für die Entsorgung des Oberflächenwassers; Kosten für den Betrieb der hauseigenen Abwasseranlage; Kosten für den Betrieb einer Entwässerungspumpe, insbesondere für Strom, Reinigung, Prüfung und Abschmieren; bei vorhandener Klär- und Sickergrube: Kosten für Reinigung und Abfuhr   | Kosten der Beseitigung einer Rohrverstopfung; Kosten der Dachrinnenreinigung (aber als „sonstige Betriebskosten“ möglich, wenn vereinbart); Kanalanschlussgebühren; Kosten für verbrauchsabhängige Abrechnung; Mehrkosten zur Abrechnung des Frischwassers  |
| <b>4. Kosten der Heizung</b>  | Laufende Betriebskosten der Heizungsanlage einschließlich Abgasanlage; Kosten der Fernheizung; Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung; Kosten des Betriebsstroms; Kosten für die regelmäßige Reinigung von Kessel, Öltank und Betriebsraum; Wartungskosten; Kosten für den Bezug von Fernwärme; Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen; Kosten für Verbrauchserfassung; Kosten für Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz; Kosten der Berechnung und Aufteilung der Kosten; Kosten der Wartung der Heizung | Reparaturkosten; Kosten für das Abdichten des Öltanks oder für seinen Anstrich mit Rostschutzfarbe; Kosten einer Maschinenversicherung für den Heizkessel; Kosten für die Überwachung der Öllieferung; Trinkgelder für Brennstofffahrer; Kosten für die Organisation/Abwicklung der Brennstoffbeschaffung |
| <b>5. Kosten der Warmwasserversorgung</b>                                 | Kosten der Lieferung von Warmwasser und des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten  |   |
| <b>6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen</b>   | Kosten für „Heizung“ und „Warmwasserversorgung“, wie in den beiden Kostenpositionen zuvor angegeben.  |   |
| <b>7. Personen- oder Lastenaufzug</b>                                     | Kosten der Pflege und regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit; Kosten des Betriebsstroms und der Prüfung des Notrufsystems; Kosten für Aufzugswärter  | Anschaffungskosten; Reparaturkosten; Kosten für die Beseitigung einer Betriebsstörung, sofern dies nicht durch die übliche Wartung ohne Mehraufwand geschieht   |
| <b>8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung</b>                            | Müllgebühren; Kosten der Müllmengenerfassung; Kosten der Bürgersteigreinigung; Kosten für den Winterdienst inkl. Streugut; Kosten regelmäßiger Sperrmüllentsorgung; Kosten für maschinelle Müllbeseitigungsanlagen; Kosten der Berechnung und Aufteilung der Kosten; Kosten für sog. Müllmanagement   | Kosten für die Entsorgung von Bauschutt; Gewerbemüll ist nur auf Gewerbemieter umlegbar; Kosten für die Miete von Abfallbehältnissen; Kosten für das Nachsortieren von nicht ordnungsgemäß getrenntem Müll  |
| <b>9. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung</b>                       | Personalkosten; Kosten für Reinigungsmittel und Wartung der Reinigungsgeräte; Kosten der Fahrstuhlreinigung; Kosten für die regelmäßige Vorbeugung von Ungezieferbefall   | Kosten für die Fassadenreinigung; Kosten für nicht regelmäßige Beseitigung von Ungeziefer (z. B. Rattenbefall, Mottenplage) und von Bienen- und Wespennestern; Kosten für Ameisenbekämpfung außerhalb des Gebäudes  |

| Betriebskostenart gemäß § 2 Betriebskostenverordnung            | Diese Kosten muss Ihr Mieter zahlen  |   |
|---|--|---|
|   | Ja   | Nein  |
| <b>10. Gartenpflege</b>   | Gärtnerkosten; Kosten für Erneuerung von Pflanzen, Saatgut, Dünger sowie für die Beseitigung von Gartenabfällen; Kosten für die Stabilisierung eines windbruchgefährdeten Baums; Kosten für Betrieb, Wartung und Reparatur von Gartenpflegegeräten; Kosten der Bewässerung; Kosten der Beseitigung von Sturmschäden; Kosten für die regelmäßige Pflege von Spielplätzen; Kosten regelmäßiger Baumschau | Kosten der Gartenpflege bei öffentlicher Widmung des Gartens; Kosten für die erstmalige Errichtung einer Gartenanlage; Kosten für das Fällen erkrankter Bäume; Kosten der Dachbegrünung; Kosten der Gullyreinigung; Kosten für Erstausrüstung eines Spielplatzes; Anschaffungskosten eines Rasenmähers und sonstiger vergleichbarer Gerätschaften |
| <b>11. Beleuchtung</b>  | Kosten der Außenbeleuchtung; Kosten der Beleuchtung des Gebäudeeingangs, von Treppen, Kellern, Bodenräumen, Fluren und Waschküchen, soweit sie allgemein zugänglich sind; Kosten für die Beleuchtung von Klingeln und Hausnummern  | Defekte Leuchtkörper und defekte Beleuchtungsanlagen sowie Anschaffungskosten; Kosten der Beleuchtung an Flächen, die an bestimmte Mieter vermietet sind, z. B. Keller, Stellplätze   |
| <b>12. Schornsteinreinigung</b>                                 | Kehrgebühren für Einzelöfen, Kamine und Etagenheizungen  |   |
| <b>13. Sach- und Haftpflichtversicherung</b>                    | Kosten für die Versicherung des Gebäudes wie Beiträge zur Versicherung gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden wie Mietausfall; Glas-, Vandalismus-, Aufzugs-, Terror- und Öltankversicherung (auch dann, wenn die Versicherung erst nach Mietbeginn abgeschlossen wurde)  | Kosten einer Rechtsschutzversicherung; Reparaturversicherung; private Haftpflichtversicherung des Vermieters; Kfz-Haftpflichtversicherung von Dienstfahrzeugen der Hausverwaltung   |
| <b>14. Hauswart</b>   | Vergütung des Hauswarts (einschl. der Sozialabgaben) für Arbeiten der Verkehrssicherung, Wartung von Anlagen, Wach- und Schließdienst, Reinigung und Veranlassung von Reparaturen; Mietwert einer dem Hausmeister als Vergütung unentgeltlich überlassenen Wohnung   | Kosten der Hausverwaltung; Kosten für kaufmännisch-organisatorische Aufgaben des Hauswarts sowie für Aufgaben der Instandhaltung und -setzung und von Schönheitsreparaturen im Zusammenhang von Mieterwechseln  |
| <b>15. Gemeinschafts-Antennenanlage oder Breitbandkabelnetz</b> | Kosten für Betriebsstrom und Wartungsarbeiten; Urheberrechtsgebühren; Leasinggebühren; regelmäßig anfallende Nutzungsentgelte  | Anschaffungskosten; Kosten für die Reparatur unabhängig von deren Ursache (Verschleiß, Sturmschäden etc.); GEZ-Gebühren   |
| <b>16. Einrichtungen für die Wäschepflege</b>                   | Kosten für den Mietern zur Verfügung stehende Wascheinrichtungen, wobei zumindest eine Waschmaschine bereitgestellt werden muss; Kosten für Wäschetrockner   | Anschaffungs- und Reparaturkosten, einschließlich solcher für Münzautomaten; Kosten für die Um- und Abrechnung der Kosten   |
| <b>17. Sonstige Betriebskosten</b>                              | Lesen Sie hierzu die Übersicht „Sonstige Betriebskosten“ gleich im Anschluss.  |   |

### Für sonstige Betriebskosten zahlt der Mieter nur nach Vereinbarung

Weil die Betriebskostenverordnung an 17. Stelle die „sonstigen Betriebskosten“ aufführt, glauben viele Vermieter und Verwalter: Für alle diese Kosten zahlt der Mieter. Das ist ein teurer Irrtum. Denn die sonstigen Betriebskosten müssen im Mietvertrag ausdrücklich bezeichnet werden, sonst bleiben Sie auf diesen Kosten sitzen (BGH, Urteil v. 10.02.16, Az. VIII ZR 137/15).

**Achtung:** Vereinbaren können Sie nur solche Kosten, die regelmäßig und im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Mietgebäudes anfallen. Welche Kosten Sie demnach in Ihrem Mietvertrag als sonstige Betriebskosten vereinbaren können, lesen Sie nebenstehend. Ihr Vorteil: Diese Kosten brauchen nicht schon bei Mietbeginn anzufallen; es reicht, wenn Sie sie irgendwann erwarten.

### Die Zahlung der folgenden Kosten können Sie in Ihrem Mietvertrag als sonstige Betriebskosten wirksam vereinbaren

Die Kosten für ...

- die regelmäßige, in Abständen von bis zu 4 Jahren erforderliche Prüfung von Gebäude-Elektroanlagen (BGH, Urteil v. 14.02.17, Az. VIII ZR 123/06)
- die Wartung und Befüllung von Feuerlöscheinrichtungen (BGH, Urteil v. 07.04.14, Az. VIII ZR 167/03)
- die Reinigung von Lichtschächten
- die Wartung von Pumpen
- die Wartung von Rauchabzugsanlagen
- die gesetzlich vorgeschriebene Wartung von Brandmeldeanlagen
- die Wartung der Alarmanlage und der Videoüberwachung
- die regelmäßige Prüfung von Blitzschutzanlagen
- die wiederkehrende Dachrinnenreinigung (BGH, Urteil v. 07.04.04, Az. VIII ZR 167/03)
- die Überprüfung von Abwasserrohren
- den Wachschatz, wenn er vorrangig dem Schutz der Mieter dient
- die Prüfung einer Druckerhöhungsanlage
- die Beheizung der Dachrinnen
- die Wartung von Abwasserreinigungsanlagen
- die Wartung der Rolltore in Tiefgaragen
- die Wartung und Bedienung von Schneeräumungsgeräten
- die Reinigung von Wärmeversorgungsräumen