



# Ratgeber Nebenkosten

Grundsätzlich gilt: Automatisch muss kein Mieter Nebenkosten zahlen. Ob überhaupt und, wenn ja, welche Kosten Mieter zusätzlich zur Miete noch zahlen müssen, hängt von drei Faktoren ab:

1. Es muss sich um gesetzlich zulässige Betriebskosten handeln.
2. Es muss im Vertrag ausdrücklich vereinbart sein, dass diese Kosten zusätzlich zur Grundmiete zu zahlen sind.
3. Die Kosten müssen auch tatsächlich angefallen sein.

## 1. Gesetzliche Regelung

„Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“

So lautet die Definition für den Betriebskostenbegriff in der Betriebskostenverordnung. Danach gibt es insgesamt 17 zulässige Kostenarten:

Drei Kostenarten betreffen „warme“ Betriebskosten:

- Heizkosten
- Kosten der zentralen Warmwasserbereitung
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

Die übrigen 14 Kostenarten sind die sogenannten „kalten“ Betriebskosten:

- Grundsteuer
- Wasserversorgung
- Abwasser
- Fahrstuhlkosten
- Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Hausmeister
- Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabel
- Maschinelle Wascheinrichtungen
- Sonstige Betriebskosten

**Wichtig:** Nur die hier aufgeführten Kostenarten können überhaupt Betriebskosten sein. Nur diese Kostenarten darf der Vermieter zusätzlich zur Miete verlangen, wenn sie laufend,

das heißt regelmäßig entstehen und wenn die Abwälzung auf die Mieter vertraglich vereinbart ist.

## 2. Der Mietvertrag

Betriebskosten muss der Mieter zusätzlich zur Miete nur zahlen, wenn das im Mietvertrag ausdrücklich und eindeutig vereinbart ist. Ohne vertragliche Regelung zahlt der Vermieter die Betriebskosten des Hauses selbst, sie sind in der Miete enthalten. Von diesem Grundsatz gibt es aber eine Ausnahme: Die so genannten „warmen“ Betriebskosten, das heißt die Heizkosten und die Warmwasserkosten müssen in Häusern, die von zentralen Heiz- oder Warmwasseranlagen versorgt werden, verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Diese Kosten kommen dann immer zur Miete hinzu. So genannte Warmmietverträge oder Bruttowarmmieten sind unzulässig.

Bei den 14 „kalten“ Betriebskostenarten kommt es aber entscheidend auf den Mietvertrag an. Ist hier vereinbart, dass der Mieter zusätzlich zur Miete noch Kosten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr zu tragen hat, muss er diese drei Kostenarten zahlen, aber nicht mehr. Ansonsten stellen die Gerichte heutzutage keine hohen Anforderungen mehr an die Vereinbarung von Betriebskosten. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sogar den Hinweis „der Mieter trägt die Betriebskosten“ als Vereinbarung gelten lassen.

Häufig werden im Mietvertrag alle nach dem Gesetz maximal zulässigen Betriebskostenarten aufgeführt. Das ist zulässig, selbst wenn dann im Mietvertrag die Position „Fahrstuhl“ aufgelistet ist, obwohl das Haus möglicherweise über gar keinen Fahrstuhl verfügt. In diesen Fällen muss der Mieter aus dem vereinbarten Betriebskostenkatalog natürlich nur die Kostenarten zahlen, die in seinem Haus tatsächlich auch anfallen.

Anders wird dies bewertet, wenn im Mietvertrag bei der Liste der denkbaren Betriebskostenarten einzelne Kosten angekreuzt werden. Dann sind auch nur genau diese angekreuzten Kosten als umlegbare Betriebskosten vereinbart.

Als ausreichend wird auch angesehen, wenn im Mietvertrag auf die in der Betriebskostenverordnung aufgelisteten Kostenarten verwiesen wird. In diesem Fall müssen die Mieter alle im Haus anfallenden Betriebskosten zusätzlich zur Miete zahlen.

Vertraglich geregelt sein muss nicht nur die Frage, ob der Mieter zusätzlich zur Miete Betriebskosten zahlt, sondern auch wie. In Betracht kommt eine Betriebskostenpauschale, dann

sind in der Regel mit den monatlichen Pauschalzahlungen alle Vermieteransprüche abgegolten. In der Praxis spielt die Betriebskostenpauschale bisher kaum eine Rolle. Fast immer werden im Mietvertrag monatliche Betriebskostenvorauszahlungen oder Abschlagszahlungen vereinbart. Über diese Vorauszahlungen muss der Vermieter einmal im Jahr am Ende der so genannten Abrechnungsperiode abrechnen.

### 3. Tatsächlich angefallen

Manchmal sind bestimmte Betriebskosten zwar gesetzlich zulässig und auch im Mietvertrag vereinbart, in Wirklichkeit gibt es sie aber gar nicht. Ein Beispiel: Die Kosten für einen Hausmeister dürfen laut Gesetz durchaus auf die MieterInnen umgelegt werden. Sind sie außerdem im Mietvertrag vereinbart, ist die zweite Hürde genommen. Tatsächlich verlangt werden dürfen sie aber nur, wenn es auch einen (bezahlten) Hausmeister gibt. Zwar können VermieterInnen in diesem Beispiel jederzeit einen Hausmeister einstellen - und die Kosten auf die MieterInnen umlegen - aber eben auch erst dann. Umgekehrt brauchen MieterInnen auch für einen existierenden Hausmeister nichts zu zahlen, wenn darüber nichts im Mietvertrag steht - siehe unter 2.

## Die 14 „kalten“ Betriebskostenarten

**Öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer):**

Zu den öffentlichen Lasten des Grundstücks zählt praktisch nur die Grundsteuer, unter Umständen kann auch die so genannte Deichabgabe hinzukommen. Kommunale Straßenausbaubeiträge sind nie Betriebskosten.

Sind Büros oder Läden im Haus vorhanden, ist für diese Geschäftsräume die Grundsteuer oft höher als für Wohnungen. Der Vermieter muss die Grundsteuer zwischen „Gewerbe“ und „Wohnungen“ aufteilen. Dieser bisher schon in der Rechtsprechung immer wieder betonte Grundsatz wird jetzt durch die Mietrechtsreform auch im Gesetz angesprochen. Hier ist bestimmt, dass der Vermieter, wenn kein anderer Verteilerschlüssel vereinbart ist, die Betriebskosten immer nach der Wohnfläche verteilen muss. Das bedeutet im Klartext, die Gewerbefläche ist vorab herauszurechnen.

**Wasser:**

Hierzu zählen das Wassergeld, Kosten der Wasseruhr, unter Umständen Kosten für die Anmietung der Wasseruhr, die Kosten der Berechnung und Aufteilung und, soweit vorhanden, die Kosten für eine Wasseraufbereitungs- und eine Wasserhebeanlage. Extrem hohe Wasserverbräuche muss der Vermieter aufklären. Für Fehler und Mängel im Rohrleitungssystem, Undichtigkeiten, Rohrbrüche usw. ist er verantwortlich. Die Reparaturkosten sind nicht umlegbar.

**Abwasser:**

Zu den Kosten der Entwässerung gehören die kommunalen Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung. Neben den so genannten Kanal- und Sielgebühren können hier auch Gebühren für Oberflächenentwässerung, Regenwasser oder Niederschlagswasser auftauchen. Die Gebühren werden durch Abgabenbescheid erhoben. Ist das Haus nicht

an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, gehören zu den umlagefähigen Abwasserkosten die Kosten für die Abfuhr und Reinigung der Klär- und Sickergrube. Die Kosten für die Behebung einer Abflussverstopfung sind nie Betriebskosten.

**Fahrstuhl:**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung, Pflege der Anlage, die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit (TÜV) einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und die Kosten einer Notrufbereitschaft. Auch Parterremieter müssen anteilige Fahrstuhlkosten zahlen, zumindest wenn sie die Möglichkeit haben, den Fahrstuhl zu nutzen. Etwas anderes gilt natürlich, wenn im Mietvertrag die Umlage der Fahrstuhlkosten auf den Parterremieter zulässigerweise ausgeschlossen worden ist.

Wartungskosten für den Fahrstuhl sind umlagefähige Betriebskosten. Nicht aber die Reparaturkosten für den Fahrstuhl. Diese Kosten muss der Mieter auch dann nicht zahlen, wenn sie Bestandteil eines so genannten „Vollwartungsvertrages“ sind. Der Vermieter muss diese Reparaturkostenanteile herausrechnen.

**Straßenreinigung, Müllabfuhr, Sperrmüll:**

Die Kosten der Straßenreinigung stellt die Stadt dem Vermieter durch Abgabenbescheid in Rechnung. Auch wegen der Kosten der städtischen Müllabfuhr erhält der Eigentümer den Gebührenbescheid direkt von der Stadt. Keine umlegbaren Kosten der Müllabfuhr sind Kosten, die dadurch entstehen, dass der Vermieter Bauschutt von Umbau- oder Modernisierungsarbeiten abfahren lässt. Auch Containerkosten für die Beseitigung von Gartenabfällen gehören nicht hierher, sondern allenfalls zu den Gartenpflegekosten. Die Kosten für „Sperrmüll“ dürfen laut BGH hingegen umgelegt werden, wenn der Verursacher nicht gefunden werden kann.

**Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung:**

Hausreinigungskosten entstehen, wenn zum Beispiel eine Putzfrau Flure, Treppen, Keller, Waschküche usw. reinigt. Zu den umlagefähigen Nebenkosten gehören dann die Lohnkosten inklusive Weihnachtsgeld und Berufsgenossenschaft. Diese Kostenposition entsteht nicht, wenn die Mieter laut Mietvertrag das Treppenhaus selber putzen müssen oder wenn ein vom Vermieter angestellter Hausmeister diese Arbeiten übernimmt.

Reinigen die Mieter das Treppenhaus selber und kommt ein Mieter diesen vertraglichen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß nach, kann der Vermieter die Reinigungsarbeiten nicht insgesamt an eine Firma übertragen. Das geht nur hinsichtlich der gar nicht oder nur unzureichend ausgeführten Putzarbeiten des einzelnen Mieters. Der müsste dann auch die Kosten als Schadensersatz tragen.

Die Kosten für die Ungezieferbekämpfung sind nur dann Betriebskosten, wenn sie laufend entstehen. Meistens handelt es sich hier um sehr geringfügige Kosten, zum Beispiel um die Kosten für Schädlingsbekämpfungsmittel wie Insektenspray. Einmalige Kosten der Ungezieferbekämpfung, zum Beispiel die Reinigung einer verseuchten Wohnung oder eines mit Schaben verseuchten Hauses, kann der Vermieter nicht auf die Mieter des Hauses insgesamt umlegen.

**Gartenpflege:**

Hierunter fallen Sach- und Personalkosten, die durch die Pflege der hauseigenen Grünanlage entstehen. Hierzu gehören

auch die Kosten der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Neuanlegung des Rasens, der Pflege von Spielplätzen inklusive der Erneuerung des Sandes im Sandkasten. Will der Vermieter den Garten dagegen komplett neu anlegen, sind das keine Betriebskosten, genauso wenig wie die Anschaffungskosten für Gartengeräte.

Mieter haben mit der Position „Gartenpflege“ auch dann nichts zu tun, wenn der Garten ausschließlich vom Vermieter selbst genutzt wird oder ausschließlich von einzelnen Mietparteien, zum Beispiel von Parterremietern.

#### **Beleuchtung:**

Das sind Stromkosten für gemeinschaftlich genutzte Räume oder Gebäudeteile, wie zum Beispiel Außenbeleuchtung, Treppenhaus, Waschküche, Flure usw.

#### **Schornsteinreinigung:**

Unter diese Position fallen die Schornsteinfegerkosten, also die Kehrgebühren und unter Umständen auch Kosten für Immissionsmessungen. Die Kosten der Immissionsmessung können auch als so genannte Heizkostenabrechnung auftauchen. Natürlich müssen die Kosten nicht doppelt gezahlt werden.

#### **Sach- und Haftpflichtversicherung:**

Zu den umlegbaren Versicherungskosten gehören die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug und die Kosten einer Schwamm- und Hausbockversicherung. Dagegen sind die Prämien für die Rechtsschutzversicherung des Vermieters, dessen Hausratversicherung oder einer Mietverlustversicherung keine Betriebskosten. Zahlt der Mieter über die mietvertragliche Vereinbarung und die Nebenkostenabrechnung die Kosten der Feuerversicherung und verursacht er einen Brandschaden, ist er so zu stellen, als wenn er selbst die Feuerversicherung abgeschlossen hätte. Er haftet also nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

#### **Hauswart:**

Zu den Hausmeisterkosten gehören die Lohnkosten und die Sozialversicherungsbeiträge. Aber nur für echte Hausmeisterarbeiten, das sind zum Beispiel Gartenpflege, Schneebeseitigung, Treppenhausreinigung oder Wartungsarbeiten, müssen Mieter zahlen. Aber natürlich nur einmal. Reinigt der Hausmeister das Treppenhaus, kann der Vermieter nicht die Kosten für die Treppenhausreinigung und Kosten für den Hauswart abrechnen.

In dem Umfang, in dem der Hausmeister auch kleinere Reparaturen durchführt oder Verwaltungsarbeiten erledigt,

muss der Vermieter die umlegbaren Kosten für den Hausmeister senken. Reparatur- und Verwaltungskosten sind nie Betriebskosten.

#### **Gemeinschaftsantenne/Breitbandkabel:**

Bei der Gemeinschaftsantenne können die Betriebs-, Strom- und Wartungskosten umgelegt werden. Beim Kabel kommt noch die monatlich an die Post zu zahlende Grundgebühr hinzu. Anders, wenn Mieter einen Vertrag direkt mit der Telekom oder einer Kabelservicegesellschaft abgeschlossen haben. Reparaturen muss der Vermieter zahlen. Auch wenn der Sturm die Antenne vom Dach gerissen hat, ist das Sache des Vermieters.

#### **Maschinelle Wascheinrichtung:**

Hierunter fallen die Kosten für Gemeinschaftswaschmaschinen, das heißt Strom, Reinigung und Wartung der Geräte. Stellt der Vermieter Münzgeräte auf, muss er nachweisen, dass seine Kosten nicht bereits durch diese Einnahmen gedeckt sind.

#### **Sonstige Betriebskosten:**

Hierunter fallen zum Beispiel die laufenden Kosten für ein Schwimmbad oder eine Sauna im Haus. Sonstige Betriebskosten können auch die Prüfgebühren für den Feuerlöscher sein. Die „sonstigen“ Kosten müssen schon im Mietvertrag genau beschrieben sein. „Sonstiges“ ist kein Einfallstor für alle nur denkbaren Kostenarten. Betriebskosten sind nur die Kosten, die dem Eigentümer durch die Nutzung des Hauses laufend, das heißt immer wiederkehrend entstehen.

Keine Betriebskosten, für die Mieter zahlen müssen, sind die nachfolgend aufgeführten Positionen. Auch dann nicht, wenn diese Kosten im Mietvertrag als Betriebskosten bezeichnet werden. Eine entsprechende Vereinbarung ist unzulässig.

- Verwaltungskosten und Instandhaltungsrücklagen (häufig anzutreffen bei gemieteten Eigentumswohnungen)
- Regieaufschläge – nichts anderes als Verwaltungskosten
- Beiträge des Vermieters zu Grundeigentümervereinen
- Bankgebühren
- Portokosten
- Wartungskosten für die Klingelsprechanlage
- Wartungskosten für die Türschließenanlage
- Zinsen für einen Kredit, um Heizöl einzukaufen
- Zinsabschlagssteuer auf Instandhaltungsrücklagen
- Reparaturkostenversicherung
- Mietausfallversicherung
- Spülung der Fußbodenheizung

Wie die Nebenkosten umgelegt und abgerechnet werden können und müssen, darüber informiert sie der Ratgeber „Abrechnung von Nebenkosten“.

#### **Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.**

Büro Bochum:  
Brückstraße 58  
44787 Bochum  
Tel.: 0234/961140

Öffnungszeiten:  
mo - do 8.30 - 18 Uhr  
fr 8.30 - 12 Uhr

Büro Hattingen:  
Bahnhofstraße 37  
45525 Hattingen  
Tel.: 02324/52524

Öffnungszeiten:  
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Büro Wattenscheid:  
Nikolaistraße 2  
44866 Bochum  
Tel.: 02327 / 88403

Öffnungszeiten:  
mo 9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Info-Ansage:

0234 / 9611414

Internet: [www.mieterverein-bochum.de](http://www.mieterverein-bochum.de)

E-Mail: [info@mvbo.de](mailto:info@mvbo.de)

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Oktober 2022

