Regine Marsch

ABC der Betriebskosten Betriebskosten schnell entscheiden

2026

So benutzen Sie dieses ABC

Dieses Buch ist als schneller Beleg-Check gedacht: Sie haben eine Rechnung vor sich und wollen entscheiden, ob die Kosten in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen werden können. Entscheidend ist nicht nur die Bezeichnung auf der Rechnung, sondern der laufende Charakter, Objektbezug, Vertragsgrundlage und die Trennung von Betrieb, Wartung, Verwaltung, Reparatur und Investition.

Ampel-Legende

- ✅ In der Regel umlagefähig, wenn Betriebskosten wirksam vereinbart sind und die Kosten objektbezogen, laufend und wirtschaftlich sind.
- ⚠ Nur unter Voraussetzungen umlagefähig, z. B. bei konkreter mietvertraglicher Vereinbarung, regelmäßigem Turnus, sauberer Aufteilung oder besonderer Abgrenzung.
- ❌ Nicht umlagefähig, insbesondere bei Verwaltung, Instandhaltung, Instandsetzung, Anschaffung, Modernisierung, Schadensbeseitigung, Finanzierung oder nicht trennbaren Mischrechnungen.

Wichtiger Praxissatz

Eine Rechnung gehört nicht deshalb in die Betriebskostenabrechnung, weil sie am Haus angefallen ist. Sie muss einer Betriebskostenart nach § 2 BetrKV zugeordnet werden können oder als sonstige Betriebskosten konkret vereinbart sein.

Schnellprüfung: Darf die Rechnung in die Abrechnung?

1. Kostenart: Fällt die Position unter § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV? Wenn nein: Nur weiterprüfen, wenn § 2 Nr. 17 BetrKV und eine konkrete Vereinbarung im Mietvertrag in Betracht kommen.
2. Laufender Charakter: Handelt es sich um laufende, wiederkehrende Kosten des Gebrauchs? Einmalige Bau-, Anschluss-, Anschaffungs- oder Schadenskosten bleiben draußen.
3. Betrieb statt Reparatur: Wartung, Prüfung, Reinigung und Verbrauch können umlagefähig sein; Reparatur, Ersatz defekter Teile, Mangelbeseitigung und Modernisierung nicht.
4. Objektbezug: Die Rechnung muss dem konkreten Haus, Grundstück, Zählpunkt oder Vertrag zugeordnet werden können.
5. Gemeinschaftsbezug: Kosten dürfen nicht den Einzelverbrauch oder den Sonderbereich eines bestimmten Mieters betreffen, wenn sie als allgemeine Betriebskosten verteilt werden sollen.
6. Zeitraum: Die Kosten müssen zeitlich dem Abrechnungszeitraum zugeordnet werden können.
7. Vertragsgrundlage: Bei § 2 Nr. 17 BetrKV muss die konkrete Kostenart im Mietvertrag benannt sein. Eine allgemeine Sammelformulierung reicht für neue sonstige Betriebskosten nicht immer sicher.
8. Gemischte Rechnung: Enthält die Rechnung umlagefähige und nicht umlagefähige Positionen, müssen die Anteile getrennt oder nachvollziehbar aufgeteilt werden. Sonst ist Vorsicht geboten.
9. Wirtschaftlichkeit: Auch umlagefähige Kosten müssen wirtschaftlich vertretbar sein. Unnötige, überteuerte oder doppelte Leistungen können angreifbar sein.
10. Dokumentation: Beleg, Objektbezug, Leistungsbeschreibung, Zeitraum und Aufteilung sollten so dokumentiert sein, dass ein Mieter die Abrechnung nachvollziehen kann.

Die 17 Betriebskostenarten nach § 2 BetrKV im Überblick

Diese Übersicht ist die Landkarte für das ABC. Die Einzelstichwörter im Buch sind aus Sicht der Belegprüfung formuliert: So stehen sie typischerweise auf Rechnungen, Bescheiden oder Dienstleisterbelegen.

BetrKV	Kostenart	Typische Stichwörter im ABC
Nr. 1	Öffentliche Lasten des Grundstücks	Grundsteuer, Deichabgabe, Wasser-/Bodenverbandsbeitrag, Feuerstaettenbescheid
Nr. 2	Wasserversorgung	Wasserverbrauch, Grundpreis, Wasserzähler, Eichung, Druckerhöhung, Wasseraufbereitung
Nr. 3	Entwässerung	Abwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Hebeanlage, Kleinkläranlage, Sickergrube
Nr. 4	Heizung	Brennstoff, Fernwärme, Heizungswartung, Betriebsstrom, Emissionsmessung, CO2-Kosten
Nr. 5	Warmwasser	Warmwasserbetrieb, Zirkulation, Wartung, Warmwasserzähler, Ablesung/Abrechnung
Nr. 6	Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgung	Kombinierte zentrale Anlagen, gemeinsame Erzeugung, Aufteilung nach HeizkostenV
Nr. 7	Aufzug	Aufzugstrom, Wartung, Notruf, Turnuspruefung, Betriebssicherheit
Nr. 8	Straßenreinigung und Müllbeseitigung	Müllgebuehren, Sperrmuell, Fehlbefuellung, Müllmanagement, Straßenreinigung
Nr. 9	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	Treppenhaus, Keller, Glas, Tiefgarage, Gemeinschaftsflaechen, Ungeziefer
Nr. 10	Gartenpflege	Rasen, Hecke, Baumschnitt, Baumfällung, Ersatzbepflanzung, Gartenabfälle

BetrKV	Kostenart	Typische Stichwörter im ABC
Nr. 11	Beleuchtung	Allgemeinstrom, Treppenhauslicht, Kellerlicht, Außenbeleuchtung
Nr. 12	Schornsteinreinigung	Kehrgebühren, Feuerstättenschau, wiederkehrende Schornsteinprüfung
Nr. 13	Sach- und Haftpflichtversicherung	Gebäude, Glas, Haftpflicht, Elementar, Öltank, Aufzug, Vandalismus
Nr. 14	Hauswart	Hausmeister, Pförtnerdienst, Abgrenzung zu Verwaltung, Reparatur und Notdienst
Nr. 15	Antenne/Breitband/Glasfaser	Gemeinschaftsantenne, Kabel-Altvertraege, Glasfaser-Bereitstellungsentgelt, TKG-Fallen
Nr. 16	Einrichtungen für die Wäschepflege	Waschmaschine, Trockner, Betriebsstrom, Wasser, Wartung, Münzeinnahmen
Nr. 17	Sonstige Betriebskosten	Nur konkret vereinbarte laufende Kosten, z. B. Dachrinne, Rauchwarnmelderwartung, E-Check, Feuerlöscherwartung

Besonderer Warnhinweis: Sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV

Viele Streitfälle im ABC sind keine klassischen Kostenarten nach § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV, sondern sonstige Betriebskosten. Hier sollte der Mietvertrag die konkrete Kostenart benennen. Beispiele: Dachrinnenreinigung, Wartung von Feuerlöschern, E-Check, Rauchwarnmelderwartung oder Lichtschachtreinigung. Ohne konkrete Vereinbarung sollte die Position in der Abrechnung besonders vorsichtig behandelt oder nicht angesetzt werden.

- Nicht ausreichend sicher ist eine rein allgemeine Formulierung, wenn eine neue, besondere Kostenart erstmals umgelegt werden soll.

- Die Kosten müssen laufend entstehen. Anschaffung, Erstmontage, Ersatz, Reparatur und Schadensbeseitigung bleiben auch bei § 2 Nr. 17 BetrKV nicht umlagefähig.
- Nr.-17-Fälle sind im ABC mit ⚠ gekennzeichnet. Achten Sie bei diesen Positionen besonders auf die konkrete mietvertragliche Vereinbarung.

Gemischte Rechnungen: So trennen Sie richtig

In der Praxis enthalten Rechnungen häufig mehrere Leistungsarten. Dann darf nicht die ganze Rechnung ungeprüft übernommen werden. Umlagefähige und nicht umlagefähige Bestandteile müssen getrennt werden.

- Wartung + Reparatur: Wartung kann umlagefähig sein, Reparatur und Ersatzteile nicht.
- Hausmeister + Verwaltung: Reinigung, Pflege und Kontrolle können umlagefähig sein; Verwaltung, Wohnungsabnahmen, Mietersprechstunden und Reparaturen nicht.
- Gartenpflege + Neuanlage: Laufende Pflege kann umlagefähig sein; Gartenneuanlage, Umgestaltung und Erweiterung nicht.
- Schornsteinfeger + Abnahme: Wiederkehrende Kehr- und Prüfgebühren können umlagefähig sein; Erstabnahme, Umbauabnahme und Schadensprüfung nicht.
- Aufzugwartung + Ersatzteile: Laufende Wartung und Turnuspruefung können umlagefähig sein; Reparatur, Bauteiltausch und Modernisierung nicht.
- Müllkosten + Sanktionen: Objektbezogene laufende Entsorgung kann umlagefähig sein; Bußgelder, Vertragsstrafen und konkret zurechenbare Verursacherkosten nicht.

Faustregel: Wenn die nicht umlagefähigen Bestandteile nicht erkennbar herausgerechnet werden können, gehört die Position nicht ungekürzt in die Betriebskostenabrechnung.

Betriebskosten A

Abnahme Feuerstätte

Ampel: ❌
Rechtsgrundlage: nicht in § 2 BetrKV (keine Betriebskosten)
Kurzantwort: Erstabnahme oder Inbetriebnahme einer Feuerstätte ist keine umlagefähige Betriebskostenposition. Betriebskosten beginnen erst mit den laufenden, wiederkehrenden Arbeiten im Betrieb.
Abrechnungspraxis: Beleg-Check: Umlagefähig sind nur laufende Kehr- und Überprüfungsarbeiten. Begriffe wie Erstabnahme, Inbetriebnahme oder Abnahme nach Umbau sprechen gegen Betriebskosten.
Suchwörter: Abnahme, Erstabnahme, Inbetriebnahme, Feuerstättenabnahme, Abnahme nach Umbau, Schornsteinfeger
Merksatz: Erstabnahme startet die Anlage – Betriebskosten starten erst im laufenden Betrieb.

***

Abnahme Handwerkerarbeiten

Keine Betriebskosten (Bau-/Handwerkerabnahme)

Ampel: ❌

Rechtsgrundlage: nicht in § 2 BetrKV (keine Betriebskosten)
Kurzantwort: Bau- oder Handwerkerabnahmen sind einmalige Vorgänge rund um Bauleistungen und keine laufenden Betriebskosten.

Abrechnungspraxis: Wenn „Abnahme“ auf der Rechnung steht, ist die Position regelmäßig nicht umlagefähig; Wartung/Prüfung muss separat ausgewiesen sein.
Suchwörter: Bauabnahme, Handwerkerabnahme, Schlussabnahme, Leistungsabnahme, Abnahmeprotokoll
Merksatz: Abnahme gehört zum Bauen – nicht zum laufenden Betrieb.

***

Abwassergebühr | Entwässerung

Ampel: ✅
Rechtsgrundlage: § 2 Nr. 3 BetrKV

Kurzantwort: Laufende Abwasser- und Schmutzwassergebühren sind umlagefähige Betriebskosten der Entwässerung.

Umlagefähig, wenn …

- laufende Gebühren (Schmutz-/Abwasser) abgerechnet werden
- ein Gebührenbescheid oder Abrechnung für den Abrechnungszeitraum vorliegt
- keine Beiträge/Herstellungskosten enthalten sind

Nicht umlagefähig, wenn …

- Anschluss- oder Herstellungsbeiträge enthalten sind
- Sanierungs- oder Reparaturkosten der Entwässerungsanlage abgerechnet werden
- die Position als „Beitrag" oder „Herstellung" bezeichnet ist

Abrechnungspraxis: Bescheid/Abrechnung trennen: „Gebühr" ist umlagefähig, „Beitrag/Herstellung" nicht.
Suchwörter: Schmutzwasser, Abwasser, Kanalbenutzung, Entwässerungsgebühr, Schmutzwassergebühr
Merksatz: Laufende Abwassergebühr ja – Anschlussbeitrag nein.

***

Allgemeinstrom | Beleuchtung/Gemeinschaftsstrom

Ampel: ✅
Rechtsgrundlage: § 2 Nr. 11 BetrKV
Kurzantwort: Strom für Gemeinschaftsflächen (Treppenhaus, Keller, Außenbereiche) ist als Allgemeinstrom umlagefähig.

Umlagefähig, wenn …

- der Strom Gemeinschaftsflächen betrifft
- die Kosten laufend als Verbrauch/Grundpreis anfallen
- der Zähler eindeutig dem Allgemeinstrom zugeordnet ist

Nicht umlagefähig, wenn …

- Baustrom oder Strom für bauliche Maßnahmen enthalten ist
- Einzelverbrauch von Mietern abgerechnet werden müsste

- keine nachvollziehbare Zuordnung zum Allgemeinstrom möglich ist

Abrechnungspraxis: Zählernummer/Bezeichnung („Allgemein/Hausstrom“) auf der Rechnung prüfen und dokumentieren.
Suchwörter: Hausstrom, Allgemeinstrom, Treppenhauslicht, Kellerlicht, Gemeinschaftsstrom, Strom Grundpreis, Strom Arbeitspreis
Merksatz: Hausstrom ist Betrieb – Baustrom ist Bau.

***

Anschlussbeitrag Entwässerung (Herstellungsbeitrag, Kanalanschluss)

Keine Betriebskosten (einmaliger Beitrag)
Ampel: ❌
Rechtsgrundlage: nicht in § 2 BetrKV (keine Betriebskosten)
Kurzantwort: Herstellungs- und Anschlussbeiträge für die Entwässerung sind einmalige Investitionskosten und nicht umlagefähig.
Abrechnungspraxis: Wortlaut im Bescheid ist entscheidend: „Beitrag“ strikt von „Gebühr“ trennen.
Suchwörter: Herstellungsbeitrag, Anschlussbeitrag, Kanalanschluss, Entwässerungsbeitrag, Beitragssatzung
Merksatz: Beitrag schafft Anschluss – Gebühr nutzt Anschluss.

***

Antennenanlage | Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage

Ampel: ⚠
Rechtsgrundlage: § 2 Nr. 15 BetrKV; TKG-Übergangsrecht zum Wegfall des Nebenkostenprivilegs ab 01.07.2024
Kurzantwort: Umlagefähig können nur die laufenden Kosten des Betriebs der vorhandenen Gemeinschaftsantennenanlage sein, etwa Betriebsstrom, Wartung oder regelmäßige Funktionsprüfung. Nicht umlagefähig sind in der Wohnraummiete laufende Entgelte für den bloßen TV-Empfang sowie Anschaffung, Modernisierung und Reparatur der Anlage.
Umlagefähig, wenn …

- es um Betriebskosten der vorhandenen Anlage geht (Betriebsstrom, Wartung, Funktionsprüfung).

- die Kosten eindeutig der Gemeinschaftsanlage zugeordnet sind.
- keine Entgelte für den bloßen TV-Empfang oder Programminhalte abgerechnet werden.

Nicht umlagefähig, wenn …

- reine TV-, Kabel- oder Programmentgelte auf Wohnraummieter umgelegt werden sollen.
- die Anlage neu angeschafft, erweitert oder modernisiert wird.
- Störungen beseitigt oder Bauteile ausgetauscht werden.

Abrechnungspraxis: Beleg-Check: Sauber trennen zwischen technischem Betrieb der vorhandenen Anlage und Entgelten für den Fernsehempfang. Wartung, Funktionsprüfung und Betriebsstrom können bleiben; Signal- oder Programmkosten nicht.
Suchwörter: Gemeinschaftsantenne, SAT-Anlage, Antennenwartung, Betriebsstrom, Funktionsprüfung, Kabel-TV, TV-Empfang
Merksatz: Betrieb der Anlage kann Betriebskosten sein – TV-Signal und Aufrüstung nicht.

***

Aufbereitungsstoffe Wasser (Wasseraufbereitung, Chemikalien)

Ampel: ✅
Rechtsgrundlage: § 2 Nr. 2 BetrKV
Kurzantwort: Verbrauchsstoffe zur laufenden Wasseraufbereitung sind umlagefähige Kosten der Wasserversorgung.

Umlagefähig, wenn …

- es sich um Verbrauchsmittel (z. B. Salz, Filtermaterial, Dosiermittel) handelt
- die Stoffe laufend im Betrieb eingesetzt werden
- die Kosten objektbezogen und zeitlich zuordenbar sind

Nicht umlagefähig, wenn …

- eine neue Aufbereitungsanlage angeschafft oder installiert wird
- Reparatur/Instandsetzung der Anlage abgerechnet wird
- einmalige Anschaffungs- oder Herstellungskosten enthalten sind