

Betriebskosten 2026: 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
1. Laufende öffentliche Lasten	Grundsteuer; Grundsteuernachforderungen; Realkirchensteuer; Zweitwohnungsteuer; Deichgebühren; Hauszinssteuer	Kosten der Hausverwaltung; Erschließungs-, Anschluss- und Straßenausbaukosten; Einkommen-, Erbschaft- und Gewerbesteuer des Vermieters
2. Kosten der Wasserversorgung	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
3. Kosten der Entwässerung	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
4. Kosten der Heizung	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
5. Kosten der Warmwasserversorgung	Kosten der Lieferung von Warmwasser und des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten	
6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	Kosten für „Heizung“ und „Warmwasserversorgung“, wie in den beiden Kostenpositionen zuvor angegeben.	
7. Personen- oder Lastenaufzug	Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit; Kosten des Betriebsstroms und der Prüfung des Notrufsystems; Hinweis: Bei einem Vollwartungsvertrag für eine Aufzugsanlage ist ein Abzug von 35% für nicht umlegbare Reparatur- und Instandhaltungskosten angemessen (<i>AG Bremen, Urteil v. 08.12.20, Az. 18 C 222/19</i>).	Anschaffungskosten; Reparaturkosten; Kosten für die Beseitigung einer Betriebsstörung, sofern dies nicht durch die übliche Wartung ohne Mehraufwand geschieht
8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung	Müllgebühren; Kosten der Müllmengenerfassung; Kosten der Bürgersteigreinigung; Kosten für den Winterdienst inkl. Streutgut; Kosten regelmäßiger Sperrmüllentsorgung; Kosten für maschinelle Müllbeseitigungsanlagen; Kosten der Berechnung und Aufteilung der Kosten; Kosten für sog. Müllmanagement; Kosten für die Kontrolle der Mülltrennung (<i>BGH, Urteil v. 05.10.22, Az. VIII ZR 117/21</i>)	Kosten für die Entsorgung von Bauschutt; Gewerbemüll ist nur auf Gewerbemieter umlegbar; Kosten für die Miete von Abfallbehältnissen
9. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	Personalkosten; Kosten für Reinigungsmittel und Wartung der Reinigungsgeräte; Kosten der Fahrstuhlreinigung; Kosten für die regelmäßige Vorbeugung von Ungezieferbefall	Kosten für die Fassadenreinigung; Kosten für die nicht regelmäßige Beseitigung von Ungeziefer und von Bienen- und Wespennestern; Kosten für Ameisenbekämpfung außerhalb des Gebäudes

Betriebskostenart gemäß § 2 Betriebs- kostenverordnung	Diese Kosten muss Ihr Mieter zahlen	
	Ja	Nein
10. Gartenpflege	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 für das Fällen erkrankter Bäume (BGH, Urteil v. 10.11.21, Az. VIII ZR 107/20)	Kosten der Gartenpflege bei öffentlicher Widmung des Gartens; Kosten für die erstmalige Errichtung einer Gartenanlage; Kosten der Dachbegrünung; Kosten der Gullyreinigung; Kosten für Erstaussstattung eines Spielplatzes; Anschaffungskosten eines Rasenmähers und sonstiger vergleichbarer Gerätschaften
11. Beleuchtung	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	Austausch defekter Leuchtkörper und Beleuchtungsanlagen sowie Anschaffungskosten; Kosten der Beleuchtung an Flächen, die an bestimmte Mieter vermietet sind, z. B. Keller, Stellplätze
12. Schornsteinreinigung	Kehrgebühren für Einzelöfen, Kamine und Etagenheizungen	
13. Sach- und Haftpflichtversicherung	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
14. Hauswart	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 Reparaturen und Aufgaben im Zusammenhang von Mieterwechseln; Kosten einer „Notdienstpauschale“
15. Gemeinschafts-Antennenanlage/Breitbandkabel	Kosten für Betriebsstrom und Wartungsarbeiten; Urheberrechtsgebühren; Leasinggebühren	Anschaffungskosten; Kosten für die Reparatur unabhängig von deren Ursache (Verschleiß, Sturmschäden etc.); Kabelgebühren (seit 7.2024)
16. Einrichtungen für die Wäschepflege	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
17. Sonstige Betriebskosten	Lesen Sie hierzu die Übersicht „Sonstige Betriebskosten“ unten. Hinweis: Mietkosten für Rauchwarnmelder können nicht wirksam als sonstige Betriebskosten vereinbart werden (BGH, Urteil v. 11.05.22, Az. VIII ZR 379/20). Die Kosten hingegen für die Wartung von Rauchmeldern, die im laufenden Mietverhältnis aufgrund gesetzlicher Pflicht eingebaut wurden, sind aber auch ohne Vereinbarung im Mietvertrag vom Mieter zu zahlen (AG Schöneberg, Urteil v. 05.02.25, Az. 4 C 5067/24).	

Für sonstige Betriebskosten bedarf es einer 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 aber 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 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 folgenden Kosten können Sie in Ihrem Mietvertrag als sonstige Betriebskosten wirksam vereinbaren

Die Kosten für ... (Aufzählung beispielhaft)

- 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