

Betriebskosten – was ist umlagefähig auf den Mieter ?

Im Gewerberaummietrecht orientiert sich die Umlagefähigkeit von Betriebskosten häufig an der **Betriebskostenverordnung (BetrKV)**, obwohl diese **rechtlich nur auf Wohnraummietverhältnisse** unmittelbar Anwendung findet. In der Praxis wird sie jedoch oft als Grundlage für die vertragliche Regelung herangezogen. Maßgeblich ist **immer der Mietvertrag**, der die umlagefähigen Kosten **ausdrücklich benennen muss**, da es im Gewerberaummietrecht keine automatische Umlage wie im Wohnraummietrecht gibt.

Hier ist eine **systematische Auflistung der typischerweise umlagefähigen Betriebskosten** im Gewerberaummietrecht:

1. Öffentliche Abgaben

- Grundsteuer
 - Straßenreinigungsgebühren
 - Müllabfuhrgebühren
 - Abwassergebühren (Niederschlags- und Schmutzwasser)
-

2. Ver- und Entsorgungskosten

- Wasserversorgung
 - Heizkosten (Brennstoffe, Betrieb der Heizungsanlage)
 - Warmwasserversorgung
 - Strom für Allgemeinflächen (Treppenhaus, Außenbeleuchtung etc.)
 - Fernwärme
 - Gasversorgung
-

3. Gebäudebetrieb und -instandhaltung (sofern nicht Instandsetzung!)

- Aufzugskosten (Betrieb, Wartung, Prüfungen)
 - Hausmeisterkosten (soweit keine Verwaltungstätigkeiten)
 - Gebäudereinigung
 - Pflege von Außenanlagen
 - Winterdienst
 - Schornsteinfeger
 - Wartung technischer Anlagen (z. B. Heizungs-, Lüftungs-, Klima- oder Alarmanlagen)
 - Trinkwasseruntersuchungen
 - Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Tiefgarage, Fahrradkeller)
-

4. Versicherungen

- Gebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel)
 - Glasversicherung
 - Haftpflichtversicherung (Gebäude-, Öltank- etc.)
-

5. Verwaltungskosten (teilweise umlagefähig, wenn ausdrücklich vereinbart)

- Nur wenn **vertraglich ausdrücklich geregelt**, z. B.:
 - Kosten für Abrechnungserstellung
 - Kosten der Verwaltung durch externe Dienstleister
-

Wichtig: Nicht umlagefähig ohne ausdrückliche Regelung

- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten
 - Verwaltungskosten (wenn nicht ausdrücklich geregelt)
 - Rücklagenbildung
 - Kosten der Mietersuche oder -betreuung
 - Erträge aus der Werbung oder Vermietung von Gemeinschaftsflächen
-

Praxis-Tipp:

In der **gewerblichen Praxis** wird meist ein „Betriebskostenkatalog“ im Mietvertrag vereinbart – oft angelehnt an die BetrKV. Nur **die dort ausdrücklich genannten Positionen** können auf den Mieter umgelegt werden.

Hier ist ein **Muster für einen Betriebskostenkatalog** zur Verwendung im **Gewerberaummietvertrag**, der sich an der Betriebskostenverordnung (BetrKV) orientiert, aber an die Besonderheiten gewerblicher Mietverhältnisse angepasst ist:

■ **Muster: Betriebskostenkatalog für Gewerberaummiete**

§ X – Betriebskosten

(1) Der Mieter trägt neben der Grundmiete anteilig die Betriebskosten des Mietobjekts gemäß nachstehender Aufstellung. Die Abrechnung erfolgt jährlich auf Basis der tatsächlichen Kosten nach dem im Vertrag vereinbarten Umlageschlüssel.

(2) Umlagefähig sind insbesondere folgende Betriebskosten:

A. Öffentliche Lasten des Grundstücks

1. Grundsteuer
2. Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden

B. Kosten der Ver- und Entsorgung

3. Frischwasserversorgung einschließlich Wasserzählerwartung
4. Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)
5. Müllabfuhr, Sperrmüll, Sondermüll
6. Straßenreinigung und Winterdienst
7. Heizkosten (Brennstoffe, Betriebsstrom, Wartung der Anlage, Abgasmessung)
8. Warmwasserversorgung
9. Gasversorgung (soweit nicht Bestandteil der Heizkosten)
10. Fernwärme

C. Technische Anlagen und Gebäudeausstattung

11. Betrieb und Wartung von Aufzugsanlagen
12. Betrieb, Wartung und Prüfung von:
 - Heizungsanlagen
 - Lüftungs- und Klimaanlage
 - Warmwasserbereitungsanlagen
 - Feuerlösch- und Sprinkleranlagen
 - Notstromaggregaten
 - Tor- und Schrankenanlagen
 - Sicherheitssystemen (z. B. Alarm-, Videoüberwachung)

D. Reinigung und Pflege

13. Gebäudereinigung (Treppenhaus, Flure, Fenster etc.)
14. Pflege der Außenanlagen (z. B. Rasen, Pflanzungen)
15. Schädlingsbekämpfung (falls regelmäßig erforderlich)

E. Personal

16. Hausmeisterkosten (soweit nicht für Verwaltung oder Reparatur)

- Lohn, Sozialabgaben, Arbeitskleidung
- Geräte, Materialien und Fahrzeuge

F. Versicherungen

17. Gebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel)
18. Haftpflichtversicherung für Gebäude und Grundstück
19. Glasversicherung
20. ggf. Elementarversicherung

G. Sonstige Betriebskosten

21. Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Tiefgarage, Fahrradkeller, Gemeinschaftsräume)
22. Trinkwasseruntersuchungen gemäß Trinkwasserverordnung
23. Kosten für den Betrieb von Rauchabzugsanlagen
24. Kosten für Wartung, Betrieb und Kontrolle von Beleuchtungsanlagen (Allgemeinflächen)

(3) **Nicht umlagefähig** sind insbesondere:

- Instandhaltung und Instandsetzung
- Verwaltungskosten, sofern nicht gesondert vereinbart
- Rücklagenbildungen
- Einmalige Investitionen
- Mietausfallversicherungen

(4) **Verwaltungskosten** können nur umgelegt werden, wenn ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart. Sofern vereinbart, umfassen sie z. B.:

- Kosten der Abrechnungserstellung durch Dritte
- Honorare externer Verwalter

(5) **Abrechnungszeitraum** ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung erfolgt bis zum 30. Juni des Folgejahres.
