

KAPITEL 1

Was sind Nebenkosten / Betriebskosten?

Teil A - Grundlagen

Stellen Sie sich vor: Herr Grabowski vermietet seit drei Jahren eine Zweizimmerwohnung in Hannover. Er ist kein Profi-Vermieter, aber er macht seine Sache gewissenhaft. Im Herbst schreibt er seiner Mieterin Frau Becker die erste Nebenkostenabrechnung - und listet darin auch die Rechnung des Sanitärbetriebs auf, der im März einen Rohrbruch behoben hat. Frau Becker zahlt nicht, bestreitet diesen Posten und verweist auf einen Ratgeber im Internet. Herr Grabowski ist verblüfft: Er hatte das Geld doch tatsächlich ausgegeben. Warum darf er es nicht verlangen?

Die Antwort auf diese Frage ist der Kern des gesamten Nebenkostenrechts - und genau darum geht es in diesem Kapitel. Wer den Unterschied zwischen dem, was *laufend anfällt*, und dem, was *repariert oder erneuert* wird, einmal wirklich verstanden hat, dem unterlaufen die teuersten Fehler nicht mehr.

Worum es in diesem Kapitel geht

Bevor Sie eine einzige Zahl in eine Abrechnung schreiben, müssen Sie eine einfache Frage sicher beantworten können: *Welche Kosten dürfen Sie überhaupt auf Ihren Mieter umlegen - und welche bleiben an Ihnen hängen?* Dieses Kapitel klärt die Begriffe, zeigt die rechtliche Grundlage Schritt für Schritt und macht den wichtigsten Unterschied wasserdicht:

Betriebskosten (umlagefähig) gegenüber **Verwaltung, Instandhaltung und Reparaturen** (nicht umlagefähig). Alles ohne Fachsprache, aber mit den Paragraphen und den entscheidenden BGH-Urteilen, auf die es in der Praxis ankommt - und mit vier durchgerechneten Beispielen am Ende.

1.1 „Nebenkosten“ oder „Betriebskosten“ - was stimmt?

Im Alltag sagt jeder **Nebenkosten**. Im Gesetz steht aber ein anderes Wort:

Betriebskosten. Beide meinen im Kern dasselbe, aber es gibt einen feinen Unterschied, den Sie kennen sollten:

- **Betriebskosten** ist der juristische Fachbegriff. Er ist gesetzlich genau definiert - und zwar in zwei Stufen: dem Grundsatz in **§ 556 Abs. 1 BGB** und der konkreten Aufzählung in der **Betriebskostenverordnung (BetrKV)**, §§ 1 und 2. Nur diese Kosten dürfen Sie auf den Mieter umlegen, und auch nur dann, wenn Sie das im Mietvertrag vereinbart haben (dazu Abschnitt 1.6).

- **Nebenkosten** ist das Wort aus der Umgangssprache. Es ist etwas „größer“:

Manche zählen dazu auch Dinge, die rechtlich gar keine Betriebskosten sind (zum Beispiel eine Reparatur). Genau hier entstehen die teuersten Fehler.

Merksatz: Jede umlagefähige Betriebskostenposition ist eine „Nebenkosten“ - aber nicht jede „Nebenkosten“ im Alltagssinn ist auch umlagefähig.

Der Begriff „Nebenkosten“ taucht im Gesetz selbst übrigens gar nicht auf: **§ 556 Abs. 1 BGB** spricht ausdrücklich von „Betriebskosten“ - „Nebenkosten“ ist das Wort der Anzeigen und Mietverträge. Für die Wirksamkeit der Umlage kommt es nicht auf das gewählte Wort an, sondern darauf, dass klar ist, *welche* Kosten gemeint sind. In diesem Buch benutzen wir beide Begriffe, meinen damit aber immer die **umlagefähigen Betriebskosten** nach BetrKV - außer es steht ausdrücklich etwas anderes da.

Diese scheinbar akademische Unterscheidung hat sehr handfeste Folgen: Schreibt ein Vermieter eine Reparaturrechnung in die Abrechnung, weil er sie gedanklich zu den „Nebenkosten“ zählt, hat er einen angreifbaren Fehler produziert. Der Mieter kann diesen Posten streichen - und bei gehäuften Fehlern beginnen Mietervereine damit, die gesamte Abrechnung unter die Lupe zu nehmen.

1.2 Die gesetzliche Definition - Wort für Wort erklärt

Die zentrale Definition steht in **§ 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV**:

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

Diese Definition klingt nüchtern, steckt aber voller Präzision. Drei Tatbestandsmerkmale entscheiden, ob eine Ausgabe Betriebskosten ist - und alle drei müssen gleichzeitig erfüllt sein:

1. **laufend** - die Kosten fallen *regelmäßig wiederkehrend* an, Jahr für Jahr (Müllabfuhr, Wasser, Grundsteuer). Eine einmalige Ausgabe ist keine Betriebskosten. „Laufend“ heißt aber nicht „jährlich in gleicher Höhe“: Auch Kosten, die in mehrjährigem Turnus anfallen - etwa die Wartung eines Feuerlöschers oder das mehrjährige Schneiden von Bäumen - gelten als laufend, solange sie regelmäßig wiederkehren (st. Rspr., z. B. BGH zur Umlage turnusmäßiger Arbeiten).
2. **durch das Eigentum** - Kosten, die entstehen, *weil* Ihnen das Grundstück gehört (Grundsteuer, Gebäudeversicherung).

3. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch - Kosten des normalen Betriebs (Heizung, Aufzug, Hausreinigung, Allgemeinstrom).

Das Wort „laufend“ ist dabei das entscheidende Kriterium in der Praxis. Es grenzt die Betriebskosten von den Investitionen und Reparaturen ab, die einmalig anfallen. Eine neue Heizungsanlage kostet viel Geld, fällt aber nur einmal an - kein Betriebskostenposten. Die Wartung dieser Anlage dagegen ist ein jährlicher Vorgang - und damit umlagefähig.

Genauso wichtig ist, was § 1 Abs. 2 BetrKV ausdrücklich ausschließt:

- **§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV - Verwaltungskosten:** Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, Aufsicht, Wert der Verwaltungsarbeit, Kosten der Geschäftsführung sowie für gesetzliche oder freiwillige Prüfungen des Jahresabschlusses.

- **§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV - Instandhaltung und Instandsetzung:** Kosten, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel zu beseitigen.

Diese beiden Gruppen sind der häufigste Streitpunkt - Abschnitt 1.5 und das ganze Kapitel 3 drehen sich darum. Behalten Sie sie im Kopf: Verwaltung und Reparatur gehen immer zu Ihren Lasten, egal wie teuer sie waren und wie sehr Sie das Gefühl haben, dass die Kosten durch das Mietverhältnis entstanden sind.

1.3 Das Wirtschaftlichkeitsgebot - Sie dürfen nicht jeden Preis umlegen

Ein Punkt, den viele Vermieter übersehen: Sie dürfen nicht einfach *jede* Rechnung in voller Höhe weiterreichen. **§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB** verpflichtet Sie zur Wirtschaftlichkeit - der **Grundsatz der Wirtschaftlichkeit** (Wirtschaftlichkeitsgebot).

Dahinter steckt ein einfacher Gedanke: Der Mieter kann die Kosten nicht selbst verhandeln und hat keinen Einfluss darauf, welchen Anbieter Sie beauftragen oder welchen Preis Sie akzeptieren. Das Gesetz schützt ihn deshalb davor, dass Sie überteuerte Verträge abschließen und die Mehrkosten einfach durchreichen.

Das bedeutet: Sie müssen mit den Kosten so umgehen, wie es ein vernünftiger, sparsamer Vermieter täte, der die Kosten selbst tragen müsste. Schließen Sie etwa eine völlig überteuerte Hausreinigung ab, kann der Mieter den unwirtschaftlichen Teil kürzen.

Praxis: Der Mieter muss konkrete Anhaltspunkte für einen Verstoß vortragen; erst dann müssen Sie die Wirtschaftlichkeit darlegen (Darlegungslast, vgl. BGH VIII ZR 340/10).

Holen Sie bei größeren Posten (z. B. Versicherung, Wartungsverträge) gelegentlich Vergleichsangebote ein und heben Sie diese auf - das ist Ihre beste Verteidigung.

In der Praxis reicht es, wenn Sie nachweisen können, dass Sie einen marktüblichen Preis gezahlt haben. Wer für die Gebäudeversicherung drei Angebote eingeholt und das günstigste gewählt hat, ist auf der sicheren Seite - auch wenn ein Mieter später behauptet, es gäbe noch günstigere Tarife.

1.4 Kalte und warme Betriebskosten

In der Praxis teilt man die Betriebskosten in zwei Töpfe:

- **Warme Betriebskosten** = alles rund um **Heizung und Warmwasser** (§ 2 Nr. 4 und Nr. 5 BetrKV). Sie sind ein Sonderfall, weil sie überwiegend nach **Verbrauch** abgerechnet werden *müssen* - das schreibt die **Heizkostenverordnung (HeizkostenV)** zwingend vor (siehe Kapitel 8). Die HeizkostenV geht als spezielleres Recht sogar einer abweichenden Vereinbarung im Mietvertrag vor (§ 2 HeizkostenV).

- **Kalte Betriebskosten** = der ganze Rest (Müll, Wasser, Versicherung, Grundsteuer, Hausmeister ...). Sie werden nach einem **Verteilungsschlüssel** umgelegt - gesetzlicher Auffangschlüssel ist die **Wohnfläche** (§ 556a Abs. 1 BGB; siehe Kapitel 6).

Diese Unterscheidung ist keine Spielerei: Für die warmen Kosten gelten eigene, strengere Regeln. Wer beides in einen Topf wirft, baut Fehler ein.

Stellen Sie sich vor, Sie haben ein Haus mit vier Wohnungen und einer zentralen Gasheizung. Die Gasrechnung wandert in den „warmen Topf“ und wird nach Verbrauch aufgeteilt - der sparsame Mieter im Erdgeschoss zahlt weniger als die vierköpfige Familie im Dachgeschoss. Die Hausmeisterkosten dagegen wandern in den „kalten Topf“ und werden nach Wohnfläche verteilt, weil jede Wohnung gleichermaßen vom Hausmeister profitiert. Zwei Töpfe, zwei unterschiedliche Regeln - diese Trennung zieht sich durch Ihre gesamte Abrechnung.

1.5 Der wichtigste Unterschied: umlagefähig oder nicht?

Das ist das Herzstück des ganzen Themas. Drei große Kostengruppen dürfen **nie** auf den Mieter umgelegt werden:

4. **Verwaltungskosten** (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV) - Ihr Aufwand fürs Verwalten: Kontoführung, Porto, Buchhaltung, Hausverwalter-Honorar, der Steuerberater für die *Erstellung* der Abrechnung, Ihre eigene Arbeitszeit.

5. **Instandhaltung & Instandsetzung** (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV) - alles, was das Gebäude *erhält* oder *repariert*: neue Heizung, Dachreparatur, Rohrbruch, Austausch eines defekten Zählers.

6. **Rücklagen / Reparaturrücklage** - Geld, das Sie für künftige Reparaturen zurücklegen (keine *laufend entstandenen* Kosten, daher nicht umlagefähig).

Faustregel: Sobald etwas **kaputtgeht und repariert** oder **erneuert** wird, zahlen Sie als Vermieter. Sobald etwas **läuft und regelmäßig Geld kostet**, darf es (bei entsprechender Vereinbarung) der Mieter tragen.

Diese Faustregel hilft im Alltag enorm. Fragen Sie sich bei jeder Rechnung: Ist das der normale Betrieb einer intakten Anlage - oder behebt man damit einen Defekt? Im ersten Fall darf der Mieter zahlen, im zweiten Fall nicht.

Der schwierige Grenzfall: Wartung gegen Reparatur

Die Trennlinie verläuft oft mitten durch eine einzige Rechnung. Beispiel Heizungswartung: Die **regelmäßige Wartung** (Reinigen, Einstellen, Prüfen) ist laufender Betriebsaufwand und umlagefähig (§ 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKV). Tauscht der Heizungsmonteur bei diesem Termin aber ein **defektes Bauteil** aus, ist *dieser Teil der Rechnung* Reparatur - und nicht umlagefähig. Sie müssen die Rechnung also aufteilen.

In der Praxis sieht das so aus: Sie erhalten eine Sammelrechnung über 320 Euro - und irgendwo auf Seite zwei steht in kleiner Schrift „inkl. Ventiltausch 140 €“. Genau diesen Betrag müssen Sie herausrechnen, bevor Sie den Rest auf die Mieter verteilen. Bitten Sie Ihren Heizungsbetrieb schon bei der Auftragserteilung darum, Wartung und eventuelle Reparaturen getrennt auszuweisen. Das kostet Sie beim Telefonieren fünf Sekunden und spart später eine Stunde Erklärungsaufwand.

Gleiches gilt für Wartungsverträge mit „Vollkasko“-Bestandteil: Der Anteil, der Reparaturen abdeckt, muss herausgerechnet werden (st. BGH-Rspr. zur Aufteilung von Wartungs- und Reparaturanteilen bei Vollwartungsverträgen).

„Sonstige Betriebskosten“ - die Position mit dem Bestimmtheits-Haken

§ 2 Nr. 17 BetrKV erlaubt „**sonstige Betriebskosten**“ (z. B. Wartung von Rauchwarnmeldern, Dachrinnenreinigung). Diese dürfen Sie aber nur umlegen, wenn Sie sie im Mietvertrag **konkret benennen** - die pauschale Bezugnahme auf „sonstige Betriebskosten“ genügt nicht (BGH VIII ZR 167/03). Wer also später neue „sonstige“ Posten umlegen will, braucht eine entsprechend bestimmte Klausel.

Konkret heißt das: Steht im Mietvertrag nur der Satz „Sonstige Betriebskosten werden umgelegt“, können Sie die Wartung der Rauchwarnmelder nicht in die Abrechnung schreiben. Steht dagegen „Sonstige Betriebskosten, insbesondere Wartung von

Rauchwarnmeldern und Dachrinnenreinigung", sieht die Sache anders aus. Ein solcher Satz kostet beim Vertragsschluss drei Minuten Aufmerksamkeit - und bewahrt Sie vor einer jahrelangen Streiterei.

Warum das alles so wichtig ist: Schiebt man eine nicht umlagefähige Position in die Abrechnung, ist dieser Posten unwirksam. Der Mieter kürzt ihn - und bei gehäuften Fehlern leidet die Glaubwürdigkeit der gesamten Abrechnung. Kapitel 3 widmet sich diesen Klassiker-Fehlern ausführlich.

1.6 Wie wird aus Betriebskosten eine wirksame Umlage?

Betriebskosten trägt **nicht automatisch** der Mieter. Nach der gesetzlichen Grundregel müsste sie der Vermieter selbst tragen. Erst eine **Vereinbarung im Mietvertrag** verschiebt sie auf den Mieter - so der Wortlaut von **§ 556 Abs. 1 Satz 1 BGB** („Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt“).

Viele Vermieter gehen davon aus, dass die Umlage selbstverständlich sei und dass der Mieter eben „die zweite Miete“ zahlt. Rechtlich ist das falsch: Fehlt die Vereinbarung im Mietvertrag, bleiben sämtliche Betriebskosten beim Vermieter - ohne Ausnahme und ohne Möglichkeit, das später rückwirkend zu korrigieren.

Gute Nachricht für die Praxis: Es genügt eine **Bezugnahme auf den Begriff „Betriebskosten“** im Mietvertrag. Der BGH hat entschieden, dass damit automatisch alle in § 2 BetrKV aufgeführten Positionen erfasst sind, ohne dass jede einzeln aufgezählt werden muss (BGH, Urteil vom 10.02.2016 - VIII ZR 137/15). Die Aufzählung dient nur der Klarheit.

Achtung - zwei Ausnahmen, die trotzdem die Einzelnennung verlangen:

7. „**Sonstige Betriebskosten**“ nach **§ 2 Nr. 17 BetrKV** müssen konkret benannt werden (siehe oben, BGH VIII ZR 167/03).

8. Soll der Mieter eine **Pauschale** oder eine **Vorauszahlung** leisten, muss das ebenfalls vereinbart sein (§ 556 Abs. 2 BGB).

Ohne wirksame Umlagevereinbarung gilt: **kalt = warm = Vermietersache**. Dann hilft auch die schönste Abrechnung nichts.

1.7 Vorauszahlung oder Pauschale?

Im Mietvertrag steht meistens eine von zwei Varianten (§ 556 Abs. 2 BGB):

- **Betriebskosten-Vorauszahlung:** Der Mieter zahlt monatlich einen Abschlag. Einmal im Jahr rechnen Sie ab. Ergebnis: **Nachzahlung** oder **Guthaben**. Das ist der Normalfall und der eigentliche Grund, warum dieses Buch existiert. Wichtig: Über