



Vermieter dürfen laut Gesetz nur bestimmte Betriebskostenarten auf Mieter umlegen. Diese sind in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) abschließend in 17 Positionen geregelt. Zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen unter anderem:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Heizkosten
- Warmwasserkosten
- Kosten für den Betrieb des Aufzugs
- Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung (Gemeinschaftsflächen)
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherungen (z.B. Gebäudeversicherung)
- Hauswart/Hausmeister
- Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss
- Einrichtungen zur Wäschepflege (Waschraum)
- Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Sauna, Schwimmbad)
- Sonstige Betriebskosten im Sinne von §2 BetrKV, sofern sie regelmäßig und im Zusammenhang mit der laufenden Nutzung des Gebäudes anfallen

Nicht umlagefähig sind z.B.:

- Verwaltungskosten (Hausverwaltung, Bankgebühren)
- Instandhaltung und Instandsetzung (Reparaturen)
- Modernisierungsmaßnahmen
- Zinsen oder Finanzierungskosten

Wichtig: Voraussetzung für eine Umlage ist stets eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung.