

Checkliste: Die 17 umlagefähigen Kostenarten nach § 2 BetrKV

Für private Vermieter · Stand 2026 · kostenlos

Nur diese Kostenarten dürfen Sie als Betriebskosten auf Ihre Mieter umlegen — und nur, wenn die Umlage im Mietvertrag vereinbart ist:

	Kostenart	Üblicher Schlüssel
	1. Grundsteuer (öffentliche Lasten)	Wohnfläche
	2. Wasserversorgung	Wasserverbrauch
	3. Entwässerung / Abwasser	Wasserverbrauch
	4. Aufzug	Wohnfläche
	5. Straßenreinigung	Wohnfläche
	6. Müllbeseitigung	Personen
	7. Gebäudereinigung / Ungezieferbekämpfung	Wohnfläche
	8. Gartenpflege	Wohnfläche
	9. Allgemeinstrom / Beleuchtung	Wohnfläche
	10. Schornsteinreinigung	Wohnfläche
	11. Sach- und Haftpflichtversicherung	Wohnfläche
	12. Hauswart / Hausmeister	Wohnfläche
	13. Antenne / Kabel / Breitband	Einheiten
	14. Einrichtungen für Wäschepflege	Einheiten
	15. Niederschlagswasser	Wohnfläche
	16. Dachrinnenreinigung	Wohnfläche
	17. Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV)	Wohnfläche

NICHT umlagefähig sind insbesondere:

Instandhaltung & Reparaturen · Verwaltungskosten · Bankgebühren · Leerstandskosten · Rücklagen · einmalige Anschaffungen · Reparaturkostenversicherungen.

Die 3 teuersten Fehler privater Vermieter:

- 1. Frist verpasst:** Die Abrechnung muss dem Mieter binnen 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen — sonst verfallen Nachforderungen (§ 556 Abs. 3 BGB).
- 2. CO2-Kosten falsch verteilt:** Seit 2023 müssen CO2-Kosten nach dem 10-Stufen-Modell zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden (CO2KostAufG).
- 3. Falscher Umlageschlüssel:** Gilt im Mietvertrag ein Schlüssel, ist dieser bindend — sonst Wohnfläche (§ 556a BGB).

Nebenkostenabrechnung in 30 Minuten statt einem Wochenende?

Das NebenkostenHeld-Excel-Tool rechnet alle Schlüssel, die Heizkostenverordnung und das CO2-Stufenmodell automatisch — inklusive druckfertiger Abrechnungsbriefe je Mieter und 6 Word-Vorlagen. Einmal kaufen, jedes Jahr nutzen.

NebenkostenHeld ist eine Rechenhilfe und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Alle Berechnungen nach bestem Wissen gemäß BetrKV, HeizkostenV und CO2KostAufG (Stand 2026) — ohne Gewähr. Bei Sonderfällen (Gewerbeeinheiten, WEG-Abrechnung, Sondervereinbarungen im Mietvertrag) prüfen Sie die Umlage bitte individuell.