

Schnellübersicht über die aktuelle Rechtsprechung zur Umlagefähigkeit von Betriebskosten

Die Angaben in dieser Schnellübersicht basieren auf der Betriebskostenverordnung, die am 01.01.2004 in Kraft tritt und den Betriebskostenkatalog gemäß Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung ersetzt. Die zitierte Rechtsprechung bezieht sich zwar auf den „alten“ Betriebskostenkatalog; sie kann aber auch weiterhin als wertvolle Orientierungshilfe dienen, da sich durch Inkrafttreten der Betriebskostenverordnung diesbezüglich keine Änderungen ergeben.

Betriebskosten-Position	umlagefähig	nicht umlagefähig	Fundstelle
Abwasser	✗		LG Berlin, ZMR 2000, 532
Abwasseranlage	✗		AG Bergisch Gladbach, WM 1985, 369
Abwasseranschlussgebühren		✗	
Abwasserreinigungsanlage	✗		AG Tiergarten, GE 1986, 1435
Allgemeinstrom	✗		LG Aachen, DWW 1993, 42
Anliegerbeiträge, einmalige		✗	
Antenneneinstellung	✗		LG Berlin, WM 1990, 559
Anwaltsgebühren		✗	
Aufzug, Beseitigung von Betriebsstörungen		✗	AG Bruchsal, WM 1988, 62
Aufzugsanlage, (Außen-) Reinigung	✗		
Aufzugsbetriebshaftpflichtversicherung	✗		LG Berlin, WM 1986,
Aufzugskosten, Umlage auf Erdgeschossmieter laut Mietvertrag	✗		AG Köln, WM 1998, 233
Aufzugswärter-/Aufzugsnotrufanlage	✗		AG Hamburg, WM 1987, 126
Aufzugsprüfungen	✗		
Aufzugsreparatur		✗	AG Bruchsal, WM 1988, 62
Aufzugssprech- und Signalanlage (Versicherungskosten)	✗		LG Berlin, GE 1987, 517
Aufzugssprech- und Signalanlage (Versicherungskosten)		✗	LG Berlin, WM 1986, 187
Aufzugswartung	✗		AG Köln, WM 1987, 274
Außenbeleuchtung	✗		LG Aachen, DWW 1993, 42
Bankgebühren des Vermieters		✗	OLG Karlsruhe, ZMR 1988, 261
Baumfällen	✗		LG Frankfurt/M., WM 1992, 545
Baumfällen aufgrund versäumter Pflege		✗	AG Berlin-Schöneberg, GE 1996, 477
Bauschutt abfahren		✗	
Bedienung der Heizung	✗		
Betriebssicherheit	✗		AG Köln, WM 1987, 274
Betriebsstrom (Gemeinschaftsantenne)	✗		LG Berlin, GE 1984, 83
Betriebsstrom (Wascheinrichtung)	✗		
Bewachungskosten		✗	OLG Celle, ZMR 1999, 238
Biotonne		✗	AG Uelzen, NZM 1998, 25
Biotonne	✗		
Blitzschutzanlagen	✗		AG Bremervörde, WM 1987, 198
Brandmelder	✗		
Brennstoffkosten (Heizöl, Gas usw.)	✗		
Büromaterial		✗	
Dachbegrünung		✗	LG Karlsruhe, WM 1996, 230

Betriebskosten-Position	umlagefähig	nicht umlagefähig	Fundstelle
Dachrinnenausbesserung		X	LG Hamburg, WM 1989, 640
Dachrinnenheizung	X		AG Lüdenscheid, WM 1987, 87
Dachrinnenreinigung		X	LG Berlin, MM 1994, 66
Dachrinnenreinigung	X		AG Neumünster, WM 1998, 379
Druckerhöhungsanlage	X		
Eichung des Wasserzählers	X		AG Koblenz, DWW 1996, 252
Eigenleistungen des Vermieters	X		
Entwässerung	X		LG Berlin, ZMR 2000, 157
Entwässerungspumpe	X		
Erbbauzinsen		X	LG Osnabrück, WM 1987, 267
Erbpachtzinsen		X	AG Osnabrück, WM 1985, 344
Erschließungskosten		X	
Fahrstuhl	X		Siehe „Aufzug“
Fahrtkosten des Vermieters		X	
Fahrtkosten des Hausmeisters	X		
Fassadenreinigung		X	AG Köln, WM 1985, 368
Fernwärmeversorgung	X		
Fernwärmekosten bei Hausanschlussstation		X	LG Gera, ZMR 2001, 350
Feuerlöscher	X		AG Hamburg, WM 1998, 352
Feuerversicherung	X		AG Hamburg, WM 1998, 352
Finanzierungskosten		X	AG Siegburg, WM 1985, 345
Fitnessraum	X		
Fußwegreinigung	X		AG Hannover, WM 1987, 275
Garagenbeleuchtung (Umlage auf Garagenmieter)	X		
Garagenreinigung (Umlage auf Garagenmieter)	X		LG Hamburg, WM 1989, 640
Gartenanlage, Neuanlage		X	OLG Düsseldorf, GE 2000, 889
Gartenpflege	X		AG Münster, WM 2000, 197
Gartenpflegegeräte, Neuanschaffungs-, Betriebs-, Wartungs- und Reparaturkosten	X		LG Berlin, GE 1986, 1121 ff.
Gartenpflege nach Sturm- oder Brandschäden	X		LG Hamburg, WM 1989, 614
Gartenpflege nach Vernachlässigung		X	LG Hamburg, WM 1994, 695
Gartenpflegekosten bei Einzelnutzung		X	AG Hamburg, WM 1995, 652
Gartenpflege, Wasserverbrauch	X		AG Berlin-Tiergarten, GE 1997, 51
Gastankmiete		X	AG Berlin-Kreuznach, WM 1989, 310
Gebäudereinigung	X		
Gebäudeversicherung	X		
Gegensprechanlage (Haustür)		X	AG Berlin-Schöneberg, GE 1998, 1343
Gemeinschaftsantenne (Stromkosten)	X		LG Berlin, GE 1984, 83
Gemeinschaftsantenne (Leasinggebühren)	X		LG Berlin, WM 1990, 559
Gerichtskosten		X	
Gewerbemüll		X	
Girokosten		X	OLG Karlsruhe, ZMR 1988, 261
Glasversicherung	X		LG Stuttgart, WM 1989, 521

Betriebskosten-Position	umlagefähig	nicht umlagefähig	Fundstelle
Glühbirnen		X	OLG Düsseldorf, GE 2000, 889
Graffiti		X	
Grundbesitzabgabe	X		OLG Düsseldorf, ZMR 2000, 668
Grundsteuer	X		OLG Düsseldorf, ZMR 2000, 668
Gutachterkosten		X	
Haftpflichtversicherung	X		
Hagelversicherung	X		
Hauseigene Abwasseranlage	X		AG Bergisch Gladbach, WM 1985, 369
Hauseigene Kläranlage	X		AG Greiz, WM 1999, 65
Hauseigene Wasserversorgungsanlage	X		AG Wesel, WM 1990, 443,
Hausmeister	X		LG München I, WM 2000, 258
Hausmeisterbüro, (Reinigung)		X	
Hausratversicherung		X	
Hausverwaltergebühr		X	
Hauswart	X		AG Köln, NZM 1998, 305
Hauswartkosten (Verkehrssicherung, Bedienung/Überwachung und Pflege der haustechnischen Anlage, Reinigung und Pflege von Gemeinschaftsflächen, Wach- und Schließdienst)	X		
Hauswartkosten (Veranlassung und Vornahme von Instandhaltungsmaßnahmen, Verwaltungsleistungen)		X	
Heizungsanlage, Wartung	X		OLG Düsseldorf, NZM 2000, 762
Heizungspumpe, Reparatur		X	OLG Düsseldorf, NZM 2000, 762
Heizungskosten (Instandhaltung)	X		
Immissionsmessung	X		
Inseratskosten		X	
Instandhaltung		X	
Instandhaltungsrücklage		X	
Instandsetzung		X	
Kabelanschluss	X		
Kanalgebühren		X	AG Paderborn, WM 1985, 369
Kapitalkosten		X	
Klingelanlage		X	AG Hamburg, WM 1988, 308
Klingelanlagenbeleuchtung	X		
Kopierkosten		X	LG Hamburg, WM 2000, 197
Korrosionsschutz		X	AG Lörrach, WM 1985, 593
Kosten der Abrechnungsperiode		X	AG Güstrow, WM 1999, 551
Landesrechtliche Sachversicherungen	X		
Laubentfernung aus Dachrinnen, regelmäßige	X		LG Hamburg, WM 1989, 640
Laufende öffentliche Lasten	X		
Leasingkosten	X		
Leuchtstoffröhren		X	OLG Düsseldorf, GE 2000, 889
Mietausfallversicherung		X	AG Berlin-Charlottenburg, MM 1994, 66
Mitglieds(pflicht)beiträge	X		
Müllabfuhr	X		

Betriebskosten-Position	umlagefähig	nicht umlagefähig	Fundstelle
Müllabsauganlage	X		
Müllkompressor	X		
Müllmengenerfassungsgerät	X		
Müllschlucker	X		
Neuer Sand (Spielplätze)	X		
Notstromaggregat	X		AG Koblenz, NZM 2000, 238
Nutzerwechselgebühr		X	AG Steinfurt, WM 2000, 213
Öltank(reinigung)		X	AG Pinneberg, WM 1985, 370
Öltank-Haftpflichtversicherung	X		
Pflege von Spielplätzen	X		
Portokosten		X	LG Hamburg, WM 2000, 197
Prüfung der Betriebsbereitschaft (Aufzug)	X		
Rasenpflege	X		
Rauchmelder	X		
Rechtsschutzversicherung		X	AG Bonn, WM 1987, 274
Reinigungsgeräte		X	AG Lörrach, WM 1996, 628
Reinigungskosten	X		LG Berlin, WM 1989, 640
Reparaturkostenversicherung		X	AG Köln, WM 1990, 556
Rohrverstopfung		X	AG Hagen, WM 1990, 200
Sach- und Haftpflichtversicherungen	X		
Sauna (Gemeinschaftseinrichtung)	X		LG Osnabrück, WM 1995, 434
Schneeräumungskosten durch Mieter laut Mietvertrag	X		AG Münster, WM 1995, 36
Schneeräumgeräte, Erst-/Ersatzanschaffungskosten	X		LG Berlin, GE 2000, 539
Schneeräumgeräte, Erst-/Ersatzanschaffungskosten		X	AG Lörrach, WM 1986, 628
Schneeräumgeräte, Wartungs- und Reparaturkosten	X		LG Berlin, GE 1986, 1121
Schönheitsreparaturen		X	
Schornsteinreinigung	X		
Schwamm- und Hausbockversicherung	X		LG Hamburg, WM 1989, 191
Schwimmbad (Gemeinschaftseinrichtung)	X		LG Osnabrück, WM 1995, 434
Sicherungen		X	OLG Düsseldorf, GE 2000, 889
Siegelgebühren	X		
Sperrmüllkosten, außerordentliche		X	LG Siegen, WM 1992, 630
Sperrmüllkosten, laufende	X		LG Berlin, ZMR 1995, 353
Spielplätze	X		
Spielplätze, Erneuerung von Gehwegplatten		X	AG Stuttgart-Bad Cannstatt, WM 1986, 481
Spielplätze, Reparaturkosten von Zäunen, Bänken, Spielgeräten		X	
Sprinkleranlage	X		
Straßenausbaubeiträge, kommunale		X	AG Greiz, WM 1999, 133
Straßenreinigung	X		AG Hannover, WM 1987, 275
Streumittel	X		LG Berlin, GE 1986, 1121
Streumittel		X	AG Solingen, WM 1979, 239
Stromzähler	X		

Betriebskosten-Position	umlagefähig	nicht umlagefähig	Fundstelle
Telefonkosten	X		AG Hannover, WM 1994, 435
Treppenhauslicht	X		
Treppenhausreinigung	X		AG Aachen, ZMR 1986, 315
Trinkgelder		X	
Trinkwasseruntersuchung	X		AG Wesel, WM 1990, 443
Trockenheizen		X	
Türöffnungsanlage		X	AG Berlin-Schöneberg, GE 1998, 1343
Überflüssige Betriebskosten		X	
Überprüfung von Gasleitungen		X	AG Königsstein/Ts., WM 1997, 684
Umsatzsteuer		X	LG Hamburg, ZMR 1998, 36
Umweltschädenversicherung	X		
Unfallversicherung, private		X	
Unfallversicherung für den Hauswart	X		
Ungezieferbekämpfung, regelmäßige	X		AG Oberhausen, WM 1996, 714
Ungezieferbekämpfung, nach Verursacherprinzip		X	AG Köln, WM 2000, 213
Vandalismusschadenversicherung		X	
Verbrauchserfassungsgerät am Heizkörper	X		LG Berlin, ZMR 1997, 145
Verwaltungskosten		X	
Wärmemessdienst	X		LG Berlin, GE 1992, 385
Warmwasserlieferung		X	
Warmwasserkosten	X		
Wartung der Sammelheizung	X		
Wartung des Aufzugs	X		AG Köln, WM 1987, 274
Wartungskosten	X (teils)	X (teils)	AG Lichtenberg, WM 1998, 572
Wascheinrichtungen		X	LG Hamburg, WM 1985, 390
Wasseraufbereitungsanlage (Strom- und Wartungskosten)	X		AG Friedberg/Hessen, WM 1985, 369
Wasserentkalkung	X		
Wasserentkalkung		X	AG Bad Vilbel, WM 1986, 123
Wasserleitungen		X	
Wasserverbrauchs-Messdifferenz		X	LG Braunschweig, WM 1999, 294
Wasserversorgung	X		AG Bochum, WM 1998, 373
Wasserversorgung, Abschlagszahlungen		X	LG Wiesbaden, WM 2000, 37
Wasserversorgungsanlage, Druckerhöhungsanlagen	X		
Wasserversorgungsanlage, hauseigene	X		AG Wesel, WM 1990, 443
Wasserzähler, Austausch der	X		AG Bernkastel-Kues, WM 2000, 437
Winterdienst	X		BGH, ZMR 1985, 120
Zählerkosten/-miete	X		
Zentrale Warmwasserversorgung	X		
Zentralheizung	X		
Zinsabschlagsteuer		X	
Zinsen		X	

DWW Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
GE Grundeigentum (Zeitschrift)
NZW Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht

WM Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
ZMR Zeitschrift für Miet- und Raumrecht