

ATHOS Betriebskosten-Prüfübersicht

Welche Kosten gehören in die Nebenkostenabrechnung?

Übersicht nach Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Umlagefähige Betriebskostenarten nach § 2 BetrKV (Nr. 1-17)	
Kostenart	Erläuterung / Prüfhinweise
1. Grundsteuer	Umlagefähig sind nur die auf das Grundstück entfallenden Beträge.
2. Wasserversorgung	Kosten der Trinkwasserversorgung inkl. Grundpreis.
3. Entwässerung	Schmutz- und Niederschlagswassergebühren.
4. Heizkosten	Brennstoff-/Energiekosten (Grundpreis, Bedienung & Überwachung).
5. Warmwasserversorgung	Erzeugung und Bereitstellung Warmwasser
6. Verb. Heiz-/Warmwasserversorg.	Brennstoff, Strom und Wartung der verbundenen Heiz-/Warmwasserversorgung
7. Fahrstuhl	Betriebskosten inkl. Wartung, Prüfung und Strom.
8. Straßenreinigung/Müllentsorg.	Laufende Gebühren der Kommune für Reinigung und Müllabfuhr.
9. Gebäudereinigung	Kosten für Reinigung von Gemeinschaftsflächen (Treppenhaus, Außenanlagen).
10. Gartenpflege	Pflege, Bepflanzung, Rasen-, Hecken- und Baumpflege.
11. Beleuchtung	Stromkosten für die Allgemeinbeleuchtung von Haus und Außenflächen.
12. Schornsteinreinigung	Kehr- und Überprüfungskosten für Schornstein- und Abgasanlagen
13. Sach-/Haftpflichtversicherung	Gebäudeversicherung, Haftpflicht- und Glasversicherung des Objekts
14. Hausmeister	Kosten für Hausmeistertätigkeiten (ohne Verwaltung)
15. Gemeinschaftsantenne/Kabel	Nur Wartung und Betriebsstrom der Antennenanlage (Rechtslage seit 2024 beachten.)
16. Einrichtung Wäschepflege	Strom, Wasser und Wartung gemeinschaftlicher Waschmaschinen/Trockner
17. Sonstige Betriebskosten	Weitere laufende Betriebskosten, z.B. Rauchmelder- und Dachrinnenwartung (Mietvertrag beachten).

Nicht umlagefähige Kosten nach § 1 Abs. 2 BetrKV	
Kostenart	Erläuterung / Prüfhinweise
Verwaltungskosten	Vergütung der Hausverwaltung, Bürokosten, Porto etc.
Reparaturen	Einzelne Schadensbehebung (Handwerker nach Defekt), keine laufenden Betriebskosten.
Instandhaltung	Erhaltung von Gebäude und Anlagen (Dach, Fassade, Technik).
Modernisierung	Maßnahmen zur Verbesserung/Wertsteigerung (z.B. energetische Sanierung).
Instandhaltungsrücklagen	Zuführungen zur WEG-Instandhaltungsrücklage.
Bankgebühren	Gebühren für Kontoführung und Zahlungsverkehr.
Rechts- und Gerichtskosten	Kosten für Anwälte, Gerichts- und Mahnverfahren, rechtliche Beratung.
Neuanschaffungen	Einmalige Anschaffung von Geräten/Ausstattung (z.B. Rasenmäher)
Finanzierungszinsen/Abschreibungen	Kreditzinsen und Abschreibungen des Eigentümers sind nicht umlagefähig.



ATHOS Leitsatz:

Umlagefähig sind nur Kosten, die durch das gemeinschaftliche Eigentum oder die laufende Nutzung des Gebäudes entstehen. Verwaltung, Instandhaltung und Investitionen bleiben beim Eigentümer.

Hinweis Diese Übersicht dient der ersten Orientierung und ersetzt keine Einzelfallprüfung. Ob eine Kostenposition umlagefähig ist, hängt vom Mietvertrag, der konkreten Ausgestaltung der Leistung und der jeweils geltenden Rechtslage ab.