

# NICHT ZULÄSSIGE KOSTENPOSITIONEN

In der Nebenkostenabrechnung

## Warum bestimmte Positionen nicht zulässig sind (Typische Beispiele)

---

### Verwaltungskosten

Diese Kosten gehören nicht zu den Betriebskosten. Dazu zählen etwa Ausgaben für Hausverwaltung, Büroorganisation, Telefon, Porto, Software, Kontoführung oder Buchhaltung.

### Instandhaltung und Instandsetzung

Reparaturen und die Beseitigung von Schäden sind keine laufenden Betriebskosten. Typisch sind etwa der Austausch defekter Teile, Rohrbruchbehebung, Reparaturen an Dach, Fassade, Fenstern oder Leitungen.

### Erneuerungen und Sanierungen

Maßnahmen, die Bauteile ersetzen oder grundlegend erneuern, sind nicht über Nebenkosten abrechenbar. Beispiele sind neue Heizungsanlage, neue Fenster, neue Dämmung oder umfassende Strangsanierungen.

### Modernisierungskosten

Verbesserungen am Gebäude dürfen nicht als Betriebskosten „durchlaufen“. Modernisierung kann allenfalls über die Miete und nur nach den dafür vorgesehenen Regeln berücksichtigt werden, nicht über die Jahresabrechnung.

### Finanzierungs- und Kapitalkosten

Darlehenszinsen, Kreditgebühren, Bereitstellungszinsen oder sonstige Finanzierungskosten betreffen die Eigentümerseite und sind keine Kosten des laufenden Gebäudebetriebs.

### Rücklagen, insbesondere Instandhaltungsrücklage

Rücklagen dienen der zukünftigen Erhaltung und sind keine laufenden Kosten. In Abrechnungen taucht das mitunter als „Rücklage“, „Erhaltungsrücklage“ oder „Instandhaltungsrückstellung“ auf.

### Leerstandskosten

Kostenanteile für leerstehende Wohnungen dürfen nicht auf die übrigen Mietparteien verteilt werden. Der Verteilungsmaßstab muss den tatsächlichen Umlageschlüssel korrekt abbilden.

### Rechts- und Prozesskosten der Vermieterseite

Anwaltskosten, Gerichtskosten oder Streitkosten aus Auseinandersetzungen rund um Vermietung und Eigentum sind keine Betriebskosten und gehören nicht in die Umlage.

### **Mahn-, Inkasso- und Verzugsfolgekosten der Vermieterseite**

Gebühren oder Zinsen, die entstehen, weil Rechnungen verspätet bezahlt wurden, sind kein laufender Betriebsaufwand, sondern Folge eines Zahlungs- oder Organisationsrisikos.

### **Rauchwarnmelder: Gerätemiete/Leasing**

Die laufende Miete für Rauchwarnmelder ist als Betriebskostenposition nicht zulässig. In Abrechnungen ist das oft als „Rauchwarnmelder-Miete“, „Leasing“ oder „Geräteservice inkl. Miete“ bezeichnet.

### **Kabel-TV-Anschlussgebühren (seit 01.07.2024)**

Die früher häufig umgelegten laufenden Kabel-TV-Gebühren („Nebenkostenprivileg“) dürfen seit dem 1. Juli 2024 nicht mehr als Betriebskosten abgerechnet werden.

### **CO<sub>2</sub>-Kosten vollständig auf die Mietpartei abgewälzt**

Seit dem Abrechnungsjahr 2023 muss die Vermieterseite einen gesetzlich bestimmten Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten tragen. Eine Abrechnung, die den CO<sub>2</sub>-Preis komplett der Mietpartei zuweist, ist in dieser Form nicht zulässig.

### **„Sonstige Betriebskosten“ ohne konkrete Vereinbarung**

Kostenarten, die nicht typisch im Betriebskosten-Katalog stehen, sind nur umlagefähig, wenn sie im Mietvertrag hinreichend konkret benannt wurden. Pauschale Sammelbegriffe reichen oft nicht aus.

### **Verdeckte Instandsetzung über andere Positionen**

Wenn etwa Reparaturen über „Hausmeister“, „Gartenpflege“ oder „Gebäudereinigung“ mitabgerechnet werden, ist der nicht laufende Reparaturanteil herauszurechnen und nicht umlagefähig.