



Foto: Imago Images

# RUND UM HAUS UND GARTEN

## FACHBETRIEBE IN IHRER NÄHE EMPFEHLEN SICH



Foto: Bachmann/dpa

# Betriebskostenabrechnung: Wo häufige Fehler lauern können

Hausstrom, Aufzug oder Graffiti-Beseitigung: Nicht jeder Aufwand darf auf Mieter umgelegt werden. Welche Fehler Sie in der Betriebskostenabrechnung finden können – und wann sich ein Widerspruch lohnt.

Heizung, Wasser, Müllgebühren, Grundsteuer, Gartenpflege und Co.: Neben der Miete können auch die laufenden Betriebskosten für Mieterinnen und Mieter zur finanziellen Belastung werden – und sie steigen tendenziell Jahr für Jahr.

Umso ärgerlicher ist es, wenn Fehler bei der Abrechnung zusätzlich zu Buche schlagen. Das kommt gar nicht so selten vor. Der Deutsche Mieterbund geht davon aus, dass etwa die Hälfte der Betriebskostenabrechnungen nicht korrekt ist. Mieterinnen und Mieter sollten die Papiere also nicht einfach zu den Akten legen und blind etwaige Nachzahlungen leisten. Es gibt typische Fehler, die bei einer Prüfung schnell erkannt werden können. Das kann bares Geld sparen und die Erhöhung monatlicher Vorauszahlungen verhindern. Hier sollten Mieter besonders aufmerksam hinschauen:

### Ist die Abrechnungsfrist überschritten?

„Vermieter müssen dem Mieter die Abrechnung spätestens zwölf Monate nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zustellen“, sagt Rechtsanwalt Dennis Rehfeld von der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein. In der Regel umfasst der Abrechnungszeitraum genau ein Kalenderjahr von Januar bis Dezember. Ist das der Fall, muss die Betriebskostenabrechnung für 2025 also spätestens bis zum 31. Dezember 2026 beim Mieter eingegangen sein.

„Liegt sie erst später im Briefkasten, muss der Mieter eine etwaige Nachzahlung nicht leisten“, so Rehfeld. Das gilt allerdings nicht, wenn der Vermieter die verzögerte Betriebskostenabrechnung nicht selbst zu verschulden hat – etwa weil ihm eine Abrechnung des Energieversorgers zu spät zugestellt wurde.

Rechnet der Vermieter gar nicht

über die Betriebskostenvorauszahlungen ab, kann der Mieter diese sogar vollständig zurückfordern.

Aber Vorsicht: Ungültig werden bei verspäteter Abrechnung nur etwaige Nachzahlungsforderungen des Vermieters.

Steht Mieterinnen und Mieter eine Erstattung zu, so muss ihnen diese auch bei Fristüberschreitung gewährt werden.

### Formelle Fehler können die gesamte Abrechnung ungültig machen

„Fehlen die Gesamtkosten einer Betriebskostenart, ist der Verteilerschlüssel nicht angegeben beziehungsweise nicht verständlich oder werden Vorauszahlungen überhaupt nicht ausgewiesen, dann ist die gesamte Betriebskostenabrechnung bereits formell falsch und der Vermieter hat somit seine Abrechnungspflicht nicht erfüllt“, erklärt Dennis Rehfeld. Zwar kann der Vermieter eine solch fehlerhafte Abrechnung grundsätzlich korrigieren. Kommt die Abrechnung allerdings nach Ablauf der gesetzlichen Abrechnungsfrist, müssen Mieter eine etwaige Nachzahlung nicht leisten.

### Auch einzelne Positionen auf Formfehler prüfen

Aber auch bei einzelnen Positionen in der Abrechnung kann es formelle Fehler geben. Britta Beate Schön, Redakteurin beim Ratgeberportal „Finanztip“, gibt folgende Beispiele: Die Abrechnung der Position „Hausstrom“ ist etwa formell unwirksam, da nur die Stromkosten für die Beleuchtung umlagefähig sind.

Wurden mehrere Betriebskosten zusammen abgerechnet wie beispielsweise Kaminkehrer, Rauchmelderprüfung und Feuerstättenschau, dann ist die Abrechnung formell zu beanstanden. Denn diese Kosten müssen separat aufgelistet werden.

Falls die Warmwasserkosten



Foto: DPA/Christin Klose

### Gerade noch rechtzeitig? Vermieter müssen spätestens ein Jahr nach Ende eines Abrechnungszeitraumes über die Betriebskosten und Vorauszahlungen abrechnen.

nicht nach Verbrauch abgerechnet wurden, dürfen Mieter die Kosten um 15 Prozent kürzen. „Solche Fehler in der Abrechnung führen nicht automatisch dazu, dass die gesamte Abrechnung unwirksam ist, sondern die einzelne Position muss der Mieter dann nicht zahlen“, so Schön.

### Vergleich zum Vorjahr: Besonders stark gestiegene Kosten hinterfragen

„Gerade Kosten, die im Vergleich zum Vorjahr besonders stark gestiegen sind, sollten Mieter hinterfragen“, rät Schön. „Wichtig ist auch zu überprüfen, ob alle geleisteten Vorauszahlungen korrekt berücksichtigt wurden.“

Stößt der Mieter auf stark erhöhte Kosten, die er nicht nachvollziehen kann, sollte er das mit seinem Vermieter besprechen und sich gegebenenfalls die Original-Rechnungen zeigen lassen, empfiehlt Dennis Rehfeld. Der Vermieter sei verpflichtet, Einsicht in die Belege zu gewähren. Diese dürften vom Mieter auch kopiert oder fotografiert werden.

### Nicht umlagefähige Kosten erkennen und zurückweisen

Betriebskosten sind lediglich solche Kosten, die regelmäßig wiederkehren. Einmalige Zahlungen, zum Beispiel für Reparaturen, fallen nicht darunter. Oft steckt der Teufel aber im Detail: „Die Kosten der Aufzugswartung fallen regelmäßig an und sind daher Betriebskosten. Die Reparatur des Aufzuges selbst hat der Vermieter hingegen auf eigene Kosten durchzuführen“, erklärt Rechtsanwalt Rehfeld. Gleiches gilt für die Hausmeisterkosten: „Hierbei handelt es sich grundsätzlich um Betriebskosten“, so Rehfeld weiter. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Hausmeister selbst Reparaturarbeiten ausführt. Diese Kosten muss der Vermieter dann ebenfalls selbst tragen und kann sie nicht auf Mieter abwälzen. Auch für Positionen, die allein im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen wie zum Beispiel Bank- oder Verwaltungskosten, müssen Mieter nicht aufkommen. „Außerdem dürfen nur die Positionen umgelegt werden, die auch im Mietvertrag stehen“, sagt Britta

Beate Schön. „Taucht zum Beispiel auf einmal die Graffiti-Beseitigung in der Abrechnung auf, muss der Mieter das nicht übernehmen.“ Mieter sollten ihre Abrechnungen zeitnah prüfen, unklare Posten hinterfragen und ggf. Einwendungen erheben.

### Sind neue gesetzliche Regelungen beachtet worden?

Das seit 2023 geltende Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) verpflichtet Vermieter, einen Teil der durch Heizung und Warmwasser verursachten CO2-Kosten zu tragen. Vermieter sind so gesetzlich verpflichtet, die CO2-Kosten in der Heizkostenabrechnung auszuweisen und ihren Anteil abzuziehen. „In der Heizkostenabrechnung, die Teil der Nebenkostenabrechnung ist, muss sich eine Berechnungsgrundlage zur Kostenaufteilung der CO2-Abgabe finden. Die teilen sich Vermieter und Mieter. Fehlt das in der Abrechnung, kann der Mieter drei Prozent der anteiligen Heizkosten mindern“, sagt Britta Beate Schön.

### Für Widerspruch gegen Abrechnung bleibt genau ein Jahr Zeit

„Mieter haben nach Erhalt der Abrechnung zwölf Monate Zeit, ihre Betriebskostenabrechnung zu prüfen und eventuelle Korrekturen vom Vermieter zu fordern“, so Rechtsanwalt Rehfeld. „Sie sollten das möglichst zeitnah tun.“ Können sie sich nicht mit dem Vermieter einigen, sollten Mieter rechtzeitig vor Ablauf der Prüffrist die Klärung der Angelegenheit mit gerichtlicher Unterstützung in Betracht ziehen. Ebenso besteht die Möglichkeit, eine geforderte Nachzahlung unter Vorbehalt zu leisten, um ihren Mietvertrag nicht zu gefährden.

„Mieter sollten eine Nachforderung nicht einfach ignorieren. Sie geraten in Verzug, müssen Verzugszinsen zahlen und riskieren, dass der Vermieter die Nachforderung gerichtlich einklagt“, sagt Britta Beate Schön. „Geht es um eine größere Summe, die der Höhe nach eine Monatsmiete übersteigt, kann sogar eine ordentliche Kündigung drohen“, warnt die Expertin von „Finanztip“.

(DPA)



**MALERMEISTER DZAFERI**  
Exklusive Malerarbeiten & individuelle Wandgestaltung. Modern. Stilvoll. Einzigartig.  
Riedweg 3 · 30851 Langenhagen  
T. +49 157 593 008 91  
info@malermeister-dzaferi.de  
www.malermeister-dzaferi.de

**SO SPART MAN ENERGIE!**

Fenster • Türen • Rollläden  
Fassaden • Überdachungen • Markisen  
Reparaturen • Insektenschutz

Tel. 0511 / 2156092  
E-Mail: info@albert-dämmtechnik.de



**HEINRICH PEPPERMÜLLER UND SOHN**  
Holzbau - Zimmerei  
Dachdeckererei

Dacheindeckungen aller Art  
Bauklempnerarbeiten  
Fachwerksanierung  
Innenausbau • Dachstühle

Tel. 05130 / 7 99 26  
Mobil 0172 / 51 10 86 6  
www.dachdecker-zimmerei-peppermüller.de

# „Staubi“ und „Grasi“ auf Tour: Tipps für den sicheren Umgang mit Haushaltsrobotern

Staubsaugen, Wischen oder Rasenmähen: Das sind längst nicht mehr nur Aufgaben für Menschen. Millionen Haushalte hierzulande setzen inzwischen auch auf die Hilfe von Robotern zum Putzen und zur Gartenpflege.

Bei aller Technik darf es dann aber auch ein wenig menscheln, schließlich agieren die Robos in ihrem Betätigungsfeld fast so eigenständig wie Menschen – und werden auch so wahrgenommen: So geben ein Drittel (33 Prozent) der Besitzer von Staubsauger-, Fensterputz- oder Rasenmährobotern den autonomen Haushalts Helfern einen Namen à la Staubi, Saugi, Grasi, Robbi oder Schleicher.

Das geht aus seiner repräsentativen Umfrage von Bitkom Research hervor.

### Nur ein sicherer Robo ist ein guter Robo – sagt das BSI

Folgen Fragen sollen helfen, den passenden Roboter zu finden:

- Wie lange sind Softwareupdates für das Gerät verfügbar?
- Sind Zusatzkomponenten wie etwa eine begleitende Smartphone-App für die Steuerung und Installation notwendig?
- Welche Zugriffsrechte fordern diese Apps?
- Auf welche Rechte verzichte ich, wenn ich eine begleitende App installiere und nutze?
- Welche Daten erhebt die App?
- Welche Informationen werden davon abgeleitet?
- Was passiert mit den generierten Daten?
- Wohin sendet die App diese Daten, oder werden sie mit anderen Anwendungen geteilt?

- Wo werden die Daten gespeichert bzw. weiterverarbeitet?
- Bei Cloud-Speicherung: Wo stehen die Server des Cloud-Betreibers? An welche Rechtsgrundlage ist er dadurch gebunden?
- Soll der Roboter vielleicht nur offline arbeiten und ist er dazu in der Lage?
- Gehen mit einer Offline-Nutzung Einschränkungen bei Funktionen oder Komfort einher?

Außerdem sollten Verbraucher bedenken, dass ein vernetztes Gerät wie etwa ein Saugroboter, der eine 3D-Umgebungskartierung vornehmen kann, Kamera- und Mikrofondaten sammelt und diese verarbeitet, so dass es unter Umständen unbeabsichtigt Daten übertragen kann. Ebenso kann es von außen kompromittiert und anschließend fremdgesteuert werden.

### Haushaltsrobos sicher einrichten und nutzen

Zur sicheren Einrichtung und Nutzung von Robotern im Alltag rät das BSI Folgendes:

- Ist eine Offline-Nutzung nicht gewünscht oder die Vernetzung unabdingbar, sollte für das Gerät ein Gastnetzwerk im heimischen WLAN eingerichtet werden.
- Die Datenschutzeinstellungen sollten kontrolliert und – falls möglich – den eigenen Bedürfnissen entsprechend angepasst werden.
- Bei Nichtnutzung oder längerer Abwesenheit Gerät ausschalten und vom Netz trennen.
- Verlangt die zugehörige Smartphone-App nach einem Passwort, sollten alle Regeln für sichere Passwörter eingehalten werden.
- App und Geräte durch Updates auf dem neuesten Stand halten. (DPA)



**Wue**  
Wohnungsverwaltung und Energieversorgung GmbH

NAH UND JEDERZEIT ANSPRECHBAR, unser inhabergeführter Familienbetrieb seit 1997

Wir bieten Ihnen die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften, Sondereigentum und Miethäusern.

Walsroder Str. 59 B · 30851 Langenhagen  
Telefon 0511 97 25 10 | info@wue-gmbh.de | www.wue-gmbh.de

**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Langenhagen und Umgebung e.V.

In allen Fragen rund um's Haus sind wir stets für Sie da!

- Kostenlose außergerichtliche Rechtsberatung
- Preisgünstige Rechtsschutzversicherung bei der Roland-Gruppe
- Kostengünstige Mietverträge auf dem neuesten rechtlichen Stand
- Kontakt zu verschiedensten Unternehmen rund um die Immobilie
- Kostenlose Verbandszeitung Haus & Grund Niedersachsen
- Preisgünstige Seminare über den Landesverband Haus & Grund Nieders.
- 15 % Rabatt bei jedem Einkauf bei Möbel Heinrich

Walsroder Str. 59 B · 30851 Langenhagen  
Telefon 0511 97 25 150 | Telefax 0511 97 25 115