



Nebenkostenabrechnung: Warum schon eine falsche Bezeichnung teuer werden kann

Ute Pappelbaum

Eine Betriebskostenabrechnung muss nicht nur rechnerisch stimmen, sondern für Mieter auch nachvollziehbar sein. Das Amtsgericht Saarbrücken hat im April 2026 entschieden, dass die pauschale Kostenposition „Allgemeinstrom“ diesen Anforderungen ohne nähere Erläuterung nicht genügt. Der Fall zeigt, wie schnell aus vermeintlichen Formalitäten rechtliche Konsequenzen entstehen können. Doch unklare Stromkosten sind längst nicht der einzige Fallstrick bei der jährlichen Nebenkostenabrechnung.

Allgemeinstrom ist nicht gleich Beleuchtungsstrom

Die Entscheidung des Amtsgerichts Saarbrücken vom 24. April 2026 (Az. 120 C 275/25) betrifft eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023, in der unter anderem 21,68 Euro für „Allgemeinstrom“ angesetzt worden waren. Das Gericht beanstandete die Kostenposition, weil für den Mieter nicht erkennbar war, welche konkreten Stromverbräuche sich dahinter verbargen und ob diese überhaupt vollständig umlagefähig waren.

Dabei dürfen Vermieter die Kosten für die Beleuchtung gemeinschaftlich genutzter Gebäudeteile durchaus auf ihre Mieter umlegen. § 2 Nr. 11 der Betriebskostenverordnung nennt ausdrücklich die Beleuchtung von Zugängen, Fluren, Treppenhäusern, Kellern und anderen gemeinsam genutzten Bereichen. Problematisch wird es allerdings, wenn unter

der Sammelbezeichnung „Allgemeinstrom“ unterschiedliche Stromverbräuche zusammengefasst werden, deren Umlagefähigkeit sich nach verschiedenen Vorschriften richtet.

Das Urteil bedeutet allerdings nicht, dass die Bezeichnung „Allgemeinstrom“ in jeder Betriebskostenabrechnung unzulässig wäre. Es handelt sich um eine amtsgerichtliche Einzelfallentscheidung, deren rechtliche Bewertung von den konkreten Umständen der Abrechnung abhängt. Maßgeblich bleibt, ob ein durchschnittlicher Mieter die Kostenposition hinreichend nachvollziehen und ihre Berechtigung überprüfen kann. Eine eindeutige Erläuterung der erfassten Stromverbräuche kann deshalb entscheidend sein.

So gehören beispielsweise die Stromkosten für den Betrieb einer zentralen Heizungsanlage grundsätzlich in die Heizkostenabrechnung, während Strom für Aufzüge oder andere technische Einrichtungen gesonderten Betriebskostenarten zuzuordnen ist. Werden solche Kosten

ohne ausreichende Differenzierung zusammengefasst, können sowohl die Nachvollziehbarkeit als auch die rechtliche Zuordnung der einzelnen Ausgaben zweifelhaft werden.

Auch Rauchwarnmelder wurden zum Problem

Bemerkenswert ist, dass das Gericht im selben Verfahren eine weitere Kostenposition beanstandete. Für Miete und Wartung von Rauchwarnmeldern hatte die Vermieterin insgesamt 24,29 Euro berechnet, ohne zwischen beiden Leistungen zu unterscheiden.

Diese Differenzierung ist rechtlich entscheidend. Während die regelmäßige Wartung und Überprüfung der Betriebsbereitschaft grundsätzlich als Betriebskosten umgelegt werden kann, sind die Mietkosten für Rauchwarnmelder nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht umlagefähig. Sie werden wirtschaftlich den Anschaffungskosten gleichgestellt.

Weil die Abrechnung keine Trennung erkennen ließ, strich das Amtsgericht auch diese Position vollständig. Damit entfielen allein durch die beiden beanstandeten Positionen 45,97 Euro.

Verwaltung, Reparaturen und Hausmeister: Wo die Grenzen verlaufen

Nicht jede Ausgabe, die im Zusammenhang mit einer vermieteten Immobilie entsteht, gehört automatisch zu den Betriebskosten. § 1 der Betriebskostenverordnung unterscheidet zwischen laufenden Bewirtschaftungskosten einerseits sowie Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten andererseits.

Kosten für die Hausverwaltung, die Erstellung kaufmännischer Abrechnungen oder die Neuvermietung sind bei Wohnraummietverhältnissen grundsätzlich vom Vermieter selbst zu tragen. Gleiches gilt für Reparaturen, etwa an einer defekten Heizungsanlage oder einem beschädigten Dach.

Besonders fehleranfällig sind Hausmeisterabrechnungen. Übernimmt der Hausmeister neben umlagefähigen Tätigkeiten wie Reinigung und Pflege der Außenanlagen auch Reparaturen, Wohnungsabnahmen oder Verwaltungsaufgaben, müssen diese Leistungen sachgerecht voneinander getrennt werden. Die bloße Bezeichnung als Hausmeisterkosten macht nicht sämtliche Ausgaben umlagefähig.

Falsche Verteilerschlüssel verändern die Rechnung

Eine weitere Fehlerquelle liegt in der Verteilung der Gesamtkosten auf die einzelnen Wohnungen. Soweit keine andere wirksame Regelung besteht, sieht § 556a BGB grundsätzlich eine Verteilung nach Wohnfläche vor. Für verbrauchs- oder verursachungsabhängig erfasste Kosten gelten besondere Anforderungen; bei Heizung und Warmwasser ist insbesondere die Heizkostenverordnung zu beachten.

Wird beispielsweise eine zu große Gesamtwohnfläche angesetzt, eine Gewerbeinheit nicht sachgerecht berücksichtigt oder ein vertraglich vereinbarter Umlageschlüssel ohne rechtliche Grundlage verändert, kann sich die Belastung einzelner Mieter erheblich verschieben.

Gerade bei gemischt genutzten Gebäuden mit Wohnungen und Gewerbeflächen kommt es darauf an, ob gewerblich verursachte Mehrkosten eine getrennte Berücksichtigung erforderlich machen. Ein Vorwegabzug ist allerdings nicht allein deshalb vorgeschrieben, weil sich im Gebäude auch Gewerberäume befinden.

Heizkosten und CO₂-Preis: Zusätzliche Anforderungen

Bei den Heizkosten genügt es regelmäßig nicht, sämtliche Ausgaben nach Quadratmetern zu verteilen. Die Heizkostenverordnung schreibt grundsätzlich vor, dass ein erheblicher Anteil der Kosten nach dem erfassten Verbrauch abzurechnen ist. Wird entgegen diesen Vorgaben nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, kann Mietern unter den gesetzlichen Voraussetzungen ein Kürzungsrecht von 15 Prozent zustehen.

Hinzu kommt die Verteilung der CO₂-Kosten. Bei fossil beheizten Wohngebäuden richtet sich der vom Vermieter zu tragende Anteil grundsätzlich nach dem Kohlendioxidausstoß je Quadratmeter Wohnfläche. Je schlechter die energetische Bilanz des Gebäudes ausfällt, desto höher kann dessen Kostenanteil werden. Gesetzliche Ausnahmen und Sonderregelungen sind dabei zu berücksichtigen.

Eine vollständige Weitergabe der CO₂-Kosten an die Mieter ist deshalb nicht ohne Weiteres zulässig.

Wirtschaftlichkeitsgebot: Hohe Kosten sind nicht automatisch unzulässig

Dass eine Betriebskostenposition deutlich teurer ausfällt als im Vorjahr, bedeutet allerdings noch nicht, dass sie gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstößt.

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 20. Mai 2026 (Az. VIII ZR 6/24) klargestellt, dass Vermieter nicht schon deshalb gegen dieses Gebot verstoßen, weil sie vor der Beauftragung eines Dienstleisters keine Vergleichsangebote eingeholt haben. Entscheidend ist vielmehr, ob die vereinbarten Preise objektiv überhöht und nicht marktgerecht waren.

Damit reicht der Hinweis auf fehlende Vergleichsangebote allein nicht aus, um eine Kostenposition erfolgreich anzugreifen. Umgekehrt dürfen Vermieter das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht ignorieren, nur weil eine Ausgabe grundsätzlich umlagefähig ist.

Wenn die Abrechnung zu spät kommt

Neben der inhaltlichen Richtigkeit entscheidet schließlich der Zeitpunkt über die Durchsetzbarkeit einer Nachforderung. Nach § 556 Abs. 3 BGB muss die jährliche Betriebskostenabrechnung grundsätzlich spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums beim Mieter eingehen.

Für eine Abrechnung über das Kalenderjahr 2025 endet diese Frist am 31. Dezember 2026. Geht die Abrechnung erst danach zu, kann der Vermieter grundsätzlich keine Nachforderung mehr geltend machen, sofern er die Verspätung zu vertreten hat. Ein Guthaben des Mieters bleibt dagegen grundsätzlich auszuzahlen.

Auch Mieter müssen Fristen beachten. Einwendungen gegen die Abrechnung sind grundsätzlich innerhalb von zwölf Monaten nach ihrem Zugang mitzuteilen. Das gilt nach der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs grundsätzlich auch für Beanstandungen wegen eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot.

Eine nachvollziehbare Abrechnung schützt beide Seiten

Das Saarbrücker Urteil verdeutlicht, dass eine Betriebskostenabrechnung mehr sein muss als die rechnerische Verteilung angefallener Ausgaben. Sie muss

erkennen lassen, welche Kosten entstanden sind, welcher Kostenart sie zugeordnet werden und nach welchem Maßstab sie auf die Mieter verteilt werden.

Dabei ist zwischen formellen Fehlern, die eine Abrechnung oder einzelne Positionen unwirksam machen können, und materiellen Fehlern zu unterscheiden, die lediglich eine rechnerische oder rechtliche Korrektur erfordern. Nicht jede unrichtige Angabe führt deshalb automatisch zum Wegfall einer gesamten Nachforderung.

Für Vermieter bedeutet das, Kostenpositionen bereits bei der Buchung sauber zu trennen, vertragliche Vereinbarungen zu berücksichtigen und die gesetzlichen Abrechnungsfristen einzuhalten. Mieter wiederum sollten nicht allein die Höhe der Nachzahlung prüfen, sondern auch die Zusammensetzung der einzelnen Kostenpositionen und die zugrunde liegenden Verteilerschlüssel. Denn eine formal überzeugende Gesamtsumme sagt noch wenig darüber aus, ob jede einzelne Position tatsächlich berechtigt ist.

Quellen:

- Amtsgericht Saarbrücken, Urteil vom 24.04.2026, Az. 120 C 275/25
- Bundesgerichtshof, Urteil vom 20.05.2026, Az. VIII ZR 6/24
- Betriebskostenverordnung, §§ 1 und 2; Bürgerliches Gesetzbuch, §§ 556 und 556a
- Heizkostenverordnung und Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4952521/nebenkostenabrechnung-fehler-allgemeinstrom-urteil-2026/>