



**MIETER  
HELFE  
MIETERN**  
Frankfurt e.V.

# UMGANG MIT BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN: HOHE NACHZAHLUNGEN NICHT VOREILIG „UNTER VORBEHALT“ ZAHLEN

- Betriebskosten- und Nebenkostenabrechnungen immer in der Beratung prüfen lassen!
- Unter bestimmten Voraussetzungen (siehe weitere Hinweise hier) können Mieter:innen von ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen.

Einige Wohnungsunternehmen verlangen zu hohe Vorauszahlungen für das kommende Abrechnungsjahr.

Zudem weisen einige Heizkostenabrechnungen z.B. beim börsennotierten Wohnungsunternehmen Vonovia enorme, d.h. vierstellige Nachforderungen auf, die Betroffene finanziell überfordern und sich weder mit gestiegenen Brennstoffkosten noch verändertem Heizungsverhalten erklären lassen. In diesem Fall ist es wichtig, dass betroffene Mieter:innen hohe Nachzahlungen nicht voreilig „unter Vorbehalt“ zahlen, sondern prüfen lassen und gegebenenfalls von ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen.

Mieter:innen sollten möglichst noch innerhalb der 30tägigen Zahlungsfrist wichtige Belege anfordern (Wir unterstützen Sie auf Nachfrage mit einem Musterschreiben) und bis zur Gewährung ihr sogenanntes Zurückbehaltungsrecht nutzen. Anhand vollständiger Belege kann die Abrechnung im Anschluss daran geprüft werden.

Das Zurückhalten von Nachforderungen ist allerdings an wichtige, rechtliche Bedingungen geknüpft. Beachten Sie dazu folgenden Hinweise:

## **Belegeinsicht fordern**

Wer bis zum 31. Dezember die Heizkostenabrechnung für das vorangegangene Kalenderjahr (z.B. bis 31.12.2025 für das Kalenderjahr 2024) mit unklaren Kosten oder auffällig hohen Nachzahlungen erhalten hat, sollte so schnell wie möglich, üblicherweise innerhalb der 30tägigen Zahlungsfrist die Einsicht in wichtige Belege verlangen, mindestens jedoch die Energielieferrechnung sowie den Vertrag mit dem Wärmeenergielieferanten. Im gleichen Schreiben sollten gegebenenfalls Auffälligkeiten aufgeführt werden.

## **Belegeinsicht in Kopie oder vor Ort?**

Vermietende wie Vonovia, die weder ihren Sitz noch eine Hausverwaltung im Rhein-Main-Gebiet haben, müssen die Belege übersenden, sofern Mietende sich bereit erklären, die Kopierkosten zu übernehmen. Gleiches gilt, wenn es sich um eine Sozialwohnung handelt. In den übrigen Fällen (Vermietende mit Sitz oder Hausverwaltung im Wohnort oder Wohnortnähe) können Vermietende auf eine Einsichtnahme vor Ort

verweisen. In diesem Fall gilt es unter Fristsetzung um Übersendung der Belege zu bitten und zeitgleich alternativ drei Termine zur Einsichtnahme vorzuschlagen. Reagiert die Vermieterin oder Hausverwaltung hierauf nicht, sollten Mieter:innen anschließend einen Termin benennen, an dem sie möglichst in Begleitung eines:einer Zeug:in vor Ort erscheinen, um Einsicht zu nehmen.

### **Wann gilt ein Zurückbehaltungsrecht, d.h. wann muss die Nachforderung zunächst nicht gezahlt werden?**

Solange die Vermietenden keine Belegeinsicht gewährt, besteht an der Nachforderung und an einer etwaigen Vorschusserhöhung ein Zurückbehaltungsrecht. Mit anderen Worten: Die Nachzahlung muss in diesem Fall in der gesetzlichen Zahlungsfrist von 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung erst einmal nicht geleistet werden!

### **Erhöhung der Vorauszahlungen für das nächste Jahr abwägen, ggf. widersprechen**

Meist geht mit zweifelhaften Abrechnungen auch eine enorme Erhöhung der Vorauszahlungen für das kommende Abrechnungsjahr einher – Mieter:innen sollten sich darauf nicht ohne rechnerische Prüfung einlassen. Faustformel für einen angemessenen monatlichen Vorschuss: Die tatsächlich entstandenen Heizkosten der letzten beiden Abrechnungsjahre addieren, also ohne die geleisteten Vorauszahlungen und durch 24 Monate teilen.

### **Ggf. Bürgergeld (auch erstmalig) beantragen für Übernahme von Heizkosten**

Wer die Nachzahlung nicht mit eigenen Mitteln stemmen kann, sollte zusätzlich zur Geltendmachung von Belegeinsicht bzw. Zurückbehaltungsrecht, einen Antrag auf Kostenübernahme beim Jobcenter bzw. beim Sozialamt (für Rentner:innen) stellen. Es besteht die Möglichkeit zur Deckung der Nachforderung aus der Heizkostenabrechnung Bürgergeld zu erhalten. Der Antrag auf dieses Bürgergeld muss erst einmal nicht begründet werden; beizufügen ist nur die Abrechnung.

### **Wann sollte „unter Vorbehalt“ gezahlt werden?**

Eine Nachzahlung unter Vorbehalt bietet sich nur an, wenn entweder die Abrechnung im Vergleich zur Vorjahresabrechnung keine Auffälligkeiten aufweist und eine Überprüfung der Abrechnung erst nach Ablauf von 30 Tagen möglich ist, oder wenn die Belegeinsicht ergeben hat, dass die Abrechnung rechnerisch korrekt ist.

### **Was passiert, sobald die Belege zur Betriebskostenabrechnung vorliegen?**

Sobald die Belege vorliegen, sollte eine Überprüfung der Abrechnung zeitnah erfolgen. Sofern die Nachzahlung unter Vorbehalt geleistet wurde, kann zu viel Gezahltes später zurückverlangt werden, sofern die Einwände gegen die Abrechnung begründet wurden und die Vermieterseite die Unstimmigkeiten nicht ausräumen konnte.



**MIETER  
HELFEN  
MIETERN**  
Frankfurt e.V.