



Der Immobilienriese Vonovia verliert (erneut) vor Gericht | Bild: Simon Bierwald

Vor Gericht verloren: Vonovia droht Rückzahlung zu hoher Nebenkosten

13. Februar 2026

Nach einer Niederlage des Immobilienriesen [Vonovia](#) vor Gericht könnten Mieterinnen und Mieter jetzt mehrere Hundert Euro aufgrund zu hoher Nebenkosten zurückfordern. Das [Amtsgericht Schöneberg](#) entschied: Die zum Vonovia-Konzern gehörende [GSW Immobilien AG](#) hat bei Versicherungskosten gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen. Das Urteil könnte Signalwirkung für tausende weitere Mietverhältnisse haben.

Vermieter sind gesetzlich verpflichtet, wirtschaftlich zu handeln und nur angemessene Betriebskosten an die Mieter weiterzugeben. Liegen einzelne Kosten deutlich über dem regionalen Schnitt, müssen Mieter das nicht akzeptieren. „Wenn Vermieter beispielsweise deutlich höhere Versicherungskosten abrechnen als marktüblich, handeln sie womöglich

rechtswidrig“, sagt **Dr. Britta Beate Schön**, Rechtsexpertin beim Geldratgeber [Finanztip](#). „Das Urteil ist ein Warnsignal für große Vermieter. Wir raten Mietern dazu, die eigene Nebenkostenabrechnung genau zu prüfen und überhöhte Beträge zurückzufordern.“

Hohen Kosten erkennen

Ob Versicherungskosten überhöht sind, zeigt ein Vergleich mit regionalen Durchschnittswerten. In Berlin veröffentlicht der [Senat](#) entsprechende Zahlen auf seiner Website. In anderen Regionen bietet der aktuelle Betriebskostenspiegel des [Deutschen Mieterbundes](#) eine Orientierung. Nach Angaben des Berliner Senats zahlten Mieter 2024 in Berlin durchschnittlich 0,23 Euro pro Quadratmeter und Monat für Versicherungen. Liegt der eigene Wert deutlich darüber, sollten Betroffene nachrechnen.

Rückforderung(en) stellen

Im ersten Schritt sollte die Abrechnung mit den regionalen, oder zumindest bundesweiten Vergleichswerten für Betriebskosten verglichen werden (z.B. kommunale Übersichten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes).

Als Nächstes sollten Mieter auffällige Posten auf ihrer Nebenkostenabrechnung markieren: Das gilt nicht nur für Versicherungskosten, sondern auch für Reinigungskosten und Gartenkosten. Die Abrechnung muss außerdem Abrechnungszeitraum, Gesamtkosten, Verteilerschlüssel, individuellen Anteil und alle Vorauszahlungen enthalten.

Zusätzlich sollten Mieter die Umlagefähigkeit hinterfragen. Verwaltungs-, Reparatur- oder Instandhaltungskosten dürfen nicht umgelegt werden. Wichtig ist deshalb darauf zu achten, welche Kosten im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen sind.

Im letzten Schritt sollten Mieter, die Belege einzusehen – sie haben ein Recht auf Belegeinsicht – und dann gegebenenfalls widersprechen. Wichtig: Der Widerspruch muss innerhalb von zwölf Monaten schriftlich erfolgen.

Der Geldratgeber Finanztip stellt Betroffenen diverse Beispielrechnungen für zu hohe Kosten, eine ausführliche Schritt-für-Schritt-Anleitung und ein kostenfreies Musterschreiben für den Widerspruch auf seiner [Website](#) zur Verfügung. (red)