

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Hauswart und Gartenpflege getrennt berechnet: Doppelte Arbeitsleistungen erkennen

Zwei Kostenzeilen können verschiedene Arbeiten oder dieselbe Leistung enthalten. Hauswartvertrag, Gartenpflegebeleg und Aufgabenfolge gezielt vergleichen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wie prüfe ich, ob dieselbe Hausarbeit zweimal in meinen Nebenkosten steht?

Die Nebenkostenabrechnung nennt sowohl Hauswart als auch Gartenpflege. Das kann berechtigt sein, wenn tatsächlich unterschiedliche Arbeiten abgerechnet werden. Es kann aber auch die Frage entstehen, ob ein und dieselbe Arbeitsleistung zweimal in der Summe steckt. Zur Prüfung brauchst du den tatsächlichen Aufgaben- und Zeitraumbezug.

Die besondere Regel für Hauswartarbeit

§ 2 Nummer 14 BetrKV beschreibt die Hauswartkosten und nimmt bestimmte Arbeiten, etwa Verwaltung und Instandsetzung, aus. Er enthält außerdem eine konkrete Doppelansatzregel: Soweit der Hauswart Arbeiten aus den Nummern 2 bis 10 und 16 ausführt, dürfen dafür nicht zusätzlich Kosten für Arbeitsleistungen dieser Positionen angesetzt werden. [\[BetrKV2\]](#)

Die Existenz zweier Überschriften beweist deshalb weder die Doppelberechnung noch automatisch zwei zulässige Leistungen. § 1 BetrKV und die Vereinbarung nach § 556 BGB gehören zu den weiteren Grundlagen. [\[BetrKV1\]](#) [\[BGB556\]](#)

Eine kleine Aufgabenkarte erstellen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Notiere für die verdächtigen Positionen die konkrete Tätigkeit, ausführende Person oder Firma, Leistungszeitraum und Beleg. Bei Gartenpflege könnte beispielsweise das regelmäßige Mähen gemeint sein, daneben aber eine andere tatsächlich getrennte Arbeit. Verlange eine Erklärung, die diese Tätigkeiten verständlich auseinanderhält.

Wenn der Hauswartvertrag ein breites Aufgabenpaket nennt, frage, welche Teile darin tatsächlich enthalten und welche bereits aus dessen Kosten herausgerechnet sind. Ein zusätzlicher Auftrag kann sinnvoll gewesen sein; die Abrechnung muss trotzdem nachvollziehbar zeigen, was neben dem bestehenden Paket verrechnet wird.

Zeiträume und Vertretung berücksichtigen

Ein externer Betrieb kann die Arbeit während einer dokumentierten Vertretungsphase übernommen haben. Dann stellt sich die Frage, wie die dazugehörige Hauswartvergütung und die zusätzlichen Arbeitskosten behandelt wurden. Dass im Sommer eine andere Person vor Ort war, erklärt noch nicht die gesamte Jahresrechnung.

Vergleiche deshalb nicht nur Namen. Suche denselben Arbeitsumfang im selben Zeitraum. Material, eigenständige Leistung und Arbeitsentgelt sind bei der konkreten Prüfung passend zu trennen. Dieser Artikel erfindet dafür keine allgemeine Prozentaufteilung.

Ein fiktiver Vergleich von zwei Rechnungen

Bei Luise umfasst das Hauswartpaket laut vorliegender Beschreibung die regelmäßige Rasenpflege. Eine zweite Rechnung nennt ebenfalls Rasenpflege für mehrere derselben Monate. Luise markiert genau diese Überschneidung und fragt nach der abgegrenzten Leistung beziehungsweise einer bereits vorgenommenen Kostentrennung.

Würde der zweite Beleg stattdessen eine tatsächlich gesonderte Arbeit mit anderem Umfang betreffen, wäre der Sachverhalt anders. Luise erklärt daher nicht die ganze Gartenposition für falsch, sondern lässt den konkreten möglichen Doppelansatz prüfen. Das erfundene Beispiel bestätigt keine individuelle Überzahlung.

Die Einwendung am Nachweis festmachen

Ein brauchbarer Text benennt beide Abrechnungszeilen und die sich nach den Unterlagen überschneidende Tätigkeit. Lege Belegkopien oder genaue Fundstellen dazu. Das ist nachvollziehbarer als der allgemeine Vorwurf, die Betreuung kassiere doppelt.

§ 556 BGB enthält das Belegeinsichtsrecht und Einwendungsfristen. [\[BGB556\]](#) Kläre diese rechtzeitig, wenn Unterlagen fehlen. Eine Auskunft, die zwei verschiedene Leistungen erklärt, kann den Verdacht auflösen; eine bestätigte Überschneidung braucht eine nachvollziehbare Korrektur. Entscheidend ist in beiden Fällen die tatsächliche Arbeit, nicht allein die Anzahl der Kostenzeilen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Abrechnungsjahr und Positionen

Welche Abrechnung prüfst du? Zeitraum sowie die genauen Zeilen für Hauswart und Gartenpflege mit ihren Beträgen.

02 / Aufgaben des Hauswarts

Welche Tätigkeiten nennt der Hauswartvertrag oder die Leistungsbeschreibung? Fundstelle und Stand der Unterlage.

03 / Leistungen der Gartenfirma

Welche Arbeiten stehen auf der Gartenrechnung? Firma, Tätigkeit und Leistungsmonate notieren.

04 / Mögliche Überschneidung

Welche Tätigkeit taucht im selben Zeitraum in beiden Positionen auf? Beschreibe sie genau.

05 / Vertretungsphasen

Hat zeitweise eine andere Firma den Hauswart vertreten? Zeitraum und wie das in der Abrechnung behandelt wurde.

06 / Belegeinsicht

Welche Rechnungen und Verträge hast du eingesehen oder angefordert? Datum der Anfrage und was noch fehlt.

07 / Antwort der Verwaltung

Was erklärt die Verwaltung zur Abgrenzung beider Leistungen? Datum und Inhalt der Antwort.

08 / Nächster Schritt

Wie formulierst du deine Einwendung mit Belegfundstellen, und an wen schickst du sie bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BetrKV2\] BetrKV § 2](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BetrKV1\] BetrKV § 1](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB556\] BGB § 556](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0075-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.