

Heiz- und Nebenkosten

Checkliste: Nebenkostenabrechnung kontrollieren

Anhand dieses Merkblattes können Sie Ihre Nebenkostenabrechnung Schritt für Schritt selber überprüfen.

Mieterinnen und Mieter haben das Recht auf eine nachvollziehbare und detaillierte Abrechnung der jährlich anfallenden Heiz- und Nebenkosten. Leider existiert in der Praxis keine verbindliche Darstellungsform, nach der Vermieter oder Liegenschaftsverwaltungen die Nebenkostenabrechnung erstellen müssen.

Die Tabelle unten zeigt das Beispiel einer einfachen Nebenkostenabrechnung für ein Wohnhaus mit fünf Wohnungen, von denen vier 66 (darunter die Musterwohnung) und eine 60 Quadratmeter gross sind.

Beispiel:

Nebenkostenabrechnung vom 01.07.2013 bis zum 30.6.2014		
Wohnung 3 Z, 2. OG, Musterstrasse 23, 8800 Thalwil		
	Gesamtkosten	Ihr Anteil
Heiz- und Warmwasserkosten Ihr Anteil: 66 m ² in 365 Tagen	6777.75	1380.65
Hauswartung Ihr Anteil: 1.000 Wohnung	3183.83	636.75
Verwaltungskosten		64.30
Total für das Objekt		2081.70
./ Ihre Akonti aus der Abrechnungsperiode		1929.00
Saldo zu unseren Gunsten		Fr. 152.70

Schritt 1: Überprüfen Sie die Abrechnungsperiode

Auf der Abrechnung steht meist zuoberst, für welchen Zeitraum sie gilt: Meistens läuft die Periode von Juli bis Ende Juni (wie im Beispiel Tabelle) oder von Januar bis Ende Dezember. In der Regel passieren hier kaum Fehler.

Beim Auszug/Einzug während der Abrechnungsperiode beachten Sie unser spezielles Merkblatt: «Nebenkostenabrechnung beim Auszug unter der Abrechnungsperiode» auf der MV-Website www.mieterverband.ch.

Schritt 2: Überprüfen Sie die einzelnen Nebenkosten

Auf der Nebenkostenabrechnung muss klar ersichtlich sein, welche Kosten für welche Nebenkostenpositionen (Heiz- und Warmwasser, Hauswartung etc.) angefallen sind. Nehmen Sie den Mietvertrag zur Hand und kontrollie-

Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung
 Hilfe bei der Wohnungsabgabe
 Mängelberatung
 Vertretung durch Anwalt

Nähere Informationen:

www.mieterverband.ch

Scrollen Sie ganz nach unten und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz

0900 900800

Fr. 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz

Werktags 9 bis 15 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte Juristinnen und Juristen

ren Sie, ob alle auf der Abrechnung aufgeführten Nebenkostenpositionen darin erwähnt sind. Nebenkosten sind grundsätzlich nur geschuldet, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt sind.

Wichtig

Nicht alle im Mietvertrag aufgeführten Nebenkosten sind zwangsläufig zulässig. Als Mieter müssen Sie nur Kosten tragen, die in direktem Zusammenhang mit dem Gebrauch der Wohnung stehen: Das sind Verbrauchs- und Nutzungsgebühren wie Heizöl, Wasser, Abwasser, Antennengebühren, Allgemeinstrom, Schneeräumung, Gartenpflege, Hauswartkosten, Kehricht sowie für den Aufwand der Verwaltung für die Nebenkostenabrechnung.

Die Abgrenzung zwischen zu- und unzulässigen Nebenkosten ist zuweilen schwierig, viele Fragen dazu sind rechtlich nicht geklärt. Eine Übersicht findet sich im Merkblatt *«Zulässige und unzulässige Nebenkosten»*.

Schritt 3: Überprüfen Sie den Verteilschlüssel

Von den Gesamtkosten müssen Mieter nur den Anteil der eigenen Wohnung bezahlen. Die Gesamtkosten muss der Vermieter nach einem klar nachvollziehbaren Schlüssel auf alle Mietparteien aufteilen. Nach welchen Kriterien dies geschieht (Anzahl Quadratmeter, Verteilung gleich grossen Anteils pro Wohnung, etc.) ist gesetzlich nicht festgeschrieben, muss jedoch möglichst nachvollziehbar sein.

Wichtig

Ist die Berechnung Ihres Anteils nicht nachvollziehbar, verlangen Sie vom Vermieter eine Erklärung dazu. Sie können auch einen Mieterspiegel mit einer Übersicht der jeweiligen Anteile der verschiedenen Mietobjekte verlangen. Diese Übersicht kann anonymisiert werden, wenn der Vermieter wegen dem Datenschutz Bedenken angibt. Ist Ihr Anteil falsch berechnet, können Sie eine Korrektur verlangen.

Ausserdem: Eine Änderung des Verteilschlüssels darf der Vermieter nur unter Einhaltung der Fristen und Formvorschriften für Vertragsänderungen vornehmen.

Im Beispiel oben wurden die gesamten Heiz- und Warmwasserkosten von 6777.75 Franken durch die 324 Quadratmeter aller fünf Wohnungen dividiert (=20.92 pro m²) und anschliessend mit der Wohnfläche der betroffenen Wohnung, d.h. mit 66 multipliziert. Dies ergibt einen Anteil von 1355.55 Franken für die betreffende Wohnung im 2. Stock. Die Kosten für den Hauswart wurden mit je einem gleich grossen Anteil auf die Wohnungen verteilt.

Schritt 4: Kontrollieren Sie, ob die Akontobeträge und Pauschalen richtig angerechnet wurden.

Sind die effektiven Kosten für die Abrechnungsperiode höher als die Summe der Akontozahlungen, müssen Mieter eine Nachzahlung leisten. Fielen die Kosten geringer aus, muss der Vermieter die zu viel bezahlten Akontozahlungen an den Mieter zurückerstatten. Wird das Warmwasser pauschal verrechnet, so müssen die Pauschalen von den Heizkosten abgezogen

werden. Reichen die Akontobeträge regelmässig bei weitem nicht aus, so dass hohe Nachzahlungen an den Mieter gestellt werden, sind diese im Mietvertrag möglicherweise zu tief angesetzt. Siehe dazu im Abschnitt weiter unten «Vorsicht bei zu tiefen Nebenkosten».

Verlangen Sie vom Vermieter Details zur Abrechnung

Unverständliche und ungenügend detaillierte Abrechnungen kommen leider oft vor. Unzulässig ist beispielsweise, wenn in der Abrechnung alle Kosten in einem Totalbetrag zusammengefasst sind. Damit ist nicht nachvollbar, wie die einzelnen Summen für Heizung, Hauswart etc. zustande kamen. Verlangen Sie als Mieterin oder Mieter unbedingt nach einer Erklärung. Gemäss Art. 8 VMWG steht Ihnen in solchen Fällen auch das Recht zu, vom Vermieter eine detaillierte Abrechnung und die Kontoauszüge zu erhalten.

Auf diese Weise können Sie sich ein genaues Bild machen, wie die Beträge für diverse Auslagen (Heizöl, Warmwasser) oder Lohnkosten (Hauswart, Reinigung) zustande kamen. In den Kontoauszügen sind beispielsweise die zwölf Monatslöhne des Hauswarts nacheinander aufgelistet. Erscheinen die Hauswartkosten zu hoch, lohnt sich auch ein Blick ins Pflichtenheft des Hauswarts. Positionen wie «übrige Betriebskosten» muss der Vermieter auf Verlangen des Mieters klar aufschlüsseln. Wenn Sie Fragen zu den einzelnen Beträgen haben, steht Ihnen auch die Einsicht in die Belege zu.

Faire Verwaltungen senden die Dokumente dem Mieter kostenlos per Post. Moderne Verwaltungen stellen den Mietern die Kontoauszüge und Details sogar mit speziellem Zugangscode im Intranet zur Verfügung. Bei umfangreichen Belegen empfehlen wir jedoch die Einsichtnahme vor Ort am Sitz der Verwaltung. Melden Sie sich dazu beim Vermieter vorgängig an. Kopien der Belege sind gemäss Praxis vom Mieter zu bezahlen – dies ist umso stossender, wenn der Mieter bereits happige Verwaltungskosten für die Abrechnung bezahlt. Siehe dazu Merkblatt «*Zulässige/unzulässige Nebenkosten*» sowie *Musterbriefe* auf der MV-Website (www.mieterverband.ch).

Verlangen Sie vom Vermieter eine Korrektur der Abrechnung

Erweist sich die Abrechnung als fehlerhaft, sollten Sie dies dem Vermieter per Einschreiben mitteilen und genau auflisten, mit welchen Positionen Sie aus welchen Gründen nicht einverstanden sind. Gleichzeitig können Sie eine entsprechende Reduktion der Kosten verlangen.

Oft steht auf der Nebenkostenabrechnung oder sogar im Mietvertrag, Beanstandungen seien innert 30 Tagen der Liegenschaftsverwaltung zu melden. Ansonsten gelte die Nebenkostenabrechnung als akzeptiert. Auch Einblick in die Belege werde nur innert 30 Tagen gewährt. Rechtlich ist eine solche Frist allerdings nicht haltbar. Mieter können ihre Rechte auch später noch geltend machen.

Vergleichen Sie die aktuelle mit früheren Abrechnungen

Vergleichen Sie unbedingt die neue mit der letztjährigen Abrechnung. Sind die Kosten bei einzelnen Positionen erheblich gestiegen, kann dies auch an der effektiven Erhöhung dieser Kosten liegen (Beispiel Preis Heizöl, sehr kalter Winter etc). Gegen Erhöhungen dieser Art ist nichts einzuwenden. Argwohn ist dann angebracht, wenn auf der neuen Abrechnung Positionen auftauchen, die auf der letztjährigen fehlten, oder wenn der Verteilschlüssel geändert worden ist. Solche Anpassungen kann der Vermieter nur unter Einhaltung der gesetzlichen Formalitäten vernehmen (Bekanntgabe durch amtliches Formular).

Lassen Sie sich bei Streitigkeiten vom Mieterverband beraten

Beim MV erhalten Sie Unterstützung von Fachpersonen, wenn der Vermieter nicht auf Ihre Forderung einlenken will. Beachten Sie bei Uneinigkeiten auch folgende Punkte:

- Verlangen Sie vom Vermieter einen Zahlungsaufschub, wenn die Zahlungsfrist bald abläuft und noch nicht alle Unklarheiten beseitigt sind. Bitten Sie um eine entsprechende schriftliche Bestätigung. So lässt sich Ärger mit dem Vermieter am ehesten vermeiden.
- Wenn der Vermieter keinen Zahlungsaufschub gewähren will: Vermieter drohen nicht selten bald mit einer Betreibung oder gar mit der Kündigung wegen Zahlungsverzug. Lassen Sie sich in solchen Fällen rasch beim MV in Ihrer Nähe beraten.

Fristen und Termine

Die Nebenkostenabrechnung sollte innert 6 Monaten seit dem Ende der Abrechnungsperiode vorliegen. Ist dies nicht der Fall, können die betroffenen Mieter Druck aufsetzen, indem sie die geleisteten Akontozahlungen zurückfordern und/oder an die Mietschlichtungsbehörde gelangen.

Die Nachforderung von Nebenkosten durch den Vermieter verjährt innert 5 Jahren seit dem Ende der Berechnungsperiode oder seit dem Auszug aus der Wohnung, ausser im Mietvertrag ist eine kürzere Verwirkungsdauer festgelegt.

Vorsicht bei zu tiefen Akontozahlungen

Vor allem bei teuren, sowie aber auch bei ganz günstigen Wohnungen kann es vorkommen, dass im Mietvertrag die Akontozahlungen niedrig angesetzt sind, um den Eindruck einer tiefen Bruttomiete zu vermitteln. Spätestens bei der ersten Abrechnung ist dann mit hohen Nachzahlungen zu rechnen. Achten Sie als Mieter darauf, dass der Akontobetrag die anfallenden Kosten deckt, um hohe Nachzahlungen zu vermeiden. Am besten erkundigt man sich beim Vermieter (vor Vertragsunterzeichnung) über die Höhe der Nebenkosten während der letzten drei Jahre. Als Richtlinie kann gelten: für

Heizungs- und normale Nebenkosten sollte die monatliche Akontozahlung 70 plus 20 Franken pro Zimmer nicht unterschreiten.

Zu hohe Pauschalen: Der Vermieter hat bei Pauschalen keine Pflicht, eine Abrechnung zu erstellen. Es gibt keine Nach- und Rückforderungen. Scheint die Pauschale aber zu hoch, dann hat der Mieter das Recht, die Auskunft über die Durchschnittskosten und allfällige Anpassung zu verlangen.

Weitere Merkblätter zum Thema auf www.mieterverband.ch:

- *«Zulässige und unzulässige Nebenkosten»*
- *«Fristen und Termine»*
- *«Nebenkostenabrechnung beim Auszug unter der Abrechnungsperiode»*
- Heizölpreise siehe auf www.mietrecht.ch, Link «Heiz- und Nebenkosten»

(März 2015)