

Checkliste

Nebenkostenabrechnung kontrollieren

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

MieterInnen 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 VermieterInnen oder Liegenschaftsverwaltungen die Nebenkostenabrechnung erstellen müssen.

Die Tabelle 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.

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	6'777.75	1'380.65
Hauswartung Ihr Anteil: 1.000 Wohnung	3'183.83	636.75
Verwaltungskosten		64.30
Total für das Objekt		2'081.70
./. Ihre Akonti aus der Abrechnungsperiode		-1'929.00
Saldo zu unseren Gunsten		Fr. 152.70

Kontrollieren Sie die Abrechnungsperiode

Auf der Abrechnung steht meist zuoberst, für welchen Zeitraum sie gilt. In der Regel passieren hier kaum Fehler: Entweder läuft die Periode von Anfang Juli bis Ende Juni oder von Anfang Januar bis Ende Dezember.

Bei Einzug oder Auszug mitten in der Abrechnungsperiode erscheint auf der Abrechnung stets die ganze Abrechnungsperiode. Die aus- oder einziehende MieterInnen bezahlen aber nur für die Monate, in denen sie dort wohnten. Mehr zum Thema im Merkblatt «Nebenkostenabrechnung beim Umzug während der Abrechnungsperiode».

- Besteht der Verdacht auf Unregelmässigkeiten, so verlangen Sie von der Vermieterin bzw. vom Vermieter eine entsprechende Erklärung.

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 kontrollieren 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 MieterIn 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».

Überprüfen Sie den Verteilschlüssel

Von den Gesamtkosten müssen MieterInnen nur den Anteil der eigenen Wohnung bezahlen. Die Gesamtkosten müssen nach einem klar nachvollziehbaren Schlüssel auf alle Mietparteien aufgeteilt sein. 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 von der Vermieterin bzw. 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 (Datenschutz). Ist Ihr Anteil falsch berechnet, können Sie eine Korrektur verlangen.

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

Im Beispiel oben wurden die gesamten Heiz- und Warmwasserkosten von 6'777.75 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 1'355.55 Franken für die betreffende Wohnung im 2. Stock. Die Kosten für den Hauswart wurden mit je einem gleich grossen Anteil auf die Wohnungen verteilt.

Kontrollieren Sie, ob die Akontobeträge und Pauschalen richtig angerechnet wurden

Sind die effektiven Kosten für die Abrechnungsperiode höher als die Summe der Akontozahlungen, müssen MieterInnen eine Nachzahlung leisten. Fielen die Kosten geringer aus, müssen VermieterInnen die zu viel bezahlten Akontozahlungen an die MieterInnen zurückerstatten. Wird das Warmwasser pauschal verrechnet, müssen die Pauschalen von den Heizkosten abgezogen werden. Reichen die Akontobeträge regelmässig bei weitem nicht aus, sodass hohe Nachzahlungen an den Mieter gestellt werden, sind diese im Mietvertrag möglicherweise zu tief angesetzt. Siehe dazu weiter unten «Vorsicht bei zu tiefen Nebenkosten».

Verlangen Sie 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 nachvollziehbar, wie die einzelnen Summen für Heizung, Hauswart etc. zustande kamen. Verlangen Sie als MieterIn unbedingt eine Erklärung. Gemäss Art. 8 VMWG steht Ihnen in solchen Fällen auch das Recht zu, von der Vermieterin bzw. 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 der Hauswartin bzw. des Hauswarts nacheinander aufgelistet. Erscheinen die Hauswartkosten zu hoch, lohnt sich auch ein Blick ins Pflichtenheft der Hauswartin oder des Hauswarts. Positionen wie «übrige Betriebskosten» müssen auf Verlangen klar aufgeschlüsselt werden. Wenn Sie Fragen zu den einzelnen Beträgen haben, steht Ihnen auch die Einsicht in die Belege zu.

Faire Verwaltungen senden die Dokumente den MieterInnen kostenlos per Post. Moderne Verwaltungen stellen den MieterInnen 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 vorgängig an. Kopien der Belege sind gemäss Praxis von den MieterInnen zu bezahlen – dies ist umso stossender, wenn die MieterInnen bereits happige Verwaltungskosten für die Abrechnung bezahlt. Siehe dazu Merkblatt «Zulässige und unzulässige Nebenkosten» sowie Musterbriefe auf www.mieterverband.ch.

Verlangen Sie eine Korrektur der Abrechnung

Erweist sich die Abrechnung als fehlerhaft, sollten Sie dies der Vermieterin bzw. 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. MieterInnen 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 (z.B. 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 können VermieterInnen nur unter Einhaltung der gesetzlichen Formalitäten vernehmen (Bekanntgabe durch amtliches Formular).

Lassen Sie sich bei Streitigkeiten vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten

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

- ▶ Verlangen Sie 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 am ehesten vermeiden.
- ▶ Wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter keinen Zahlungsaufschub gewähren will und mit einer Betreibung oder gar mit der Kündigung wegen Zahlungsverzug droht: 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 MieterInnen Druck aufsetzen, indem sie die geleisteten Akontozahlungen zurückfordern und/oder an die Mietschlichtungsbehörde gelangen.

Die Nachforderung von Nebenkosten durch VermieterInnen 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 MieterIn darauf, dass der Akontobetrag die anfallenden Kosten deckt, um hohe Nachzahlungen zu vermeiden. Am besten erkundigt man

sich 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

VermieterInnen haben bei Pauschalen keine Pflicht, eine Abrechnung zu erstellen. Es gibt keine Nach- und Rückforderungen. Scheint die Pauschale aber zu hoch, dann haben MieterInnen das Recht, die Auskunft über die Durchschnittskosten und allfällige Anpassung zu verlangen.

Weitere Merkblätter auf www.mieterverband.ch:

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

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

werktags von 9–12:30 Uhr,

montags von 9–15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch

spezialisierte Juristinnen und Juristen

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

www.mieterverband.ch, info@mieterverband.ch