

Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Überprüfung der Abrechnung

Die wichtigsten Tipps in Kürze

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

Tipp 1: **Überprüfen Sie die Nebenkostenabrechnung in drei Schritten**

Schritt 1: Nehmen Sie die Nebenkostenrechnung vom Vorjahr zur Hand und vergleichen Sie sie mit der diesjährigen. Finden Sie auf der diesjährigen eine neue Position, die auf der letztjährigen fehlt, ist Argwohn angebracht. Ebenso wenn eine Position viel höher ausfällt als im Jahr zuvor.

Schritt 2: Nehmen Sie den Mietvertrag zur Hand und kontrollieren Sie, ob alle auf der Abrechnung aufgeführten Nebenkostenpositionen darin erwähnt sind.

Schritt 3: Verlangen Sie von der Vermieterschaft Einblick in die Belege zur Nebenkostenabrechnung. Sind Ihnen diese unklar, kopieren Sie diese und suchen damit die Rechtsberatung des örtlichen MieterInnenverbands auf.

Tipp 2: Wurden die Heizkosten **bisher verbrauchsabhängig abgerechnet**, jetzt aber nicht mehr, ist der Mietzins entsprechend zu reduzieren. Es handelt sich dabei um eine Vertragsänderung, mit der die Vermieterschaft ihre Leistungen einschränkt.

Tipp 3: In den meisten Fällen handelt es sich bei den monatlichen Nebenkostenbeiträgen um **Akontozahlungen**. Das heisst, am Ende der Abrechnungsperiode sind die wirklichen Kosten festzustellen. Machen diese mehr aus als die Akontozahlungen und kann der Vermieter die erhöhten Aufwände belegen (etwa teureres Heizöl), hat die Mieterschaft eine entsprechende Nachzahlung zu leisten.
Im umgekehrten Fall erhält sie die Differenz zurück. Anders verhält es sich bei einer monatlichen Nebenkostenpauschale. Damit sind die Nebenkosten definitiv abgegolten. Grundsätzlich sind weder Nach- noch Rückforderungen möglich.

Tipp 4: Vermieterinnen und Vermieter dürfen mit den Nebenkosten **keinen Gewinn** machen. Rabatte, Skonti und nachträgliche Rückvergütungen eines Heizöllieferanten haben sie an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben.

Tipp 5: Als Mieterin oder Mieter haben Sie **ein Recht, die Belege zur Nebenkostenabrechnung einzusehen**. Sie müssen sich dazu bei der Vermieterschaft voranmelden. Die Einsichtnahme hat grundsätzlich zu Bürozeit am Geschäfts- oder Wohnsitz der Vermieterschaft zu erfolgen. Mieterinnen und Mieter dürfen die Belege kopieren, müssen die Kopien aber bezahlen.

Tipp 6 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 und Mieter können ihre Rechte auch später noch geltend machen.

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

Tipp 7: Mieterinnen und Mieter haben Anspruch auf eine **nachvollziehbare Nebenkostenabrechnung**. Eine unklare Abrechnung müssen sie nicht begleichen. Sie dürfen sie mit eingeschriebenem Brief zurückschicken und eine klarere Aufstellung verlangen.

Tipp 8: Nach **welchem Schlüssel** die gesamten Nebenkosten auf die einzelnen Mietparteien aufzuteilen sind, ist in Gesetz und Verordnung nicht festgelegt. Sofern im Mietvertrag nichts darüber steht, hat die Vermieterschaft einen plausiblen Verteilschlüssel festzulegen.

Eine Abänderung des einmal gewählten Schlüssels stellt jedoch eine Vertragsänderung dar, welche die Vermieterschaft nur unter Einhaltung der gesetzlichen Formalitäten vornehmen darf (Ankündigung auf amtlichem Formular unter Einhaltung der Kündigungsfrist plus 10 Tage).

Tipp 9: Die Nebenkostenabrechnung sollte spätestens **innert 6 Monaten** seit dem Ende der Abrechnungsperiode vorliegen. Ist dies nicht der Fall, können die betroffenen Mieterinnen und Mieter Druck aufsetzen, indem sie die geleisteten Akontozahlungen zurückfordern und/oder an die Mietschlichtungsbehörde gelangen.

Tipp 10: Die **Nachforderung von Nebenkosten** durch die Vermieterschaft verjährt innert 5 Jahren seit dem Ende der Berechnungsperiode oder seit dem Auszug aus der Wohnung.

Findet sich im Mietvertrag (Allgemeine Vertragsbedingungen) eine sogenannte Verwirkungsklausel, kann der Anspruch sogar schon früher erlöschen. Der Anspruch von Mieterinnen und Mietern auf Rückerstattung zuviel bezahlter Nebenkosten verjährt ein Jahr nachdem die Betroffenen von ihrem Anspruch Kenntnis erhalten haben, spätestens aber nach 10 Jahren.

Tipp 11: Sind Mieterinnen und Mieter mit der Nebenkostenabrechnung **nicht einverstanden**, richtet sich das Vorgehen nach folgendem Grundsatz:

Wer von jemand anderem Geld verlangt, muss aktiv werden. Das heisst, entweder eine Betreuung einleiten oder bei der Mietschlichtungsbehörde Klage erheben.

Wollen sich Mieterinnen und Mieter gegen eine Nachforderung der Vermieterschaft zur Wehr setzen, gilt allerdings eine Ausnahme. Statt eine Betreuung abzuwarten, haben Sie auch die Möglichkeit, selber aktiv zu werden und von sich aus an die Mietschlichtungsbehörde zu gelangen.

Tipp 12: Hilfreiche Hinweise und Tipps zur Kontrolle der Heiz- und Nebenkostenabrechnung finden Sie auch auf der Homepage des MieterInnenverbandes: <http://www.mieterverband.ch>

Auszüge aus dem Mietrecht (OR / VMWG)

Obligationenrecht (OR)

- Art. 257a**
2. Nebenkosten
a. Im allgemeinen
- 1 Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.
 - 2 Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.
- Art. 257b**
- b. Wohn- und Geschäftsräume
- 1 Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.
 - 2 Der Vermieter muss dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren.

Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Art. 4 Nebenkosten im allgemeinen

(Art. 257a OR)

- 1 Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen.
- 2 Erhebt er sie pauschal, muss er auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen.
- 3 Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Art. 5 Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

(Art. 257b Abs. 1 OR)

- 1 Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.
- 2 Darunter fallen insbesondere die Aufwendungen für:
 - a. die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
 - b. die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
 - c. die Betriebskosten für Alternativenergien;
 - d. die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
 - e. die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
 - f. die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
 - g. die Wartung;
 - h. die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;
 - i. die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.
- 3 Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Art. 6 Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

(Art. 257b Abs. 1 OR)

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

- a. die Reparatur und Erneuerung der Anlagen;
- b. die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

Art. 6 a Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale

Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.

Art. 7 Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume

(Art. 257b Abs. 1 OR)

- 1 Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.
- 2 Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume nachweisbar nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilungsschlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Regel:
 - a. ein Drittel für Zwei- bis Dreifamilienhäuser;
 - b. die Hälfte für Vier- bis Achtfamilienhäuser;
 - c. zwei Drittel für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

Art. 8 Abrechnung

(Art. 257b OR)

- 1 Erhält der Mieter mit der jährlichen Heizungskostenrechnung nicht eine detaillierte Abrechnung und Aufteilung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, so ist auf der Rechnung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass er die detaillierte Abrechnung verlangen kann.
- 2 Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, die sachdienlichen Originalunterlagen einzusehen und über den Anfangs- und Endbestand von Heizmaterialien Auskunft zu verlangen.