

# Checkliste

## Nebenkostenabrechnung kontrollieren

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

Mieter\*innen 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-schaften 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.

<b>Nebenkostenabrechnung vom 01.07.2021 bis zum 30.6.2022</b>		
Wohnung 3 Z, 2. OG, Musterstrasse 23, 8800 Thalwil		
	Gesamtkosten	Ihr Anteil
<b>Heiz- und Warmwasserkosten</b>		
Ihr Anteil: 66 m <sup>2</sup> in 365 Tagen	6'777.75	1'380.65
<b>Hauswartung</b>		
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
<b>Saldo zu unseren Gunsten</b>		<b>Fr. 152.70</b>

### 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 Mieterschaft bezahlt aber nur für die Monate, in denen sie dort wohnte. Mehr Informationen zum Thema im Merkblatt «Nebenkostenabrechnung beim Umzug während der Abrechnungsperiode».

Besteht der Verdacht auf Unregelmässigkeiten, so verlangen Sie von der Vermieterschaft 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. Die Mieterschaft muss 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 muss die Mieterschaft 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 Vermieterschaft 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 darf die Vermieterschaft nur unter Einhaltung der Fristen und Formvorschriften für Vertragsänderungen vornehmen.

Im Beispiel auf S. 1 wurden die gesamten Heiz- und Warmwasserkosten von 6'777.75 Franken durch die 324 Quadratmeter aller fünf Wohnungen dividiert (=20.92 pro m<sup>2</sup>) 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 die Hauswartung wurden mit je einem gleich grossen Anteil auf die Wohnungen verteilt.

## Kontrollieren Sie, ob Akontobeträge und Pauschalen richtig angerechnet wurden

Sind die effektiven Kosten für die Abrechnungsperiode höher als die Summe der Akontozahlungen, muss die Mieterschaft eine Nachzahlung leisten. Fielen die Kosten geringer aus, muss die Vermieterschaft die zu viel bezahlten Akontozahlungen an die Mieterschaft 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 die Mieterschaft 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, Hauswartung etc. zustande kamen. Verlangen Sie als Mieter\*in unbedingt eine Erklärung. Gemäss Art. 8

VMWG steht Ihnen in solchen Fällen auch das Recht zu, von der Vermieterschaft 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 (Hauswartung, Reinigung) zustande kamen. In den Kontoauszügen sind beispielsweise die zwölf Monatslöhne der Hauswartung nacheinander aufgelistet. Erscheinen die Hauswartungskosten zu hoch, lohnt sich auch ein Blick ins Pflichtenheft der Hauswartung. 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 der Mieterschaft die Dokumente kostenlos per Post. Moderne Verwaltungen stellen der Mieterschaft die Kontoauszüge und Details sogar mit speziellem Zugangscodex 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 der Mieterschaft zu bezahlen – dies ist umso stossender, wenn die Mieterschaft bereits happige Verwaltungskosten für die Abrechnung bezahlt. Siehe dazu Merkblatt «Zulässige und unzulässige Nebenkosten» sowie Musterbriefe auf [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch).

## Verlangen Sie eine Korrektur der Abrechnung

Erweist sich die Abrechnung als fehlerhaft, sollten Sie dies der Vermieterschaft 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\*innen 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 kann die Vermieterschaft 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 Vermieterschaft 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 Vermieterschaft 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 beraten.

## Fristen und Termine

Die Nebenkostenabrechnung sollte innert 6 Monaten seit dem Ende der Abrechnungsperiode vorliegen. Ist dies nicht der Fall, kann die betroffene Mieterschaft Druck aufsetzen, indem sie die geleisteten Akontozahlungen zurückfordert und/oder an die Mietschlichtungsbehörde gelangt.

Die Nachforderung von Nebenkosten durch die Vermieterschaft 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 Mieterschaft 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

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

Weitere Merkblätter auf [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch):

- Zulässige und unzulässige Nebenkosten
- Fristen und Termine
- Nebenkostenabrechnung beim Auszug unter der Abrechnungsperiode
- Heizölpreise siehe [www.mietrecht.ch](http://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 Jurist\*innen