

Nebenkostenabrechnung

Im Mietvertrag müssen die Leistungen aufgelistet sein, die der Vermieter in den Nebenkosten verrechnet. Diese können separat als Pauschale oder Akontozahlung in Rechnung gestellt oder aber in den Mietzins integriert werden. Mit den Nebenkosten darf der Vermieter keinen Gewinn erzielen.

In den Nebenkosten verrechnet der Vermieter bzw. die Vermieterin Ausgaben, die mit dem Gebrauch des Mietobjekts anfallen. Wofür er oder sie Rechnung stellen darf, ist gesetzlich geregelt (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen VMWG 1, Artikel 4 bis 8).

Zu den Nebenkosten gehören u.a.

- die Heizungs- und Warmwasserkosten
- Reinigung der Heizungsanlagen, Wartung und Verwaltungsarbeit
- die Beleuchtung der allgemeinen Räume
- die Betriebs- und Servicekosten an Lift oder Waschmaschine
- der TV-/Radio-Kabelanschluss
- der Gartenunterhalt
- der Hauswart
- die Regenabwassergebühr



Wichtig ist, dass der Vermieter die einzelnen Kostenpunkte bereits im Mietvertrag genau auflistet. Zuviel, d.h. Nebenkosten, die nicht anfallen (z.B. Liftservice, wenn die Liegenschaft über keinen Lift verfügt) darf der Vermieter ebenfalls nicht aufführen. Dabei braucht er die einzelnen Kosten nicht frankenmässig zu beziffern, ein Total für die Akontozahlung reicht aus. Vergisst er, im Vertrag die Treppenhausreinigung als Punkt der Nebenkosten aufzulisten, muss der Mieter diese auch nicht bezahlen.

Die korrekte Abrechnung

Wie er die Nebenkosten in Rechnung stellen will, darin ist der Vermieter frei. Er kann sie separat verrechnen - als Pauschale oder Akontozahlung - oder in den Mietzins integrieren. Letzteres ist vor allem bei mündlichen Verträgen oder bei selbstverfassten Mietverträgen zu finden. Bei der Pauschale zahlt der Mieter einen im Mietvertrag vereinbarten fixen Betrag, der einem Durchschnittswert der letzten drei Jahre entspricht. Will der Vermieter diesen erhöhen, weil die Kosten für Strom oder Heizöl steigen, muss er den Mietzins auf einen ordentlichen Kündigungstermin hin mit dem amtlich genehmigten Formular ändern. Eine jährliche Abrechnung der Nebenkosten ist hier nicht nötig.

In der Regel werden für die Nebenkosten Akontozahlungen vereinbart. Der Mieter zahlt monatlich einen vereinbarten Betrag im Voraus, der an die jährlichen Nebenkosten angerechnet wird. Der Vermieter muss mindestens einmal jährlich die Kosten auflisten und abrechnen. Er kann die Differenz zu den Vorauszahlungen einfordern oder muss, falls der Mieter zu viel einbezahlt hat, diese zurückzahlen. Der Mieter kann bei dieser Regelung die Wohnkosten positiv beeinflussen, wenn er sparsam wirtschaftet.

Die gerechte Abrechnung

In einem Mehrfamilienhaus ist es nicht immer einfach, die Nebenkosten gerecht aufzuteilen. Um die Heizkosten zu messen, gibt es inzwischen verschiedene Geräte, die mehr oder weniger präzise Angaben über die in einem Raum verbrauchte Wärme liefern. Sonst werden die Heizkosten nach dem bewohnten Rauminhalt (Quadrat- oder Kubikmeter) aufgeschlüsselt. Bei einem Umzug muss der Vermieter in der Abrechnung berücksichtigen, dass die Heizkosten nicht regelmässig übers Jahr verteilt anfallen, es sei denn, die Nebenkosten würden pauschal erhoben. Bei den übrigen Positionen kann man davon ausgehen, dass sich einzelne Ungerechtigkeiten gegenseitig aufheben: Wer im Haus wenig badet, zahlt zwar an die Warmwasserkosten seiner viel badenden Nachbarn. Dafür gibt er vielleicht dem Hausmeister mehr Arbeit als andere. Wer seine Wäsche in den Waschsalon bringt, zahlt in der Regel trotzdem für die hauseigene Waschmaschine. Dafür benützt er vielleicht den Lift mehr als sein viel waschender Nachbar.

Die Rechte der Beteiligten

Der Vermieter darf mit den Nebenkosten keinen Gewinn machen. Bei den Akontozahlungen ist den Vermietern zu empfehlen, diese den effektiven Abrechnungskosten der letzten Jahre entsprechend festzusetzen. Der Mieter kann davon ausgehen, dass die Akontobeiträge ungefähr den effektiv anfallenden Kosten entsprechen. Aber selbst wenn dem nicht so ist, kann der Vermieter nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung die im Mietvertrag aufgeführten Nebenkosten bei Akontozahlungen vollumfänglich auf den Mieter überwälzen.

Der Mieter hat in jedem Fall das Recht, die Rechnungsbelege und den Verteilschlüssel einzusehen und zu kontrollieren. Der Vermieter darf dieses Recht auch nicht befristen. Selbst eine Frist zur Anfechtung der Nebenkostenabrechnung gibt es nicht. Immerhin verjährt der Rückforderungsanspruch für zuviel geforderte Nebenkosten ein Jahr nachdem der Mieter von seinen zuviel bezahlten Nebenkosten Kenntnis genommen hat und spätestens nach zehn Jahren.

Kommt es zu Unstimmigkeiten, kann sich der Mieter an das Mietamt der Gemeinde wenden. Die Adresse ist auf der Gemeindeverwaltung erhältlich. Das Mietamt als Schlichtungsbehörde kann versuchen, eine gütliche Einigung zwischen den Parteien zu erzielen, das Verfahren ist kostenlos.

© www.hausinfo.ch, 02.01.2010

Nebenkostenabrechnung: Bis wann muss sie zugestellt sein?

Ich bin Ende Mai aus meiner Mietwohnung ausgezogen und habe noch keine Nebenkostenabrechnung erhalten. Da ich diese Angelegenheit endlich abschliessen möchte, habe ich den Verwalter der Wohnung aufgefordert, mir eine Nebenkostenabrechnung zu senden. Dieser meinte jedoch, dies sei erst Ende Jahr möglich. Stimmt diese Aussage?

W. Z. in U.

Kurzantwort: Der Zeitpunkt der Abrechnung ist oft im Mietvertrag angegeben. Fehlt eine vertragliche Abmachung, so gilt der Ortsgebrauch als massgebender Abrechnungstermin (Art. 257c OR). Nebst dem 30. Juni (Ende der Heizperiode) ist auch der 31. März, aber auch der 31. Dezember als Stichtag anzutreffen. Endigt das Mietverhältnis während der Abrechnungsperiode, so hat die Mieterschaft keinen Anspruch auf eine Zwischenabrechnung.

Schriftlich mahnen

Kommt der Vermieter seiner Abrechnungspflicht nicht nach, sollten Sie ihn schriftlich mahnen und ihm eine neue Frist von beispielsweise 30 Tagen zum Erstellen der Nebenkostenabrechnung setzen. Falls der Vermieter auch diese Frist ungenutzt verstreichen lässt, können Sie vor der Schlichtungsbehörde ein Begehren stellen, um ihn zu verpflichten, die Nebenkostenabrechnung zu erstellen oder die Belege vorzulegen.

Herausgabe der Mietzinskaution

Wenn Sie eine Mietzinskaution geleistet haben, hat der Vermieter ein eigenes Interesse, die Nebenkostenabrechnung nicht unnötig hinauszuzögern. Denn Sie haben das Recht, gegenüber der Bank die Herausgabe der Kautions zu verlangen, wenn der Vermieter innerhalb von einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch rechtlich geltend macht.

Rechnet also der Vermieter zu lange nicht ab, verliert er seine Sicherheit und die Möglichkeit, seine Nebenkostenforderung mit der Kautions zu verrechnen.

© NLZ, 16.06.2009

Fragen und Aufträge

Zum Video:

1. Nennen Sie ein Beispiel, welches die erhebliche Erhöhung einer Nebenkostenabrechnung rechtfertigt
2. Welche Nebenkosten dürfen dem Mieter in Rechnung gestellt werden?
3. Umschreiben Sie das korrekte Vorgehen, wenn Ihnen als Mieter eine zu hohe Nebenkostenabrechnung gestellt wird.

Zum Zeitungsartikel:

4. Nennen Sie fünf typische Nebenkosten eines Mietvertrags. Nennen Sie dazu noch zwei Beispiele von Nebenkosten, die nicht in Rechnung gestellt werden dürfen.
5. Nebenkosten können auf verschiedene Arten in Rechnung gestellt werden. Zählen Sie diese auf.
6. Umschreiben Sie die Akontozahlung in eigenen Worten.
7. Erklären Sie, auf wann eine Nebenkostenabrechnung erstellt und bis wann diese zugestellt werden muss.
8. Beschreiben Sie das Vorgehen, um eine ausstehende Nebenkostenabrechnung einzufordern.

Begriffe

- Pauschale
- Kündigungstermin
- Heizperiode
- Bundesgericht
- Schlichtungsbehörde
- Mietzinskaution

Nebenkostenabrechnung

Zum Film



Fragen und Antworten

1. Nennen Sie ein Beispiel, welches die erhebliche Erhöhung einer Nebenkostenabrechnung rechtfertigt.

Steigt der Preis für Erdöl, so werden die Heizkosten teurer. Der Vermieter darf diese Erhöhung auf den Mieter überwälzen.

2. Welche Nebenkosten dürfen dem Mieter in Rechnung gestellt werden?
Nennen Sie hier die Faustregel.

Es dürfen ausschliesslich Nebenkosten in Rechnung gestellt werden, die im Mietvertrag aufgeführt sind.

„Was nicht aufgeführt ist, muss nicht bezahlt werden.“

3. Umschreiben Sie das korrekte Vorgehen, wenn Ihnen als Mieter eine zu hohe Nebenkostenabrechnung gestellt wird.

- **Kontakt mit dem Vermieter suchen**
- **eine detaillierte Abrechnung der Nebenkosten verlangen**
- **die Einsicht in die Belege fordern**
- **die Verteilung der Kosten erkennen**
(Mieterspiegel und Leerstände beachten)
- **Fachmann für Beratung beiziehen**

4. Nennen Sie fünf typische Nebenkosten eines Mietvertrags. Nennen Sie dazu noch zwei Beispiele von Nebenkosten, die nicht in Rechnung gestellt werden dürfen.

Fünf typische Nebenkosten:

Heizkosten, Warmwasserkosten, Reinigungs- und Wartungsarbeiten, Beleuchtung, Gartenarbeit

Nebenkosten, die nicht in Rechnung gestellt werden dürfen:

- Liftservice, wenn gar kein Lift vorhanden ist
- Im Mietvertrag vergessene Positionen

5. Nebenkosten können auf verschiedene Arten in Rechnung gestellt werden. Zählen Sie diese auf.

a) im Mietzins integriert

b) separate Abrechnung:

Pauschale oder Akontozahlung

6. Umschreiben Sie die Akontozahlung in eigenen Worten.

Der vereinbarte Betrag wird vom Mieter jeden Monat im Voraus bezahlt. Diese monatlichen Zahlungen werden an die jährlichen Nebenkosten angerechnet. Die Auflistung der effektiven Nebenkosten am Ende des Jahres durch den Vermieter zeigt, ob eine Differenz entstanden ist. Je nach dem muss dieser Unterschied ausgeglichen werden.

7. Erklären Sie, auf wann eine Nebenkostenabrechnung erstellt und bis wann diese zugestellt werden muss.

Der Mietvertrag regelt oft den vereinbarten Zeitpunkt. Ohne vertragliche Abmachung gilt der Ortsgebrauch.

Massgebliche Abrechnungstermine sind:

30. Juni

31. März

31. Dezember

Die Abrechnung muss innerhalb eines halben Jahres zugestellt werden.

8. Beschreiben Sie das Vorgehen, um eine ausstehende Nebenkostenabrechnung einzufordern.

- **Schriftliche Mahnung mit neuer Frist (z.B. 30 Tage), falls erfolglos**
- **Begehren an Schlichtungsbehörde stellen**
- **Nach einem Jahr die Herausgabe der Mietzinskaution verlangen**

Begriffe

Pauschale: einmalige Vergütung anstelle von Einzelleistungen

Kündigungstermin: Zeitpunkt, auf den das Mietverhältnis aufgelöst wird

Heizperiode: Zeitraum in dem die Heizanlage durchgehend in Betrieb genommen wird, dauert in der Regel von Mitte September bis Mitte Mai. Bei kühler Witterung muss auch ausserhalb dieser Periode geheizt werden.

Bundesgericht: höchstes schweizerisches Gericht mit Sitz in Lausanne (einzelne Abteilungen in Luzern)

Schlichtungsbehörde: erste Instanz, um mietrechtliche Streitigkeiten zu beurteilen

Mietzinskaution: Geldkaution (Sicherheitsleistung für den Vermieter), welche auf einem Bankkonto hinterlegt ist, nicht höher als drei Monatszinse sein darf und nur mit Zustimmung von Mieter und Vermieter herausgegeben werden kann