

Fristen & Termine

Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Dieses Merkblatt behandelt Fristen und Termine im Zusammenhang mit der Heiz- und Nebenkostenabrechnung.

Abrechnungsfrist

Bei Mietverträgen mit Akontozahlungen für die Heiz- und Nebenkosten muss die Vermieterschaft eine jährliche Abrechnung erstellen. Oft legt der Mietvertrag fest, auf welchen Termin. Erstellt die Vermieterschaft die Abrechnung nicht innert dieser Frist (oder innert Jahresfrist), so kann man sie schriftlich dazu auffordern.

Zahlungsfrist

Nachzahlungen der Mieterschaft oder Rückzahlungen der Vermieterschaft sind je nach Usanzen innert ca. 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen.

Keine Einsprachefrist

Bei der Nebenkostenabrechnung gibt es keine gesetzliche Frist zur Einsprache bei der Vermieterschaft, bzw. für die Anfechtung bei der Schlichtungsstelle. Ebenso wenig kann die Vermieterschaft das Recht der Mieterschaft auf eine detaillierte Abrechnung und Einsicht in die Belege befristen. Derartige Klauseln in Abrechnungen und Mietverträgen sind unbeachtlich.

Nachforderungen der Vermieterschaft verjähren 5 Jahre nach fristgerechter Abrechnung. Erstellt die Vermieterschaft keine Abrechnung oder erst Jahre nach der Abrechnungsperiode, so zählt man diese 5 Jahre ab dem Datum, ab dem die jährliche Abrechnung hätte erstellt werden müssen. Für Vermieterschaft und Mieterschaft verjähren Nachforderungen aus der jährlichen Nebenkostenabrechnung innert 5 Jahren nach Erstellung der Abrechnung.

Mieter*innen können irrtümlich bezahlte Nebenkosten für maximal zehn Jahre seit der Zahlung zurückfordern (innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis vom Irrtum).

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