

Fristen und Termine:

## Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Nebenkosten sind nur geschuldet, wenn sie klar und eindeutig im Vertrag ausgewiesen sind. Dabei genügt ein blosser Hinweis auf die allgemeinen Vertragsbedingungen nicht. Ausserdem müssen die vertraglich vereinbarten Akonto-Zahlungen mehr oder weniger den tatsächlichen Kosten in der effektiven Abrechnung entsprechen. Wurde Ihnen dies bei Vertragsabschluss vom Vermieter zugesichert, so können sehr hohe Nachzahlungen für Nebenkosten bestritten werden.

Nicht selten sind Mieterinnen und Mieter mit Nachforderungen konfrontiert, welche die Akontoleistungen um eine mehrfachen übersteigen. Wer nach einem neu abgeschlossenen Mietvertrag die erste Nebenkostenabrechnung mit hohen Nachforderungen erhält, kann überprüfen, ob diese wegen Täuschung oder wegen unlauteren Wettbewerbs nicht geschuldet sind.

Bei Mietverträgen mit Akontozahlungen für die Heiz- und/oder Nebenkosten muss der Vermieter jährlich eine Abrechnung erstellen. Oft legt der Mietvertrag fest, auf welchen Termin. Hält der Vermieter dies nicht ein, so kann die Erstellung der Abrechnung (nach Anmahnung und Fristansetzung) bei der Schlichtungsbehörde verlangt werden.

Nachzahlungen des Mieters oder Rückzahlungen des Vermieters sind innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung fällig.

**HINWEIS** ES GIBT KEINE FRIST ZUR ANFECHTUNG DER NEBENKOSTENABRECHNUNG. EBENSO KANN DER VERMIETER DAS RECHT DES MIETERS AUF EINE DETAILLIERTE ABRECHNUNG UND EINSICHT IN DIE BELEGE NICHT BEFRISTEN. DERARTIGE KLAUSELN IN NEBENKOSTENABRECHNUNGEN SIND UNBEACHTLICH.

Falls der Vertrag nicht kürzere Fristen vorsieht, verjähren für den Vermieter Forderungen nach Akontozahlungen und Saldoforderungen aus der jährlichen Nebenkostenabrechnung innert fünf Jahren.

Die Mieterschaft kann irrtümlich bezahlte Nebenkosten für maximal zehn Jahre seit der Zahlung zurückfordern.

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

**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 Mi-  
eterverband, Postfach, 8026 Zürich  
Fax 043 243 40 41  
Tel. 043 243 40 40  
E-Mail : [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)