

Der aktuelle Miet-Tipp

## Heiz- und Nebenkosten: So kontrollieren Sie die Abrechnung!

Zürich, 25. August 2010

**In den nächsten Wochen und Monaten trifft bei Tausenden von Mieterinnen und Mietern die Nebenkostenabrechnung ein. Diese ist zwar oft ein Buch mit sieben Siegeln. Trotzdem lohnt es sich, sie zu überprüfen. Hier ein paar Tipps, wie Sie als Mieterin oder Mieter dabei vorgehen müssen.**

Fehler auf der Nebenkostenabrechnung sind keine Seltenheit. Diese machen zwar nicht immer viel aus. Manchmal verrechnen sich die Vermieter sogar zu ihren Ungunsten. In zahlreichen Fällen werden von Mieterinnen und Mietern aber deutlich zu hohe Nebenkosten verlangt. Der Grund dafür ist meistens nicht böser Wille, sondern Unkenntnis des Mietrechts und Überforderung. Bei grossen Liegenschaftsverwaltungen sind unkorrekte Nebenkostenabrechnungen oft darauf zurück zu führen, dass das Computersystem nicht mit den Besonderheiten des Einzelfalls zurecht kommt. Vereinzelt gibt es unter den Vermietern allerdings auch schwarze Schafe, welche die Mieterinnen und Mieter mit Absicht abzuzocken versuchen. Jedenfalls lohnt es sich, die Abrechnung zu kontrollieren und sich allenfalls an die Beratungsstellen des Mieterinnen- und Mieterverbands zu wenden.

Um die Nebenkostenabrechnung zu überprüfen, gehen Sie am besten so vor:

### Schritt 1: Überschlagsrechnung

Überschlagen Sie, ob die Heizkosten einigermaßen im Rahmen liegen. Dazu müssen Sie wissen, dass im schweizerischen Durchschnitt pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche 15 Liter Heizöl verbraucht werden. Für den Winter 2009/2010 können Sie dabei von einem Literpreis von 65 – 85 Rappen ausgehen. Verfügt Ihre Wohnung über 80 Quadratmeter Wohnfläche, lägen Sie mit Heizkosten von 800 – 1000 Franken gut im Schnitt. Im Einzelfall kann es natürlich grosse Abweichungen geben. Machen die Heizkosten aber das Eineinhalbfache oder Doppelte dieses Durchschnittswerts aus, ist Argwohn angebracht. Aufgepasst: Diese Durchschnittsrechnung betrifft ausschliesslich die Wärmekosten. Nebenkosten beispielsweise für Wasser, Abwasser und Allgemiestrom müssen sie dabei ausklammern.

### Schritt 2: Vergleich mit Vorjahr

Nehmen Sie die Nebenkostenrechnung vom Vorjahr zur Hand und vergleichen Sie diese 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 3: Mietvertrag prüfen

Nehmen Sie den Mietvertrag zur Hand und kontrollieren Sie, ob alle auf der Abrechnung aufgeführten Nebenkostenpositionen darin erwähnt sind. Andernfalls darf die Vermieterschaft diese nicht in Rechnung stellen. Eine Ausnahme gilt für den Strom zum Betrieb von Brennern und Pumpen, die Betriebskosten für Alternativenergien, die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel, die Abfall- und Schlackenbeseitigung, die periodische Revision der Heizanlage sowie des Öltanks, die Kosten für die Bedienung der Heizung sowie die Boilerentkalkung. Diese Kosten können gemäss Artikel 5 der Miet-

#### Mietrechtsberatung:

##### Telefonisch

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands:  
Tel. 0900 900800  
(CHF. 3.70/ Min. aus dem Festnetz)

##### Persönlich

Rechtsauskunftsstellen der Mieterinnen- und Mieterverbände  
Infos über Öffnungszeiten bei  
Tel. 043 243 40 40 oder unter  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

rechtsverordnung ohne besondere Erwähnung verlangt werden, wenn der Mietvertrag Nebenkosten für Heizung und Warmwasser vorsieht.

### Schritt 4: Belege kontrollieren

Kommt Ihnen eine Nebenkostenposition verdächtig vor, verlangen Sie von der Vermieterschaft Einblick in die Belege. Dazu haben Sie das Recht. Häufig steht im Mietvertrag oder auf der Abrechnung, Einblick in die Belege werde nur innert 30 Tagen seit Erhalt der Abrechnung gewährt. Derartige Fristen haben jedoch keine gesetzliche Grundlage und sind rechtlich nicht verbindlich. Die Vermieterschaft kann grundsätzlich verlangen, dass Sie die Belege an deren Wohn- oder Geschäftssitz anschauen. Dies gilt aber nur dann, wenn sich dieser Ort in der Nähe Ihres Wohnorts befindet. Als Mieterin oder Mieter haben Sie auch das Recht, die Belege zur Heizkostenabrechnung zu kopieren. Bezahlen müssen Sie Kopien allerdings selber. Das Anfertigen von Kopien ist vor allem dann zu empfehlen, wenn Sie die Richtigkeit der Abrechnung aufgrund der Belege nicht selbst beurteilen können. Dann haben Sie die Möglichkeit, mit den Kopien die Rechtsberatung des örtlichen Mieterinnen- und Mieterverbands aufzusuchen.

Falls sich der Verdacht auf einen Fehler in der Nebenkostenabrechnung erhärtet, teilen Sie dies der Vermieterschaft mit eingeschriebenem Brief mit und ersuchen Sie sie um eine neue, korrekte Abrechnung. Auf vielen Nebenkostenabrechnungen steht, ohne Beanstandung innert 30 Tagen gelte die Rechnung als anerkannt. Diese Frist hat aber keine gesetzliche Grundlage, Sie können die Abrechnung auch später noch beanstanden. Um sich unnötige Diskussionen zu ersparen, sollten Sie eine solche Frist wenn möglich trotzdem einhalten.

### An die Mietschlichtungsbehörde

Und wenn die Vermieterschaft auf ihrer ursprünglichen Abrechnung beharrt? Auch im Mietrecht gilt der Grundsatz: Wer von jemand anderem Geld fordert, muss aktiv werden und den Rechtsweg beschreiten. Als Mieterin oder Mieter müssen Sie nur dann von sich aus aktiv werden, wenn Sie zuviel bezahlte Akontozahlungen an die Nebenkosten zurückfordern. Fordert die Vermieterschaft hingegen eine Nachzahlung von Nebenkosten, können Sie die Hände in den Schooss legen und abwarten. In der Regel wird Sie die Vermieterschaft zuerst mahnen und dann betreiben. Sobald Ihnen das Betreibungsamt einen Zahlungsbefehl zustellt, müssen Sie Rechtsvorschlag erheben. Dann ist die Betreibung gestoppt und die Vermieterschaft muss den ordentlichen Rechtsweg einschlagen. Dieser führt zuerst an die Mietschlichtungsbehörde, wo das Verfahren kostenlos ist.

Vielleicht haben Sie aber nicht genügend starke Nerven, um in aller Ruhe eine Betreibung abzuwarten. Sie ziehen es vor, von sich aus eine Entscheidung herbeizuführen. Und das können Sie auch, weil die Verfahrensgrundsätze gerade im Mietrecht nicht so strikt durchgezogen werden. Sie haben die Möglichkeit, sich auch von sich aus an die Schlichtungsbehörde zu wenden und die Nebenkostenforderung der Vermieterschaft zu bestreiten.

Aber riskiert man nicht die Kündigung, wenn man sich als Mieterin oder Mieter wehrt? Eine Rache Kündigung, welche die Vermieterschaft als Retourkutsche ausspricht, weil Sie die Nebenkostenabrechnung beanstandet haben, ist missbräuchlich. Sie können Sie bei der Mietschlichtungsbehörde anfechten.

Trotzdem enthält das Gesetz eine problematische Bestimmung (Art. 257d OR), die es der Vermieterschaft erlaubt, Ihnen bei Zahlungsrückständen eine kurzfristige Kündigung anzudrohen. Das gilt grundsätzlich auch, wenn Sie die Nebenkosten nicht rechtzeitig bezahlen. Eine kurzfristige Kündigung

Zürich, 25. August 2010

#### Mietrechtsberatung:

##### Telefonisch

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands:  
Tel. 0900 900800  
(CHF. 3.70/ Min. aus dem Festnetz)

##### Persönlich

Rechtsauskunftsstellen der Mieterinnen- und Mieterverbände  
Infos über Öffnungszeiten bei  
Tel. 043 243 40 40 oder unter  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

wegen Zahlungsverzugs ist allerdings nur zulässig, wenn die betreffende Forderung klar ausgewiesen und unbestritten ist. Dies trifft auf die Nachforderung von Nebenkosten nicht zu, wenn Sie mit der Abrechnung nicht einverstanden sind. Um sich vor einer kurzfristigen Kündigung wegen Verzugs bei der Nachzahlung von Nebenkosten zu schützen, sollten Sie aber spätestens dann die Mietschlichtungsbehörde anrufen, wenn Ihnen die Vermieterschaft eine Zahlungsfrist ansetzt und die Kündigung androht.

Zürich, 25. August 2010

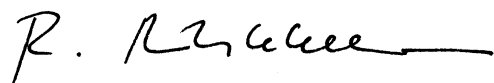
### Weitere Informationen des MV

Broschüre Nebenkosten und Heizungsabrechnung, 32 Seiten, CHF 8.00 (Nichtmitglieder), CHF 6.00 (Mitglieder), zu bestellen unter [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) Drucksachen, Tel. 043 243 40 40 oder

[info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch).

Telefonische Kurzberatungen durch Juristinnen und Juristen an der „Hotline“, Tel 0900 900800, CHF 3.70/Min. aus dem Festnetz, Öffnungszeiten MO - FR 9.00 -15.00 Uhr.

### Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz



Regula Mühlebach

Geschäftsleiterin

[regula.muehlebach@mieterverband.ch](mailto:regula.muehlebach@mieterverband.ch)

#### Mietrechtsberatung:

##### Telefonisch

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands:  
Tel. 0900 900800  
(CHF. 3.70/ Min. aus dem Festnetz )

##### Persönlich

Rechtsauskunftsstellen der Mieterinnen- und Mieterverbände  
Infos über Öffnungszeiten bei  
Tel.043 243 40 40 oder unter  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)