

Anfangsmietzins:

So nehmen Sie die Nebenkostenabrechnung unter die Lupe

Jetzt sorgt die Nebenkostenabrechnung bei Mietern wieder für rauchende Köpfe. Die Abrechnung lässt sich ohne viel Aufwand grob kontrollieren.

Flattert die Nebenkostenabrechnung ins Haus, herrscht bei Mieterinnen und Mietern meist keine Freude. Konfrontiert mit oftmals erklecklichen Nachzahlungen, fühlen sich die meisten völlig hilflos, weil sie nicht nachvollziehen können, was der Vermieter genau verrechnet. Die Abrechnung zu überprüfen, ist meist schwierig. Als Mieter können Sie aber ohne allzu viel Aufwand eine grobe Kontrolle auf erste Sicht vornehmen. So gehen Sie vor.

Positionen im Vertrag aufgeführt?

Überprüfen Sie, ob alle in Rechnung gestellten Kostenpositionen im Mietvertrag erwähnt sind. Gemäss Mietrecht (Art. 257a OR) müssen Mieter nur Nebenkosten bezahlen, die ausdrücklich vertraglich vereinbart sind. Die Bezeichnung im Mietvertrag muss eindeutig sein. Steht da beispielsweise «Heizkosten- und übrige Betriebskosten», müssen Mieter nur die Heizkosten bezahlen. Denn die Formulierung «übrige Betriebskosten» ist zu ungenau. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts genügt es auch nicht, wenn

tenbeträge plausibel sind. Am besten vergleichen Sie dazu die aktuelle Rechnung mit der Vorjahresrechnung. Ist ein Betrag stark angestiegen, ist Argwohn angebracht. Dasselbe gilt, wenn gewisse Erfahrungswerte massiv überschritten werden. Man weiss z. B. dass pro Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt etwa 15 Franken Heizkosten anfallen. Im Einzelfall sind erhebliche Abweichungen möglich. In einem modernen Haus sollte der Verbrauch jedoch unter 10 Franken pro Quadratmeter liegen. Bei einer Überschreitung des Durchschnittswerts um das Anderthalbfache oder gar Doppelte ist eine nähere Abklärung angebracht. Verlangen Sie dann beim Vermieter Einblick in die Belege. Darauf haben Sie gemäss Art. 257b OR ein Anrecht.

Als Mieter haben Sie auch ein Recht auf eine detaillierte Nebenkostenabrechnung. Nicht hinnehmen müssen Sie beispielsweise eine Abrechnung, in der sich nur ein einziger Betrag für die Wasser-, Abwasser-, Strom- und Hauswartkosten zusammen findet. So können Sie ja nicht abschätzen, ob die in Rechnung gestellten Kosten plausibel sind. Verlangen Sie in einem solchen Fall mit eingeschriebenem Brief eine detaillierte Abrechnung.

Wie können Sie sich wehren?

Sind Sie als Mieterin oder Mieter mit der Abrechnung nicht einverstanden, teilen Sie dies dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief mit und bitten Sie ihn um eine korrigierte Abrechnung. Sagen Sie ihm in groben Zügen, mit welchen Punkten Sie nicht einverstanden sind. Geht er nicht auf Ihre Beanstandung ein, haben Sie zwei Möglichkeiten: Einerseits können Sie die Abrechnung bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Obschon dieses Verfahren für Mieter kostenlos ist, empfiehlt sich, dass man sich vorgängig unbedingt von einer Fachperson des Mieterverbands beraten lässt. Viele Schlichtungsbehörden schätzen es gar nicht, wenn man unvorbereitet die Nebenkostenabrechnung auf den Tisch legt und sagt: Da, überprüft das bitte! In der Regel erwarten sie, dass Mieter genau erläutern, was mit der Rechnung nicht in Ordnung ist.

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, dass Sie die Abrechnung nicht bezahlen und zuwarten, bis der Vermieter reagiert. Allerdings müssen Sie dann mit einer Betreuung des Vermieters rechnen, gegen die Sie Rechtsvorschlag erheben können. Dann muss der Vermieter an die Schlichtungsbehörde gelangen.

Sind Sie mit der Abrechnung teilweise einverstanden, können Sie den unbestrittenen Teil der Forderung Ihres Vermieters bezahlen. Oft ist es allerdings gar nicht so einfach festzustellen, wieviel der Vermieter zu recht verlangen kann. Dann bleibt nichts anderes übrig, als nichts zu zahlen, bis die Sache rechtlich geklärt ist.

Vorsicht bei Zahlungsfristen

Aufpassen müssen Sie, wenn Ihnen der Vermieter eine Zahlungsfrist von 30 Tagen ansetzt mit der Drohung einer kurzfristigen Kündigung bei Nichtbezahlung innert dieser Frist. Gemäss Art. 257d OR hat er diese Möglichkeit, wenn Sie fällige Nebenkosten nicht bezahlen. Ist seine Nebenkostenforderung nicht berechtigt, könnten Sie die Kündigung zwar mit Erfolg anfechten. Da man sich über die Rechtmässigkeit einer Forderung meistens streiten kann, ist aber Vorsicht am Platz. Das Bundesgericht hat einmal entschieden, wenn man den unbestrittenen Teil einer Nebenkostenforderung nicht bezahle, sei die kurzfristige Kündigung gültig. Generell ist dieser Fall selten. Wenn Ihr Vermieter das tut, sollten Sie sich aber unbedingt so schnell wie möglich an die Rechtsberatung des MV wenden, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Für andere zahlen?

«Meine Heizkörper sind das ganze Jahr zuge dreht, und trotzdem soll ich Heizkosten bezahlen?» Dieses Argument ist in persönlichen Mietrechtsberatungen des MV oft zu hören. Tatsächlich sind die Heizkosten auch in einem solchen Fall geschuldet. Dies macht auch Sinn, denn die Wohnung war in aller Regel trotzdem warm. Wird in einer Liegenschaft der Wärmeverbrauch mit Messgeräten individuell erfasst, wird jeder Wohneinheit ein sogenannter Lageausgleich sowie ein Zwangswärmekonsum angerechnet. Der Lageausgleich sorgt für einen Ausgleich zwischen Wohnungen, die Wärme an andere abgeben, und solchen, die von anderen mitbeheizt werden. Der Zwangswärmekonsum berücksichtigt, wie weit durchführende Heizleitungen in der betreffenden Wohnung Wärme abgeben. Zudem wird auch bei einer individuellen Erfassung des Wärmeverbrauchs immer nur ein Teil der Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet. Wie hoch der Anteil ist, hängt von der Bauweise des Hauses ab.

Wird der Wärmeverbrauch nicht individuell gemessen, werden die gesamten Heizkosten der Liegenschaft in der Regel entsprechend der Wohnfläche auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt. Dann bezahlt man als Mieterin oder Mieter seinen Anteil an den Gesamtheizkosten. (08/2015)

Wo Sie Hilfe finden!

Verstehen Sie beim Mietrecht manchmal Chinesisch? Im **Ratgeber Mietrecht** auf mieterverband.ch bieten wir hilfreiche Erklärungen, Fallbeispiele aus der Praxis sowie Dokumente zum Herunterladen.

die Nebenkosten in den Allgemeinen Bedingungen – im sogenannten Kleingedruckten – zum Mietvertrag festgehalten sind. Sie müssen im Vertrag selbst stehen, sonst sind sie vom Mieter nicht geschuldet. Nicht alle Schlichtungsbehörden und Gerichte in der Schweiz nehmen es mit dieser Vorgabe des Bundesgerichts allerdings gleich genau. Wenn der Mieter die Allgemeinen Bedingungen unterzeichnet hat oder wenn diese sogar mit dem Vertrag zusammengeheftet sind, lassen sie darin erwähnte Nebenkosten manchmal zu.

Nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt sein müssen Heiznebenkosten wie Brenner- und Boilerservice, Pumpenstrom, Kaminfeger, Tankrevision und die Messung des Wärmeverbrauchs.

Sind die Kosten zu hoch?

In einem zweiten Schritt überprüfen Sie, ob die in Rechnung gestellten Nebenkosten