



Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern  
ASLOCA du Canton de Berne

**Prüfen sie Schritt  
für Schritt, ob  
ihre Heiz- und  
Nebenkosten-  
abrechnung  
stimmt.**

## **Kontakt**

Tel. 031 378 21 21  
mv@mvbern.ch  
www.mvbern.ch/nk



Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern  
ASLOCA du Canton de Berne

**Steigende  
Energiepreise  
können sich  
auf Heiz- und  
Nebenkosten  
auswirken!**



## 1. Schritt



### Mietvertrag prüfen – Was steht im Vertrag zu den Nebenkosten?

- Wenn sie im Mietvertrag «Nebenkosten akonto» vereinbart haben, darf ihnen der Vermieter Nebenkosten in Rechnung stellen. Andernfalls sind die Nebenkosten durch ihren Nettomietzins oder allenfalls durch einen vereinbarten Pauschalbetrag gedeckt.

## 2. Schritt



### Abrechnung prüfen – Stimmt ihr Anteil? Können sie den Saldo nachvollziehen?

- Die Gesamtkosten sind klar nachvollziehbar auf alle Mietparteien aufzuteilen – Sie müssen nur den Anteil der eigenen Wohnung bezahlen (sog. Verteilschlüssel). Nach welchen Kriterien (Quadratmeter, Verteilung gleicher Anteile pro Wohnung, etc.) steht im Ermessen der Vermieterschaft. Lässt sich die Aufteilung nicht nachvollziehen, können sie bei der Verwaltung Erklärungen verlangen.
- Auf der Abrechnung steht, für welchen Zeitraum sie gilt: zwölf Monate, z.B. von Anfang Juli bis Ende Juli. Beim Umzug mitten in der Abrechnungsperiode erscheint auf der Abrechnung die ganze Periode. Sie müssen aber nur für jene Monate zahlen, in denen Sie dort wohnten.
- Die von ihnen monatlich geleisteten Akontozahlungen sind von ihrem Heiz- und Nebenkostenanteil abzuziehen. Ist ihr Heiz- und Nebenkostenanteil höher als ihre Akontozahlungen, müssen Sie eine Nachzahlung leisten. Fallen die Kosten geringer aus, erhalten Sie eine Rückerstattung.
- Vergleichen Sie die aktuelle mit der letzten Abrechnung. Sind die Kosten bei einzelnen Positionen erheblich höher, kann dies an tatsächlich gestiegenen Kosten liegen (z.B. Preis Heizöl). Argwohn ist jedoch angebracht, wenn auf der Abrechnung neue Positionen auftauchen oder der Verteilschlüssel geändert wurde.

## 3. Schritt



### Mietvertrag und Abrechnung vergleichen – Achten sie auf den genauen Wortlaut!

- Kontrollieren Sie, ob nur im Mietvertrag erwähnte Nebenkosten verrechnet wurden. Sie müssen Nebenkosten nur dann bezahlen, wenn diese im Mietvertrag explizit und klar (derselbe Wortlaut wie in ihrer Abrechnung) vereinbart wurden.
- Auf der Abrechnung muss klar ersichtlich sein, welche Kosten für welche Positionen (Hauswartung, Heiz- und Warmwasser, etc.) angefallen sind.

## 4. Schritt



### Zulässige Nebenkostenpositionen

- Die Vermieterschaft darf ihnen nur zulässige Nebenkostenpositionen in Rechnung stellen. Beachten sie unser Merkblatt «zulässige/unzulässige Nebenkosten» [www.mvbern.ch/nk](http://www.mvbern.ch/nk)

Unzulässig sind u.a.

- Reparaturen, Ersatzanschaffungen, Amortisation von Anlagen und Geräten
- Service-Abos für Unterhalt und Reparaturen
- Kosten Mieterwechsel
- Verbrauchsunabhängige Grundgebühren
- Gebäudeversicherungsprämien
- Von der Vermieterschaft organisierte Entsorgung
- Strassenbeleuchtung
- Steuern (ausser MWSt)
- Neubepflanzungen des gemeinsamen Gartens
- Anschaffungskosten für Geräte zur Reinigung des Gebäudes oder zur Gartenpflege

## 5. Schritt



### Details und Belege zur Abrechnung einsehen

- Unklare und ungenügend detaillierte Abrechnungen gibt es oft. Unzulässig sind Totalbeträge ohne Auflistung einzelner Positionen. Verlangen Sie eine detaillierte Abrechnung.
- Sie haben Anspruch darauf, Belege (Rechnungen/Quittungen) einzelner Kostenpositionen bei der Verwaltung einzusehen.

## 6. Schritt



### Ungereimtheiten festgestellt?

- Bestehen Ungereimtheiten und ist die Abrechnung fehlerhaft, teilen Sie dies der Vermieterschaft per Einschreiben mit und listen Sie genau auf, mit welchen Positionen Sie aus welchen Gründen nicht einverstanden sind. Verlangen Sie eine korrigierte Abrechnung und verlangen Sie zugleich einen Zahlungsaufschub bzw. Mahnstopp. Einen Musterbrief finden Sie auf unserer Homepage. [www.mvbern/nk](http://www.mvbern/nk)
- Wurden ihnen trotz ihrer Aufforderung keine Detailinformationen zugestellt oder wurde ihnen das Einsichtsrecht verwehrt oder verweigert die Vermieterschaft den Zahlungsaufschub oder droht diese gar mit Betreibung oder Kündigung: Wir helfen Ihnen weiter: [mv@mvbern.ch](mailto:mv@mvbern.ch) / Tel. 031 378 21 21  
Bürozeiten: Mo–Fr: 09:00–12:30 Uhr / 14:00–17:00 Uhr