

Checkliste Überprüfung Nebenkostenabrechnung

**Bitte beachten Sie das nachfolgende Informationen nicht den Anspruch haben komplett zu sein und genau auf Ihren Fall zutreffen müssen. Bei Fragen oder Unklarheiten macht es Sinn einen im Mietrecht versierten Rechtsanwalt beizuziehen. Die Anwälte der Schenkel & Serrago AG stehen Ihnen bei Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.*

◇ Schritt 1: Überprüfen der Abrechnungsperiode

Auf der Abrechnung steht meist zuoberst, für welchen Zeitraum sie gilt: Meistens läuft die Periode von Juli bis Ende Juni oder von Januar bis Ende Dezember. Die Überprüfung des angerechneten Zeitraums ist vor allem beim Ein- und Auszug sehr wichtig, da dann die Nebenkosten nur anteilmässig für den entsprechenden Zeitraum berechnet werden dürfen.

◇ Schritt 2: Überprüfen der einzelnen Nebenkosten

Auf der Nebenkostenabrechnung muss klar ersichtlich sein, welche Kosten für welche Nebenkostenpositionen angefallen sind. Der Vermieter muss die einzelnen Positionen detailliert aufschlüsseln und gleich wie im Mietvertrag benennen. So kann kontrolliert werden, ob alle auf der Abrechnung aufgeführten Nebenkostenpositionen explizit ausgeschieden und somit geschuldet sind. Eine Ausnahme von dieser Regel findet sich in Artikel 5 VMWG betreffend der Heizkosten. Wichtig: Nicht alle im Mietvertrag aufgeführten Nebenkosten sind zwangsläufig zulässig. Dies auch dann nicht, wenn ein Mieter den Mietvertrag in dieser Version unterzeichnet hat. Hier hilft zur Überprüfung das Merkblatt ‚zulässige und unzulässige Nebenkosten‘.

◇ Schritt 3: Überprüfen des Verteilschlüssels

Von den Gesamtkosten müssen Mieter nur den Anteil der eigenen Wohnung bezahlen. Die Gesamtkosten muss der Vermieter nach einem klar nachvollziehbaren Schlüssel auf alle Mietparteien aufteilen. Nach welchen Kriterien dies geschieht (Anzahl Quadratmeter, Verteilung gleich grossen Anteils pro Wohnung etc.) ist gesetzlich nicht festgeschrieben, muss jedoch möglichst nachvollziehbar sein. Beispiel: bei Gesamtkosten wird oft die Gesamtsumme der betreffenden Nebenkostenposition (bspw. Hauswart) durch die Quadratmeter aller sich im Haus befindenden Wohnungen dividiert und anschliessend mit der Wohnfläche der einzelnen Wohnungen multipliziert. Dies ergibt dann die einzelnen, teils wieder individuellen Kostenanteile der Gesamtkosten.

◇ Schritt 4: Kontrollieren, ob die Akontobeträge und Pauschalen richtig angerechnet wurden.

Diese Kontrolle ist insbesondere wichtig, wenn gewisse Nebenkosten akonto und andere Kostenpositionen pauschal abgerechnet werden (bspw. Heizkosten akonto und eine Pauschale für die Warmwasserkosten).

◇ Schritt 5: Vergleichen Sie die aktuelle mit früheren Abrechnungen

Die neue Abrechnung unbedingt mit der letztjährigen Abrechnung vergleichen. Sind die Kosten bei einzelnen Positionen erheblich gestiegen, kann dies an der effektiven Erhöhung dieser Kosten liegen (Beispiel Preis Heizöl, sehr kalter Winter etc). Gegen Erhöhungen dieser Art ist nichts einzuwenden. Aufpassen sollte man, wenn auf der neuen Abrechnung Positionen auftauchen, die auf der letztjährigen fehlten, oder wenn der Verteilschlüssel geändert worden ist. Solche Anpassungen kann der Vermieter nur unter Einhaltung der gesetzlichen Formalitäten vernehmen (Bekanntgabe durch amtliches Formular).

Was kann bei Fehler und Unstimmigkeiten unternommen werden?

Verlangen Sie vom Vermieter Details zur Abrechnung. Unverständliche und ungenügend detaillierte Abrechnungen kommen oft vor. Unzulässig ist beispielsweise, wenn in der Abrechnung alle Kosten in einem Totalbetrag zusammengefasst sind (bspw. übrige Betriebskosten). Damit ist nicht nachvollziehbar, wie die einzelnen Summen für Heizung, Hauswart etc. zustande kamen. In solchen Fällen unbedingt nach einer Erklärung verlangen.

Wann und wo kann ich die Belege zur Abrechnung einsehen?

Der Vermieter kann grundsätzlich verlangen, dass Sie als Mieterin oder Mieter die Belege an dessen Wohn- oder Geschäftssitz anschauen. Dies gilt aber nur dann, wenn sich dieser Ort in der Nähe Ihres Wohnorts befindet. Für zugesandte Kopien kann der Vermieter ein Entgelt verlangen.

Verlangen Sie vom Vermieter eine Korrektur der Abrechnung

Erweist sich die Abrechnung als fehlerhaft, sollte dies dem Vermieter per Einschreiben mitgeteilt und genau aufgelistet werden, mit welchen Positionen man aus welchen Gründen nicht einverstanden ist. Gleichzeitig kann eine entsprechende Reduktion der Kosten verlangt werden. Oft steht auf der Nebenkostenabrechnung oder sogar im Mietvertrag, Beanstandungen seien innert 30 Tagen der Liegenschaftsverwaltung zu melden, ansonsten gelte die Nebenkostenabrechnung als akzeptiert. Auch Einblick in die Belege werde nur innert 30 Tagen gewährt. Rechtlich ist eine solche Frist allerdings nicht haltbar.

Welche Fristen und Termine sind einzuhalten?

Die Nebenkostenabrechnung sollte innert 6 Monaten seit dem Ende der Abrechnungsperiode vorliegen. Ist dies nicht der Fall, kann man beim Vermieter Druck aufsetzen, indem man die geleisteten Akontozahlungen zurückfordert und/oder an die Mietschlichtungsbehörde gelangt. Die Nachforderung von Nebenkosten durch den Vermieter verjährt innert 5 Jahren seit dem Ende der Berechnungsperiode oder seit dem Auszug aus der Wohnung, ausser im Mietvertrag ist eine kürzere Verwirkungsdauer festgelegt.

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

Zahlungsfrist: Nachzahlungen des Mieters oder Rückzahlungen des Vermieters sind je nach Usancen innert ca. 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen.

Keine Einsprachefrist: Bei der Nebenkostenabrechnung gibt es keine gesetzliche Frist zur Einsprache beim Vermieter bzw. für die Anfechtung bei der Schlichtungsbehörde. Ebenso wenig kann der Vermieter das Recht des Mieters auf eine detaillierte Abrechnung und Einsicht in die Belege befristen. Derartige Klauseln in Abrechnungen und Mietverträgen sind unbeachtlich. Nachforderungen des Vermieters verjähren 5 Jahren nach Ende der Abrechnungsperiode oder nach dem Auszug des Mieters.

Der Mieter kann irrtümlich bezahlte Nebenkosten für maximal zehn Jahre seit der Zahlung zurückfordern (innerhalb eines Jahres ab Kenntnis vom Irrtum).