

# Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung

## 1. Welche Nebenkosten sind zulässig?

### 1.1. Nebenkosten müssen im Mietvertrag erwähnt sein

Als Mieterin oder Mieter müssen Sie der

Vermieterschaft deshalb nur das bezahlen, was Sie mit ihr im Mietvertrag vereinbart haben. Nebenkosten schulden Sie nur, soweit diese im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt sind. Die Nebenkosten müssen detailliert aufgeführt bzw. ausgedrückt werden. Ansonsten ist die betreffende Leistung schon durch den Mietzins abgegolten. Die gesetzliche Grundlage dazu sind die Artikel 257a und 257b des Obligationenrechts. Diese werden präzisiert durch die Artikel 4 - 8 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

Steht im Mietvertrag beispielsweise nichts von Nebenkosten für Allgemestrom, darf die Vermieterschaft für die Beleuchtung des Treppenhauses und anderer allgemein zugänglicher Räume keine Extravergütung verlangen. Die Erwähnung im Mietvertrag muss präzise sein. Allgemeine Umschreibungen wie «übrige Betriebskosten» usw. genügen nicht. aus Kaminen oder Holz zu beheizen sind. Wer diese Wohnung mietet, erklärt sich damit einverstanden, das Brennmaterial für die Öfen selbst zu beschaffen.

### 1.2. Nur Betriebskosten sind Nebenkosten

Als Nebenkosten zulässig sind nur so genannte Betriebskosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Sie sind von den Unterhaltskosten zu unterscheiden. Diese Unterscheidung ist wichtig, weil die Vermieterschaft gemäss Gesetz (Artikel 256 OR) zum Unterhalt des Mietobjekts verpflichtet ist, als Gegenleistung zum Mietzins. Diese Pflicht kann auch vertraglich nicht aufgehoben werden, es handelt sich um eine so genannte zwingende Gesetzesbestimmung. Deshalb sind Klauseln in einem Mietvertrag ungültig, die Unterhaltskosten auf die Nebenkosten abwälzen. Zum Unterhalt gehört alles, was nötig ist, um den Zustand des Mietobjekts bei Beginn des Mietverhältnisses zu erhalten oder wieder herzustellen. Unterhaltskosten, die nichts auf der Nebenkostenabrechnung zu suchen haben, sind etwa Reparaturkosten oder die Kosten zur Anpflanzung neuer Büsche oder zum Kauf eines neuen Rasenmähers, ebenso die Abschreibungen Ausnahmsweise statthaft ist die Überwälzung von Abschreibungen über die Nebenkosten beim so genannten Contracting. Damit ist der Bezug der Heizenergie aus einer auswärtigen Zentrale gemeint. Hier darf die Vermieterschaft den Mieterinnen und Mietern alles in Rechnung stellen, was der Betreiber der externen Zentrale ihr in Rechnung stellt. Betriebskosten, die als Nebenkosten auf die Mieterschaft überwält werden dürfen, sind hingegen die Auslagen für Heizöl, Gas und Strom.

**Nebenkosten** (sofern im Mietvertrag erwähnt):

**Heizkosten:** umfassen auch ohne detaillierte, ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag Brennstoffe, Strom für Pumpen und Brenner, periodischen Brennerservice, Tankrevision, Kaminfeger, Abfall- und Schlackenbeseitigung, Kosten für die Bedienung der Heizanlage sowie für die Auswertung der Ablesung von Wärmezählern. Nicht jährlich anfallende Kosten sind jedes Jahr anteilmässig in Rechnung zu stellen.

**Warmwasseraufbereitungskosten:** umfassen auch ohne detaillierte, ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag Energiekosten, Entkalkung von Boiler und Leitungen, periodischer Boilerservice (nicht jährlich anfallende Kosten anteilmässig).

**Übrige Nebenkosten:**

**Wasserkosten:** umfassen den eigentlichen «Wasserzins» sowie allfällige Kosten von Chemikalien zur Enthärtung des Wassers.

**Hauswartkosten:** umfassen Bruttolohn und Verbrauchsmaterial, nicht aber Werkzeuge und Maschinen.

**Kosten der Treppenhausreinigung:** umfassen Lohn und Verbrauchsmaterial, nicht aber Werkzeuge und Maschinen.

**Gartenunterhalt:** umfasst Lohn und Verbrauchsmaterial, nicht aber Werkzeuge, Maschinen und Neuanpflanzungen

**Strom für allgemeine Beleuchtung** (in gemeinschaftlich genutzten Räumen)

**Lift:** Strom und periodischer Service

**Benutzungsgebühr Kabelnetz**, einschliesslich Urheberrechtsgebühr

**Abwassergebühr**

**Kehrichtgebühr**

**Verwaltungskosten** (3 - 4.5%)

### **1.3. Die einzelnen Nebenkostenpositionen**

In der Regel teilt man die Nebenkosten in drei Kategorien ein: In Heizkosten, Warmwasseraufbereitungskosten und übrige Nebenkosten. (Artikel 257a und 257b OR).

#### **1.3.1. Die Heizkosten**

Erwähnt der Mietvertrag die Heizkosten, so dürfen gemäss Artikel 5 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ohne besondere Erwähnung auch folgende Positionen als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden: Brennstoff - und Energie, der elektrische Strom zum Betrieb von Brennern und Pumpen, die Betriebskosten für Alternativenenergien, 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, sowie die Kosten für Verwaltung und Wartung der Heizung. Werden die Heizkosten verbrauchsabhängig erfasst, so dürfen die Kosten für Auswertung und Wartung dieses Systems auf die Nebenkosten überwält werden.

#### **1.3.2. Warmwasseraufbereitungskosten**

Sind die Warmwasseraufbereitungskosten im Mietvertrag als Nebenkosten erwähnt, darf die Vermieterschaft nebst den Energiekosten auch die Auslagen für die Entkalkung des Boilers und des Leitungsnetzes in Rechnung stellen. Da ein Boiler nur alle drei bis fünf Jahre in Rechnung entkalkt werden muss, darf die Vermieterschaft jedes Jahr aber nur einen Fünftel bis einen Drittel der betreffenden Beträge auf die Rechnung setzen.

#### **1.3.3. Übrige Nebenkosten wie Abwassergebühr und Kabelfernsehen**

Genau zu differenzieren ist etwa bei den öffentlichen Gebühren. Die Abwassergebühr darf auf die Nebenkosten überwält werden, ebenso die Grundgebühr für die Kehrichtabfuhr. Nichts auf der Nebenkostenabrechnung zu suchen haben hingegen Trottoir und Strassenbeiträge, Gebühren für die Strassenbeleuchtung, Anschluss- und Erschliessungsgebühren, die Niederschlagableistungsgebühr sowie Steuern. Ein heikler Punkt sind Versicherungsprämien. Diese dürfen als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden, wenn die betreffende Versicherung ausschliesslich die Heizanlage abdeckt. Dies kommt in Wirklichkeit selten vor. Die Prämien der üblichen Gebäudeversicherungen gegen Feuer, Elementar- und Wasserschaden darf die Vermieterschaft jedenfalls nicht auf die Nebenkosten überwält. Beim Kabelfernsehen ist zwischen Anschluss- und

Benutzungsgebühren zu unterscheiden. Die einmalige Anschlussgebühr ist eine Investition, die nicht auf die Nebenkosten überwält werden darf. Die laufenden Benutzungsgebühren sind hingegen als Nebenkosten zulässig. Dies gilt auch für die Urheberrechtsgebühr, welche die Kabelnetzbetreiber zusammen mit der Benutzungsgebühr erheben.

#### **1.3.4. Verwaltungskosten und Mehrwertsteuer**

Für ihren Verwaltungsaufwand dürfen die Vermieterinnen und Vermieter einen Zuschlag von 3 – 4.5 Prozent der gesamten Nebenkosten in Rechnung stellen. Die meisten Leistungen, die auf die Nebenkosten überwält werden, sind mehrwertsteuerpflichtig (z.B. Brennstoffe, Elektrizität). Folglich darf die Vermieterschaft auch die entsprechenden Mehrwertsteuerbeträge auf die Nebenkosten schlagen.

### **2. Neue Nebenkosten - weniger Miete**

Will die Vermieterschaft neue Nebenkosten in Rechnung stellen, stellt dies eine Vertragsänderung dar, die nur unter Einhaltung der gesetzlichen Formalitäten erlaubt ist. Die Änderung muss mit Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist auf einen im Mietvertrag vorgesehenen Kündigungstermin hin erfolgen und auf einem amtlichen Formular angekündigt werden, das mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei Ihnen eintrifft. Als Mieterin oder Mieter haben sie dann das Recht, die Vertragsänderung innert 30 Tagen bei der Mietschlichtungsbehörde anzufechten.

### **3. Die verschiedenen Abrechnungsmethoden**

Zur Erhebung der Nebenkosten gibt es fünf unterschiedliche Systeme: Akontozahlungen, Pauschalzahlungen, nachträgliche Bezahlung der gesamten Nebenkosten und Direktzahlungen an Dritte. Zudem gibt es Mischungen zwischen diesen Systemen. Am verbreitetsten ist das System der Akontozahlungen. Gewisse Mietverträge sehen vor, dass ein Teil der Nebenkosten pauschal und ein anderer Teil akonto in Rechnung gestellt werden. Meistens werden dabei die Heiz-, Warmwasser- und Stromkosten akonto abgerechnet, weil diese von Jahr zu Jahr stark schwanken können. Die übrigen Nebenkosten hingegen - etwa die Benutzungsgebühr fürs Kabelfernsehen und die Abfallentsorgungsgebühr - werden pauschal in Rechnung gestellt. Denn sie machen grundsätzlich jedes Jahr gleich viel aus. Eine derartige Aufteilung ist aber auf jeden Fall deutlich im Mietvertrag zu erwähnen.

#### **3.1. Akontozahlungen**

Vermieterinnen und Vermieter, welche die Nebenkosten "akonto" einkassieren, müssen jedes Jahr eine detaillierte Abrechnung vorlegen. Die monatlichen Nebenkostenzahlungen sind nur Anzahlungen, in der Fachsprache Akontozahlungen. Liegt die Abrechnung dann vor, erhalten die Mieterinnen und Mieter eine Rückerstattung oder müssen eine Nachzahlung leisten.

#### **3.2. Nebenkostenpauschale**

Sofern der Mietvertrag eine Nebenkostenpauschale vorsieht, muss die Vermieterschaft keine Abrechnung vorlegen. Dafür kann sie auch keine Nachforderungen stellen. Mit der Zahlung der vereinbarten Pauschale sind die Nebenkosten abgegolten, ganz unabhängig davon, wie hoch der Energieverbrauch war. Auch Sie als Mieterin oder Mieter können jedoch grundsätzlich keine Rückerstattung verlangen. Es gibt allerdings Ausnahmen. Die Nebenkostenpauschale darf nicht beliebig festgelegt werden. Sie ist vielmehr aufgrund der durchschnittlichen Kosten in den letzten drei Jahren zu bemessen. Das steht Art. 4 Abs. 2 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

#### **3.3. Nachträgliche Einmalzahlung**

Eine dritte Art der Nebkostenerhebung ist die Einmalzahlung. Die Mieterschaft erhält am Ende der Abrechnungsperiode eine Abrechnung und bezahlt dann die gesamten Nebenkosten auf einmal. Dies ist dann der Fall, wenn im Mietvertrag zwar Nebenkosten

vorgesehen sind, aber keine monatlichen Akontozahlungen und keine monatliche Nebenkostenpauschale.

### **3.4. Direktzahlung an Dritte**

Wenn Sie beispielsweise ein Einfamilienhaus mieten, stellt Ihnen die Vermieterschaft häufig keine Nebenkosten in Rechnung. Sie bestellen das Heizmaterial vielmehr selber und begleichen auch die Rechnung selbst. Rechtlich gesehen handelt es sich zwar auch dabei um Nebenkosten. Nur laufen sie nicht über die Vermieterschaft. Den elektrischen Strom, den Sie innerhalb Ihrer Wohnung verbrauchen, bezahlen Sie fast immer direkt. Sie als Mieterin oder Mieter melden sich selbst beim Elektrizitätswerk und erhalten von diesem auch selbst eine Rechnung. Derartige Nebenkosten, die Sie direkt an Dritte bezahlen, müssen nicht unbedingt im Mietvertrag erwähnt sein.

## **4. Die Abrechnung**

### **4.1. Wie detailliert muss die Abrechnung sein?**

Auf der Nebenkostenabrechnung sind die einzelnen Positionen detailliert aufzuschlüsseln. Zudem müssen Sie erkennen können, wie die gesamten Nebenkosten auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt werden.

### **4.2. Heizkosten: Spezialfall Ölverbrauch**

Wird ein Haus mit Gas, elektrischem Strom oder Fernwärme beheizt, ist die Abrechnung relativ einfach. Der Energielieferant (Gaswerk, Elektrizitätswerk, Fernwärmenetzbetreiber) schickt Rechnungen, die in die Heizkostenabrechnung zu übertragen sind. Wird ein Haus hingegen mit Öl, Kohle oder Holzschnitzeln beheizt, kauft in der Regel die Vermieterschaft den Brennstoff ein. In diesem Fall sind am Ende der Abrechnungsperiode meistens Vorräte vorhanden, die den einzelnen Brennstoffeinkäufen gegenüber zu stellen sind. Dies ist kompliziert, weil gerade der Heizölpreis starken Schwankungen unterliegt. Bei einer Ölheizung ist auf der Heizkostenabrechnung der Anfangsbestand im Tank auszuweisen. Dazu sind die einzelnen Öleinkäufe zu addieren und am Schluss der Endstand am Ende der Abrechnungsperiode abzuziehen. Bei veränderlichen Ölpreisen ist davon auszugehen, dass früher gekauftes Öl früher verbraucht worden ist. Auf der Abrechnung sind die Rechnungsbeträge sowie der massgebende Ölpreis pro 100 kg anzugeben. Rabatte und Preisvergünstigungen, die eine Brennstofffirma der Vermieterschaft gewährt, sind an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben.

### **4.3. Einsicht in die Belege**

Um die Nebenkostenabrechnung zu kontrollieren, haben Sie als Mieterin oder Mieter das Recht, Einblick in die Belege zu nehmen. Häufig will die Vermieterschaft dieses Recht nur innert einer gewissen Frist gewähren. Im Mietvertrag oder auf der Abrechnung steht, 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. Sonst muss Ihnen die Vermieterschaft die Belege schicken oder Ihnen in der Nähe ihres Wohnorts die Einsichtnahme ermöglichen. Als Mieterin oder Mieter haben Sie das Recht, die Belege zur Heizkostenabrechnung zu kopieren.

## **5. Übermässige Nachzahlungen**

Sieht ein Mietvertrag monatliche Akontozahlungen an die Nebenkosten vor, sollten diese möglichst genau den effektiven Kosten entsprechen. Als Mieterin oder Mieter erwarten Sie mit gutem Recht, am Ende der Abrechnungsperiode nur noch geringfügige Nachzahlungen leisten zu müssen.

## **6. Verteilung der Nebenkosten auf die einzelnen Mietparteien**

Wie die Vermieterschaft die Nebenkosten auf die einzelnen Mietparteien in einem Haus aufschlüsseln muss, ist im Gesetz nicht vorgeschrieben. Sofern sich im Mietvertrag keine Bestimmung dazu findet, kann sie dies von sich aus festlegen. Solange der angewandte Verteilschlüssel einigermaßen plausibel ist, müssen ihn die Mieterinnen und Mieter akzeptieren.

### **6.1. Neutrale und verbrauchsabhängige Aufteilung**

Normalerweise unterscheidet man auf der Nebenkostenabrechnung zwischen neutralen und verbrauchsabhängigen Kosten. Zu den neutralen gehören etwa die Auslagen für die Hauswartung, die Treppenhausbeleuchtung, den Lift und den Gartenunterhalt. Sie werden gleichmässig auf alle Mietparteien aufgeteilt. Verbrauchsabhängig sind hingegen die Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten, aber beispielsweise auch die Wasser- und Abwasserkosten. Sie hängen von der Grösse einer Wohnung oder der Anzahl der sie bewohnenden Personen ab und werden in der Regel nach der Fläche oder dem Kubikinhalte einer Wohnung aufgeteilt.

### **6.2. Verteilschlüssel Heizkosten**

Üblich, aber rechtlich nicht unbedingt zwingend ist es, die Heizkosten entsprechend der Wohnfläche auf die einzelnen Mietparteien aufzuteilen. Manchmal wird auch auf den Kubikinhalte der Wohnungen abgestellt. Das macht vor allem dann Sinn, wenn die Räume auf den verschiedenen Etagen eine unterschiedliche Höhe aufweisen.

### **6.3. Verteilschlüssel Warmwasseraufbereitung**

Auch bei der Aufteilung der Warmwasseraufbereitungskosten stellen viele Vermieterinnen und Vermieter auf die Wohnfläche oder den Kubikinhalte der einzelnen Wohnungen ab. Dies macht die Abrechnung einfacher, da die Heiz- und Warmwasserkosten auf der Abrechnung nicht auseinander gehalten werden müssen. Es lässt sich aber auch sachlich rechtfertigen, da sich in einer grossen Wohnung häufig mehr Personen aufhalten, die entsprechend mehr warmes Wasser verbrauchen. Manchmal werden die Warmwasseraufbereitungskosten aber auch nach der Personenzahl oder -seltener - der Wasserstellen in einer Wohnung auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt. In diesem Fall müssen die Warmwasseraufbereitungskosten von den Heizkosten unterschieden werden.

### **6.4. Aufteilung zwischen Geschäften und Wohnungen**

Befinden sich in einer Liegenschaft sowohl Wohnungen als auch Geschäftsräume, hat die Vermieterschaft dem bei der Aufteilung der Nebenkosten Rechnung zu tragen. Geschäften mit einem grossen Warmwasserverbrauch ist ein grösserer Anteil der Warmwasserkosten in Rechnung zu stellen.

### **6.5. Verteilschlüssel übrige Nebenkosten**

Die so genannten übrigen Nebenkosten umfassen sowohl neutrale als auch verbrauchsabhängige Positionen. Häufig werden sie trotzdem alle zusammen zu gleichen Teilen auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt, wie dies für neutrale Nebenkosten Sinn macht. Wie schon unter Ziff 7.1. erwähnt, lässt sich dagegen nichts einwenden, sofern dabei nicht ganz krasse Ungerechtigkeiten entstehen. Gewisse Vermieterinnen und Vermieter wählen für die Wasserkosten jedoch einen differenzierteren Schlüssel sie stellen auf die Anzahl Personen oder Wasserstellen in einer Wohnung ab, oder auf die Wohnfläche oder den Kubikinhalte.

### **6.6. Änderung des Verteilschlüssels**

Den einmal gewählten Verteilschlüssel darf die Vermieterschaft nicht nach Belieben abändern. Nimmt sie eine Änderung daran vor, stellt das eine Vertragsänderung dar, die sie nur auf einen Kündigungstermin hin vornehmen kann und den Mieterinnen und Mietern unter Einhaltung der erforderlichen Formalitäten ankündigen muss.

## **6.7. Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA)**

In vielen Liegenschaften werden die Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten heutzutage aufgrund einer genauen Erfassung des Wärmeverbrauchs abgerechnet. Man spricht in diesem Fall von verbrauchsabhängiger Heizkostenabrechnung (VHKA). Zweck der VHKA ist der Umweltschutz. Die einzelnen Mieterinnen und Mieter sollen belohnt werden, wenn sie sparsam mit der Heizenergie umgehen. Die VHKA ist jedenfalls eine komplizierte Angelegenheit, die oft weder von Mieterinnen und Mietern noch von der Vermieterschaft richtig nachvollzogen werden kann. Sie müssen sich weitgehend auf die Firma verlassen, welche die Wärmezähler auswertet und die Abrechnung erstellt. Kompliziert wird die Sache dadurch, dass man die Heizkosten nicht einfach entsprechend den wieweit eine Wohnung Wärme von durchführenden Heizungsrohren und von anderen Wohnungen bezieht. So macht es beispielsweise einen Unterschied, ob eine Wohnung an zwei Aussenwänden oder zwischen zwei anderen beheizten Wohnungen liegt. Dem allem trägt die VHKA durch einen so genannten Lageausgleich und die Berechnung des so genannten Zwangswärmeconsums Rechnung. Für Sie als Mieterin oder Mieter ist bei der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung wichtig zu wissen:

- Bei der VHKA ist immer nach dem System der Akontozahlungen abzurechnen, sonst macht die ganze Angelegenheit ja keinen Sinn.
- Sie sind verpflichtet, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wärmezählerfirma jährlich Zutritt zu Ihrer Wohnung zu gewähren, damit sie die Zählerstände ablesen können.
- Die Installation der Wärmezähler darf nicht auf die Nebenkosten überwältzt werden. Dabei handelt es sich um eine wertvermehrende Investition, die in der Regel jedoch zu einer Mietzinserhöhung.
- Falls sich in Ihrer Wohnung beim Abschluss des Mietvertrags Wärmezähler befunden haben, können Sie ohne gegenteilige Vereinbarung im Mietvertrag davon ausgehen, dass verbrauchsabhängig abgerechnet wird. Falls die VHKA während Ihrer Mietdauer neu eingeführt wurde und mit einer der Mietzinserhöhung verbunden war, ist der Mietzins bei deren Abschaffung auf jeden Fall zu reduzieren.
- Die Kosten für den Service und die Ablesung der Wärmezähler sowie für deren Auswertung darf die Vermieterschaft auf die Heizkosten schlagen. Dieser Betrag erscheint dann auf Ihrer Nebenkostenabrechnung.

## **7. Spezialfälle**

### **7.1 Leerstehende Wohnungen**

Die Heizkosten für eine leerstehende Wohnung gehen zu Lasten der Vermieterschaft. Wird ein nichtbewohntes Mietobjekt nachweislich nur so stark geheizt, als dies zur Vermeidung von Frostschäden nötig ist, muss die Vermieterschaft nur einen reduzierten Teil der Heizkosten übernehmen.

### **7.2 Bauaustrocknung im Neubau**

Wenn Sie als Erstmieterin oder -mieter in einen Neubau einziehen, können Sie im ersten Jahr eine Reduktion der Heizkosten verlangen. Denn in diesem Fall wird ein Teil der Heizenergie benötigt, um den Bau auszutrocknen. Die Reduktion beträgt 10 Prozent der Heizkosten, wenn Sie zwischen 1. April und 30. Juni eingezogen sind. Bei Einzug zwischen 1. Juli und 30. September sind es 15 Prozent und beim Einzug zwischen 1. Oktober und 31. März 20 Prozent.

### **7.3 Auszug unter dem Jahr**

Kompliziert wird die Abrechnung der Nebenkosten bei einem Wohnungswechsel. In diesem Fall können Sie als Mieterin oder Mieter keine sofortige Abrechnung verlangen. Dazu wäre die Vermieterschaft in der Regel gar nicht in der Lage, weil sie die Nebenkostenabrechnung erst erstellen kann, wenn sie alle dazu erforderlichen Rechnungen dazu hat. Auch nach einem Wohnungswechsel erhalten Sie die Nebenkosten also erst nach Ablauf der

ordentlichen Abrechnungsperiode. Dabei darf Ihnen die Vermieterschaft allerdings nur einen entsprechenden Anteil der Kosten für die gesamte Periode in Rechnung stellen. Bei dessen Berechnung hat sie zu berücksichtigen, dass nicht in jedem Monat gleich viel Heizenergie benötigt wird.

Wie viel Prozent der jährlichen Heizenergie für einen bestimmten Monat in Rechnung zu stellen sind, zeigt die folgende Tabelle:

Monat	Heizung ohne Warmwasser- aufbereitung in %	Heizung mit Warmwasser- aufbereitung in %
Januar	17,5	13,6
Februar	14,5	12,1
März	13,5	11,5
April	9,5	9,3
Mai	3,5	5,6
Juni	–	3,7
Juli	–	3,7
August	–	3,6
September	1,0	3,7
Oktober	10,0	9,5
November	13,5	10,7
Dezember	17,0	13,0

Die Prozentzahlen zur Verteilung der Heizkosten zwischen den Abrechnungsperioden beruhen auf so genannten „Heizgradtagzahlen“, die von der Meteorologischen Zentralanstalt erhoben werden.

## **8. Bis wann sind die Nebenkosten abzurechnen?**

Ist die Vermieterschaft zur Abrechnung verpflichtet hat sie dies gemäss einer ungeschriebenen Regel innert sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zu tun.

### **8.1. Ihre Rechte bei verspäteter Abrechnung**

Trifft die Nebenkostenabrechnung nicht rechtzeitig ein, können Sie als Mieterin oder Mieter auf verschiedene Weise Druck aufsetzen. Etwa indem Sie bei der Mietschlichtungsbehörde Klage einreichen.

### **8.2. Verjährung**

Wenn die Abrechnung vor Ablauf von fünf Jahren eintrifft, müssen Sie die Nebenkosten doch noch bezahlen. Denn diese verjähren erst fünf Jahre nach Ablauf der betreffenden Abrechnungsperiode oder nach dem Auszug aus einer Wohnung.

Anders verhält es sich, wenn die Nebenkostenabrechnung einen Saldo zu Ihren Gunsten ergibt. Dann verjährt Ihr Rückforderungsanspruch in einem Jahr, nachdem Sie von ihm Kenntnis erhalten haben. Spätestens nach zehn Jahren können Sie diesen Anspruch jedoch nicht mehr geltend machen.

### **8.3. Wenn der Mietvertrag eine Abrechnungsfrist vorsieht**

Häufig steht im Kleingedruckten zum Mietvertrag, bis wann die Nebenkosten abgerechnet werden müssen. Normalerweise handelt es sich dabei um eine so genannte Ordnungsvorschrift. Das heisst, Sie müssen eine allfällige Nachzahlung auch dann noch entrichten, wenn die Vermieterschaft die Frist überschritten hat. Sie haben im Falle einer Fristüberschreitung lediglich die Möglichkeit, Anrufung der Mietschlichtungsbehörde, Verweigerung weiterer Akontozahlungen, Rückforderung bereits bezahlter Akontozahlungen. In gewissen vorgedruckten Mietvertragsformularen steht jedoch ausdrücklich, Nachzahlungen an die Nebenkosten seien nicht mehr geschuldet, wenn die Abrechnung nicht innert zwei Jahren oder 18 Monaten eintreffe. In diesem Fall müssen Sie später eintreffende Rechnungen tatsächlich nicht mehr begleichen.

## **9. Vorgehen, wenn Sie mit der Abrechnung nicht einverstanden sind?**

Nachzahlungen und Rückerstattungen von Nebenkosten sind grundsätzlich fällig, sobald die Abrechnung bei Ihnen eingetroffen ist. In der Praxis können Sie jedoch eine Zahlungsfrist von 30 Tagen beanspruchen, wie dies allgemein üblich ist. Noch nicht fällig ist eine Nachzahlung allerdings, wenn Ihnen die Vermieterschaft die Einsicht in die Belege zur Nebenkostenabrechnung verweigert.

### **9.1. Der Rechtsweg**

Wenn Sie als Mieterin oder Mieter zuviel bezahlte Akontozahlungen zurückfordern, müssen Sie den Rechtsweg einschlagen. Fordert die Vermieterschaft hingegen eine Nachzahlung von Nebenkosten, können 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. Mieterinnen und Mieter können auch von sich aus an die Schlichtungsbehörde wenden und beantragen, dass sie die Nebenkostennachforderung der Vermieterschaft überprüft. Die Mietschlichtungsbehörde ist eine paritätisch zusammengesetzte Kommission, in der die Mieter- und Vermieterseite vertreten sind. Das Verfahren ist kostenlos und es gibt keine Parteientschädigungen für Anwältinnen und Anwälte. Definitiv entscheiden kann die Mietschlichtungsbehörde in den meisten Fällen jedoch nicht, sondern nur eine Einigung vorschlagen.

### **9.2. Keine Angst vor der Kündigung**

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 wegen Zahlungsverzugs ist allerdings nur zulässig, wenn die betreffende Forderung klar ausgewiesen und unbestritten ist. 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.