

Abrechnung der Nebenkosten – Häufige Fragen und Antworten

In vielen Mietverhältnissen dauert die Nebenkostenperiode von Juli zu Juni. Danach folgt die Abrechnung der Nebenkosten. Dabei können bei den Mieterinnen und Mieter aber auch bei den Vermieterinnen und Vermieter Fragen auftreten. Hier die häufigsten Fragen mit Antworten.

Fragen von Mieterinnen und Mietern

Wieso sind die Heiz- und Betriebskosten so stark gestiegen?

Die Kosten für Öl und Gas, aber auch die Kosten für den elektrischen Strom, sind stark gestiegen. Dies nach Auffassung von Experten vor allem als Folge der Corona-Pandemie und des Krieges in der Ukraine.

Was gehört zu den Heiz- und Betriebskosten?

Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind in der Mietrechtsverordnung (Art. 5 VMWG) näher umschrieben.

Daneben gibt es zahlreiche weitere Betriebskosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, die dem Mieter nebst dem Mietzins in Rechnung gestellt werden können. Dies allerdings nur dann, wenn die Nebenkosten im Mietvertrag ausdrücklich und konkret vereinbart worden sind.

Der Mieter muss Nebenkosten somit nur dann bezahlen, wenn die einzelnen Nebenkostenpositionen im Vertrag festgehalten sind. Beispiele weiterer Nebenkosten sind etwa Hauswartungskosten, Garten- und Umgebungspflege, Allgemiestrom, Kabel-TV-Gebühren, Kaltwasserkosten, Abwassergebühren, Liftbetriebskosten.

Wie kann ich die Heiz- und Betriebskostenabrechnung überprüfen?

Zum einen kann der Mieter anhand des Mietvertrages prüfen, ob ihm in der Abrechnung nur Nebenkosten belastet werden, welche vertraglich vereinbart worden sind.

Zum anderen kann der Mieter von seinem Einsichtsrecht Gebrauch machen. Der Vermieter darf dem Mieter nur die tatsächlichen Kosten in Rechnung stellen und also die entsprechenden Ausgaben belegen können. Der Mieter muss das Einsichtsrecht am

Wohn- oder Geschäftssitz des Vermieters ausüben. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter kostenlose Kopien der Belege zur Verfügung zu stellen.

Welche Rechte habe ich als Mieterin und Mieter?

Neben dem Einsichtsrecht in die Belege hat die Mieterin, der Mieter das Recht, die Nebenkostenabrechnung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde für Mietsachen anzufechten.

Was kann ich als Mieterin oder als Mieter in Zukunft gegen steigende Heiz- und Betriebskosten unternehmen?

Da die Mieterschaft keinen direkten Einfluss auf die Preisentwicklung hat, bleibt letztlich nur die Einsparung von Öl, Gas und elektrischem Strom. Steuern lässt sich die Höhe der Nebenkosten somit durch eine Änderung des Verbrauchsverhaltens. Dazu hat das Bundesamt für Energie eine Broschüre publiziert, die im Internet kostenlos heruntergeladen werden kann (<https://pubdb.bfe.admin.ch>).

Wie schnell muss ich die Nebenkostenabrechnung bezahlen?

Der Vermieter muss gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dem Mieter eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen einräumen.

Was, wenn die Rechnung zu hoch ist und ich sie nicht bezahlen kann?

In einem solchen Fall sollte sich der Mieter unbedingt beim Vermieter über die Möglichkeit einer Ratenzahlung erkundigen. Die Nichtbezahlung des Saldos einer korrekt erstellten Nebenkostenabrechnung berechtigt den Vermieter, gemäss Art. 257d OR (Zahlungsverzugskündigung) vorzugehen. Die Nichtbezahlung der Nebenkostenabrechnung kann für die Mieterschaft somit ernste Konsequenzen haben.

Kann ich meine Akonto-Zahlungen erhöhen?

Die freiwillige Erhöhung der Akonto-Zahlungen ist nach Absprache mit dem Vermieter jederzeit möglich. Zur Vermeidung hoher Nachzahlungen ist ein solches Vorgehen ratsam.

Im Falle einer freiwilligen Erhöhung der Akonto-Zahlungen muss sich der Vermieter an keine Formvorschriften halten. Die Erhöhung kann zudem vereinbarungsgemäss auf einen beliebigen Zeitpunkt erfolgen. Die Erhöhung der Akonto-Zahlung sollte schriftlich festgehalten werden.

Mein Nachbar bezahlt weniger Heiz- und Betriebskosten als ich, obwohl wir die gleiche Wohnungsgrösse haben. Wieso?

Das kann verschiedene Gründe haben. Erfolgt die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen über die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (VHKA), ist für die Verteilung dieser Kosten nicht nur die Wohnungsgrösse massgebend. Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten muss zudem nicht zwingend gemäss der Wohnungsgrösse erfolgen. Möglich ist auch eine Verteilung gemäss Rauminhalt.

Der Vermieter ist zudem nicht verpflichtet, bei allen Wohnungen dieselben Nebenkostenpositionen zu vereinbaren. So ist es durchaus möglich, dass bei bereits länger andauernden Mietverhältnissen mietvertraglich weniger Nebenkostenpositionen vereinbart worden sind als bei erst kürzlich abgeschlossenen Mietverträgen.

Was heisst VHKA und was bedeutet es?

VHKA ist die Abkürzung für die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung. Gemäss Energiegesetz des Bundes sind Neubauten, sofern sie mindestens fünf Wärmebezüger aufweisen, mit Zählgeräten zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs auszurüsten. Für die Umsetzung der VHKA ist die kantonale Gesetzgebung zuständig.

Im Kanton Zürich müssen mindestens 60% der Heiz- und Warmwasserkosten nach Verbrauch abgerechnet werden. Der Rest (maximal 40%) werden dem Mieter nach wie vor gemäss dem ursprünglichen Verteilschlüssel (Wohnfläche, Rauminhalt) belastet. Dies gilt nur für Gebäude mit VHKA-Pflicht.