

K-Tipp | 15.05.2002

Das Kreuz mit den Nebenkosten

Heiz- und Nebenkosten: Das müssen Sie wissen und kontrollieren, wenn der Vermieter die Abrechnung schickt

Die jährliche Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten verursacht immer wieder Ärger - weil Vermieter die rechtlichen Bestimmungen nicht genau einhalten.

Pirmin Schilliger redaktion@ktipp.ch

Bei Mietverträgen mit Akontozahlungen ist der Vermieter verpflichtet, jährlich die Heiz- und alle weiteren Nebenkosten detailliert abzurechnen. Je nach Saldo erhalten die Mieter dann Rückvergütungen - oder sie müssen nachzahlen.

Dabei gilt: Zuerst die Abrechnung kontrollieren und erst dann bezahlen!

Falls Sie an der Richtigkeit einer Abrechnung zweifeln, können Sie bei der Verwaltung Einsicht in die entsprechenden Belege verlangen. Ein fairer Vermieter wird Ihnen Kopien der Belege zusenden.

Prinzipiell gilt: Die Nebenkosten müssen den tatsächlichen Kosten des Vermieters entsprechen; er darf mit ihnen keinen Gewinn machen. Auch Rabatte und Vergünstigungen muss er an seine Mieter weitergeben. Umgekehrt können aber Verteuerungen auf den Mieter überwältigt werden.

Verteilschlüssel löst oft Mieterkrach aus

Die Erfahrungen der Mieterverbände zeigen: Es sind stets die gleichen Punkte, die bei der jährlichen Nebenkostenabrechnung zu Streitigkeiten führen.

- Heizkosten: Frankenmässig ist das der grösste Posten der Nebenkosten. «Der Ärger ist dann am grössten, wenn die Heizölpreise im Laufe des Jahres gestiegen sind und die Nachzahlungen entsprechend hoch ausfallen», sagt Peter Macher vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband (MV). Dies war im Verlaufe des vergangenen Jahres der Fall. Viele Mieter werden also nachzahlen müssen.

Damit Mieter die Heizkosten kontrollieren können, müssen Anfangs- und Endbestand im Tank sowie Neueinkäufe während der Heizperiode aufgelistet sein.

Selbstverständlich muss in der Abrechnung auch stehen, zu welchem Preis das Heizöl eingekauft wurde.

Neben dem Brennstoff (Heizöl, Gas usw.) dürfen auch die Kosten für den Strom von Brenner und Umwälzpumpe, für die Bedienung der Heizanlage, für Kaminfeger, Tankrevision und für den Service von Wärmehählern und Brennern in Rechnung gestellt werden.

Nichts zu suchen haben hier jedoch die Kosten für die Reparatur defekter oder für die Erneuerung sanierungsbedürftiger Heizanlagen, ebenso wenig die Kosten für die Verzinsung und Amortisation der Heizanlage. Auch Investitionen (Heizkostenverteiler, Wärmezähler, Thermostatventile) für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA) dürfen hier nicht erscheinen. Sie sind wertvermehrender Natur und müssen auf den Mietzins überwälzt werden.

- Verteilschlüssel: In der Heizkostenabrechnung muss auch ersichtlich sein, nach welchem Schlüssel die Kosten zwischen den einzelnen Mietparteien aufgeteilt werden - ein wunder Punkt, der unter den Mietern immer wieder zu heftigen Diskussionen führt. «Es ist klar, dass die Verteilung gerecht sein sollte», sagt Macher. Aber er warnt davor, sich deswegen unter Wohnungsnachbarn zu zanken. «Die Überprüfung von Verteilungsschlüsseln ist aufwändig und kann den Beizug von Experten erfordern. Die Anfechtung lohnt sich nur, falls wirklich Fehler oder Ungerechtigkeiten vorliegen.»

Für die Verteilung der Heizkosten sind mehrere Methoden zulässig: nach Wohnfläche, nach Kubikinhalt oder - bei der VHKA - nach einem von der Installationsfirma aufgestellten Schlüssel, wobei dann in Grundkosten (30 bis 50%) und verbrauchsabhängige Kosten (50 bis 70%) aufgeteilt wird. Wer also sparsam heizt, wird nur zum Teil belohnt.

- Änderung der Nebenkosten: Sämtliche Nebenkosten müssen im Mietvertrag namentlich bezeichnet sein. All jene Posten hingegen, die nicht erwähnt sind, gelten als im Mietzins inbegriffen.

Unerlaubte Kosten eingeschmuggelt

Gewisse Vermieter versuchen, solche inbegriffenen Nebenkosten (beispielsweise Kehricht und Abwasser) plötzlich in die Nebenkostenabrechnung zu schmuggeln - faktisch eine unerlaubte Mietzinserhöhung durch die Hintertüre. Befinden sich also auf der Abrechnung solche neuen Positionen, die hier gemäss Mietvertrag nichts zu suchen haben, sollten Sie bei Ihrem Vermieter vorsprechen und eine Korrektur verlangen.

Beharrt der Vermieter auf den neuen Nebenkosten, so muss er eine Mietvertragsänderung machen. Dabei gelten die gleichen rechtlichen Bedingungen wie bei einer Mietzinserhöhung. Sie können die Änderung innert 30 Tagen ab Erhalt der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde anfechten.

- Zu tiefe Akonto-Beträge: Es ist ein alter Trick: Um eine teure Wohnung besser vermieten zu können, setzen manche Vermieter bei der Ausschreibung die Akonto-Beträge unrealistisch tief an. Bei der ersten Nebenkostenabrechnung überraschen sie dann den Mieter mit hohen Nachforderungen.

Leider gibt es keine präzisen gesetzlichen Vorschriften, die solchen Machenschaften einen Riegel schieben würden.

Trotzdem kann der Mieter versuchen, Nebenkosten, die in Wahrheit die effektive Höhe des Mietzinses verschleiern, anzufechten. «Realistisch sind Akonto-Beträge, die 10 bis 15 Prozent der Nettomiete ausmachen», sagt Niklaus Scherr, Geschäftsführer beim Mieterinnen- und Mieterverband Zürich. Sind es weniger als 10 Prozent, ist Vorsicht geboten.

- Auch Rückvergütungen kontrollieren: Falls Sie nicht nachzahlen müssen, sondern aufgrund der Nebenkostenabrechnung Geld zurückerhalten, ist das noch längst keine Garantie dafür, dass mit der Abrechnung alles in Ordnung ist.

In der Freude vergessen viele Mieter, die Abrechnung sorgfältig zu kontrollieren. Es kann aber durchaus sein, dass der Vermieter die tieferen Heizölkosten nicht in vollem Umfang an den Mieter weitergegeben hat. Auch in diesem Fall haben Sie das Recht, den Ihnen vorenthaltenen Teil der Rückvergütung zurückzufordern - und zwar zu 100 Prozent.

Betriebskosten und Abgaben - Was Sie akzeptieren müssen - und was nicht

Prinzipiell sind als Nebenkosten nur Betriebskosten und öffentliche Abgaben zulässig, welche beim üblichen Gebrauch anfallen.

Zulässige Nebenkosten: Heizung, Treppenreinigung, Hauswartlohn und -aufwendungen, Wasser, allgemeine Beleuchtung (für von allen Mietern gemeinsam benutzte Räume), Stromkosten für Belüftung und Klimaanlage, Gebühren für Kabelfernsehen und -radio, Liftkosten, Kanalisation, Abfuhrwesen.

Unzulässige Nebenkosten: Kosten für Erstellung, Reparatur, Unterhalt und Amortisation des Objekts; öffentliche Abgaben wie Grundsteuern, Anschlussgebühren, Gebäudeversicherungsprämien, Grundpfandzinsen, Beiträge an Strassen-/Trottoirkosten.

Probleme? Hier erhalten Sie Informationen und Hilfe

Das sind die entscheidenden Punkte zum Thema Nebenkosten.

- Sie haben das Recht auf Einsicht und Kontrolle aller wichtigen Unterlagen. Solange sich der Vermieter dem Begehren widersetzt, sind die verlangten Nebenkosten nicht fällig.

- Falls Nebenkostenpauschalen statt Akonto-Zahlungen vereinbart sind, haben Sie ebenfalls ein Recht auf Einsicht und Kontrolle. Basis für Nebenkostenpauschalen sind die Durchschnittswerte von drei Jahren; Pauschalen dürfen nicht von den tatsächlichen Kosten abweichen.

Stellen Sie bei der Überprüfung der Pauschale Unregelmässigkeiten fest, verlangen Sie vom Vermieter schriftlich Auskunft. Solange der Vermieter eine verbindliche und mit entsprechenden Belegen und Abrechnungen gestützte Antwort schuldig bleibt, sind die Nebenkosten ebenfalls noch nicht fällig.

- Verjährungsfrist: Der Vermieter kann die Nebenkosten während fünf Jahren nachfordern.

- Bei einem Rechtsstreit muss diejenige Partei aktiv werden, die von der anderen Geld will. In erster Instanz ist für das Verfahren die Schlichtungsbehörde zuständig.

- Kündigungsschutz: Falls Sie als Mieter Ihre Rechte im Zusammenhang mit einer Heiz- und Nebenkostenabrechnung wahrnehmen, darf Ihnen deswegen nicht gekündigt werden.

- Probleme mit der Nebenkostenabrechnung sind rechtlich meist sehr komplex. Die Rechtsauskunft des K-Tipp ist aus diesem Grunde nicht die richtige Anlaufstelle. Es empfiehlt sich, für kurze Informationen direkt die darauf spezialisierten Juristinnen und Juristen der Mieterverbands-Hotline anzurufen:
Nummer : 0900 900 800 (Fr. 3.70 pro Minute für Anrufe ab dem Festnetz).

- Ausführliche Hilfe (für MV-Mitglieder gratis) bieten die regionalen Rechtsberatungsstellen der Mieterinnen- und Mieterverbände.

Adressen sowie aktuelle Tipps finden Sie unter www.mieterverband.ch

- Das Merkblatt «Nebenkosten und Heizungsabrechnung» (Fr. 8.-) gibt es beim Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband, Zentralsekretariat Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich, Tel. 01 291 09 37.

- Der Saldo-Ratgeber «Das Mietrecht im Überblick» enthält alles Wichtige zum Thema und viele Adressen. Sie können das 140 Seiten starke Buch mit der Karte auf Seite 13 bestellen oder über Tel. 01 254 32 32.