

Der aktuelle Miettipps

Im Labyrinth der Nebenkosten

Wie kontrolliert man die Nebenkostenabrechnung? Wir zeigen Ihnen, worauf Sie achten müssen. Sie können dabei viel Geld sparen.

«Ihre Nachzahlung beträgt CHF 1'000.-, zahlbar innerhalb von 30 Tagen»: Ungläubig starrt Isa Muff auf die Nebenkostenabrechnung. Mit einer so hohen Nachzahlung hat sie nicht gerechnet. Wie sollte sie auch? Stets hat sie monatlich 250 Franken akonto für die Nebenkosten ihrer Vierzimmerwohnung einbezahlt. «Das reicht längstens!», hatte ihr der Vertreter der Liegenschaftsverwaltung anlässlich der Wohnungsbesichtigung versichert. Und als er sie auch noch auf das «Minergie»-Label hinwies, waren ihre Zweifel verflogen. Minergie-Häuser haben ja bekanntlich eine gute Wärmedämmung und eine eigene Belüftung. Sie sollten deshalb einen besonders tiefen Energiebedarf aufweisen. Und nun das!

Doch sind hohe Nachforderungen, die in keinem Verhältnis zu den Akontozahlungen stehen, überhaupt zulässig? Nach Ansicht des Bundesgerichts leider schon. Auch dann, wenn die Nachforderungen die Akontozahlungen massiv überschreiten. Gemäss dem höchsten Gericht ist der Vermieter nicht einmal verpflichtet, die Mietenden über die abschätzbare Höhe der Nebenkosten aufzuklären. Diese mieterfeindliche Praxis ist sehr fragwürdig. Denn die Höhe der Nebenkosten ist für viele Mietende ein zentrales Kriterium bei der Wahl einer Wohnung. Transparenz ist zudem ein wichtiges Element im Missbrauchsschutz. Könnte Isa Muff nicht argumentieren, der Liegenschaftsverwalter habe ihr mündlich zugesichert, dass die Akontozahlungen die effektiven Nebenkosten weitgehend abdecken? Eigentlich schon. Doch leider sind mündliche Aussagen äusserst schwierig zu beweisen.

Kontrollieren Sie hohe Nachforderungen besonders gut

Trotz dieser fragwürdigen Praxis des Bundesgerichts sind solche hohen Nachforderungen nur geschuldet, wenn die Nebenkostenabrechnung auch tatsächlich korrekt ist. Deshalb nimmt Isa Muff die Abrechnung nun genauer unter die Lupe. In einem ersten Schritt vergleicht sie die einzelnen Positionen in der Nebenkostenabrechnung mit den in ihrem Mietvertrag aufgelisteten Nebenkosten. Denn geschuldet sind nur jene Nebenkosten, die im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt sind. Die Nebenkosten müssen detailliert aufgeführt bzw. ausgeschieden sein. Steht da beispielsweise «Heizkosten- und übrige Betriebskosten», müssen Mietende nur die Heizkosten bezahlen. Die Bezeichnung «Betriebskosten» ist dagegen zu vage. Sind im Mietvertrag beispielsweise keine Nebenkosten für die Hauswartung genannt, darf der Vermieter dafür keine Extravergütung verlangen.

Eine Ausnahme von dieser Regel gilt für die Heiz- und Warmwasserkosten. Sind die Warmwasseraufbereitungskosten im Mietvertrag aufgeführt, so darf der Vermieter gemäss Artikel 5 VMWG ohne besondere Erwähnung nebst den Energiekosten beispielsweise auch die Auslagen für die Entkalkung des Boilers und des Leitungsnetzes in Rechnung stellen. Weil der Boiler aber nur alle

drei bis fünf Jahre entkalkt werden muss, darf der Vermieter jedes Jahr nur einen Fünftel bis zu einem Drittel der betreffenden Beträge in Rechnung stellen.

Verlangen Sie Einblick in die Belege

Damit Isa Muff die Abrechnung überhaupt kontrollieren kann, ist sie berechtigt, Einblick in die Belege zu nehmen. Faire Verwaltungen senden die Dokumente den Mietern kostenlos per Post. Bei umfangreichen Belegen empfiehlt sich jedoch die Einsichtnahme vor Ort am Sitz der Verwaltung. «Dann packe ich einfach alle erdenklichen Kosten in den Mietvertrag rein und habe dann ausgesorgt», könnten sich schlaumeierische Vermieter jetzt denken. Doch so einfach ist es nicht. Denn nicht alle im Mietvertrag aufgeführten Nebenkosten sind zwangsläufig zulässig. Mietende müssen nur sogenannte Betriebskosten tragen, die in direktem Zusammenhang mit dem Gebrauch der Wohnung stehen. Das sind Verbrauchs- und Nutzungsgebühren wie Heizöl, Wasser, Abwasser, Antennengebühren, Allgemeinstrom, Schneeräumung, Gartenpflege, Hauswartkosten und Kehricht sowie der Aufwand der Verwaltung für die Nebenkostenabrechnung. Von den Betriebskosten sind die Unterhaltskosten zu unterscheiden. Zum Unterhalt gehört alles, was nötig ist, um den Zustand des Mietobjekts bei Beginn des Mietverhältnisses zu erhalten oder wiederherzustellen. Diese Abgrenzung ist wichtig, weil der Vermieter gesetzlich dazu verpflichtet ist, das Mietobjekt zu unterhalten. Als Gegenleistung dafür bezahlen die Mietenden den Mietzins. Diese Pflicht kann der Vermieter vertraglich nicht wegbedingen. Es handelt sich hierbei um eine zwingende Gesetzbestimmung.

Unterhaltskosten, die nichts in der Abrechnung verloren haben, sind etwa Reparaturkosten oder die Kosten für die Neubepflanzung des Gartens. Auch jegliche Abschreibungen wie beispielsweise die Amortisation des Tumblers oder die Verzinsung des dafür investierten Kapitals sind nicht nebenkostenfähig. Wartungskosten dürfen hingegen als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden, sofern sie im Mietvertrag erwähnt sind. Wartung und Reparaturen auseinanderzuhalten, ist schwierig. Beispiel Waschmaschine: Um Wartung handelt es sich bei der jährlichen Funktionskontrolle sowie beim Ersatz von Verschleissteilen. Der Ersatz der Wäschetrommel ist hingegen eine Reparatur. Manchmal finden sich auf der gleichen Rechnung sowohl Reparatur- als auch Wartungsarbeiten. Deshalb ist es wichtig, die Rechnungen von Servicefirmen genau zu kontrollieren, insbesondere wenn sie in einem Jahr höher ausfallen als im Vorjahr.

Bei Ungereimtheiten ist eine Reklamation fällig

Ebenfalls nicht nebenkostenfähig sind öffentliche Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien – mit Ausnahme von Versicherungen, die ausschliesslich die Heizung betreffen, etwa Tankversicherungen. Die Prämien der üblichen Gebäudeversicherungen gegen Feuer, Elementar- und Wasserschaden darf der Vermieter hingegen nicht auf die Nebenkosten überwälzen. Als einfache Faustregel gilt: Alle Kosten, die auch bei einer unbewohnten Liegenschaft anfallen, gehören grundsätzlich nicht auf die Nebenkostenabrechnung.



Nach der Überprüfung der Abrechnung samt den Belegen stellt Isa Muff viele Ungereimtheiten fest. Deshalb kann sie zuerst mündlich oder per E-Mail beim Vermieter reklamieren. Ist dieser aber nicht gewillt, die Abrechnung zu korrigieren, sollte Isa Muff dies mit eingeschriebenem Brief beanstanden. Bleibt der Vermieter stur, kann sie sich an die Schlichtungsbehörde wenden und beantragen, dass sie die Nebenkosten-Nachforderung des Vermieters überprüft.

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz