

Überprüfung der Nebenkostenabrechnung

Viele Ratsuchende kommen in diesen Tagen mit der Nebenkostenabrechnung in die Beratung. Oft sind hohe Nachforderungen der Grund dafür, dass Mieterinnen und Mieter eine Überprüfung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung wünschen.

Vorweg dies: Vorsicht ist immer geboten bei Vergleichen mit Nachbarn. Denn: vergleichen lässt sich nur Gleiches. Wer in einer Vierzimmerwohnung mit 100m² wohnt, kann die Abrechnung nicht mit derjenigen der Mieter einer bedeutend kleineren Dreizimmerwohnung vergleichen. Zudem muss immer auch die Höhe der von den jeweiligen Mietern geleisteten IAKontozahlungen berücksichtigt werden. Mit anderen Worten: wer eine höhere Nachforderung erhält als die Nachbarn, dessen Abrechnung ist nicht automatisch fehlerhaft.

Ob eine Abrechnung tatsächlich zu hoch und somit fehlerhaft ist, lässt sich meist nicht auf die Schnelle beurteilen. Hingegen gibt es Hinweise, die auf mögliche Abrechnungsfehler hindeuten. Unentbehrlich für eine korrekte Überprüfung sind in jedem Fall der Mietvertrag sowie allfällige frühere Abrechnungen.

Bezüglich der Heizkosten kann zum Beispiel folgende Überschlagsrechnung gemacht werden:

Der jährliche Heizölverbrauch liegt in der Schweiz im Durchschnitt bei 15 Liter pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei einem Heizölpreis von durchschnittlich 85 Rappen pro Liter ergibt dies für eine Wohnfläche von 100m² Energiekosten von etwa Fr. 1'300.-. Sind die in Rechnung gestellten Energiekosten viel höher als dieser Durchschnittswert, heisst dies noch nicht, dass die Abrechnung falsch ist. Aber es empfiehlt sich in solchen Fällen, die Vermieterschaft zu einer Stellungnahme aufzufordern.

Nebst den Aufwendungen für die verbrauchten Brennstoffe und Energie dürfen die Vermieter gemäss der Verordnung zum Mietrecht noch folgende Heiz- und Warmwassernebenkosten berechnen (eine detaillierte Auflistung im Mietvertrag ist nicht nötig!): Strom für Brenner und Pumpe, Kaminfeger, periodische Revision des Öltanks, Kosten für Wartung, Boilerentkalkung sowie für die Verwaltung.

Die meisten Nebenkostenabrechnungen enthalten nebst den Heiz- und Warmwasserkosten noch weitere Positionen wie Wasser, Abwasser, Allgemeinstrom und Hauswartung (Achtung: diese müssen im Mietvertrag einzeln aufgeführt sein!). Diese Kosten sind sehr unterschiedlich. Bezüglich der Wasser-, Abwasser- und Stromkosten lohnt es sich allenfalls bei den örtlichen Versorgern und Gemeinden die jeweiligen Tarife zu erfragen.

Sind die Mieter mit der Nebenkostenabrechnung beziehungsweise mit einzelnen Positionen nicht einverstanden, haben sie das Recht, die entsprechenden Belege bei der Vermieterschaft einzusehen. Die Vermieterschaft ist nicht verpflichtet, den Mietern Kopien der umstrittenen Abrechnungspositionen zuzustellen. Hingegen haben die Mieter das Recht, auf eigene Kosten Kopien anzufertigen. Wird die Einsichtnahme in die Belege verweigert, kann die Mieterschaft an die Schlichtungsbehörde gelangen.