

Merkblatt Heiz- und Nebenkosten

- 1 Wann erhalte ich die Heiz- und Nebenkostenabrechnung?
Ist im Mietvertrag für Heiz- und Nebenkosten eine Akontozahlung vereinbart, hat der Vermieter jährlich nach Beendigung der Heizperiode eine Abrechnung für Heiz- und Nebenkosten zu erstellen.
(Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG Art. 4-8))

- 2 Was darf abgerechnet werden?
Abrechenbar sind nur die Kosten, die ausdrücklich im Mietvertrag oder in den allgemeinen Geschäftsbedingungen aufgelistet sind. Im Vertrag dürfen (als separat zu zahlende Nebenkosten) nur Betriebskosten und öffentliche Abgaben aufgeführt werden, welche beim üblichen Gebrauch anfallen oder sich daraus ergeben; dies sind u. a. Kosten für Wasser und Abwasser, Treppenhausreinigung, Stromkosten für die Belüftung und Klimaanlage, Hauswart, Gartenpflege, Liftkosten, allgemeine Beleuchtung, Abonnementsgebühren für das Kabelfernsehen, Kehrrechtgebühren usw.

Nicht abrechenbar sind bei den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben die Liegenschaftsteuern oder Gebäude- und Haftpflichtversicherungsprämien. Ebenso sind Anschaffungen für die Hauswartung (Putzmaschine, Rasenmäher, aber auch deren Reparatur usw.).

Art. 257a OR

¹Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der

Sachen zusammenhängen.

²Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.

Art. 257b OR

¹Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.

²Der Vermieter muss dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren.

3 Abrechenbare Heiz- und Warmwasserkosten

Als Heizungs- und Warmwasserkosten abrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.

Darunter fallen insbesondere die Aufwendungen für

- a. die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden,
- b. die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen,
- c. die Betriebskosten für Alternativenergien,
- d. die Reinigung der Heizanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung,
- e. die periodische Revision der Heizanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes,
- f. die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate,
- g. die Wartung,
- h. die Versicherungsprämien, sowie sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen,
- i. die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.

Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze abgerechnet werden. Das heisst, für die Wartung dürfen z. B. Servicekosten oder Hauswartkosten (sofern sie sich ausschliesslich auf den Betrieb der Heizanlage beziehen) verrechnet werden. Für die Verwaltung dürfen 2 – 3 % auf die Gesamtkosten für den Heizungs- und Warmwasserbetrieb aufgerechnet werden.

4 Nicht abrechenbare Heiz- und Warmwasserkosten

Als nicht abrechenbare Heiz- und Warmwasserkosten sind die Aufwendungen für

- a. die Reparatur und Erneuerung der Anlagen,
- b. die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

5 Abrechnung

Erhält der Mieter mit der jährlichen Heizungskostenabrechnung nicht eine detaillierte Abrechnung und Aufstellung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, so ist auf der Rechnung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass er die detaillierte Abrechnung verlangen kann.

Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, die sachdienlichen Originalunterlagen einzusehen und über den Anfangs- und Endbestand von Heizmaterialien Auskunft zu verlangen.

- 6 Verteilung der Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten
- a. Heizkosten werden entweder verbrauchsabhängig oder nach m² oder nach m³ abgerechnet.
 - b. Betriebskosten, wie Allgemeinstrom, Wasser, Abwasser usw. werden nach m² oder nach m³ abgerechnet.
 - c. Kehrrechtgrundgebühren und Kabelfernsehen müssen nach Einheit abgerechnet werden.
- 7 Wie muss ein Mieter vorgehen, der sich mit der Abrechnung nicht einverstanden erklären kann?
- a. Rücksprache mit dem Vermieter mit Ersuchen um Überprüfung der Abrechnung.
 - b. Ersuchen beim Vermieter um Einsichtnahme in die Belege und gemeinsame Besprechung.
 - c. Kommt keine Klärung zustande, Schlichtungsbehörde anrufen.

Grundsätzlich muss jene Partei aktiv werden, die von der anderen Partei Geld will. Weigert sich z. B. der Vermieter, Belege offen zu legen, so sollte der Mieter jenen Teil der Abrechnung, der unbestritten ist, bezahlen. In diesem Fall hat der Vermieter den Rechtsweg zu bestreiten. Will jedoch der Mieter zu viele geleistete Zahlungen zurückfordern, so muss er aktiv werden.

In beiden Fällen müssen die Forderungen bei der Schlichtungsbehörde vorgebracht werden.