

# FORRER LENHERR BÖGLI & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

Thurgauer Zeitung, 2. Oktober 2015, Anwälte-Tip

## **Nebenkostenabrechnung: Darauf ist zu achten**

**Die Nebenkostenabrechnung ist ein häufiges Streitthema zwischen Mieter und Vermieter. Was der Vermieter zusätzlich zum Mietzins noch an Nebenkosten abrechnen darf und wie Mieter die jährliche Nebenkostenabrechnung überprüfen können, wird nachfolgend erläutert.**

Der Mieter hat neben dem Mietzins nur dann Nebenkosten zu bezahlen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Die Nebenkosten müssen detailliert aufgeführt bzw. ausgedeutet werden. Ansonsten gelten die betreffenden Leistungen als mit dem Mietzins abgegolten. Allgemeine Umschreibungen wie z.B. „übrige Betriebskosten“ genügen nicht. Weiter darf der Vermieter nicht alle Kosten abrechnen, die für die Wohnung anfallen, sondern nur solche, die direkt mit dem Gebrauch der Wohnung zusammenhängen. Unterhaltskosten, Steuern, Gebäudeversicherungsprämien oder auch Hypothekarzinsen sind alleine Sache des Vermieters und dürfen nicht mittels Nebenkostenabrechnung auf den Mieter überwältigt werden. Diese Pflicht kann auch vertraglich nicht aufgehoben werden. Zulässige Nebenkosten sind hingegen die Heizkosten, Hauswartkosten, Strom für allgemeine Beleuchtung (in gemeinschaftlich genutzten Räumen), Kehrichtgebühr etc.

Zur Überprüfung ist dem Mieter zu empfehlen, den Mietvertrag und die Nebenkostenrechnung vom Vorjahr zur Hand zu nehmen. Ist auf der Nebenkostenabrechnung eine Position aufgeführt, die im Mietvertrag und/oder auf der letztjährigen Abrechnung fehlte, ist dagegen zu protestieren. Weiter besteht die Möglichkeit, Einsicht in die Belege zur Nebenkostenabrechnung zu verlangen. Anhand dieser lassen sich die in der Abrechnung aufgeführten Beträge verifizieren. Zudem haben Mieter Anspruch auf eine nachvollziehbare Nebenkostenabrechnung. Die Nebenkosten müssen mit einem plausiblen Verteilungsschlüssel auf die einzelnen Mieter umgelegt werden. Vor allem muss der Schlüssel objektiv nachvollziehbar sein (z.B. Abrechnung nach Gebrauch, nach Wohnfläche, nach Kubikinhalt). Bei Unstimmigkeiten über die Abrechnung sollte der Mieter diese – am besten per Einschreiben – reklamieren. Lässt sich keine Einigung finden, kann der Mieter an die Mietschlichtungsbehörde seiner Gemeinde gelangen. Dieses Vorgehen gilt auch für den Fall, dass der Vermieter gar keine Abrechnung erstellt.

Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass die Nachforderung von Nebenkosten durch die Vermieterschaft innert 5 Jahren seit dem Ende der Berechnungsperiode oder seit dem Auszug aus der Wohnung verjährt. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter für die entsprechende Periode keine Nachzahlungen mehr verlangen.

Jennifer Rickenbach, M.A. HSG, Rechtsanwältin  
Forrer Lenherr Bögli & Partner Rechtsanwälte, Weinfelden