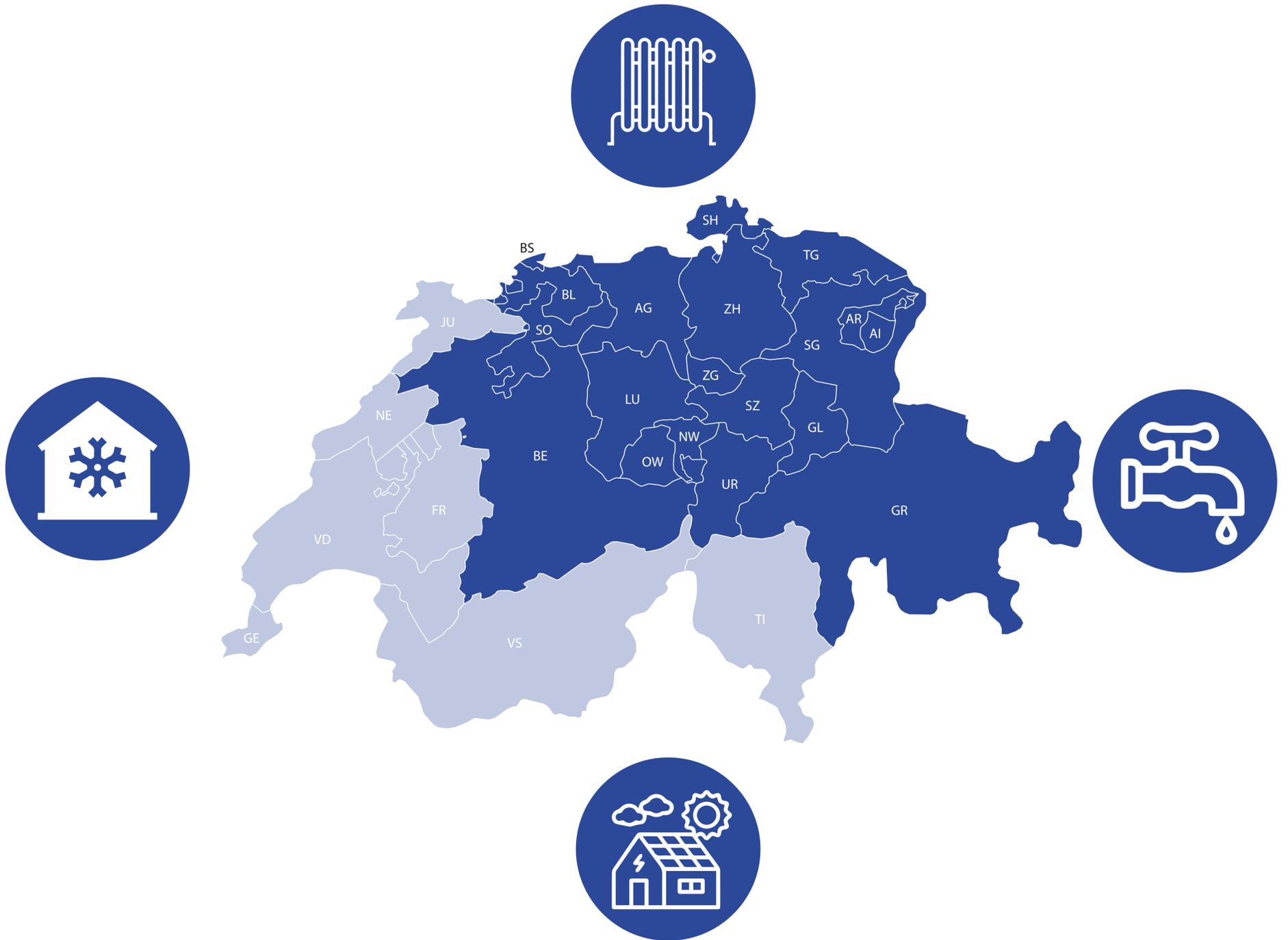


## Analyse inkorrekte Nebenkosten



### Abstract

Die vorliegende Arbeit befasst sich mit dem Thema «inkorrekte Nebenkosten» in der Deutschschweiz. Die Nebenkosten sind ein wesentlicher Bestandteil der Bruttomiete. Ihr Anteil ist in den letzten Jahren ständig gestiegen. Transparenz in den Nebenkostenabrechnungen soll – im Interesse der Mieter von Mehrfamilienhäusern – das Misstrauen und die Unsicherheiten reduzieren. Dazu gibt es Verordnungen, Mess- und Abrechnungsmodelle und Empfehlungen. Gleichzeitig werden Verbesserungspotenzial aufgezeigt. Jedoch kommt es weiterhin zu Fehlern in den Abrechnungen. Weshalb ist das so?

Die Nachfrage nach Tipps zu den Nebenkostenabrechnungen ist enorm. Dies zeigt auf, dass es zu Problemen oder Unklarheiten kommt, die gelöst werden müssen. Die Unklarheiten entstehen, da die Abrechnungen aus unübersichtlichen Darstellungen beste-

hen oder komplexe Berechnungen beinhalten sind. Die Idee ist es nicht ein Fachexperte zu werden, bevor der einfache Mieter seine Abrechnung versteht.

Mittels Online-Umfrage wurde versucht, Daten und Informationen zu sammeln, welche die theoretischen Ansätze aus der Literatur und Internetrecherche bestätigen und widerlegen. Aus der Stichprobe in der Gemeinde Oftringen AG mit 85 Teilnehmern kann man festhalten, dass ein Spektrum an Unklarheiten vorhanden ist. Das Hauptproblem liegt an den Mietern, die sich nicht mit ihren Nebenkostenabrechnungen auseinandersetzen, sondern nur bezahlen. Die Erfahrungen der Fachexperten berichten, dass es gesetzeswidrige Nebenkostenabrechnungen gibt. Ein Vollzugsdefizit in der Umfrage ist bestätigt worden. Rund 30% der befragten Personen haben keine verbrauchsgerechte Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung, obwohl die mit einigen

Ausnahmen Pflicht wäre. Bei den Positionen Abwasser, Wasser und Grundgebühren wird gezeigt, dass die Mietenden häufig Unklarheiten haben, jedoch wird nicht aufgezeigt, dass diese gesetzeskonform sind. Bei den neusten Positionen Solarstrom und Kälte ist die Unsicherheit gross. Diese werden selten in Mehrfamilienhäuser eingebaut.

Basierend auf diesen Grundlagen wären weitere Recherchen sehr spannend. So könnte die Theorie zusammen mit den Ergebnissen der Umfrage genutzt werden, um weitere Stichproben aufzuarbeiten.

### Nikola Tegeltija

Dozent:  
Prof. Dr. Christoph Imboden

Expert:  
Martin Jäggi

Wirtschaftspartner:  
EVG-Zentrum GmbH

Semester:  
FS21