

## Nebenkosten bei einer Mietwohnung

Im Mietvertrag müssen die Leistungen aufgelistet sein, die der Vermieter in den Nebenkosten verrechnet. Diese können separat als Pauschale oder Akontozahlung in Rechnung gestellt oder aber in den Mietzins integriert werden. Mit den Nebenkosten darf der Vermieter keinen Gewinn erzielen.



In den Nebenkosten verrechnet der Vermieter bzw. die Vermieterin Ausgaben, die mit dem Gebrauch des Mietobjekts anfallen. Wofür er oder sie Rechnung stellen darf, ist gesetzlich geregelt (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen VMWG 1, Artikel 4 bis 8).

### Zu den Nebenkosten gehören u.a.

- die Heizungs- und Warmwasserkosten (inklusive Reinigung der Heizungsanlagen, Wartung und Verwaltungsarbeit)
- die Beleuchtung der allgemeinen Räume
- die Betriebs- und Servicekosten an Lift oder Waschmaschine
- der TV-/Radio-Kabelanschluss
- der Gartenunterhalt
- der Hauswart
- die Regenabwassergebühr

Wichtig ist, dass der Vermieter die einzelnen Kostenpunkte bereits im Mietvertrag genau auflistet. Zuviel, d.h. Nebenkosten, die nicht anfallen (z.B. Liftservice, wenn die Liegenschaft über keinen Lift verfügt) darf der Vermieter ebenfalls nicht aufführen. Dabei braucht er die einzelnen Kosten nicht frankenmässig zu beziffern, ein Total für die Akontozahlung reicht aus. Vergisst er, im Vertrag die Treppenhausreinigung als Punkt der Nebenkosten aufzulisten, muss der Mieter diese auch nicht bezahlen. Was der Vermieter nicht als Nebenkosten verrechnen darf, ist ebenfalls geregelt. Dazu gehört der eigentliche Unterhalt der Liegenschaft (Wert vermehrende Investitionen sind über eine Mietzinserhöhung abzurechnen) sowie alle Formen der Gebäude- und Haftpflichtversicherungen (ausser der Versicherung der Heizanlagen).

### Die korrekte Abrechnung

Wie er die Nebenkosten in Rechnung stellen will, darin ist der Vermieter frei. Er kann sie separat verrechnen - als Pauschale oder Akontozahlung - oder in den Mietzins integrieren. Letzteres ist vor allem bei mündlichen Verträgen oder bei selbstverfassten Mietverträgen zu finden. Bei der Pauschale zahlt der Mieter einen im Mietvertrag vereinbarten fixen Betrag, der einem Durchschnittswert der letzten drei Jahre entspricht. Will der Vermieter diesen erhöhen, weil die Kosten für Strom oder Heizöl steigen, muss er den Mietzins auf einen ordentlichen Kündigungstermin hin mit dem amtlich genehmigten Formular ändern. Eine jährliche Abrechnung der Nebenkosten ist hier nicht nötig. Wer sich aber an die Vorschriften zur individuellen Heizkostenabrechnung zu halten hat, muss diese aus der Pauschalregelung hinausnehmen.

In der Regel werden für die Nebenkosten Akontozahlungen vereinbart. Der Mieter zahlt monatlich einen vereinbarten Betrag im Voraus, der an die jährlichen Nebenkosten angerechnet wird. Der Vermieter muss mindestens einmal jährlich die Kosten auflisten und abrechnen. Er kann die Differenz zu den Vorauszahlungen einfordern oder muss, falls der Mieter zu viel einbezahlt hat, diese zurückzahlen. Der Mieter kann bei dieser Regelung die Wohnkosten positiv beeinflussen, wenn er sparsam wirtschaftet.

### Die gerechte Abrechnung

In einem Mehrfamilienhaus ist es nicht immer einfach, die Nebenkosten gerecht aufzuteilen. Um die Heizkosten zu messen, gibt es inzwischen verschiedene Geräte, die mehr oder weniger präzise Angaben über die in einem Raum verbrauchte Wärme liefern. Sonst werden die Heizkosten nach dem bewohnten Rauminhalt (Quadrat- oder Kubikmeter) aufgeschlüsselt. Bei einem Umzug muss der Vermieter in der Abrechnung berücksichtigen, dass die Heizkosten nicht regelmässig übers Jahr verteilt anfallen, es sei denn, die Nebenkosten würden pauschal erhoben. Bei den übrigen Positionen kann man davon ausgehen, dass sich einzelne Ungerechtigkeiten gegenseitig aufheben: Wer im Haus wenig badet, zahlt zwar an die Warmwasserkosten seiner viel badenden Nachbarn. Dafür gibt er vielleicht dem Hausmeister mehr Arbeit als andere. Wer seine Wäsche in den Waschsalon bringt, zahlt in der Regel trotzdem für die hauseigene Waschmaschine. Dafür benützt er vielleicht den Lift mehr als sein viel waschender Nachbar.

### Die Rechte der Beteiligten

Der Vermieter darf mit den Nebenkosten keinen Gewinn machen. Eine Ausnahme gilt für die Nebenkostenpauschale: Dort muss der Mieter akzeptieren, dass der Vermieter einen bescheidenen Gewinn erzielt, er hat ja andererseits auch das Risiko in Kauf genommen, einen Verlust einzufangen. Bei den Akontozahlungen ist den Vermietern zu empfehlen, diese den effektiven Abrechnungskosten der letzten Jahre entsprechend festzusetzen. Der Mieter kann davon ausgehen, dass die Akontobeiträge ungefähr den effektiv anfallenden Kosten entsprechen. Aber selbst wenn dem nicht so ist, kann der Vermieter nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung die im Mietvertrag aufgeführten Nebenkosten bei Akontozahlungen vollumfänglich auf den Mieter überwälzen.

Der Mieter hat in jedem Fall das Recht, die Rechnungsbelege und den Verteilschlüssel einzusehen und zu kontrollieren. Der Vermieter darf dieses Recht auch nicht befristen. Selbst eine Frist zur Anfechtung der Nebenkostenabrechnung gibt es nicht. Immerhin verjährt der Rückforderungsanspruch für zu viel geforderte Nebenkosten ein Jahr nachdem der Mieter von seinen zu viel bezahlten Nebenkosten Kenntnis genommen hat. Spätestens nach zehn Jahren kann dieser Anspruch allerdings nicht mehr geltend gemacht werden.

Kommt es zu Unstimmigkeiten, kann sich der Mieter an das Mietamt der Gemeinde wenden. Die Adresse ist auf der Gemeindeverwaltung erhältlich. Das Mietamt als Schlichtungsbehörde kann versuchen, eine gütliche Einigung zwischen den Parteien zu erzielen, das Verfahren ist kostenlos.