

Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Als Mieterin oder Mieter haben Sie nebst dem Mietzins in der Regel Nebenkosten zu bezahlen. Wie hoch diese ausfallen, wissen Sie im Voraus aber nicht genau. Zudem müssen Sie oft lange auf die Nebenkostenabrechnung warten. Und wenn sie dann einmal da ist, werden Sie kaum schlau daraus.

Das auf dem schweizerischen Mietmarkt übliche System der Nebenkosten lässt sich jedenfalls nur schwer mit dem Prinzip der Preistransparenz vereinbaren, das heutzutage im Bereich des Konsumentenschutzes gross geschrieben wird. Sinn macht es hingegen unter dem Gesichtspunkt der Kostenwahrheit.

Sofern die Nebenkosten korrekt abgerechnet werden, bezahlen Sie wirklich nicht mehr als die tatsächlich angefallenen Kosten. Mit einem im Voraus vereinbarten Festpreis wäre das hingegen nicht unbedingt der Fall. Das System der Nebenkosten ist jedoch kompliziert, manchmal überfordert es auch die Vermieterinnen und Vermieter. Fehler auf Nebenkostenabrechnungen sind keine Seltenheit. Zudem gibt es auf der Vermieterseite vereinzelte schwarze Schafe, die sich über die Nebenkosten einen Extraprofit zu verschaffen versuchen.

Seit einigen Jahren verzeichnen die Mietnebenkosten jedenfalls ein kräftiges Wachstum. Gemäss einer Studie, welche die Zürcher Fachhochschule Winterthur im Jahre 2004 im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands vorgelegt hat, machen sie im Durchschnitt bereits über 10 Prozent des Bruttomietzinses aus. Zu Beginn der neunziger Jahre waren es hingegen erst zwei bis drei Prozent.

Deshalb müssen Sie sich als Mieterin oder Mieter gut über Ihre Rechte informieren und die Nebenkostenabrechnung kritisch überprüfen. Mit der vorliegenden Broschüre will Ihnen der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband dabei helfen.

Ihr Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch

Der aktuelle Ratgeber
für alle mietrechtlichen Fragen:



«Das Mietrecht für Mieterinnen
und Mieter»

Auf 240 Seiten das ganze Mietrecht
leicht verständlich aufgearbeitet.

Fr. 28.– (für MV-Mitglieder Fr. 20.–)

In jeder Buchhandlung oder über
www.mieterverband.ch - Drucksachen

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

PS: Schnelle und unkomplizierte Hilfe finden Sie bei der Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbandes durch spezialisierte Juristinnen und Juristen: **Tel. 0900 900 800** (Fr. 3.70/Min.)

2. Welche Nebenkosten sind zulässig?

2.1. Nebenkosten müssen im Mietvertrag erwähnt sein

Wer von jemand anderem Geld fordert, benötigt dazu eine rechtliche Grundlage. Das ist im Mietrecht nicht anders. Als Mieterin oder Mieter müssen Sie der Vermieterschaft deshalb nur das bezahlen, was Sie mit ihr im Mietvertrag vereinbart haben. Nebenkosten schulden Sie nur, soweit diese im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt sind. Die Nebenkosten müssen detailliert aufgeführt bzw. ausgedrückt werden. Ansonsten ist die betreffende Leistung schon durch den Mietzins abgegolten. Die gesetzliche Grundlage (s. unter Ziff. „13. Auszüge aus dem Mietrecht“ auf Seite 24) dazu sind die Artikel 257a und 257b des Obligationenrechts (OR). Diese werden präzisiert durch die Artikel 4 - 8 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

Steht im Mietvertrag beispielsweise nichts von Nebenkosten für Allgemeinstrom, darf die Vermieterschaft für die Beleuchtung des Treppenhauses und anderer allgemein zugänglicher Räume keine Extravergütung verlangen. Die Erwähnung im Mietvertrag muss präzise sein. Allgemeine Umschreibungen wie «übrige Betriebskosten» usw. genügen nicht.

Ungenauer Vertrag

Der Vermieter von Peter Z. ist kein Formalist. Beim Abschluss des Mietvertrags nimmt er sich nicht viel Zeit, sondern schreibt einfach hin: „Mietzins Fr. 1'500.-, Heiz- und Betriebskosten Fr. 150.- pro Monat.“ Ein Jahr später schickt er Peter eine Nebenkostenabrechnung und verlangt Geld für die Treppenhausbeleuchtung sowie für die Wasser- und Abwassergebühr. „Davon steht aber nichts im Vertrag“, protestiert Peter. „Doch“, erwidert der Vermieter, „das sind eben die Betriebskosten“. Muss Peter das bezahlen? Nein, das muss er nicht, weil die Betriebskosten im Mietvertrag nicht genau genug umschrieben sind.

In Ausnahmefällen sind Nebenkosten zulässig, die nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt sind. Etwa wenn Sie eine Wohnung besichtigen und im Keller eine Waschmaschine mit Münzautomat vorfinden. Dann müssen Sie für das Waschen Münz einwerfen, auch wenn nichts davon im Mietvertrag steht. Denn Sie mieten die Wohnung im Wissen, dass die Waschmaschine mit einem Münzautomaten versehen ist. Damit vereinbaren Sie mit der Vermieterschaft stillschweigend, dass die Waschkosten nicht im Mietzins inbegriffen sind und mit einem Münzautomaten erhoben werden. Wenn Sie den Münzautomaten bei der Wohnungsbesichtigung nicht sehen, ihn bei genügender Aufmerksamkeit aber sehen könnten, verhält es sich gleich. Denn in diesem Fall geben Sie der Vermieterschaft zu verstehen, dass Ihnen derartige Details egal sind. Gleich verhält es sich, wenn in einer Wohnung Öfen zu sehen sind, die mit Briketts, Öl aus Kannen oder Holz zu beheizen sind. Wer diese Wohnung mietet, erklärt sich damit einverstanden, das Brennmaterial für die Öfen selbst zu beschaffen.

2.2. Nur Betriebskosten sind Nebenkosten

Als Nebenkosten zulässig sind nur sogenannte Betriebskosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Sie sind von den Unterhaltskosten zu unterscheiden. Diese Unterscheidung ist wichtig, weil die Vermieterschaft gemäss Gesetz (Artikel 256 OR) zum Unterhalt des Mietobjekts verpflichtet ist, als Gegenleistung zum Mietzins. Diese Pflicht kann auch vertraglich nicht aufgehoben werden, es handelt sich um eine sogenannte zwingende Gesetzesbestimmung. Deshalb sind Klauseln in einem Mietvertrag ungültig, die Unterhaltskosten auf die Nebenkosten abwälzen. Zum Unterhalt gehört alles, was nötig ist, um den Zustand des Mietobjekts bei Beginn des Mietverhältnisses zu erhalten oder wieder herzustellen.

Unterhaltskosten, die nichts auf der Nebenkostenabrechnung zu suchen haben, sind etwa Reparaturkosten oder die Kosten zur Anpflanzung neuer Büsche oder zum Kauf eines neuen Rasenmähers, ebenso die Abschreibungen

wie die Amortisation der Heizanlage oder die Verzinsung des in sie investierten Kapitals. Ausnahmsweise statthaft ist die Überwälzung von Abschreibungen über die Nebenkosten beim sogenannten Contracting. Damit ist der Bezug der Heizenergie aus einer auswärtigen Zentrale gemeint. Hier darf die Vermieterschaft den Mieterinnen und Mietern alles in Rechnung stellen, was der Betreiber der externen Zentrale ihr in Rechnung stellt.

Hat der Heizungsmonteur geflickt oder gewartet?

„Heizungsmonteur Fr. 600.-“, steht auf der Nebenkostenabrechnung, aufgeteilt auf vier Mietparteien ergibt 150 Franken. Mieterin Patricia W. will wissen, ob sie diesen Betrag bezahlen muss. Das kommt darauf an, was der Heizungsmonteur gemacht hat. Patricia verlangt Einblick in die Belege zur Nebenkostenabrechnung. Dort findet sie tatsächlich die Rechnung des Heizungsmonteurs über 600 Franken. Die Rechnung ist detailliert und zeigt: 300 Franken kostete die Revision des Brenners, die jedes Jahr durchgeführt werden muss, ob die Heizung funktioniert oder nicht. Die übrigen 300 Franken entfallen hingegen auf die Umwälzpumpe, die defekt war und ersetzt werden musste. Die jährliche Brennerrevision darf tatsächlich auf die Nebenkosten überwälzt werden. Der Ersatz der Umwälzpumpe aber nicht, denn dabei handelt es sich um Unterhaltsarbeiten am Mietobjekt, die schon durch den Mietzins abgegolten sind. Patricia darf die Nebenkostenabrechnung also um mindestens 75 Franken kürzen.

Betriebskosten, die als Nebenkosten auf die Mieterschaft überwälzt werden dürfen, sind hingegen die Auslagen für Heizöl, Gas und Strom.

Nachfolgend eine Zusammenstellung der wichtigsten zulässigen und unzulässigen Nebenkostenpositionen:

Zulässige Nebenkosten (sofern im Mietvertrag erwähnt):

Heizkosten: umfassen auch ohne detaillierte, ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag Brennstoffe, Strom für Pumpen und Brenner, periodischen Brennerservice, Tankrevision, Kaminfeger, Abfall- und Schlackenbeseitigung, Kosten für die Bedienung der Heizanlage sowie für die Auswertung der Ablesung von Wärmezählern. Nicht jährlich anfallende Kosten sind jedes Jahr anteilmässig in Rechnung zu stellen.

Warmwasseraufbereitungskosten: umfassen auch ohne detaillierte, ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag Energiekosten, Entkalkung von Boiler und Leitungen, periodischer Boilerservice (nicht jährlich anfallende Kosten anteilmässig).

Übrige Nebenkosten, dazu können gehören:

Wasserkosten: umfassen den eigentlichen «Wasserzins» sowie allfällige Kosten von Chemikalien zur Enthärtung des Wassers.

Hauswartkosten: umfassen Bruttolohn und Verbrauchsmaterial, nicht aber Werkzeuge und Maschinen.

Kosten der Treppenhausreinigung: umfassen Lohn und Verbrauchsmaterial, nicht aber Werkzeuge und Maschinen

Selber putzen und dafür erst noch bezahlen

Auf der Nebenkostenabrechnung seiner Vermieterin findet Urs M. die Position ‚Treppenhausreinigung‘. In Tat und Wahrheit wurde das Treppenhaus aber gar nicht auf Kosten der Vermieterin gereinigt. Der Hauswart, der damit beauftragt war, hat schon vor einem Jahr gekündigt. Seither hat Urs selbst im Treppenhaus hin und wieder den ärgsten Unrat beseitigt. Und dafür soll er jetzt noch bezahlen! Die Vermieterin beharrt aber stur auf ihrer Forderung. Sie verweist auf den Mietvertrag, in dem deutsch und deutlich steht, dass für die Treppenhausreinigung Nebenkosten verlangt werden. Trotzdem muss Urs nichts dafür bezahlen. Die Vermieterin darf nur Nebenkosten verlangen, die effektiv angefallen sind. Übrigens: Urs könnte von der Vermieterin sogar noch eine Mietzinsreduktion verlangen, weil die vertraglich zugesicherte Treppenhausreinigung nicht stattfand.

Gartenunterhalt: umfasst Lohn und Verbrauchsmaterial, nicht aber Werkzeuge, Maschinen und Neuanpflanzungen

Strom für allgemeine Beleuchtung (in gemeinschaftlich genutzten Räumen)

Lift: Strom und periodischer Service

Benutzungsgebühr Kabelnetz, einschliesslich Urheberrechtsgebühr

Abwassergebühr

Kehrichtgebühr

Verwaltungskosten (3 - 4.5%)

Unzulässige Nebenkosten:

Steuern

Gebäudeversicherungsprämien

Anschlussgebühren für Kabelnetz, Kanalisation usw.

Niederschlagsableitungsgebühr (Meteowasser)

Erschliessungsgebühren

Hypothekar- und Baurechtszinsen

Reparaturen und Investitionen

2.3. Die einzelnen Nebenkostenpositionen

In der Regel teilt man die Nebenkosten in drei Kategorien ein: In Heizkosten, Warmwasseraufbereitungskosten und übrige Nebenkosten. Rechtlich gesehen gibt es zwischen diesen zwar keinen Unterschiede, massgebend sind die gleichen Gesetzesbestimmungen (Artikel 257a und 257b OR). Nützlich ist die Unterscheidung jedoch unter buchhalterischen Gesichtspunkten, da die Abrechnung nicht in jeder Kategorie gleich kompliziert ist. Meistens werden die verschiedenen Nebenkostenkategorien auch unterschiedlich auf die einzelnen Mietparteien verteilt (siehe Ziff. 5 und 7).

2.3.1. Die Heizkosten

Erwähnt der Mietvertrag die Heizkosten, so dürfen gemäss Artikel 5 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ohne besondere Erwähnung auch folgende Positionen als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden: Brennstoff - und Energie, der elektrische Strom zum Betrieb von Brennern und Pumpen, die Betriebskosten für Alternativenenergien, die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel, die Abfall- und Schlackenbeseitigung, die periodische Revision der Heizanlage sowie des Öltanks, sowie die Kosten für Verwaltung und Wartung der Heizung (höchstens Fr. 20.- bis 30.- pro Wintermonat). Für Kosten, die nicht jedes Jahr anfallen, sind dabei jährlich entsprechende Anteile in Rechnung zustellen. Das heisst, die Vermieterschaft kann jährlich einen Zehntel der Kosten für eine Tankrevision und auf die Nebenkostenabrechnung setzen. Auch die Rechnung des Kaminfegers ist in Jahrestreichen aufzuteilen. Wie oft das Kamin gereinigt wird, hängt von der Art der Heizung ab. Werden die Heizkosten verbrauchsabhängig erfasst, so dürfen die Kosten für Auswertung und Wartung dieses Systems auf die Nebenkosten überwält werden. Dies gilt jedoch nicht für die Installation des Systems sowie für Reparaturen und Ersatz von Erfassungsgeräten (vgl. Ziff 7.7.).

Streitpunkt Boilerentkalkung

In der Wohnung von Maria U. kommt kaum mehr warmes Wasser aus der Leitung. Sie lässt einen Monteur kommen. Der erklärt, man müsse den Boiler entkalken. Maria teilt dies dem Vermieter mit. Der meint: „O.k., wir lassen den Boiler entkalken. Die Rechnung bezahlen aber Sie, das geht unter Nebenkosten.“ Ist das richtig? Nein, der Vermieter befindet sich im Unrecht. Wenn im Mietvertrag Nebenkosten für die Warm-

wasseraufbereitung vorgesehen sind, gehören dazu zwar auch die Kosten für die Boilerentkalkung. In Maria's Mietvertrag steht aber nichts von Warmwasseraufbereitung. Denn sie hat einen eigenen Boiler, der in ihrer Wohnung steht und über ihren eigenen Elektrozähler läuft. In diesem Fall gehört die Boilerentkalkung zu den Unterhaltskosten. Und dabei gilt die Regel: Beläuft sich die Rechnung auf mehr als 150 Franken, bezahlt sie der Vermieter. Macht der Rechnungsbetrag hingegen nicht mehr als 150 Franken aus, handelt es sich um sogenannten kleinen Unterhalt, für den die Mieterin aufzukommen hat.

2.3.2. Warmwasseraufbereitungskosten

Sind die Warmwasseraufbereitungskosten im Mietvertrag als Nebenkosten erwähnt, darf die Vermieterschaft nebst den Energiekosten auch die Auslagen für die Entkalkung des Boilers und des Leitungsnetzes in Rechnung stellen. Da ein Boiler nur alle drei bis fünf Jahre in Rechnung entkalkt werden muss, darf die Vermieterschaft jedes Jahr aber nur einen Fünftel bis einen Drittel der betreffenden Beträge auf die Rechnung setzen.

2.3.3. Übrige Nebenkosten wie Abwassergebühr und Kabelfernsehen

Im Vergleich zu den Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten erscheinen die übrigen Nebenkosten zwar als unkompliziert. Trotzdem gibt es auch in diesem Bereich ein paar heikle Punkte, auf die Sie als Mieterin oder Mieter ein wachsames Auge werfen sollten.

Lift im Parterre

„Mein Vermieter ist ein Abzocker!“. Davon ist Klaus S. felsenfest überzeugt. Gestern hat er nämlich die Nebenkostenabrechnung erhalten. Und darauf stehen die Positionen ‚Liftservice‘ und ‚Liftstrom‘. Dabei wohnt Klaus im Parterre und benutzt den Lift nie. Einem Mieter im Parterre Liftkosten in Rechnung zu stellen, erscheint tatsächlich abstrus. Trotzdem ist es zulässig. Die Vermieterschaft ist berechtigt, die sogenannten neutralen Nebenkosten, die nicht von der Wohnungsgrösse abhängen, gleichmässig auf alle Mietparteien aufzuteilen. Alles andere wäre zu kompliziert. Sonst könnte die Mieterin im Dachgeschoss ja verlangen, weniger an den Gartenunterhalt zu zahlen, weil sie die schönen Blumen darin gar nicht sehen könne. Zudem könnte sie sich weigern, etwas an die Treppenhausreinigung zu zahlen, da sie immer den Lift benutze. Solche Diskussionen führen ins Uferlose. Mieterinnen und Mieter müssen sich eben damit abfinden, dass es bei den Nebenkosten keine vollkommene Gerechtigkeit geben kann.

Genau zu differenzieren ist etwa bei den öffentlichen Gebühren. Die Abwassergebühr darf auf die Nebenkosten überwält werden, ebenso die Grundgebühr für die Kehrichtabfuhr.

Nichts auf der Nebenkostenabrechnung zu suchen haben hingegen Trottoir- und Strassenbeiträge, Gebühren für die Strassenbeleuchtung, Anschluss- und Erschliessungsgebühren, die Niederschlagableistungsgebühr (Gebühr für Meteorwasser) sowie Steuern.

Ein heikler Punkt sind Versicherungsprämien. Diese dürfen als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden, wenn die betreffende Versicherung ausschliesslich die Heizanlage abdeckt. Dies kommt in Wirklichkeit selten vor. Die Prämien der üblichen Gebäudeversicherungen gegen Feuer, Elementar- und Wasserschaden darf die Vermieterschaft jedenfalls nicht auf die Nebenkosten überwältzen.

Beim Kabelfernsehen ist zwischen Anschluss- und Benutzungsgebühren zu unterscheiden. Die einmalige Anschlussgebühr ist eine Investition, die nicht auf die Nebenkosten überwält werden darf. Die laufenden Benutzungsgebühren sind hingegen als Nebenkosten zulässig. Dies gilt auch für die Urheberrechtsgebühr, welche die Kabelnetzbetreiber zusammen mit der Benutzungsgebühr erheben.

Sind laut Mietvertrag Nebenkosten für die Hauswartung zu bezahlen, gehören dazu die Kosten des Putzmaterials sowie der Lohn des Hauswarts bzw. der Hauswartin. Die Vermieterschaft darf dabei die effektiv angefallen Kosten in Rechnung stellen, also auch die von ihr bezahlten Sozialbeiträge auf dem Hauswartlohn.

2.3.4. Verwaltungskosten und Mehrwertsteuer

Für ihren Verwaltungsaufwand dürfen die Vermieterinnen und Vermieter einen Zuschlag von 3–4.5 Prozent der gesamten Nebenkosten in Rechnung stellen. Man kann sich fragen, ob dies gerechtfertigt ist. Vor allem wenn die Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig erfasst werden, ist ein solcher Zuschlag fragwürdig (vgl. Ziff 7.2.). In diesem Fall erhält die Vermieterschaft von der Auswertungsfirma eine fixfertige Abrechnung. Und die Rechnung der Auswertungsfirma wird zusätzlich der Nebenkostenabrechnung belastet. Trotzdem lassen Gerichte und Mietschlichtungsstellen den Zuschlag für den Verwaltungsaufwand auch in diesen Fällen zu.

Die meisten Leistungen, die auf die Nebenkosten überwält werden, sind mehrwertsteuerpflichtig (z.B. Brennstoffe, Elektrizität). Folglich darf die Vermieterschaft auch die entsprechenden Mehrwertsteuerbeträge auf die Nebenkosten schlagen.

Wohin mit dem nicht gebrauchten Heizöl?

Fünf Jahre lang haben Silvia und Kurt W. mit ihren Kindern in einem Einfamilienhaus zur Miete gewohnt. Jetzt ziehen sie aus. Am Abgabetag schreitet die Vermieterin durch den Keller und bemerkt, dass der Öltank noch halb voll ist. „Kein Problem“, sagen die W.'s, „wir schenken Ihnen das Öl. Sie müssen uns nichts dafür bezahlen“. Die Vermieterin sieht das aber ganz anders. Sie verlangt, dass die W.'s den Tank auspumpen und das Öl entsorgen lassen, eine äusserst kostspielige Angelegenheit. Sie wolle den Tank nämlich herausreissen und eine Gasheizung einbauen lassen. „Sie dürfen beim Auszug ja auch keine Milch im Kühlschrank stehen lassen,“ gibt sie zu bedenken, „also müssen Sie auch Ihr Öl aus dem Tank pumpen“. Mit dieser Argumentation befindet sich die Vermieterin jedoch auf dem Holzweg. Rechtlich gesehen sind die Anschaffungskosten für das Öl als Nebenkosten anzusehen, welche die W.'s zwar nicht der Vermieterin ablieferten, sondern direkt der Öllieferfirma bezahlten. Trotzdem handelt es sich um Betriebskosten, die zur Benutzung des Mietobjekts unerlässlich waren. Das Öl gehört folglich zum Haus, die W.'s müssen es nicht mitnehmen. Denkbar ist natürlich auch der umgekehrte Fall, dass die Vermieterin das Öl liebend gerne behält, dass die W.'s dafür aber eine Entschädigung wollen. Diese können sie aber nur beanspruchen, wenn sie dies ausdrücklich vereinbart haben, im Mietvertrag oder in einer separaten Vereinbarung. Wer als Mieterin oder Mieter eines Einfamilienhauses das Heizöl selbst bestellt, sollte sich also entsprechend absichern.

3. Neue Nebenkosten - weniger Miete

Will die Vermieterschaft neue Nebenkosten in Rechnung stellen, stellt dies eine Vertragsänderung dar, die nur unter Einhaltung der gesetzlichen Formalitäten erlaubt ist. Die Änderung muss mit Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist auf einen im Mietvertrag vorgesehenen Kündigungstermin hin erfolgen und auf einem amtlichen Formular angekündigt werden, das mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei Ihnen eintrifft. Als Mieterin oder Mieter haben sie dann das Recht, die Vertragsänderung innert 30 Tagen bei der Mietschlichtungsbehörde anzufechten. Dies sollten Sie vor allem dann tun, wenn gewisse Leistungen neu als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden, ohne dass der Mietzins entsprechend reduziert wird. Die Einführung neuer Nebenkosten, ohne dass der bisherige Mietzins reduziert wird, stellt eine versteckte Mietzinserhöhung dar.

Münz klaben

Überrascht steht Erich H. vor der Waschmaschine im Keller. Diese funktioniert plötzlich nur noch, wenn man Münz einwirft. Muss sich Erich das bieten lassen? Nein, muss er nicht. Beim Einbau eines Münz- oder Kartenautomaten an der Waschmaschine handelt es sich rechtlich gesehen um die Einführung neuer Nebenkosten. Das ist eine Mietvertragsänderung, die nur auf einen Kündigungstermin hin zulässig ist. Die Vermieterin müsste diese Erich auf einem amtlichen Formular ankündigen, das 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei ihm eintreffen muss. Dann könnte er die Vertragsänderung innert 30 Tagen bei der Mietschlichtungsbehörde anfechten. Erfolg hätte er mit einer Anfechtung dann, wenn sich die Vermieterin mit dem Münzautomaten zusätzliche Einnahmen verschaffen würde. Sofern die Vermieterin für das Waschen bisher keine Nebenkosten verlangte, darf sie einen Münzautomaten nur installieren, wenn sie den Mietzins entsprechend reduziert. Falls sie die Energie für den Betrieb der Waschmaschine bisher hingegen unter der Position «Allgemeinstrom» auf die Nebenkosten überwälzte, muss sie die Jahreseinnahmen aus dem Münzautomaten jährlich von diesem Betrag abziehen. Übrigens: Münz- und Kartenautomaten an Waschmaschinen sind so einzustellen, dass sie nur die Strom- und allenfalls Wasserkosten decken. Die Amortisation der Maschine darf nicht über den Münzautomaten finanziert werden.

4. Die verschiedenen Abrechnungsmethoden

Zur Erhebung der Nebenkosten gibt es fünf unterschiedliche Systeme: Akontozahlungen, Pauschalzahlungen, nachträgliche Bezahlung der gesamten Nebenkosten und Direktzahlungen an Dritte. Zudem gibt es Mischungen zwischen diesen Systemen.

Am verbreitetsten ist das System der Akontozahlungen. Sieht ein Mietvertrag zwar Nebenkosten vor, lässt aber offen, nach welchem System abgerechnet wird, gehen viele Juristinnen und Juristen von Akontozahlungen aus. Mit guten Gründen kann man aber auch den Standpunkt vertreten, bei derartigen Unklarheiten im Vertrag sei grundsätzlich von der für die Mieterschaft günstigeren Lösung auszugehen.

«Wehmütige» Erinnerung an die alte Wohnung

Ende September 2004 ist Maja K. umgezogen. Ein Jahr später erhält sie Post vom früheren Vermieter: Eine Rechnung über 250 Franken Nebenkosten für die Abrechnungsperiode Juli 2004 bis Juni 2005. „Geht's noch,“ denkt Maja, „was die alte Wohnung betrifft, habe ich längst einen Schlusstrich gezogen.“ Diese Reaktion ist verständlich, Maja steht damit aber im Widerspruch zum Mietrecht. Dass ihr ehemaliger Vermieter mit der Nebenkostenabrechnung bis zum Ende der Abrechnungsperiode 2004 - 2005 wartet, ist korrekt. Da Maja nur während eines Viertels dieser Abrechnungsperiode in der betreffenden Wohnung gewohnt hat, darf er ihr aber nur einen Anteil in Rechnung stellen. Dies ist nicht einfach ein Viertel der Gesamtkosten, sondern wesentlich weniger. Denn von Juli bis September heizt man in der Regel ja nicht. Der Vermieter hat den unterschiedlich hohen Wärmebedarf der verschiedenen Monate zu berücksichtigen. Es gibt dazu Tabellen mit Heizgradtagzahlen, die jedem Monat einen entsprechenden Faktor zuordnen (siehe Seite 16).

Gewisse Mietverträge sehen vor, dass ein Teil der Nebenkosten pauschal und ein anderer Teil akonto in Rechnung gestellt wird. Meistens werden dabei die Heiz-, Warmwasser- und Stromkosten akonto abgerechnet, weil diese von Jahr zu Jahr stark schwanken können. Die übrigen Nebenkosten hingegen - etwa die Benutzungsgebühr fürs Kabelfernsehen und die Abfallentsorgungsgebühr - werden pauschal in Rechnung gestellt. Denn sie machen grundsätzlich jedes Jahr gleich viel aus. Eine derartige Aufteilung ist aber auf jeden Fall deutlich im Mietvertrag zu erwähnen.

4.1. Akontozahlungen

Vermieterinnen und Vermieter, welche die Nebenkosten "akonto" einkassieren, müssen jedes Jahr eine detaillierte Abrechnung vorlegen. Die monatlichen Nebenkostenzahlungen sind nur Anzahlungen, in der Fachsprache Akontozahlungen. Liegt die Abrechnung dann vor, erhalten die Mieterinnen und Mieter eine Rückerstattung oder müssen eine Nachzahlung leisten.

In den meisten Fällen dauert die Abrechnungsperiode für die Nebenkosten von Juli bis Juni. Rechtlich zulässig sind aber auch andere Abrechnungsdaten. Die entsprechenden Termine können, müssen aber nicht in den Allgemeinen Bedingungen des Mietvertrags stehen.

4.2. Nebenkostenpauschale

Sofern der Mietvertrag eine Nebenkostenpauschale vorsieht, muss die Vermieterschaft keine Abrechnung vorlegen. Dafür kann sie auch keine Nachforderungen stellen. Mit der Zahlung der vereinbarten Pauschale sind die Nebenkosten abgegolten, ganz unabhängig davon, wie hoch der Energieverbrauch war. Auch Sie als Mieterin oder Mieter können jedoch grundsätzlich keine Rückerstattung verlangen. Es gibt allerdings Ausnahmen. Die Nebenkostenpauschale darf nicht beliebig festgelegt werden. Sie ist vielmehr aufgrund der durchschnittlichen Kosten in den letzten drei Jahren zu bemessen. Das steht Art. 4 Abs. 2 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Wenn Sie als Mieterin oder Mieter den Verdacht haben, die Nebenkostenpauschale sei höher als dieser Durchschnitt, können Sie eine entspre-

chende Reduktion verlangen. Zu diesem Zweck haben Sie ebenfalls ein Recht, in die Belege der Vermieterschaft Einblick zu nehmen.

4.3. Nachträgliche Einmalzahlung

Eine dritte Art der Nebenkostenerhebung ist die Einmalzahlung. Die Mieterschaft erhält am Ende der Abrechnungsperiode eine Abrechnung und bezahlt dann die gesamten Nebenkosten auf einmal. Dies ist dann der Fall, wenn im Mietvertrag zwar Nebenkosten vorgesehen sind, aber keine monatlichen Akontozahlungen und keine monatliche Nebenkostenpauschale. Sinnvoll und üblich ist dieses System beispielsweise bei Ferienwohnungen, die nur für kurze Zeit vermietet werden. Aber auch bei ständig vermieteten Alltagswohnungen kommt es vor. Für die betroffenen Mieterinnen oder Mieter ist es allerdings etwas gefährlich, da sie bei Erhalt der Abrechnung meistens eine sehr hohe Zahlung leisten müssen. Auch bei diesem System müssen Sie als Mieterin oder Mieter nicht mehr als die effektiv angefallenen Kosten zu bezahlen. Und auch hier haben Sie ein Recht, die Belege zu den Nebenkosten einzusehen.

4.4. Direktzahlung an Dritte

Wenn Sie beispielsweise ein Einfamilienhaus mieten, stellt Ihnen die Vermieterschaft häufig keine Nebenkosten in Rechnung. Sie bestellen das Heizmaterial vielmehr selber und begleichen auch die Rechnung selbst. Rechtlich gesehen handelt es sich zwar auch dabei um Nebenkosten. Nur laufen sie nicht über die Vermieterschaft. Dieses System ist nicht nur auf Einfamilienhäuser beschränkt. Zumindest teilweise kommt es in den meisten Mietwohnungen zur Anwendung. Den elektrischen Strom beispielsweise, den Sie innerhalb Ihrer Wohnung verbrauchen, bezahlen Sie fast immer direkt. Sie als Mieterin oder Mieter melden sich selbst beim Elektrizitätswerk und erhalten von diesem auch selbst eine Rechnung.

Derartige Nebenkosten, die Sie direkt an Dritte bezahlen, müssen nicht unbedingt im Mietvertrag erwähnt sein. Massgebend ist, dass Sie diese beim Vertragsabschluss erkennen konnten. Etwa weil ein separater Stromzähler für die betreffende Wohnung vorhanden ist. Oder weil im Keller des Einfamilienhauses ein Tank steht, zu dem nur Sie als Mieterin oder Mieter Zutritt haben.

5. Die Abrechnung

5.1. Wie detailliert muss die Abrechnung sein?

Auf der Nebenkostenabrechnung sind die einzelnen Positionen detailliert aufzuschlüsseln. Zudem müssen Sie erkennen können, wie die gesamten Nebenkosten auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt werden (mehr dazu Ziff. 7). Häufig unterscheidet man die Kategorien Heizkosten, Warmwasseraufbereitungskosten und übrige Nebenkosten. Knifflig ist die Abrechnung vor allem in den beiden ersten Kategorien (Heizung, Warmwasser), weil dort vor allem der Energieverbrauch ins Gewicht fällt.

5.2. Heizkosten: Spezialfall Ölverbrauch

Wird ein Haus mit Gas, elektrischem Strom oder Fernwärme beheizt, ist die Abrechnung relativ einfach. Der Energielieferant (Gaswerk, Elektrizitätswerk, Fernwärmenetzbetreiber) schickt Rechnungen, die in die Heizkostenabrechnung zu übertragen sind. Aufzupassen ist lediglich, dass die Rechnungen des Energielieferanten den gleichen Zeitraum wie die Abrechnungsperiode der Nebenkosten umfassen.

Wird ein Haus hingegen mit Öl, Kohle oder Holzschnitzeln beheizt, kauft in der Regel die Vermieterschaft den Brennstoff ein. In diesem Fall sind am Ende der Abrechnungsperiode meistens Vorräte vorhanden, die den einzelnen Brennstoffeinkäufen gegenüber zu stellen sind. Dies ist kompliziert, weil gerade der Heizölpreis starken Schwankungen unterliegt.

Bei einer Ölheizung ist auf der Heizkostenabrechnung der Anfangsbestand im Tank auszuweisen. Dazu sind die einzelnen Öleinkäufe zu addieren und am Schluss der Endstand am Ende der Abrechnungsperiode abzuziehen. Bei veränderlichen Ölpreisen ist davon auszugehen, dass früher gekauftes Öl früher verbraucht worden ist.

Auf der Abrechnung sind die Rechnungsbeträge sowie der massgebende Ölpreis pro 100 kg anzugeben. Rabatte und Preisvergünstigungen, die eine Brennstofffirma der Vermieterschaft gewährt, sind an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um Mengenrabatte, Skonti oder nachträgliche Rückvergütungen handelt. Mit Rabatten ist zu rechnen, wenn die Vermieterschaft mehrere Liegenschaften besitzt oder verwaltet und entsprechend grosse Mengen bestellen kann.

5.3. Einsicht in die Belege

Um die Nebenkostenabrechnung zu kontrollieren, haben Sie als Mieterin oder Mieter das Recht, Einblick in die Belege zu nehmen. Häufig will die Vermieterschaft dieses Recht nur innert einer gewissen Frist gewähren. Im Mietvertrag oder auf der Abrechnung steht, Einblick in die Belege werde nur innert 30 Tagen seit Erhalt der Abrechnung gewährt. Derartige Fristen haben jedoch keine gesetzliche Grundlage und sind rechtlich nicht verbindlich.

Die Vermieterschaft kann grundsätzlich verlangen, dass Sie die Belege an deren Wohn- oder Geschäftssitz anschauen. Dies gilt aber nur dann, wenn sich dieser Ort in der Nähe Ihres Wohnorts befindet. Mieterinnen und Mietern aus dem Berner Oberland kann beispielsweise nicht zugemutet werden, die Belege zur Nebenkostenabrechnung am Sitz einer Liegenschaftsverwaltung in Zürich anzusehen. In diesem Fall muss Ihnen die Vermieterschaft die Belege schicken oder Ihnen in der Nähe ihres Wohnorts die Einsichtnahme ermöglichen.

Als Mieterin oder Mieter haben Sie das Recht, die Belege zur Heizkostenabrechnung zu kopieren. Bezahlen müssen Sie die Kopien allerdings selber. Das Anfertigen von Kopien ist vor allem dann zu empfehlen, wenn Sie die Richtigkeit der Abrechnung aufgrund der Belege nicht selbst

beurteilen können. Dann haben Sie die Möglichkeit, mit den Kopien die Rechtsberatung des örtlichen Mieterinnen- und Mieterverbands aufzusuchen.

Misslungene Rache

Mit hochrotem Kopf sass er da, der Vermieter, als Claudia A. die Belege zur Nebenkostenabrechnung zu sehen wünschte. Claudia war klar: der Mann kochte innerlich. Als Patriarch alter Schule konnte er nicht akzeptieren, dass eine Mieterin seine Abrechnung hinterfragt. Trotzdem klaubte er den Ordner mit den Belegen hervor. Jetzt, drei Monate später, kommt aber die Retourkutsche. Claudia erhält die Kündigung. Muss sie jetzt ausziehen? Nein, das muss sie nicht. Sie kann die Kündigung innert 30 Tagen bei der Mietschlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten. Da es auf der Hand liegt, dass die Kündigung einen Racheakt darstellt, hat sie gute Erfolgsaussichten, dass die Kündigung ungültig ist.

Falls Sie sich die Belege zu den Nebenkosten ansehen, sollten Sie darauf achten, dass nicht nur die Brennstoffeinkäufe belastet, sondern auch die Restbestände am Ende der Abrechnungsperiode korrekt gutgeschrieben werden. Aufpassen müssen Sie zudem, dass die Vermieterschaft allfällige Rabatte von Brennstofflieferanten an die Mieterinnen und Mieter weitergibt. Diese darf mit den Nebenkosten nämlich keinen Gewinn machen, sondern nur die tatsächlichen Kosten in Rechnung stellen.

6. Übermässige Nachzahlungen

Sieht ein Mietvertrag monatliche Akontozahlungen an die Nebenkosten vor, sollten diese möglichst genau den effektiven Kosten entsprechen. Als Mieterin oder Mieter erwarten Sie mit gutem Recht, am Ende der Abrechnungsperiode nur noch geringfügige Nachzahlungen leisten zu müssen. Seit einigen Jahren kommt es jedoch immer häufiger vor, dass die Nachzahlungen enorm hoch ausfallen.

Zu spät

Claudia M. trifft der Schlag. Im November 2005 schickt ihr der Vermieter eine Rechnung über mehr als tausend Franken: Die Nachforderung der Nebenkosten seit 1999. Muss Claudia diesen Betrag bezahlen? Nein, zumindest nicht den gesamten. Die Nebenkosten für die Abrechnungsperiode Juli 1999 bis Juni 2000 sind nämlich fünf Jahre nach deren Ablauf verjährt, am 30. Juni 2005. Für die Nachforderungen aus den späteren Abrechnungsperioden ist die Verjährung hingegen noch nicht eingetreten. Anders verhält es sich bei Klaus B., der einmal im Stock unten an Claudia wohnte und Ende September 2000 auszog. In seinem Fall beginnt die Verjährungsfrist mit dem Auszug zu laufen. Somit kann er zusätzlich die Bezahlung der Nebenkosten verweigern, die zwischen Juli und Ende September 2000 angefallen sind.

Die mietrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts bieten keine Handhabe dagegen. Trotzdem haben verschiedene Gerichte in letzter Zeit Wege gefunden, diesem Missstand Einhalt zu gebieten. Wegweisend war ein Urteil des Zivilgerichts Basel-Stadt vom 11. April 2003, das in analoger Weise auf die Bestimmungen des Obligationenrechts über Kostenvoranschläge bei Werkverträgen abstellte. Diese lassen es beispielsweise nicht zu, dass ein Garagist seinen Kostenvoranschlag für einen Autoreparatur unbegrenzt überschreitet. Folglich - so die Argumentation der betreffenden Basler Richterin - dürften auch Mieterinnen und Mieter darauf vertrauen, dass die effektiven Nebenkosten die Akontozahlungen nicht unbegrenzt überschreiten. Wie hoch die Nachforderungen ausfallen dürfen, haben die verschiedenen Gerichte unterschiedlich beurteilt. Die Grenze bewegt sich zwischen 15 und 30 Prozent der während eines ganzen Jahres bezahlten Akontozahlungen.

Leider ist diese Begrenzung der Nachforderungen allerdings nicht unbestritten. Im Kanton Zürich beispielsweise haben verschiedene Mietgerichte und sogar das Obergericht entschieden, die Höhe der Akontozahlungen sei ohne Bedeutung. Die Vermieterschaft dürfe die effektiv angefallenen Nebenkosten einfordern, auch wenn sie die Akontozahlungen massiv überschreiten. Ein Vertrauensanwalt des Mieterinnen- und Mieterverbands hat dieses Zürcher Obergerichtsurteil vom 23. März 2005 jedoch ans Bundesgericht weitergezogen. Deshalb werden wir bald einmal über ein Grundsatzurteil verfügen, auf das man in der ganzen Schweiz abstellen kann.

Vorerst, bevor das Bundesgericht entschieden hat, können Sie jedenfalls mit gutem Grund auf einer Begrenzung bestehen. Nachforderungen von mehr als 20 Prozent der Akontozahlungen sollten Sie als Mieterin oder Mieter jedenfalls nicht widerspruchslos akzeptieren.

Vergessliche Vermieterin

„Nebenkostenabrechnung für die Periode Mai 2002 bis April 2003.“ Das steht auf einem Brief, den Paul H. von seiner Vermieterin erhält. Das kommt Paul komisch vor. Hat er nicht schon einmal eine Abrechnung für diese Periode bekommen? Richtig, in seinen Unterlagen findet er eine Nebenkostenabrechnung für Mai 2002 bis April 2003, die er bereits vor langem bezahlt hat. Er teilt das der Vermieterin mit. „Ich weiss,“ antwortet diese, „aber ich habe damals eben vergessen, die Abwassergebühr auf die Rechnung zu setzen. Nun stelle ich den fehlenden Betrag nachträglich in Rechnung.“ Das muss sich Paul jedoch nicht bieten lassen. Wenn die Vermieterin eine Nebenkostenabrechnung erstellt, erklärt sie damit in verbindlicher Form, dass sie für die betreffende Abrechnungsperiode soviel und nicht mehr verlangt. Sie kann später nicht zusätzliche Forderungen für den gleichen Zeitraum stellen.

7. Verteilung der Nebenkosten auf die einzelnen Mietparteien

Wie die Vermieterschaft die Nebenkosten auf die einzelnen Mietparteien in einem Haus aufschlüsseln muss, ist im Gesetz nicht vorgeschrieben. Sofern sich im Mietvertrag keine Bestimmung dazu findet, kann sie dies von sich aus festlegen. Solange der angewandte Verteilschlüssel einigermassen plausibel ist, müssen ihn die Mieterinnen und Mieter akzeptieren.

7.1. Neutrale und verbrauchsabhängige Aufteilung

Normalerweise unterscheidet man auf der Nebenkostenabrechnung zwischen neutralen und verbrauchsabhängigen Kosten. Zu den neutralen gehören etwa die Auslagen für die Hauswartung, die Treppenhausbeleuchtung, den Lift und den Gartenunterhalt. Sie werden gleichmässig auf alle Mietparteien aufgeteilt. Verbrauchsabhängig sind hingegen die Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten, aber beispielsweise auch die Wasser- und Abwasserkosten. Sie hängen von der Grösse einer Wohnung oder der Anzahl der sie bewohnenden Personen ab und werden in der Regel nach der Fläche oder dem Kubikinhalt einer Wohnungen aufgeteilt.

Manchmal unterscheidet die Vermieterschaft allerdings nicht zwischen neutralen und verbrauchsabhängigen Nebenkosten. Sie teilt die gesamten Kosten entsprechend der Wohnungsfläche auf die einzelnen Mietparteien auf. Falls die einzelnen Wohnungen eine unterschiedliche Grösse aufweisen, ist dies unter dem Gesichtspunkt der Kostenwahrheit zwar nicht sehr gerecht. Rechtlich lässt sich jedoch nichts dagegen einwenden.

7.2. Verteilschlüssel Heizkosten

Üblich, aber rechtlich nicht unbedingt zwingend ist es, die Heizkosten entsprechend der Wohnfläche auf die einzelnen Mietparteien aufzuteilen. Manchmal wird auch auf den Kubikinhalt der Wohnungen abgestellt. Das macht vor allem dann Sinn, wenn die Räume auf den verschiedenen Etagen eine unterschiedliche Höhe aufweisen.

7.3. Verteilschlüssel Warmwasseraufbereitung

Auch bei der Aufteilung der Warmwasseraufbereitungskosten stellen viele Vermieterinnen und Vermieter auf die Wohnfläche oder den Kubikinhalt der einzelnen Wohnungen ab. Dies macht die Abrechnung einfacher, da die Heiz- und Warmwasserkosten auf der Abrechnung nicht auseinander gehalten werden müssen. Es lässt sich aber auch sachlich rechtfertigen, da sich in einer grossen Wohnung häufig mehr Personen aufhalten, die entsprechend mehr warmes Wasser verbrauchen.

Manchmal werden die Warmwasseraufbereitungskosten aber auch nach der Personenzahl oder - seltener - der Wasserstellen in einer Wohnung auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt. In diesem Fall müssen die Warmwasseraufbereitungskosten von den Heizkosten unterschieden werden. Häufig ist die Warmwasserversorgung jedoch mit der Heizanlage gekoppelt. Dann lässt sich nur der Gesamtenergieverbrauch exakt feststellen. In solchen Fällen ist vom Erfahrungswert auszugehen, dass 20 - 30 Prozent der verbrauchten Energie für die Warmwasseraufbereitung und 70 - 80 Prozent für die Heizung verbraucht wurden.

7.4. Aufteilung zwischen Geschäften und Wohnungen

Befinden sich in einer Liegenschaft sowohl Wohnungen als auch Geschäftsräume, hat die Vermieterschaft dem bei der Aufteilung der Nebenkosten Rech-

nung zu tragen. Geschäften mit einem grossen Warmwasserverbrauch (z.B. Coiffeursalons und Fitnessstudios) ist ein grösserer Anteil der Warmwasserkosten in Rechnung zu stellen.

7.5. Verteilschlüssel übrige Nebenkosten

Die sogenannten übrigen Nebenkosten umfassen sowohl neutrale als auch verbrauchsabhängige Positionen. Häufig werden sie trotzdem alle zusammen zu gleichen Teilen auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt, wie dies für neutrale Nebenkosten Sinn macht. Wie schon unter Ziff 7.1. erwähnt, lässt sich dagegen nichts einwenden, sofern dabei nicht ganz krasse Ungerechtigkeiten entstehen. Gewisse Vermieterinnen und Vermieter wählen für die Wasserkosten jedoch einen differenzierteren Schlüssel sie stellen auf die Anzahl Personen oder Wasserstellen in einer Wohnung ab, oder auf die Wohnfläche oder den Kubikinhalt. Am gerechtesten wäre es natürlich, den Wasserverbrauch in jeder Wohnung mit einer Wasseruhr zu messen. Dies ist aber nicht üblich und auch nicht immer sinnvoll, da Wasseruhren teuer sind und zudem relativ viel Platz benötigen. Falls Ihre Wohnung allerdings über eine separate Wasseruhr verfügt, können Sie jedoch darauf bestehen, dass bei der Nebenkostenabrechnung auf diese abgestellt wird.

7.6. Änderung des Verteilschlüssels

Den einmal gewählten Verteilschlüssel darf die Vermieterschaft nicht nach Belieben abändern. Nimmt sie eine Änderung daran vor, stellt das eine Vertragsänderung dar, die sie nur auf einen Kündigungstermin hin vornehmen kann und den Mieterinnen und Mietern unter Einhaltung der erforderlichen Formalitäten ankündigen muss (siehe „Neue Nebenkosten - weniger Miete“ auf Seite 7).

7.7. Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA)

In vielen Liegenschaften werden die Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten heutzutage aufgrund einer genauen Erfassung des Wärmeverbrauchs abgerechnet. Man spricht in diesem Fall von verbrauchsabhängiger Heizkostenabrechnung (VHKA). Zweck der VHKA ist der Umweltschutz. Die einzelnen Mieterinnen und Mieter sollen belohnt werden, wenn sie sparsam mit der Heizenergie umgehen. Einige Kantone haben die VHKA in Gebäuden aber eine gewissen Grösse und ab einem bestimmten Baujahr für obligatorisch erklärt. Auskunft über die betreffende Regelung erhalten Sie bei der für Energiewirtschaft zuständigen Behörde Ihres Wohnkantons.

Die technische Entwicklung bei VHKA schreitet rasant voran. In den meisten Fällen erfolgt die Verbrauchserfassung mittels Wärmezählern an den einzelnen Radiatoren und Wasseruhren an der Warmwasserzuleitung zu jeder Wohnung. Inzwischen gibt es aber auch schon zentrale Wärmezähler für ganze Wohnungen. Neuere Wärmezähler werden auch nicht mehr von Auge abgelesen, sondern von einem elektronischen Gerät «abgefragt». Ganz neue Systeme können sogar per Funk abgelesen werden, ohne dass jemand die betreffende Wohnung betritt. Für die betroffenen Mieterinnen und Mieter ist das eine zwiespältige Sache. Gegen den Umweltschutz ist sicher nichts einzuwenden. Die immer ausgeklügeltere Technik kann einen aber doch etwa an «big brother» erinnern. Mit der VHKA lässt sich beispielsweise ungefähr feststellen, welche Mieterin oder welcher Mieter im Haus der grösste «Gfröril» ist. Über die Datenschutzfragen, die sich dabei stellen, hat noch kaum jemand nachgedacht.

Die VHKA ist jedenfalls eine komplizierte Angelegenheit, die oft weder von Mieterinnen und Mietern noch von der Vermieterschaft richtig nachvollzogen werden kann. Sie müssen sich weitgehend auf die Firma verlassen, welche die Wärmezähler auswertet und die Abrechnung erstellt. Kompliziert wird die Sache dadurch, dass man die Heizkosten nicht einfach entsprechend den

Werten der einzelnen Wärmehäher verteilen kann. Zu berücksichtigen ist auch, wie weit eine Wohnung Wärme von durchführenden Heizungsrohren und von anderen Wohnungen bezieht. So macht es beispielsweise einen Unterschied, ob eine Wohnung an zwei Aussenwänden oder zwischen zwei anderen beheizten Wohnungen liegt. Dem allem trägt die VHKA durch einen sogenannten Lageausgleich und die Berechnung des sogenannten Zwangswärmekonsums Rechnung.

Für Sie als Mieterin oder Mieter ist bei der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung wichtig zu wissen:

- Bei der VHKA ist immer nach dem System der Akontozahlungen abzurechnen, sonst macht die ganze Angelegenheit ja keinen Sinn.
- Sie sind verpflichtet, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wärmehäherfirma jährlich Zutritt zu Ihrer Wohnung zu gewähren, damit sie die Zählerstände ablesen können.
- Die Installation der Wärmehäher darf nicht auf die Nebenkosten überwältzt werden. Dabei handelt es sich um eine wertvermehrende Investition, die in der Regel jedoch zu einer Mietzinserhöhung berechtigt (siehe Broschüre «Mietzinserhöhung» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands).
- Falls sich in Ihrer Wohnung beim Abschluss des Mietvertrags Wärmehäher befunden haben, können Sie ohne gegenteilige Vereinbarung im Mietvertrag davon ausgehen, dass verbrauchsabhängig abgerechnet wird. Tut dies die Vermieterschaft plötzlich nicht mehr, handelt es sich um eine Vertragsänderung, die Ihnen formell korrekt angekündigt werden muss (siehe unter „Neue Nebenkosten - weniger Miete“ auf Seite 7). Gleichzeitig mit einer derartigen Änderung ist der Mietzins zu reduzieren, weil die Vermieterschaft ja ihre Leistungen reduziert (auch wenn die VHKA für die betroffenen Mieterinnen und Mieter nicht unbedingt ein Vorteil ist). Falls die VHKA während Ihrer Mietdauer neu eingeführt wurde und mit einer der Mietzinserhöhung verbunden war, ist der Mietzins bei deren Abschaffung auf jeden Fall zu reduzieren.
- Die Kosten für den Service und die Ablesung der Wärmehäher sowie für deren Auswertung darf die Vermieterschaft auf die Heizkosten schlagen. In der Regel hat sie ein Abonnement bei einer Wärmehäherfirma, das sowohl die Ablesung als auch die Auswertung umfasst. Dieser Betrag erscheint dann auf Ihrer Nebenkostenabrechnung. Wenn eine Firma die VHKA erstellt, verursacht die Abrechnung der Vermieterschaft entsprechend weniger Arbeit. Deshalb sollte sie dafür eigentlich keine Verwaltungskosten mehr verlangen. Die Praxis ist aber leider anders. Liegenschaftsverwaltungen und Vermieter verlangen regelmässig zusätzliche 3 Prozent der gesamten Nebenkosten als Entschädigung für ihren Verwaltungsaufwand. Und die Mietgerichte und Schlichtungsbehörden lassen dies in der Regel durchgehen. Gegen Verwaltungskostenzuschläge von mehr als 3 Prozent sollten Sie sich aber wehren, wenn die Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

8. Spezialfälle

8.1 Leerstehende Wohnungen

Die Heizkosten für eine leerstehende Wohnung gehen zu Lasten der Vermieterschaft. Wird ein nichtbewohntes Mietobjekt nachweislich nur so stark geheizt, als dies zur Vermeidung von Frostschäden nötig ist, muss die Vermieterschaft nur einen reduzierten Teil der Heizkosten übernehmen. Bei 2-3 Familienhäusern geht man dabei von einer Reduktion von einem Drittel aus, bei 4-8 Familienhäusern von einer Reduktion um die Hälfte und bei grösseren Gebäuden von zwei Dritteln.

8.2 Bauaustrocknung im Neubau

Wenn Sie als Erstmietlerin oder -mieter in einen Neubau einziehen, können Sie im ersten Jahr eine Reduktion der Heizkosten verlangen. Denn in diesem Fall wird ein Teil der Heizenergie benötigt, um den Bau auszutrocknen. Die Reduktion beträgt 10 Prozent der Heizkosten, wenn Sie zwischen 1. April und 30. Juni eingezogen sind. Bei Einzug zwischen 1. Juli und 30. September sind es 15 Prozent und beim Einzug zwischen 1. Oktober und 31. März 20 Prozent.

8.3 Auszug unter dem Jahr

Kompliziert wird die Abrechnung der Nebenkosten bei einem Wohnungswechsel. In diesem Fall können Sie als Mieterin oder Mieter keine sofortige Abrechnung verlangen. Dazu wäre die Vermieterschaft in der Regel gar nicht in der Lage, weil sie die Nebenkostenabrechnung erst erstellen kann, wenn sie alle dazu erforderlichen Rechnungen dazu hat. Auch nach einem Wohnungswechsel erhalten Sie die Nebenkosten also erst nach Ablauf der ordentlichen Abrechnungsperiode. Dabei darf Ihnen die Vermieterschaft allerdings nur einen entsprechenden Anteil der Kosten für die gesamte Periode in Rechnung stellen. Bei dessen Berechnung hat sie zu berücksichtigen, dass nicht in jedem Monat gleich viel Heizenergie benötigt wird.¹

Wieviel Prozent der jährlichen Heizenergie für einen bestimmten Monat in Rechnung zu stellen sind, zeigt die folgende Tabelle:

Monat	Heizung ohne Warmwasseraufbereitung in %	Heizung mit Warmwasseraufbereitung in %
Januar	17,5	13,6
Februar	14,5	12,1
März	13,5	11,5
April	9,5	9,3
Mai	3,5	5,6
Juni	–	3,7
Juli	–	3,7
August	–	3,6
September	1,0	3,7
Oktober	10,0	9,5
November	13,5	10,7
Dezember	17,0	13,0

¹ Die Prozentzahlen zur Verteilung der Heizkosten zwischen den Abrechnungsperioden beruhen auf sogenannten „Heizgradtagzahlen“, die von der Meteorologischen Zentralanstalt erhoben werden. Sie finden dazu weitere Angaben unter www.mietrecht.ch.

9. Bis wann sind die Nebenkosten abzurechnen?

Ist die Vermieterschaft zur Abrechnung verpflichtet (beim System der Akontozahlungen und der nachträglichen Einmalzahlung), hat sie dies gemäss einer ungeschriebenen Regel innert sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zu tun. Leider halten sich viele Vermieterinnen und Vermieter allerdings nicht an diese Frist. Manchmal warten sie jahrelang zu, bis sie eine Abrechnung vorlegen. Für die betroffenen Mieterinnen und Mieter ist das eine Zumutung.

9.1. Ihre Rechte bei verspäteter Abrechnung

Trifft die Nebenkostenabrechnung nicht rechtzeitig ein, können Sie als Mieterin oder Mieter auf verschiedene Weise Druck aufsetzen. Etwa indem Sie bei der Mietschlichtungsbehörde Klage einreichen. Zudem haben Sie grundsätzlich das Recht, die Akontozahlungen für die laufenden Nebenkosten zu verweigern. Trotzdem ist eine solche Zahlungsverweigerung heikel, weil die Vermieterschaft dann eine kurzfristige Kündigung wegen Zahlungsverzugs androhen kann.

Oft sehr wirksam ist der Trick, die bereits entrichteten Akontozahlungen zurückzufordern. Wenn die Nebenkostenabrechnung ausbleibt, sind nach Ansicht namhafter JuristInnen gar keine Nebenkosten geschuldet. Folglich sollten Sie in einem solchen Fall auch die bereits entrichteten Akontozahlungen zurückfordern können. Ganz unbestritten ist diese Auffassung allerdings nicht.

9.2. Verjährung

Wenn die Abrechnung vor Ablauf von fünf Jahren eintrifft, müssen Sie die Nebenkosten doch noch bezahlen. Denn diese verjähren erst fünf Jahre nach Ablauf der betreffenden Abrechnungsperiode oder nach dem Auszug aus einer Wohnung. Aufgepasst: Macht die Vermieterschaft eine verjährte Nebenkostenforderung auf dem Rechtsweg geltend, müssen Sie sich vor Gericht oder bei der Mietschlichtungsbehörde ausdrücklich auf die Verjährung berufen. Sonst werden Sie trotzdem zur Zahlung verurteilt.

Anders verhält es sich, wenn die Nebenkostenabrechnung einen Saldo zu Ihren Gunsten ergibt. Dann verjährt Ihr Rückforderungsanspruch in einem Jahr, nachdem Sie von ihm Kenntnis erhalten haben. Spätestens nach zehn Jahren können Sie diesen Anspruch jedoch nicht mehr geltend machen.

9.3. Wenn der Mietvertrag eine Abrechnungsfrist vorsieht

Häufig steht im Kleingedruckten zum Mietvertrag, bis wann die Nebenkosten abgerechnet werden müssen. Normalerweise handelt es sich dabei um eine sogenannte Ordnungsvorschrift. Das heisst, Sie müssen eine allfällige Nachzahlung auch dann noch entrichten, wenn die Vermieterschaft die Frist überschritten hat. Sie haben im Falle einer Fristüberschreitung lediglich die Möglichkeit, auf die oben erwähnte Weise Druck zu machen (Anrufung der Mietschlichtungsbehörde, Verweigerung weiterer Akontozahlungen, Rückforderung bereits bezahlter Akontozahlungen). In gewissen vorgedruckten Mietvertragsformularen steht jedoch ausdrücklich, Nachzahlungen an die Nebenkosten seien nicht mehr geschuldet, wenn die Abrechnung nicht innert zwei Jahren oder 18 Monaten eintreffe. In diesem Fall müssen Sie später eintreffende Rechnungen tatsächlich nicht mehr begleichen. Verbreitet sind solche Vertragsklauseln etwa in den Kantonen Bern, Luzern und St. Gallen. In der juristischen Fachsprache nennt man solche Vertragsbestimmungen Verwirkungsklauseln. Wenn im Vertragsformular der Fachausdruck <verwirkt> vorkommt, handelt es sich also um eine derartige Regelung.

10. Vorgehen, wenn Sie mit der Abrechnung nicht einverstanden sind?

Nachzahlungen und Rückerstattungen von Nebenkosten sind grundsätzlich fällig, sobald die Abrechnung bei Ihnen eingetroffen ist. In der Praxis können Sie jedoch eine Zahlungsfrist von 30 Tagen beanspruchen, wie dies allgemein üblich ist. Noch nicht fällig ist eine Nachzahlung allerdings, wenn Ihnen die Vermieterschaft die Einsicht in die Belege zur Nebenkostenabrechnung verweigert.

Möglicherweise haben Sie mit Hilfe der vorliegenden Broschüre jetzt herausgefunden, dass die Vermieterschaft von Ihnen zuviel Nebenkosten verlangt. Die Vermieterschaft lässt aber nicht locker und beharrt auf dem geforderten Betrag. Was tun Sie in dieser Situation?

10.2. Der Rechtsweg

Im gesamten Zivilrecht gilt folgender Grundsatz: Wer von jemand anderem Geld fordert, muss aktiv werden und den Rechtsweg beschreiten. Wenn Sie als Mieterin oder Mieter zuviel bezahlte Akontozahlungen zurückfordern, müssen Sie den Rechtsweg einschlagen. Fordert die Vermieterschaft hingegen eine Nachzahlung von Nebenkosten, können Sie die Hände in den Schoss legen und abwarten. In der Regel wird Sie die Vermieterschaft zuerst mahnen und dann betreiben. Sobald Ihnen das Betreibungsamt einen Zahlungsbefehl zustellt, müssen Sie Rechtsvorschlag erheben. Dann ist die Betreibung gestoppt und die Vermieterschaft muss den ordentlichen Rechtsweg einschlagen. Dieser führt zuerst an die Mietschlichtungsbehörde (im Kanton Bern «Mietamt» genannt).

Viele Mieterinnen und Mieter haben aber nicht genügend starke Nerven, um in aller Ruhe eine Betreibung abzuwarten. Sie ziehen es vor, von sich aus eine Entscheidung herbeizuführen. Und das können Sie auch. Im Mietrecht gibt es nämlich eine Ausnahme vom Grundsatz, dass die Partei, die von der anderen Geld fordert, aktiv werden muss. Das Verfahren vor der Mietschlichtungsbehörde ist nicht sehr formell. Mieterinnen und Mieter können auch von sich aus an die Schlichtungsbehörde wenden und beantragen, dass sie die Nebkostennachforderung der Vermieterschaft überprüft.

Die Mietschlichtungsbehörde ist eine paritätisch zusammengesetzte Kommission, in der die Mieter- und Vermieterseite vertreten sind. Das Verfahren ist kostenlos und es gibt keine Parteientschädigungen für Anwältinnen und Anwälte. Definitiv entscheiden kann die Mietschlichtungsbehörde in den meisten Fällen jedoch nicht, sondern nur eine Einigung vorschlagen. Stimmt die Vermieter- oder Mieterseite diesem Vorschlag nicht zu, bleiben nur zwei Möglichkeiten: Klein begeben oder das Gericht anrufen. Vor Gericht gelten dann die normalen Grundsätze des Zivilrechts und es entstehen Kosten. Klagen muss die Partei, die von der anderen etwas will.

10.3. Keine Angst vor der Kündigung

Was Mieterinnen und Mieter in der Regel am meisten fürchten, ist eine Kündigung. Deshalb neigen sie oft dazu, bei mietrechtlichen Auseinandersetzungen klein beizugeben, um die Vermieterschaft nicht zur Kündigung zu provozieren. Dazu gibt es aber eigentlich keinen Grund. Eine Rache Kündigung, welche die Vermieterschaft als Retourkutsche ausspricht, weil Sie die Nebenkostenabrechnung beanstandet haben, ist missbräuchlich. Sie können Sie bei der Mietschlichtungsbehörde anfechten.

Trotzdem enthält das Gesetz eine problematische Bestimmung (Art. 257d OR), die es der Vermieterschaft erlaubt, Ihnen bei Zahlungsrückständen eine kurzfristige Kündigung anzudrohen. Das gilt grundsätzlich auch, wenn Sie die

Nebenkosten nicht rechtzeitig bezahlen. Eine kurzfristige Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist allerdings nur zulässig, wenn die betreffende Forderung klar ausgewiesen und unbestritten ist. Dies trifft auf die Nachforderung von Nebenkosten nicht zu, wenn Sie mit der Abrechnung nicht einverstanden sind. Um sich vor einer kurzfristigen Kündigung wegen Verzugs bei der Nachzahlung von Nebenkosten zu schützen, sollten Sie aber spätestens dann die Mietschlichtungsbehörde anrufen, wenn Ihnen die Vermieterschaft eine Zahlungsfrist ansetzt und die Kündigung androht.

Zu empfehlen ist zudem, den Teil der Nebenkosten, den Sie nicht beanstanden, vorweg zu bezahlen. Dann kann man Ihnen aus der Zahlungsverweigerung sicher keinen Strick drehen.

11. Die wichtigsten Tipps in Kürze

Tipp 1: Überprüfen Sie die Nebenkostenabrechnung in drei Schritten

- Schritt 1:** Nehmen Sie die Nebenkostenrechnung vom Vorjahr zur Hand und vergleichen Sie sie mit der diesjährigen. Finden Sie auf der diesjährigen eine neue Position, die auf der letztjährigen fehlt, ist Argwohn angebracht. Ebenso wenn eine Position viel höher ausfällt als im Jahr zuvor.
- Schritt 2:** Nehmen Sie den Mietvertrag zur Hand und kontrollieren Sie, ob alle auf der Abrechnung aufgeführten Nebenkostenpositionen darin erwähnt sind.
- Schritt 3:** Verlangen Sie von der Vermieterschaft Einblick in die Belege zur Nebenkostenabrechnung. Sind Ihnen diese unklar, kopieren Sie sie und suchen damit die Rechtsberatung des örtlichen MieterInnenverbands auf.

Tipp 2: Wurden die Heizkosten **bisher verbrauchsabhängig abgerechnet**, jetzt aber nicht mehr, ist der Mietzins entsprechend zu reduzieren. Es handelt sich dabei um eine Vertragsänderung, mit der die Vermieterschaft ihre Leistungen einschränkt.

Tipp 3: In den meisten Fällen handelt es sich bei den monatlichen Nebenkostenbeiträgen um **Akontozahlungen**. Das heisst, am Ende der Abrechnungsperiode sind die wirklichen Kosten festzustellen. Machen diese mehr aus als die Akontozahlungen, hat die Mieterschaft eine entsprechende Nachzahlung zu leisten.

Im umgekehrten Fall erhält sie die Differenz zurück. Anders verhält es sich bei einer monatlichen Nebenkostenpauschale. Damit sind die Nebenkosten definitiv abgegolten. Grundsätzlich sind weder Nach- noch Rückforderungen möglich.

Tipp 4: Vermieterinnen und Vermieter dürfen mit den Nebenkosten **keinen Gewinn** machen. Rabatte, Skonti und nachträgliche Rückvergütungen eines Heizöllieferanten haben sie an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben.

Tipp 5: Als Mieterin oder Mieter haben Sie **ein Recht, die Belege zur Nebenkostenabrechnung einzusehen**. Sie müssen sich dazu bei der Vermieterschaft voranmelden. Die Einsichtnahme hat grundsätzlich zu Bürozeit am Geschäfts- oder Wohnsitz der Vermieterschaft zu erfolgen. Mieterinnen und Mieter dürfen die Belege kopieren, müssen die Kopien aber bezahlen.

Tipp 6: Oft steht auf der Nebenkostenabrechnung oder sogar im Mietvertrag, **Beanstandungen seien innert 30 Tagen der Liegenschaftsverwaltung zu melden**. Ansonsten gelte die Nebenkostenabrechnung als akzeptiert. Auch Einblick in die Belege werde nur innert 30 Tagen gewährt. Rechtlich ist eine solche Frist allerdings nicht haltbar. Mieterinnen und Mieter können ihre Rechte auch später noch geltend machen.

Tipp 7: Mieterinnen und Mieter haben Anspruch auf eine **nachvollziehbare Nebenkostenabrechnung**. Eine unklare Abrechnung müssen sie nicht begleichen. Sie dürfen sie mit eingeschriebenem Brief zurückschicken und eine klarere Aufstellung verlangen.

Tipp 8: Nach **welchem Schlüssel** die gesamten Nebenkosten auf die einzelnen Mietparteien aufzuteilen sind, ist in Gesetz und Verordnung nicht festgelegt. Sofern im Mietvertrag nichts darüber steht, hat die Vermieterschaft einen plausiblen Verteilschlüssel festzulegen.

Eine Abänderung des einmal gewählten Schlüssels stellt jedoch eine Vertragsänderung dar, welche die Vermieterschaft nur unter Einhaltung der gesetzlichen Formalitäten vornehmen darf (Ankündigung auf amtlichem Formular unter Einhaltung der Kündigungsfrist plus 10 Tage).

Tipp 9: Die Nebenkostenabrechnung sollte spätestens **innert 6 Monaten** seit dem Ende der Abrechnungsperiode vorliegen. Ist dies nicht der

Fall, können die betroffenen Mieterinnen und Mieter Druck aufsetzen, indem sie die geleisteten Akontozahlungen zurückfordern und/oder an die Mietschlichtungsbehörde gelangen.

Tipp 10: Die **Nachforderung von Nebenkosten** durch die Vermieterschaft verjährt innert 5 Jahren seit dem Ende der Berechnungsperiode oder seit dem Auszug aus der Wohnung.

Findet sich im Mietvertrag eine sogenannte Verwirkungsklausel, kann der Anspruch sogar schon früher erlöschen. Der Anspruch von Mieterinnen und Mietern auf Rückerstattung zuviel bezahlter Nebenkosten verjährt ein Jahr nachdem die Betroffenen von ihrem Anspruch Kenntnis erhalten haben, spätestens aber nach 10 Jahren.

Tipp 11: Sind Mieterinnen und Mieter mit der Nebenkostenabrechnung **nicht einverstanden**, richtet sich das Vorgehen nach folgendem Grundsatz:

Wer von jemand anderem Geld verlangt, muss aktiv werden. Das heisst, entweder eine Betreuung einleiten oder bei der Mietschlichtungsbehörde Klage erheben.

Wollen sich Mieterinnen und Mieter gegen eine Nachforderung der Vermieterschaft zur Wehr setzen, gilt allerdings eine Ausnahme. Statt eine Betreuung abzuwarten, haben Sie auch die Möglichkeit, selber aktiv zu werden und von sich aus an die Mietschlichtungsbehörde zu gelangen.

Tipp 12: Hilfreiche Hinweise und Tipps zur Kontrolle der Heiz- und Nebenkostenabrechnung finden Sie auch auf der Homepage des MieterInnenverbandes: <http://www.mieterverband.ch>

12. Musterbriefe

Auskünfte beim Vermieter einholen

Renate Mieter
Trockenstrasse 4
3000 Bern

Einschreiben

Walter Vermieter
Nassstrasse 15
3000 Bern

Bern,.....

Betrifft: Heizkostenabrechnung 2003/04

Sehr geehrter Herr Vermieter,

Die diesjährige Heizkostenabrechnung ist viel höher als die vorhergehenden, obwohl wir einen milden Winter hatten. Nicht nur die Belastung für Heizöl ist stark gestiegen, auch einzelne Nebenkosten wie "Öltank" und "Service" sind viel höher ausgefallen. Ausserdem bezahlen wir ja seit März letzten Jahres den Hauswart separat, so dass ich annehme, dass dieser Posten bei "Bedienung" nicht mehr auftauchen sollte.

Ich bitte Sie daher, mir für das Heizöl und die weiteren genannten Positionen die Rechnungsbelege in Kopie zuzustellen samt einem Verteilungsschlüssel über die Heiz- und Warmwasserkosten.

Sollten Ihnen bei Ihrer Abrechnung Fehler unterlaufen sein, bitte ich schon jetzt um eine berichtigte Abrechnung.

Ich danke Ihnen für Ihre Bemühungen

Mit freundlichen Grüssen



Renate Mieter

Abrechnung bei der Schlichtungsbehörde anfechten

Renate Mieter
Trockenstrasse 4
3000 Bern

Einschreiben²

An die
Schlichtungsbehörde
in so und so

Bern,.....

**Betrifft: Heizkostenabrechnung 2003/04
4-Zimmer-Wohnung, G.-Str. 3, 3000 Bern**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich sende Ihnen die Heizkostenabrechnung 03/04 für die oben erwähnte Liegenschaft sowie Kopien der Korrespondenz mit meinem Vermieter.

Mit folgenden Ausführungen meines Vermieters bin ich nicht einverstanden:

Die Positionen „Öltank“ und „Service“ sind gegenüber dem Vorjahr derart gestiegen, dass ich eine Überprüfung als notwendig erachte.

Die Position „Hauswart“ bezahlen wir mit dem Mietzins. Diese darf also nicht nochmals in der Abrechnung erscheinen.

Ich danke Ihnen für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüssen



Renate Mieter

Beilagen erwähnt

² Die Adressen der Schlichtungsbehörden finden Sie unter www.mieterverband.ch

13. Auszüge aus dem Mietrecht (OR / VMWG)

Obligationenrecht (OR)

Art. 257a und 257b

- Art. 257a**
2. Nebenkosten
a. Im allgemeinen
- 1 Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.
 - 2 Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.
- Art. 257b**
- b. Wohn- und Geschäftsräume
- 1 Bei 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.
 - 2 Der Vermieter muss dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren.

Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Art. 4 - 8

Art. 4 Nebenkosten im allgemeinen

(Art. 257a OR)

- 1 Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen.
- 2 Erhebt er sie pauschal, muss er auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen.
- 3 Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Art. 5 Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

(Art. 257b Abs. 1 OR)

- 1 Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.
- 2 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 Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
 - e. die periodische Revision der Heizungsanlage 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, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;
 - i. die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.
- 3 Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Art. 6 Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

(Art. 257b Abs. 1 OR)

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

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

Art. 6 a Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale

Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.

Art. 7 Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume

(Art. 257b Abs. 1 OR)

- 1 Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.
- 2 Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume nachweisbar nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilungsschlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Regel:

- a. ein Drittel für Zwei- bis Dreifamilienhäuser;
- b. die Hälfte für Vier- bis Achtfamilienhäuser;
- c. zwei Drittel für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

Art. 8 Abrechnung

(Art. 257b OR)

- ¹ Erhält der Mieter mit der jährlichen Heizungskostenrechnung nicht eine detaillierte Abrechnung und Aufteilung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, so ist auf der Rechnung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass er die detaillierte Abrechnung verlangen kann.
 - ² Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, die sachdienlichen Originalunterlagen einzusehen und über den Anfangs- und Endbestand von Heizmaterialien Auskunft zu verlangen.
-