

4.2 Pauschalzahlungen

Nebenkosten können im Mietvertrag auch als Pauschale, das heisst als festen Betrag, vereinbart werden. Der Vermieter muss gemäss Art. 4 Abs. 2 VMWG bei deren Festsetzung auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen. Die einzelnen Positionen müssen zwingend im Vertrag aufgeführt werden. Der Vermieter darf dem Mieter bei der Vereinbarung von Pauschalen keine Nachforderungen stellen, selbst wenn die tatsächlichen Kosten nicht gedeckt sind.

4.3 Nebenkosten im Mietzins inbegriffen

Dem Vermieter steht auch die Möglichkeit zu, auf die Geltendmachung von Nebenkosten zu verzichten. Diesfalls sind alle Leistungen des Vermieters im Mietzins inbegriffen. Allerdings ist es ratsam, zumindest die Heiz- und Warmwasserkosten als Nebenkosten auszuscheiden.

4.4 Direktzahlung an Dritte

Dieses System wird oft bei der Vermietung von Einfamilienhäusern gewählt. Die nicht im Nettomietzins inbegriffenen Kosten werden dem Mieter direkt überbunden. Der Mieter ist folglich selber für die Brennstoffanlage oder Wartung der Heizungsanlage zuständig und erhält die Rechnungen direkt zugestellt.

5. Nebenkosten im Stockwerkeigentum

Im Stockwerkeigentumsrecht kommt der Begriff Nebenkosten nicht dieselbe Bedeutung zu wie im Mietrecht. Da sich jeder Stockwerkeigentümer anteilmässig sowohl an Betriebskosten als auch an Unterhaltskosten zu beteiligen hat, fällt die Unterscheidung zwischen nebenkostenfähigen und nicht nebenkostenfähigen Aufwendungen dahin. Deshalb wird im Bereich des Stockwerkeigentümers besser von gemeinschaftlichen Kosten und Lasten gesprochen. Dieser Begriff geht über die im Mietvertrag ausscheidungsfähigen Nebenkosten hinaus.

Gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB haben die Stockwerkeigentümer an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquote zu leisten. Diese Bestimmung ist allerdings dispositiver Natur und es kann somit im Reglement bezüglich der Kostenverteilung eine vom Gesetz abweichende Regelung, z.B. nach Einheiten, vorgesehen werden. Vor allem bei den Verbraucherkosten kann sich eine Abweichung der quotenproportionalen Verteilung aufdrängen. Sinnvoll ist, den Stockwerkeigentümern die Heiz- und Warmwasserkosten nach effektivem Verbrauch zu belasten (mittels Energiezähler).

Chirico Immobilien Dienstleistungen GmbH
Frau Doris Weber
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
032 652 10 53



ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39
CH-2540 Grenchen

kontakt@chiricoimmobilien.ch
www.chiricoimmobilien.ch

Tel. +41 32 652 10 53
Fax. +41 32 652 38 22

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

03/17

Heizkosten und Nebenkosten



Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Die Vermietung umfasst nicht nur die Überlassung von Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch, sondern auch die Gewährleistung der notwendigen Infrastruktur, wie der Heizung, Wasser, Strom, Gartenpflege etc. Die Kosten für diese Aufwendungen werden dem Mieter regelmässig separat in der Heiz- und Nebenkostenabrechnung verrechnet. In der Folge möchte ich Ihnen daher die Grundlagen und die wichtigsten Aspekte der Heiz- und Nebenkosten etwas näher bringen.

1. Definition

Das Gesetz definiert in Art. 257a Abs. 1 OR die Nebenkosten wie folgt:
Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.

Diese Definition wird in Art. 257b Abs. 1 OR konkretisiert. Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben. Folglich können dem Mieter im Mietvertrag Kosten für Aufwendungen des Mieters, welche mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen oder sich daraus ergeben, separat belastet werden.

Grundsätzlich hält Art. 257a Abs. 2 OR fest, dass der Mieter die Nebenkosten nur zu bezahlen hat, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Dies

hat zur Folge, dass falls keine Vereinbarung betreffend der Nebenkosten im Mietvertrag getroffen wurde, der Mieter davon ausgehen kann, dass alle Kosten im Mietzins enthalten sind.

Die im Gesetz statuierte Vermutung, dass Nebenkosten durch den Mietzins abgedeckt sind, kann durch besondere Vereinbarung umgestossen werden und Nebenkosten können somit zusätzlich zum Mietzins verrechnet werden.

2. Nebenkostenfähige Aufwendungen

Als nebenkostenfähig gelten im Allgemeinen die Kosten für die Leistungen des Vermieters oder Dritter, welche aus der Versorgung, der Entsorgung, der Reinigung und den übrigen gewöhnlichen Unterhaltsarbeiten entstehen.

Im Gesetz werden die nebenkostenfähigen Aufwendungen nicht vollständig aufgezählt. Neben den in Art. 257b Abs. 1 OR aufgeführten Heizungs- und Warmwasserkosten gelten unter anderem folgende Nebenkostenarten als nebenkostenfähig:

- Reinigung des Treppenhauses
- Hauswartung
- Abwassergebühren
- Kehrrichtgrundgebühren in Gemeinden mit Sackgebühr; Kehrrichtabfuhrgebühren
- Garten- und Umgebungspflege
- Kosten der Schneeräumung (auch Kosten der Gemeinde für Schneeräumung von Privatstrassen)
- Kabel-TV-Gebühren/Antennengebühren
- Allgemeinstrom (für Beleuchtung gemeinschaftlicher Räume, Waschmaschine etc.)
- Wasserzins
- Strom- und Wasserverbrauch der Waschmaschine
- Liftbetriebskosten
- Serviceabonnemente für Waschmaschinen, Tumbler, Lift, Klimatisierung, Gegensprech-

anlage etc.

- Schwimmbad (Beheizung und Service)
- Kanalisationsgebühren

3. Nicht nebenkostenfähige Aufwendungen

Gemäss Definition der Nebenkosten dürfen Kosten nur dann als Nebenkosten ausgeschieden werden, wenn sie effektiv mit dem Gebrauch der Mietsache in Zusammenhang stehen.

Nicht nebenkostenfähig sind folglich die Kosten für Reparatur und Erneuerung von Anlagen sowie deren Verzinsung und Abschreibung. Auch ist es unzulässig, wertvermehrende Investitionen über die Nebenkostenabrechnung zu belasten.

Wird beispielsweise eine Waschmaschine repariert oder ersetzt, sind die Kosten für die Reparatur oder die Ersatzanschaffung nicht nebenkostenfähig. Bedeutet die neue Waschmaschine allerdings eine Komfortsteigerung für die Mieter, kann ein allfälliger Mietwert mittels einer Mietzinserhöhung auf den Mieter überwältzt werden.

Es muss folglich unterschieden werden zwischen nichtkostenfähigen Reparaturen und nebenkostenfähigen Wartungs- und Kontrollarbeiten.

Auch öffentliche Angaben und Lasten, die mit der Mietsache verbunden sind (das heisst die dinglichen Belastungen der Sacht), sind gemäss Art. 256b OR vom Vermieter zu bezahlen. Beispiele für Abgaben sind Grundsteuern, Gebäudeversicherungsprämien, Trottoir- und Strassenbeiträge oder Anschlussgebühren. Öffentliche Lasten sind Erschliessungsbeiträge, Grundlasten für Strassenunterhalt oder Beleuchtung und Reinigung von Wegen. Um unnötig Streitigkeiten mit der Mieterschaft zu ver-

meiden, ist der Vermieter gut beraten, nur unumstrittene Lasten und Abgaben vertraglich als Nebenkosten auszuschneiden. Stattdessen ist dem Vermieter zu empfehlen, sich genügend Zeit für eine sorgfältige Mietzinsgestaltung zu Beginn des Mietverhältnisses zu nehmen.

4. Systeme der Nebenkostenverrechnung

In der Praxis gibt es vier Systeme der Nebenkostenbelastung. Diese können auch gemischt vorkommen, so kann in einem Mietvertrag ein Teil der Nebenkosten pauschal, ein anderer Teil akonto verrechnet werden.

Kann in einem Mietvertrag nicht klar eruiert werden, ob Nebenkosten pauschal oder akonto geschuldet sind, ist von der Akontozahlung auszugehen.

4.1 Akontozahlungen

Der Mietvertrag sieht vor, dass der Mieter für die ausgeschiedenen Nebenkosten Akontozahlungen, das heisst Vorauszahlungen erbringt, über welche am Schluss der Abrechnungsperiode vom Vermieter abgerechnet wird. Gemäss Art. 4 Abs. 1 VMWG muss die Abrechnung jährlich mindestens einmal erstellt und dem Mieter vorgelegt werden. Die Akontozahlungen sollten so angesetzt werden, dass die zu erwartenden Kosten dadurch ungefähr gedeckt sind. Der Vermieter darf dem Mieter gemäss Art. 257b Abs. 1 OR nur die tatsächlich angefallenen Nebenkosten belasten. Deshalb ist dem Mieter ein allfälliger Überschuss zurückzuerstatten. Sind durch die Akontozahlungen die tatsächlichen Kosten nicht gedeckt, hat der Mieter der Differenzbetrag dem Vermieter nachzuzahlen.