

Der aktuelle Miet Tipp

## **Lassen Sie sich nicht abservieren!**

**Nun liegt sie wieder im Briefkasten, die unliebsame Nebenkostenabrechnung. Jetzt ist Scharfsinn gefordert, denn die Kontrolle der Abrechnung ist kompliziert. Gerade Serviceverträge entpuppen sich dabei als wahre Knacknüsse.**

Der Schock sitzt tief. Ungläubig starrt Frau Bill auf das Schreiben, welches sie heute Morgen von ihrer Liegenschaftsverwaltung erhalten hat. Es ist die jährliche Nebenkostenabrechnung. Dass sie Nebenkosten bezahlen muss, dessen war sich Frau Bill bewusst. So bezahlte sie doch jeden Monat brav Fr. 150.- Akontobeiträge. Nichtsdestotrotz verlangt die Verwaltung nun eine horrende Nachzahlung. Damit hat Frau Bill definitiv nicht gerechnet. Wie sollte sie auch? Sie wohnt ja schliesslich erst ein Jahr in dieser schicken Mietwohnung, ausgestattet mit den modernsten Haushaltsgeräten und Anlagen: eine eigene Waschmaschine, ein grosszügiger Geschirrspüler, ein Lift mit direktem Wohnungszugang und natürlich noch die Klima- und Lüftungsanlage. Klar, Komfort hat seinen Preis. Dass sich dies auch in den Nebenkosten bemerkbar machen wird, hat Frau Bill bereits geahnt – aber gleich in diesem Ausmass? Sie ist empört.

### **Technischer Fortschritt macht alles einfacher, aber auch komplizierter**

Nachdem Frau Bill den ersten Ärger mit einer Tasse Kaffee runtergespült hat, macht sie sich daran die Nebenkostenabrechnung genauer unter die Lupe zu nehmen.

Sofort fällt ihr auf, dass in ihrer Abrechnung Serviceverträge besonders prominent vertreten sind: Ein Servicevertrag für die Waschmaschine, einer für den Lift, die Klima- und Lüftungsanlage, ja sogar ein Servicevertrag für den Geschirrspüler. Der technische Fortschritt hat zwar die Benutzerfreundlichkeit der Haustechnik enorm gesteigert, gleichzeitig aber auch komplizierter und auch störungsanfälliger gemacht. Dass die technischen Anlagen deshalb regelmässig einem Service unterzogen werden müssen, dessen ist sich Frau Bill bewusst. Doch muss sie diesen teuren Service tatsächlich selber berappen?

Diese Frage ist nicht ganz einfach zu beantworten, denn grundsätzlich sind nur sogenannte Betriebskosten als Nebenkosten zulässig. Das sind Kosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie beispielsweise Heizungs- und Warmwasserkosten oder eben Kosten für Reinigungs- und Kontrollarbeiten, die bei Haushaltsgeräten und technischen Anlagen regelmässig durchgeführt werden müssen. Diese Arbeiten lassen Vermieter gerne von Profis erledigen und schliessen dafür – oft mit dem Hersteller selbst – einen Servicevertrag ab. Das ist zwar praktisch, aber auch teuer – oft gar zu teuer. Die Geräte und Anlagen werden dann regelmässig von einem Servicetechniker durchgecheckt und noch gleich gereinigt. Dieser kommt unaufgefordert einmal oder sogar mehrmals im Jahr vorbei und erledigt diesen Service. Auch dann, wenn Geschirrspüler und Co. ihren Dienst einwandfrei verrichten. Werden dem Mieter nur die Kosten für die Kontrolle und Reinigung als Nebenkosten in Rechnung gestellt, ist dagegen nichts einzuwenden. Reine Kontroll-

und Reinigungsarbeiten darf der Vermieter als Nebenkosten auf den Mieter überwälzen. Oft werden aber im Rahmen des periodischen Kontrollgangs auch gleich noch lose Teile festgeschraubt, Scharniere geschmiert und Verschleissteile, wie zum Beispiel die Gummidichtung der Waschmaschine, ersetzt oder gar grössere Reparaturarbeiten durchgeführt. Der Vermieter erhält quasi ein «rundum Sorglospaket», oft zu einem stolzen Pauschalpreis. In dieser Pauschale sind dann sämtliche Leistungen enthalten, eben nicht nur die nebenkostenfähigen Reinigungs- und Kontrollarbeiten, also reine Wartungsarbeiten, sondern auch allfällige Reparaturen und Ersatzteile. Darf der Vermieter nun die gesamte Pauschale als Nebenkosten überwälzen? Nein! Reparaturen und auch der Ersatz von Verschleissteilen sind sogenannte Unterhaltsarbeiten. Solche Arbeiten sind nötig um den Zustand der Geräte zu erhalten oder deren Funktionsfähigkeit wiederherzustellen. Diese Kosten muss der Vermieter selber übernehmen, denn der Unterhalt des Mietobjekts ist Sache des Vermieters. Der Mieter bezahlt dafür ja bereits den Mietzins. Er darf deshalb die Kostenanteile für Reparaturen und Ersatzteile von den Nebenkosten abziehen, ausser er hat diese selber verschuldet. Zudem müssen die einzelnen Serviceverträge ausdrücklich vereinbart sein.

### **Die Mieterin darf – und soll – eine detaillierte Abrechnung verlangen**

Das tönt in der Theorie ganz plausibel, denkt sich Frau Bill. Doch wie soll sie nun wissen, ob der charmante Heizungsmonteur neulich nur den Brenner revidiert hat, wie das jedes Jahr gemacht werden muss, ob die Heizung funktioniert oder nicht? Sie hat ihm dabei nicht über die Schulter geschaut. Vielleicht hat er noch die Umwälzpumpe repariert? Diese Reparaturkosten könnte sie ja abziehen. In der Nebenkostenabrechnung steht nur «Heizungsservice Fr. 600.-». Das hilft auch nicht viel weiter. Bei solchen Unklarheiten kann die Mieterin Einblick in die Serviceverträge und Rechnungen verlangen. Zudem muss der Vermieter eine detaillierte Abrechnung erstellen. Daraus muss klar hervorgehen, welche Arbeiten beim Service verrichtet wurden und wie viel diese gekostet haben. Insbesondere die Kosten für Reparaturen und Ersatzteile müssen für den Mieter erkennbar sein, auch dann, wenn diese in einer Pauschale enthalten sind. Klar, die Erstellung einer solchen Abrechnung ist kompliziert. Doch die Vermieterin ist dazu verpflichtet, auch dann, wenn die Ausscheidung der einzelnen Kosten vielleicht gar nicht möglich ist. Kommt sie dieser Pflicht nicht nach und ist deshalb nicht klar, ob die einzelnen Leistungen überhaupt nebenkostenfähig sind, so wird vermutet, dass die Mieterschaft diese bereits mit dem Mietzins bezahlt hat. In diesem Fall muss die Vermieterin diese Kosten selber tragen.

Noch am selben Tag verlangt Frau Bill von ihrem Vermieter eine detaillierte Abrechnung. Dieser handelt vorbildlich und liefert samt der detaillierten Abrechnung auch noch gleich die einzelnen Serviceverträge mit. Und siehe da! Der Servicevertrag für Waschmaschine ist ausdrücklich als «Reparaturvertrag» betitelt. Laut Vertrag komme der Servicetechniker nur bei Störungen, dafür rund um die Uhr, 365 Tage im Jahr. Einen solchen Reparaturvertrag muss Frau Bill eben gerade nicht bezahlen, da es sich um einen Vertrag für Reparaturen handelt.



Diesen Befund teilt Frau Bill sofort per Einschreiben ihrem Vermieter mit und bittet ihn um eine korrigierte Abrechnung. Geht dieser nicht auf die Beanstandungen ein, dann wäre die Schlichtungsbehörde die nächste Station. Doch Frau Bill ist zuversichtlich. Ihr Vermieter ist ja eigentlich ein ganz Netter.

**Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz**