

Was Mieterinnen und Mieter über die Nebenkostenabrechnung wissen müssen

Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch
info@mieterverband.ch
Tel. 043 243 40 42
Zürich, 15. Juni 2008

Die Nebenkosten bilden einen gewichtigen Anteil der Mietkosten, weshalb sie häufig als die „zweiten Miete“ bezeichnet werden. Seit den 90er Jahren haben sich die Nebenkosten vervierfacht. Grund dafür ist einerseits die vermehrte Auslagerung von Nebenkosten aus dem Nettomietzins – ohne den Mietzins entsprechend zu senken. Andererseits tragen die gestiegenen Gebühren sowie die massiv teureren Heizölpreise zu dieser Entwicklung bei. Erfahrungsgemäss betragen die Nebenkosten 15 – 25% der Mietkosten, wobei tendenziell der prozentuale Anteil steigt, je tiefer der Nettomietzins ist. In diesem Merkblatt finden Mieterinnen und Mieter das Wichtigste, was sie über das Thema Nebenkostenabrechnung wissen müssen

Welche Nebenkosten können verrechnet werden?

Das Gesetz nimmt eine nicht abschliessende Aufzählung der Nebenkosten bei Wohn- und Geschäftsräumen vor, wobei einerseits die Hauptgruppe Heizung/Warmwasser und andererseits ähnliche Betriebskosten unterschieden werden. Unter letzteren versteht man Kosten für die Hauswartung, den Lift- und den Gartenunterhalt, das Wasser und die allgemeinen Stromkosten sowie Gebühren für Kehricht und Kabelfernseher.

Die Vermieter dürfen den Mieterinnen und Mietern keine Nebenkosten verrechnen, die mit Lasten und öffentlichen Abgaben der Mietliegenschaft verbundenen sind. Die Liegenschaftssteuern sowie die Gebäudeversicherungsprämien muss der Vermieter selber zu zahlen. Ebenfalls dürfen Trottoir- oder Strassenbeiträge sowie Anschluss- oder Regenwassergebühren nicht als Nebenkosten erhoben werden. Ebenfalls nichts zu suchen haben in der Nebenkostenabrechnung Kosten, die dem Vermieter für den Unterhalt der Liegenschaft entstehen, also keine Reparaturkosten für den Rasenmäher und Abschreibungen für Waschmaschine oder Tumber.

Die Nebenkosten müssen klar ausgeschieden werden

Die Mieterinnen und Mieter müssen Nebenkosten nur bezahlen, wenn sie dies mit dem Vermieter besonders vereinbart haben. Dies entspricht dem Schutzbedürfnis der Mieterinnen und Mieter als schwächere Vertragspartei. Sie müssen also nur für diejenigen Nebenkosten aufkommen, die im Vertrag genau bezeichnet werden. Die klare Ausscheidung verlangt eine exakte, eindeutige und abschliessende Aufzählung der einzelnen Nebenkosten, welche die Mieterschaft bezahlen muss. Allgemeine Formulierungen wie "sämtliche Nebenkosten zu Lasten des Mieters" oder "übliche Nebenkosten" genügen nicht.

Die Ausscheidung der Nebenkosten darf nicht in den allgemeinen Vertragsbestimmungen erfolgen. Das Bundesgericht betont mehrfach, dass es unzulässig ist, auf die allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag zu verweisen. Der Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz wie die „Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume“ genügt nicht. Denn der Mieterschaft ist nicht zuzumuten, erst aufgrund einer sorgfältigen Konsultation der Vertragsbedingungen zu erfahren, welche Nebenkosten zu zahlen sind. Vielmehr hat die Mieterschaft Anspruch darauf, dass ihr nur diejenigen Nebenkosten auferlegt werden, die im Vertrag eindeutig und genau

bezeichnet werden. Die Mieterin muss beispielsweise nicht zahlen, wenn die Betriebskosten in einem umfassenden Katalog standardisiert aufgezählt werden.

Pauschal oder Akonto

Nebenkosten können pauschal oder mit Akontozahlungen vereinbart werden. Mit der Bezahlung von Pauschalbeträgen sind sämtliche Nebenkosten abgegolten, unabhängig davon, ob die Aufwendungen des Vermieters höher sind oder nicht. Auch bei der Pauschalierung müssen die einzelnen Nebenkostenpositionen ausdrücklich ausgeschrieben werden. Bei der Überprüfung ist auf Durchschnittswerte von drei Jahren abzustellen. Sind die Pauschalen nicht kostendeckend, darf der Vermieter keine Nachforderungen stellen. Er kann lediglich für die Zukunft eine Erhöhung der Pauschale ins Auge fassen. Eine solche Anpassung muss auf dem amtlichen Formular angezeigt und begründet werden.

Verhältnis Akontozahlungen – tatsächliche Kosten

Bei der Akontozahlung bezahlt der Mieter oder die Mieterin für jeden Monat einen gleichen Betrag im Voraus, der jährlich mit den tatsächlich entstandenen Kosten verrechnet wird. Allgemein und grundsätzlich sind die Akontozahlungen beim Vertragsabschluss so festzulegen, dass sie dem zu erwartenden tatsächlichen Kosten entsprechen. Das Bundesgericht hat allerdings in einem vielbeachteten und vielkritisierten Urteil vom 31. August 2005¹ entschieden, die Mieterschaft könne nicht drauf vertrauen, dass die vereinbarten Akontozahlungen die tatsächlichen Nebenkosten in etwa decken. Die Vermieter müssten nach diesem Urteil des höchsten Gerichts die Mieterinnen und Mieter auch nicht darauf hinweisen, dass hohe Nachforderungen zu erwarten sind. Der Mieterschaft wird als vertragsschwächere Partei die Informations- und Aufklärungspflicht zugeschanzt. In einzelnen Fällen kann der Tatbestand der absichtlichen Täuschung vorliegen. Da es sich dabei um komplizierte mietrechtliche Probleme handelt, lohnt sich eine Beratung beim Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband, wobei unbedingt die erste Abrechnung der Nebenkosten nach dem Einzug in die Wohnung besanstandet werden muss

Abrechnungstermine

Nach dem Gesetz muss die Vermieterschaft beim System der Akontozahlungen die Abrechnung über die Nebenkosten mindestens einmal im Jahr erstellen. Verbindliche Termine mit gesetzlichen Folgen bei deren Nicht-Einhaltung schreibt das Mietrecht leider nicht vor. Zieht der Mieter vor dem Abrechnungstermin aus, hat er grundsätzlich erst nach Beendigung des Nebenkostenjahres Anspruch auf die Abrechnung, wobei eine pro Rata - Abrechnung vorgenommen wird.

Nach einer ungeschriebenen Regel sollte die Nebenkostenabrechnung innert sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode erfolgen. Es gibt immer noch Vermieter, die sich nicht an diese Frist halten und die Mieterinnen und Mieter jahrelang auf eine Abrechnung warten lassen. Im „Kleingedruckten“, also den Vertragsbestimmungen zu den Mietverträgen steht, bis wann die Nebenkosten abgerechnet werden müssen. Dabei handelt es sich jedoch nur um eine Ordnungsvorschrift und der Mieter muss eine Nachforderung auch noch bezahlen, wenn der Vermieter die Frist nicht eingehalten hat. Druck machen können Mieterinnen und Mieter bei einer Nicht-Einhaltung der Frist zur Vorlegung der Nebenkostenabrechnung, indem sie die Miet-

Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch
info@mieterverband.ch
Tel. 043 243 40 42
Zürich, 15. Juni 2008

¹ BGE 132 III 24 vom 31. August 2005

schlichtungsbehörde anrufen und die Vorlage verlangen. Bei diesem Verfahren der paritätisch zusammengesetzten Behörde entstehen keine Gerichts- und Prozesskosten.

Um säumigen Vermietern Druck zu machen, sollte keinesfalls die Zahlungen der künftigen monatlichen Akontozahlungen aufgeschoben werden. Denn gemäss Artikel 257 d des Obligationenrechts kann der Vermieter den Mieterinnen und Mietern, die mit der Zahlung von fälligen Nebenkosten im Rückstand sind, ausserordentlich kündigen. Die nach Gesetz minimale Frist zur Zahlung beträgt bei Wohnungen nur gerade 30 Tage. Beahlt die Mieterschaft innert dieser gesetzlichen Frist nicht, so kann der Vermieter die Wohnräumen mit einer Frist von 30 Tagen auf ein Monatsende kündigen.

Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch
info@mieterverband.ch
Tel. 043 243 40 42
Zürich, 15. Juni 2008

Einsichtsrecht und Anfechtung

Stellt der Mieter nach Vorlage der Nebenkostenabrechnung Unregelmässigkeiten fest, kann er den Vermieter um Auskunft angehen. Dieser hat Einsicht in die Belege zu gewähren. In Mietverträgen oder auf Abrechnungen steht des Öfteren, dass Einsicht in die Belege nur während einer Frist von 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung gewährt werde. Derartige Fristen haben keine gesetzliche Grundlage und sind rechtlich nicht verbindlich.

Die Vermieter können grundsätzlich verlangen, dass die Belege am Wohn- oder Geschäftssitz angeschaut werden. Befindet sich aber der Geschäftssitz im Berner Oberland und der Wohnort in Zürich, ist diese Regelung hinfällig. Der Vermieter muss dann die Belege zustellen oder in der Nähe des Wohnorts der Mieterschaft eine Einsichtnahme in die Belege ermöglichen. Den Mietenden muss erlaubt werden, die Belege zu kopieren. Erstellt der Vermieter Kopien, kann er diese der Mieterschaft gemäss üblichen Ansätzen verrechnen, wenn er sie vorher ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht hat.

Steht im Mietvertrag, dass bei einer Nichtbenutzung der Einsprachefrist auf eine Genehmigung der Nebenkostenabrechnung geschlossen wird, beschneidet diese Klausen das Recht auf Anruf der Schlichtungsbehörde nicht. Weder Gesetz noch Rechtsprechung kennen eine Vorschrift, wonach eine Mieterin eine Nebenkostenabrechnung innert 30 Tagen ab Erhalt anfechten müsse.

Rückforderung und Verjährung

Mieterinnen und Mieter, die vor Ablauf von fünf Jahren eine Nebenkostenabrechnung erhalten, müssen diese noch bezahlen. Denn die Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis verjähren erst nach fünf Jahren nach Ablauf der betreffenden Abrechnungsperiode oder nach dem Auszug aus der Wohnung. Achtung: Mieterinnen und Mieter müssen sich vor der Schlichtungsstelle oder vor dem Gericht ausdrücklich auf die Verjährung berufen, sonst werden sie trotzdem zur Zahlung verpflichtet!

Eine Ausnahme gilt, wenn im Mietvertrag steht, Nebkostennachforderungen der Vermieterschaft seien beispielsweise achtzehn Monate oder zwei Jahre nach dem Abrechnungstichtag „verwirkt“ beziehungsweise könnten nicht mehr eingefordert werden. Dann tritt die Verjährung entsprechend früher ein (streng genommen handelt es sich nicht um eine Verjährung, sondern eine Verwirkung, was im Wesentlichen aber auf das Gleiche heraus kommt). Derartige Verwirkungsklauseln sind in den Ver-

tragbestimmungen (Allgemeine Bestimmungen) zu den Mietverträgen beispielsweise in den Kantonen Bern und St. Gallen verbreitet².

Anders verhält es sich, wenn die Nebenkostenabrechnung einen Saldo zugunsten der Mieterschaft ergibt. Dann verjährt der Anspruch auf eine Rückforderung in einem Jahr, nachdem die Mieterschaft davon Kenntnis bekam. Hier gelten für die Mieterschaft die Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung.

Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch
info@mieterverband.ch
Tel. 043 243 40 42
Zürich, 15. Juni 2008

Die Verwaltungskosten für das Erstellen der Abrechnung

Die Vermieter dürfen die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten nach Aufwand oder als Pauschale „im Rahmen der üblichen Ansätze“ verrechnen, der derzeit 3% der gesamten Nebenkosten beträgt. Seit den 90er Jahren sind aber die Energie- und Wasserpreise stark gestiegen – die Heizölpreise sind heute auf einem Rekordhoch -, weshalb eine Pauschale, die sich an der Abrechnungssumme und nicht am Aufwand orientiert, höchst fragwürdig ist. Der Aufwand zur Erstellung der Abrechnung steigt ja nicht mit steigenden Preisen. Die Mieterschaft entstehen mit dieser heute vielfach angewendeten Pauschale Kosten, die nicht zu rechtfertigen sind. Es ist deshalb angebracht, einen degressiven Ansatz für die Verrechnung der Verwaltungskosten zu verwenden, wenn die Kosten ein gewisses Maß überschreiten, wobei der Ausgangspunkt etwa das Jahr 2003 sein könnte.

Wie muss die Mieterschaft vorgehen, wenn sie mit der Abrechnung nicht einverstanden ist?

Nachzahlungen und Rückerstattungen von Nebenkosten sind grundsätzlich fällig, sobald die Abrechnung eingetroffen ist. Die Mieterinnen und Mieter können jedoch eine Zahlungsfrist von 30 Tagen beanspruchen. Noch nicht zur Zahlung fällig sind die Kosten, wenn die Vermieterschaft die Einsicht in die Belege zur Nebenkostenabrechnung verweigert.

Wenn die Mieterinnen und Mieter zu viele bezahlte Akontozahlungen zurückfordern wollen, müssen sie sich im Streitfall an die Schlichtungsbehörde für Mietsachen oder an das Mietamt wenden. Das Verfahren vor dieser paritätisch zusammengesetzten Behörde (je ein Vertreter der Vermieterorganisationen und des Mieterinnen- und Mieterverbands) ist kostenlos. Fordert die Vermieterschaft Nachzahlungen, wird sie vielfach zuerst eine Mahnung schicken und dann eine Betreibung einleiten. Gegen diese können sich Mieterinnen und Mieter wehren, indem sie Rechtsvorschlag gegen den Zahlungsbefehl erheben. Dann ist die Betreibung gestoppt und der Vermieter muss den ordentlichen Rechtsweg über die Schlichtungsbehörde einschlagen. Mieterinnen und Mieter, die im Zusammenhang mit Referenzen als Wohnungsinteressenten keine Einträge im Betreibungsregister brauchen können, rufen selber die Schlichtungsbehörde an und verlangen, dass sie die Nebenkostenabrechnung überprüft.

² Mietvertrag St. Gallen, Allgemeine Bestimmungen 1990: Die Abrechnung ist dem Mieter innert 6 Monaten ab dem Abrechnungsdatum zuzustellen. Rechnet der Vermieter nicht innert 18 Monaten ab, so sind alle Nachforderungen des Vermieters an den Mieter aus der entsprechenden Anrechnungsperiode nicht geschuldet. Mietvertrag HEV Bern und Umgebung: Allfällige Nachforderungen des Vermieters verirken, wenn die Abrechnung nicht spätestens zwei Jahre nach dem Abrechnungstermin zugestellt wird. Basler Mietvertrag 2008: Die Abrechnung ist der Mieterin und dem Mieter spätestens neun Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen, ansonsten angenommen wird, dass die Vermieterschaft auf eine Nachforderung verzichtet

Kündigung durch den Vermieter wegen Nichtbezahlung der Nachforderung für die Nebenkosten

Neuerdings zeigen sich Vermieter rücksichtslos, wenn die Mieterinnen und Mieter die Nachzahlung bei den Nebenkosten nicht innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung leisten. Teilweise geht es um Nachzahlungen bis zur 3'000 Franken. Solche Beträge sind nicht nur wegen der sehr hohen Heizölpreise aufgelaufen, sondern sie kamen auch zustande, weil die Vermieter pflichtwidrig während längerer Zeit nicht abgerechnet haben. In Artikel 257d des Obligationenrechts ist vorgesehen, dass bei Zahlungsrückstand von Miete und Nebenkostenforderungen eine ausserordentliche Kündigung innert 30 Tagen möglich ist.

Gerade wenn Mieterinnen und Mieter nicht in der Lages sind, wegen einer finanziellen Notlage hohe Nachforderungen zu zahlen, ist eine derartige ausserordentliche Kündigung sehr stossend, insbesondere auch weil bei einer Anfechtung der Kündigung durch die Mieterschaft bei der Schlichtungsbehörde oder dem Mietamt in diesem Fall eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen ist. Eine parlamentarische Initiative der Präsidentin des Mieterinnen- und Mieterverbands, Anita Thanei, verlangt deshalb eine Gesetzesänderung, dass der Zahlungsrückstand wegen den Nebenkosten kein Grund zur Kündigung darstellt.

Rachekündigung des Vermieters

Eine Rachekündigung, die der Vermieter als Retourkutsche ausspricht, weil die Mieterschaft die Nebenkostenabrechnung beanstandet hat, ist missbräuchlich und wird von der Schlichtungsbehörde aufgehoben. Nach einem solchen Verfahren besteht eine dreijährige Kündigungssperre.

Weitergehende Informationen des MV zu den Nebenkosten

Ratgeber: "Mietrecht für Mieterinnen und Mieter", Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Broschüre „Nebenkosten und Heizungsabrechnung, Fr. 8.--

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich

Tel. 043 243 40 40, E-Mail : info@mieterverband.ch, www.mieterverband.ch

©Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

Regula Mühlebach, Geschäftsleiterin

12. Juni 2008

Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch
info@mieterverband.ch
Tel. 043 243 40 42
Zürich, 15. Juni 2008