

98.3606 - Motion.

### Mietrecht. Nebenkosten

- Eingereicht von Thanei Anita
- Einreichungsdatum 16.12.1998
- Eingereicht im Nationalrat
- Stand der Beratung Erledigt

### Eingereichter Text

Der Bundesrat wird beauftragt, den 8. Titel des Obligationenrechtes (OR) dahingehend abzuändern, dass im Falle der Vereinbarung von Akontozahlungen für verbrauchsunabhängige Nebenkosten in Mietverhältnissen die Nachzahlung einen Viertel der jährlich geleisteten Vorauszahlungen nicht überschreiten darf.

### Begründung

Gemäss Artikel 257a Absatz 2 OR muss der Mieter Nebenkosten nur bezahlen, wenn dies mit der Vermieterschaft besonders vereinbart worden ist. In Artikel 4 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen ist festgehalten, dass Nebenkosten als Pauschale oder mittels Akontoleistungen erhoben werden können.

Seit einiger Zeit haben vor allem grössere Verwaltungen begonnen, verschiedene Betriebskosten als Nebenkosten aus dem Mietzins auszuscheiden. Diese Entwicklung wäre an und für sich wegen der Transparenz begrüssenswert. Nicht erfreulich ist jedoch die sich verbreitende Unart, vertraglich wesentlich zu tiefe Akontoleistungen zu vereinbaren, um einen tieferen Mietzins anbieten zu können und damit im Vergleich zu anderen Anbietern besser dazustehen. Das Ganze führt dazu, dass die Mieter nach Abschluss der Abrechnungsperiode teilweise happige Nachzahlungen leisten müssen. Verständlicherweise vertraut aber die Mieterschaft bei Vertragsabschluss darauf, die verlangten Akontoleistungen würden den effektiven Aufwand ungefähr decken und es sei allenfalls eine geringe Nachzahlung zu leisten. Die Vermieterschaft dagegen kennt bei Abschluss des Mietvertrages im allgemeinen den effektiv geschuldeten Betrag, weshalb ein solches Verhalten als unlauter zu bezeichnen ist.

In gewissen Fällen verstösst dieses Vorgehen der Vermieterschaft gegen Artikel 3 Buchstabe b des Bundesgesetzes über unlauteren Wettbewerb (UWG) und stellt allenfalls eine absichtliche Täuschung im Sinne von Artikel 28 OR dar. Diese beiden Bestimmungen sind jedoch nicht genügend griffig. Bei absichtlicher Täuschung muss gestützt auf Artikel 31 OR innerhalb Jahresfrist eine Einsprache erfolgen. Die meisten Mieter reagieren jedoch erst nach der zweiten Nebenkostenabrechnung. Für die Anwendung des UWG ist erforderlich, dass die in Frage stehende Mietwohnung öffentlich ausgeschrieben worden ist, d. h., ein Angebot an eine Vielzahl von möglichen Interessierten erfolgte.

Um diesem Missbrauch Einhalt zu gebieten, ist es deshalb notwendig, allfällige Nachzahlungen zu plafonieren.

### Stellungnahme des Bundesrates vom 17. Februar 1999

Der Bundesrat hat Verständnis für das Anliegen der Motionärin, missbräuchlichem Verhalten im Bereich der Erhebung von Nebenkosten über Akontozahlungen Einhalt zu gebieten. Er ist deshalb bereit, im Rahmen der anstehenden Revision der Mietrechtsbestimmungen des OR das Anliegen zu prüfen.

Es erscheint jedoch offen, ob eine generelle Beschränkung der Nachzahlung auf einen Viertel der jährlich geleisteten Vorauszahlungen für verbrauchsunabhängige Nebenkosten bei vereinbarten Akontozahlungen richtig ist, auch wenn kein Verstoss gegen Treu und Glauben vorliegt. Der Bundesrat beantragt deshalb, den Vorstoss in ein Postulat umzuwandeln.

### **Erklärung des Bundesrates vom 17. Februar 1999**

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

### **Chronologie:**

05.06.2000 NR Die Motion wird in Form eines Postulates überwiesen.