

«Zweite Miete»

Mietrechtsprobleme bei den Heiz- und Nebenkosten

Die Heiz- und Nebenkosten machen 15 bis 25 Prozent der Miete aus, wobei tendenziell der prozentuale Anteil steigt, je tiefer der Nettomietzins ist. Rund die Hälfte bilden die Kosten für das Heizen und die Warmwasseraufbereitung. Grund für die steigenden Kosten ist unter anderem, dass in den letzten Jahren immer mehr Nebenkosten aus dem Nettomietzins ausgegliedert wurden, ohne dass dies zu einer Mietzinssenkung führte. Angesichts dieser zunehmenden Belastung der Miethaushalte lohnt es sich, die Nebenkostenabrechnung genau zu kontrollieren.

Laut Gesetz sind Nebenkosten „das Entgelt für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen“ (Art. 257a OR). Als Faustregel kann man somit davon ausgehen, dass der Mieterschaft keine Nebenkosten in Rechnung gestellt werden dürfen, die auch bei einem unbenutzten Gebäude anfallen würden.

Die Vermieter dürfen den Mieterinnen und Mietern also keine Nebenkosten verrechnen, die mit Lasten und öffentlichen Abgaben der Mietliegenschaft verbunden sind. Die Liegenschaftssteuern, die öffentlich-rechtlichen Abgaben sowie die Gebäudeversicherungsprämien muss der Vermieter selber zu zahlen. Dasselbe gilt beispielsweise für Grundpfandzinsen, Trottoir- oder Strassenbeiträge sowie Anschluss- oder Regenwasserableitungsgebühren (sog. Meteorwasser).

Unter den Nebenkosten unterscheidet man in der Regel Heiz- und Warmwasserkosten sowie Betriebskosten. Unter letzteren versteht man Kosten für die Hauswartung, den Lift- und Gartenunterhalt, das Wasser und die ARA, die allgemeinen Stromkosten sowie Gebühren für Kehricht und Kabelfernseher.

Die Nebenkosten müssen klar ausgedehnt werden

Mieterinnen und Mieter müssen Nebenkosten laut Gesetz (Art. 257a OR) zu dem nur bezahlen, wenn sie dies mit dem Vermieter besonders vereinbart haben. Sie haben dabei nur für diejenigen Nebenkosten aufzukommen, die im Vertrag genau bezeichnet sind. 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", „übrige Betriebskosten“ 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 „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 abgegol-

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»,
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpp,
252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-)
plus Porto und Verpackung

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis»
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband,
Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41

Tel. 043 243 40 40

oder

www.mieterverband.ch

(unter «Drucksachen»)

ten, unabhängig davon, ob die Aufwendungen des Vermieters höher sind oder nicht. Auch bei der Pauschalierung müssen die einzelnen Nebenkostenpositionen ausdrücklich ausgedrückt 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. Grundsätzlich sind die Akontozahlungen beim Vertragsabschluss so festzulegen, dass sie den 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.

Aufklärungspflicht und Vertrauensschutz bei den Akontozahlungen

Nach dem oben erwähnten Bundesgerichtsurteil kann die Mieterin oder der Mieter ohne eine ausdrückliche Zusicherung des Vermieters also nicht davon ausgehen, dass die Akontozahlungen zur Tilgung der Nebenkosten ausreichen. Es wird der Mieterschaft als schwächere Vertragspartei – die erst noch die Kostenstruktur des Vermieters nicht kennt - zugemutet, sich ausdrücklich zu vergewissern. Ideal wäre also, sich von der Vermieterschaft bei Vertragsabschluss oder bei Änderungen der Akontozahlungen schriftlich zusichern zu lassen, dass diese im Wesentlichen den tatsächlichen Kosten entsprechen. Wichtig ist: Mieterinnen und Mieter, die aufgrund zu niedrig angesetzten Heiz- und Nebenkosten hohe Nachforderungen der Vermieters erhalten, müssen diese beim ersten Eintreffen bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Es empfiehlt sich vorab eine Beratung durch den Mieterinnen- und Mieterverband.

Abrechnungstermine

Nach dem Gesetz muss die Vermieterschaft beim System der Akontozahlungen die Abrechnung über die Nebenkosten mindestens einmal im Jahr erstellen. 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. Leider halten sich gewisse Vermieter nicht an diese Frist und Mieterinnen und Mieter warten manchmal jahrelang auf eine Abrechnung.

Im „Kleingedruckten“ vieler Mietverträge 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 Mietschlichtungsbehörde oder das Mietamt anrufen und die Vorlage verlangen. Bei diesem Verfahren der paritätisch zusammengesetzten Behörde entstehen keine Gerichts- und Prozesskosten.

¹ BGE 132 III 24 vom 31. August 2005

Eine Ausnahme gilt, wenn im Mietvertrag ausdrücklich steht, die Nachzahlung der Nebenkosten sei nach Ablauf einer gewissen Frist (meistens 2 Jahre oder 18 Monate) „verwirkt“ oder könne nicht mehr gefordert werden. Dann muss man tatsächlich keine Nebenkosten mehr nachbezahlen, wenn die Vermieterschaft die vertragliche Frist nicht eingehalten hat. Weit verbreitet sind derartige Vertragsklauseln etwa in den paritätischen Mietverträgen der Kantone St. Gallen und Bern.

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 kann 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.

Eine Klausel im Mietvertrag ist unzulässig, dass bei einer nicht benutzten Einsprachefrist von 30 Tagen die Genehmigung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung vorliegt. Weder das Gesetz noch die Rechtsprechung kennen eine Vorschrift, wonach die Mieterschaft eine Nebenkostenabrechnung innert 30 Tagen anfechten muss.

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. Ausser der Mietvertrag enthält eine kürzere Verwirkungsfrist (siehe oben). 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!

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 erlangt hat. Spätestens nach zehn Jahren können Mieterinnen und Mieter diesen Anspruch allerdings nicht mehr geltend machen.

Die Verwaltungskosten für das Erstellen der Nebenkostenabrechnung

Die Vermieter dürfen die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten nach Aufwand oder im Rahmen des üblichen Ansatzes anrechnen, der derzeit 3% der gesamten Nebenkosten beträgt. In den 90er Jahren sind aber die Energie- und Wasserpreise stark gestiegen, weshalb ein fester Prozentsatz, der 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 muss mit dieser heute vielfach angewendeten Pauschale Kosten zahlen, die nicht zu rechtfertigen sind. Es ist

deshalb angebracht, einen degressiven Ansatz für die Verrechnung der Verwaltungskosten zu verwenden.

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, solange Einwände der Mieterschaft nicht geklärt sind oder wenn die Vermieterschaft die Einsicht in die Belege zur Nebenkostenabrechnung verweigert.

Wenn die Mieterinnen und Mieter zu viel bezahlte Akontozahlungen zurückfordern wollen, müssen sie sich im Streitfall an die Schlichtungsbehörde für Miet-sachen 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 besser selber die Schlichtungsbehörde an und verlangen, dass sie die Nebenkostenabrechnung überprüft.

Rachekündigung des Vermieters

Eine Rachekündigung, die der Vermieter als Retourkutsche ausspricht, weil der Mieter die Nebenkostenabrechnung beanstandet hat, ist missbräuchlich und wird von der Schlichtungsbehörde aufgehoben. Nach einem solchen Verfahren besteht eine Kündigungssperre. Um sich vor einer kurzfristigen Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs bei den Nachzahlungen von Nebenkosten zu schützen, sollten Mieterinnen und Mieter spätestens dann die Mietschlichtungsbehörden anrufen, wenn der Vermieter eine Zahlungsfrist ansetzt und die Kündigung androht.