

An die Medien der Deutschschweiz

Nun sind die Nebenkosten wieder fällig

In diesen Tagen bis in den Spätherbst erhalten Mieterinnen und Mieter die Nebenkostenabrechnung. Wer eine Wohnung mietet, „kauft oft die Katze im Sack“. Nebst dem Mietzins fallen Nebenkosten an, die sich im Voraus kaum abschätzen lassen. Wie können Sie sich als Mieterin oder Mieter vor einer teuren Überraschung schützen?

Zürich, 6. September 2011

Ihr Vermieter verlangt 500 Franken für den Unterhalt der Grünanlagen ums Haus. Damit haben Sie als Mieterin nicht gerechnet. Laut Gesetz müssen Sie diesen Betrag aber nur dann bezahlen, wenn der Mietvertrag ausdrücklich festhält, Gartenunterhalt oder die Umgebungspflege würden als Nebenkosten abgerechnet. Der Sinn dieser Regel ist, dass Sie im Voraus wissen, welche Kosten zusätzlich zum Mietzins noch auf sie zukommen.

Die Erwähnung von Nebenkosten im Mietvertrag muss klar sein. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts genügt es nicht, diese in den so genannten Allgemeinen Vertragsbedingungen – dem Kleingedruckten – aufzuzählen. Wie streng die örtlichen Gerichte und Mietschlichtungsbehörden dieser Bundesgerichtspraxis nachleben, ist unterschiedlich. Das Solothurner Obergericht hat kürzlich die Erwähnung der Nebenkosten in einem beidseitig auf ein gefaltetes A3-Blatt gedruckten Mietvertrag gelten lassen. Sicher nicht bezahlen müssen Sie als Mieterin oder Mieter Nebenkosten, die in Allgemeinen Vertragsbedingungen festgehalten sind, die mit dem eigentlichen Mietvertrag nicht zusammengeheftet und auch nicht unterschrieben sind.

Nicht ausdrücklich im Mietvertrag festgehalten werden müssen etwa die Nebenkosten für Brennerservice, Kaminfeger, Pumpenstrom, Verbrauchersfassung und Abrechnungsservice und den Verwaltungsaufwand zum Erstellen der Abrechnung. Solche so genannte Heiznebenkosten sind gemäss Art. 5 der bundesrätlichen Mietrechtsverordnung mitgemeint, wenn die Heizkosten im Mietvertrag als Nebenkosten erwähnt sind. Das Gleiche gilt für die Boilerentkalkung. Diese ist mitgemeint, wenn der Mietvertrag Nebenkosten für das Warmwasser vorsieht. Für Gartenunterhalt, Wasser, Abwasser, Allgemeinstrom, Kehrrixtabfuhr, Liftservice und Hauswartung darf die Vermieterschaft aber nur dann Nebenkosten verlangen, wenn dies klipp und klar im Mietvertrag steht.

Unbegrenzte Nachforderungen?

Welche Nebenkostenkosten auf Sie zukommen, können Sie als Mieterin oder Mieter also im Voraus wissen. Wie hoch diese ausfallen werden, lässt sich aber kaum zuverlässig abschätzen. In der Regel entrichten Sie als Mieterin oder Mieter jeden Monat zusätzlich zum Nettomietzins einen bestimmten Betrag als Anzahlung an die Nebenkosten, als so genannte Akontozahlung. Einmal im Jahr erstellt die Vermieterschaft dann eine detaillierte Nebenkostenabrechnung, worauf Sie eine Nachzahlung leisten müssen oder eine Rückerstattung erhalten. Können Sie nicht davon ausgehen, dass die Nebenkosten mit den Akontozahlungen im Grossen und Ganzen abgegolten sind, so dass höchstens noch eine geringfügige Nachzahlung zu leisten ist? Vor einigen Jahren haben verschiedene Gerichte entschieden, dies sei der Fall. Die Nachforderung dürfe die Akontozahlungen höchstens um 15 – 30 Prozent überschreiten, höhere Nachzahlungen könne die Mieterschaft verweigern. Das Bundesgericht hat diese Entscheidungen dann allerdings wieder umgestossen. Seither können Sie im Normalfall nicht mehr davon ausgehen, die tatsächlichen Nebenkosten würden die Akontozahlungen nicht wesentlich überschreiten. Ausser die Vermieterschaft hat Ihnen dies zugesichert. Eine solche Zusicherung kann sich auch aus den Umständen ergeben, etwa wenn Ihnen die Vermieterschaft bei Vertragsabschluss mitteilt,

Mietrechtsberatung:

Telefonisch

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands:
0900 900800
(CHF 3.70/ Min. aus dem Festnetz)

Persönlich

Rechtsauskunftsstellen der Mieterinnen- und Mieterverbände
Infos über Öffnungszeiten bei
Tel. 043 243 40 40 oder unter
www.mieterverband.ch

Zürich, 6. September 2011

wie hoch die letzte Nebenkostenabrechnung war, oder diese sogar im Detail vorlegt.

Um sich vor einer bösen Überraschung bei Erhalt der Nebenkostenabrechnung zu schützen, lassen Sie sich als Mieterin oder Mieter vor Abschluss eines Mietvertrags also den Saldo der letzten Nebenkostenabrechnung mitteilen, am besten schriftlich. Dann können Sie sich wehren, wenn die nächste Abrechnung wesentlich höher ausfällt und der Anstieg sich nicht durch Preissteigerungen erklären lässt. Es gibt sogar Formularmietverträge, die im Kleingedruckten vorsehen, dass die Vermieterschaft vor Vertragsabschluss die Höhe der letzten Nebenkostenabrechnung bekannt gibt. Als Mieterin oder Mieter sollten Sie dies in solchen Fällen auch tatsächlich verlangen.

Streitpunkt Verwaltungspauschale

Das Erstellen der Nebenkostenabrechnung ist für die Vermieterschaft aufwendig. Deshalb ist sie berechtigt, eine Verwaltungspauschale auf die Nebenkostenabrechnung zu setzen. Wie hoch diese sein darf, ist allerdings oft ein Streitpunkt.

Es gibt Liegenschaftsverwaltungen, die diese bei 4 oder 4.5 Prozent der gesamten Nebenkosten ansetzen. Die Gerichte und Mietschlichtungsbehörden lassen in der Regel aber höchstens 3 Prozent durchgehen, allenfalls 3 Prozent plus Mehrwertsteuer, das sind 3.24 Prozent. Wenn Ihnen die Vermieterschaft eine höhere Kostenpauschale in Rechnung stellt, verlangen Sie also am besten eine Kürzung. Manchmal finden sich im Mietvertrag genauere Bestimmungen zur Verwaltungspauschale. Der Basler Mietvertrag beispielsweise, eine vom MV Basel-Stadt und vom Hauseigentümerverband Basel-Stadt ausgehandelte Vertragsvorlage, begrenzt die Verwaltungspauschale auf 1 Prozent, sofern die Nebenkosten verbrauchsabhängig erhoben werden. Dieser tiefe Ansatz ist gerechtfertigt, weil bei verbrauchsabhängiger Abrechnung der Aufwand zum Erstellen der Abrechnung zum grossen Teil bei einer speziellen Firma anfällt, deren Kosten ohnehin zusätzlich auf die Nebenkostenabrechnung gesetzt werden dürfen. Eine Vertragsklausel, welche die Verwaltungspauschale auf mehr als 3 Prozent plus Mehrwertsteuer festlegt, ist wohl kaum gültig.

Verspätete Abrechnung

Im Spätsommer und Herbst erhalten Tausende von Mieterinnen und Mietern die Nebenkostenabrechnung. Denn in den meisten Fällen werden die Nebenkosten von Anfang Juli bis Ende Juni abgerechnet. Grundsätzlich sind aber auch andere Abrechnungsperioden möglich. Ebenfalls häufig ist eine Periode von Anfang Mai bis Ende April. Manchmal steht im Mietvertrag, von wann bis wann abgerechnet wird. Wenn nicht, ist das Festlegen der Periode der Vermieterschaft überlassen. Nach der Mietrechtsverordnung hat sie jedenfalls mindestens einmal jährlich abzurechnen.

Nach dem Ende der Abrechnungsperiode sollte die Nebenkostenabrechnung innert 6 Monaten bei den Mieterinnen und Mietern eintreffen. In vielen Mietverträgen ist dies sogar ausdrücklich festgehalten. Das heisst allerdings nicht, dass Sie als Mieterin oder Mieter die Rechnung nicht mehr bezahlen müssen, wenn sie später eintrifft. Es handelt sich bei dieser Frist lediglich um eine so genannte Ordnungsvorschrift. Das heisst, Sie können Druck machen, wenn sie nicht eingehalten wird. Grundsätzlich wäre es möglich, an die Mietschlichtungsbehörde zu gelangen und den Antrag zu stellen, die Vermieterschaft habe die Nebenkosten unverzüglich abzurechnen.

Von Gesetzes wegen verjähren Nebenkosten erst 5 Jahre nach dem Ende der betreffenden Abrechnungsperiode oder nach dem Auszug der Mieterin oder Mieter aus der betreffenden Wohnung. Wenn Sie jetzt noch eine Nebenkostenabrechnung für die Periode vom 1. Juli 2005 bis zum 30. Juni 2006 er-

Mietrechtsberatung:

Telefonisch

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands:
0900 900800
(CHF 3.70/ Min. aus dem Festnetz)

Persönlich

Rechtsauskunftsstellen der Mieterinnen- und Mieterverbände
Infos über Öffnungszeiten bei
Tel. 043 243 40 40 oder unter
www.mieterverband.ch

halten, müssen Sie diese also nicht mehr bezahlen. Und wenn Sie Ende Juli 2006 aus einer Wohnung ausgezogen sind, sind sogar die Nebenkosten für den Juli 2006 verjährt. Sind Sie aber erst Ende September 2006 ausgezogen, müssen Sie die Nebenkosten von Juli bis September jenes Jahres noch bezahlen.

Es gibt allerdings Mietverträge, welche den Anspruch der Vermieterschaft auf Begleichung der Nebenkosten vor Ablauf der gesetzlichen Verjährungsfrist erlöschen lassen. In diesem Fall steht im Vertrag – meistens im Kleingedruckten – beispielsweise, die Vermieterschaft könne nach einer bestimmten Frist keine Nachforderungen mehr stellen oder ihre Nachforderungen würden „verwirken“. Die massgebende Frist beläuft sich meistens auf eineinhalb oder zwei Jahre. Weit verbreitet sind derartige Mietverträge etwa in den Kantonen Bern, Luzern und St. Gallen.

Zuviel vorausbezahlt

Manchmal, wenn auch eher selten, kommt es vor, dass Mieterinnen und Mieter mehr Akontozahlungen entrichtet haben, als die Nebenkosten wirklich ausmachen. In diesem Fall haben sie einen Anspruch auf Rückerstattung. Wann dieser verjährt, ist umstritten. Vorsichtshalber sollten Betroffene die Rückzahlung des zuviel bezahlten Betrags spätestens ein Jahr nach Erhalt der betreffenden Nebenkostenabrechnung bei der Mietschlichtungsbehörde geltend machen. Hat der Vermieter gar nicht abgerechnet, und es ist ein Rückerstattungsanspruch zu erwarten, sollte die Mieterschaft spätestens fünf Jahre nach Ablauf der betreffenden Abrechnungsperiode an die Mietschlichtungsbehörde gelangen.

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

Regula Mühlebach
Geschäftsleiterin
regula.muehlebach@mieterverband.ch

Mietrechtsberatung:

Telefonisch

Hotline des Mieterinnen- und
Mieterverbands:
0900 900800
(CHF 3.70/ Min. aus dem Festnetz)

Persönlich

Rechtsauskunftsstellen der
Mieterinnen- und Mieterverbände
Infos über Öffnungszeiten bei
Tel.043 243 40 40 oder unter
www.mieterverband.ch