

Postfach, 8026 Zürich
Telefon 043 243 40 40
Fax 043 243 40 41
Internet: www.mieterverband.ch
E-mail: info@mieterverband.ch

An die Medien
Deutschschweiz

Zürich, 23. Juni 2010

Nebenkostendossier des Mieterinnen- und Mieterverbands

Sehr geehrte Medienschaffende

Sie erhalten das Nebenkostendossier 2010 des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz. In vielen Mietverhältnissen werden die Akontorechnungen bei den Nebenkosten per 30. Juni abgerechnet.

Das Dossier enthält folgende Inhalte:

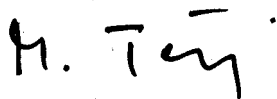
- Mietrechtliche Fragen: Was Mieterinnen und Mieter über die Heiz- und Nebenkostenabrechnung wissen müssen
- Mietrechtliche Fragen: Merkblatt
- Entwicklung der Preise und der Heizperiode: Preise volatil – Zeitpunkt des Heizöl-Einkaufs anpassen
- Energetische Sanierungen: Gebäudeprogramm – Bitte nachbessern

Die Heiz- und Nebenkosten sind für viele Mietenden ein grosses Thema, sei es, weil die Nachforderung hoch ausfallen, die Rechnungen schlecht lesbar sind oder Kosten verrechnet werden, die im Nettomietzins enthalten sind.

Wir danken Ihnen, wenn Sie das Thema in Ihrem Medium aufnehmen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz



Michael Töngi
Stv. Geschäftsleiter

Mietrechtliche Regeln für die Heiz- und Nebenkosten

Was Mieterinnen und Mieter über die Heiz- und Nebenkostenabrechnung wissen müssen

Zürich, 23. Juni 2010

Die Heiz- und Nebenkosten machen 15 bis 25 Prozent der Miete aus, wobei tendenziell der prozentuale Anteil steigt, je tiefer der Nettomietzins ist. Zudem wurden in den letzten Jahren immer mehr Nebenkosten aus dem Nettomietzins ausgegliedert, ohne dass dies zu einer Mietzinssenkung führte. Angesichts dieser zunehmenden Mietbelastung der Haushalte lohnt es sich, die Nebenkostenabrechnung genau zu kontrollieren. Nachfolgend einige mietrechtliche Hilfen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

1. Welche Nebenkosten können den Mieterinnen und Mietern 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 Gartenunterhalt, das Wasser und die ARA, die allgemeinen Stromkosten sowie Gebühren für Kehrrecht und Kabelfernsehen.

Laut Artikel 257a OR sind Nebenkosten das Entgelt für Leistungen, „die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen“. Folglich dürfen die Vermieter keine Nebenkosten in Rechnung stellen, die auch bei einem unbewohnten Gebäude anfallen, etwa die Niederschlagsableitungsgebühr (sog. Meteorwassergebühr). Dasselbe gilt für Grundsteuern, Grundpfandzinsen, Gebäudeversicherungsprämien sowie Trottoir- oder Strassenbeiträge und andere mit der Mietliegenschaft verbundene Lasten und öffentliche Abgaben.

Selbstverständlich dürfen auch die Kosten, die dem Vermieter für den Unterhalt der Liegenschaft entstehen, nicht als Nebenkosten auf die Mieter abgewälzt werden. Denn gemäss Artikel 256 OR sind die Aufwendungen für den Gebäudeunterhalt zwingend mit dem Nettomietzins abgegolten.

Muss bei einem Baum aufgrund von öffentlich-rechtlichen Vorschriften ein Profilrückschnitt vorgenommen werden, ist dies nicht nebenkostenfähig. Dies gilt auch für die Amortisation und Verzinsung. Immer wieder sind in der Nebenkostenabrechnung Reparaturkosten und Abschreibungen für Waschmaschinen, Tumbler etc. anzutreffen, was unzulässig ist. Im Weiteren dürfen den Mieterinnen und Mietern nur die tatsächlichen Kosten verrechnet werden.

2. Zu bezahlen sind nur Nebenkosten, die im Mietvertrag klar ausgedrückt sind

Die Mieterinnen und Mieter müssen Nebenkosten nur bezahlen, wenn sie dies mit dem Vermieter besonders vereinbart haben (Art. 257a Abs. 2 OR). Sie müssen dabei nur für diejenigen Nebenkosten aufkommen, die im Vertrag ge-

Mietrechtliche Regeln zu den Heiz- und Nebenkosten finden sich in 257a ff des Obligationenrechts sowie in den Artikeln 4 ff der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen VMWG

nau bezeichnet sind. Die klare Ausscheidung verlangt eine exakte, eindeutige und abschliessende Aufzählung der einzelnen Nebenkosten. Allgemeine Formulierungen wie "sämtliche Betriebskosten zu Lasten des Mieters" oder "übliche Nebenkosten" genügen nicht.

Die Ausscheidung der Nebenkosten darf nicht in den allgemeinen Vertragsbestimmungen erfolgen. Das Bundesgericht betonte mehrfach, dass es unzulässig ist, auf die allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag zu verweisen. Der Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz für die Nebenkosten 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 und die in der Mietliegenschaft auch tatsächlich anfallen. Verweist der Mietvertrag auf ein Beiblatt, in dem die einzelnen Positionen aufgezählt werden, sind die Nebenkosten hinreichend klar ausgeschieden. Die Mieterin muss hingegen nicht zahlen, wenn die Betriebskosten in einem umfassenden Katalog standardisiert aufgeführt werden.

3. Akonto und Pauschal

Die Verrechnung der Nebenkosten kann pauschal oder mit Akontozahlungen erfolgen, je nach vertraglicher Vereinbarung. Mit der Bezahlung von Pauschalbeträgen sind sämtliche Nebenkosten abgegolten, unabhängig davon, ob die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters höher sind oder nicht. Aber auch bei der Pauschalierung müssen die einzelnen Nebenkostenpositionen im Mietvertrag ausdrücklich ausgeschieden 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 ist nur auf einen Kündigungstermin hin möglich muss auf einem amtlichen Formular angezeigt und begründet werden.

4. Verhältnis Akontozahlungen – tatsächliche Kosten, was müssen MieterInnen nachzahlen?

Beim mehrheitlich in der Schweiz anzutreffenden System der Akontozahlungen bezahlt der Mieter oder die Mieterin für jeden Monat einen gleichen Betrag für die Heiz- und Nebenkosten im Voraus, der jährlich mit den tatsächlich entstandenen Kosten verrechnet wird. Allgemein und grundsätzlich sind die Akontozahlungen beim Vertragsabschluss so festzulegen, dass sie den dem Vermieter bekannten tatsächlichen Kosten entsprechen. Vergünstigungen wie Mengenrabatt, Skonto oder nachträgliche Rückvergütungen müssen der Mieterschaft zugute kommen.

Schickt der Vermieter eine hohe Nachforderung, soll sie der Mieter oder die Mieterin umgehend überprüfen. Akzeptieren Mieterinnen und Mieter eine erste hohe Nachforderung, die nicht durch gestiegene Preise wie Heizöl etc. verursacht ist, so gilt sie unter Umständen als akzeptiert. Unterstützung leisten bei

der Überprüfung die Beratungsstellen des Mieterinnen- und Mieterverbands www.mieterverband.ch/. Bleibt die Nachforderung undurchsichtig und nicht plausibel, kann die Schlichtungsbehörde in Mietsachen angerufen werden, wobei das Verfahren kostenlos ist.

Schlichtungsbehörden im Kanton Zürich haben in der Vergangenheit bei Nachzahlungen mehrere Nachzahlungen nicht akzeptiert, die mehr als 15 - 20 Prozent der vereinbarten Akontozahlungen betragen. überstiegen. Gerichte im Kanton Basel-Land haben entschieden, dass Nachforderungen über 15 Prozent nicht akzeptiert werden müssen¹.

5. 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 viele 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. 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 Abrechnung verlangen. Bei diesem Verfahren der paritätisch zusammengesetzten Behörde entstehen keine Gerichts- und Prozesskosten.

6. Einsichtsrecht und Anfechtung

Stellt der Mieter nach Zustellung 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.

Der 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

¹ Bezirksgerichtspräsident Arlesheim, 12. 2. 2004; Kantonsgericht BL, 27. 7. 2004 in: mp4/04 S. 194

sie vorher ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht hat. Ungültig ist die Klausel in vielen Mietverträgen, ohne Einsprache innert 30 Tagen sei die Heiz- und Nebenkostenabrechnung genehmigt. Weder das Gesetz noch die Rechtsprechung kennen eine Vorschrift, wonach Mieterinnen und Mieter eine Nebenkostenabrechnung innert 30 Tagen anfechten müssen.

7. Wie lange kann der Vermieter noch Nebenkosten verlangen?

Mieterinnen und Mieter, die vor einem 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: Liegt die betreffende Abrechnungsperiode noch länger zurück, so müssen sich Mieterinnen und Mieter 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 Kenntnis von ihrem Guthaben bekam.

Eine Ausnahme gilt, wenn in den Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag steht, der Vermieter könne keine Nachforderungen mehr stellen, wenn er nicht innert 18 Monaten abgerechnet habe. Oder wenn es im Mietvertrag heisst, in diesem Fall seien die Nachforderungen des Vermieters „verwirkt“. Dann erlischt der Anspruch des Vermieters auf Nachzahlung der Nebenkosten tatsächlich vor Ablauf der gesetzlichen Verjährungsfrist von fünf Jahren. Gebräuchlich sind solche Vertragsklauseln beispielsweise in den Kantonen Bern und St. Gallen.

8. Wie hoch dürfen die Verwaltungskosten für das Erstellen der Nebenkostenabrechnung sein?

Die Vermieter dürfen den Mieterinnen und Mieter die Kosten für das Erstellen der Heiz- und Nebenkostenabrechnung nach Aufwand oder als Pauschale „im Rahmen der üblichen Ansätze“ verrechnen, wie es in der Verordnung zum Mietrecht heisst. Die Höhe der Pauschale ist heute höchst umstritten und hat durch die anhaltend hohen Heizölpreise an Brisanz gewonnen, da Verwaltungen mit ihren Pauschalen seit rund fünf Jahren (Anstieg Heizölpreis von 40 Franken auf Preise von 70 bis weiter über 100 Franken) zu massiven Mehreinnahmen kamen.

Der übliche Ansatz beträgt 3 Prozent² des Totals der Nebenkosten, wie Gerichte entschieden haben. In Zürich ist der örtliche Mieterinnen- und Mieterverband der Ansicht, dass eine Pauschale von mehr als 2 bis 3 Prozent zuzüglich Mehrwertsteuer nicht gerechtfertigt ist. Ein Musterbrief für die Verrechnung der Verwaltungskosten nach Aufwand oder zu maximal 3 Prozent unter [www.mieterverband.ch/Musterbriefe „Nebenkosten“](http://www.mieterverband.ch/Musterbriefe_„Nebenkosten“).

² Amtsgericht Luzern-Land v. 27. 12. 1999, in Mitteilungen des BWO, Nr. 12: Kreisgericht St. Gallen, 15. 1. 2008, in mp 3/08 S. 178 ff.

9. *Wie muss die Mieterschaft vorgehen, wenn sie zu viel bezahlte Kosten zurückfordern will oder zu Unrecht nachzahlen soll?*

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 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 Einträge im Betreibungsregister verhindern wollen, rufen selber die Schlichtungsbehörde an und verlangen, dass sie die Nebenkostenabrechnung überprüft.

10. *Achtung: Der Vermieter kann bei Nichtbezahlen der Nachforderung bei den Nebenkosten ausserordentlich (rasch) kündigen*

Während der letzten Jahre sind die Nachforderungen für Nebenkosten in den Miethaushalten massiv angestiegen. Nicht selten sind Mieterinnen und Mieter dabei mit Kosten konfrontiert, welche die Akontozahlungen um ein Mehrfaches übersteigen. Sehr oft beruhen diese hohen Nachzahlungen nicht auf einer nachgewiesenen Teuerung oder einem höheren Verbrauch der Mieterinnen und Mieter, sondern fallen deshalb an, weil die Vermieterschaft die Akontozahlungen bei Mietbeginn bewusst oder unbewusst zu tief ansetzte. Obwohl die Vermieterschaft jährlich einmal abrechnen müsste, bleiben viele Vermieter oder Verwaltungen säumig und rechnet verspätet über mehrere Jahre ab.

Es kommt immer wieder vor, dass Vermieter ausstehende Beträge bei den Mieterinnen und Mietern unter Androhung der Kündigung innert 30 Tagen eintreiben. Beahlt ein Mieter oder eine Mieterin nicht, kann der Vermieter das Mietverhältnis ausserordentlich mit einer Frist von lediglich 30 Tagen auf das nächste Monatsende kündigen. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses ist ausgeschlossen. Ob die Vermieterschaft eine ausserordentliche Kündigung selbst dann aussprechen kann, wenn die Mieterinnen oder der Mieter die Höhe der Nachforderung bestreitet, ist umstritten. Vorsichtshalber sollten Mieterinnen und Mieter eine umstrittene Nebenkostenabrechnung deshalb bei der Mietschlichtungsbehörde bzw. dem Mietamt anzufechten, sobald die Vermieterschaft erstmals für den Fall des Zahlungsverzugs eine Kündigung androht.

11. Rache Kündigung des Vermieters

Eine Rache Kündigung, die der Vermieter als Retourkutsche ausspricht, weil der Mieter die Nebenkostenabrechnung beanstandet hat, ist missbräuchlich und wird von der Schlichtungsbehörde oder dem Mietamt aufgehoben. Nach einem solchen Verfahren besteht eine Kündigungssperre. Aufgepasst: Als Mieterin oder Mieter muss man eine Rache Kündigung innert 30 Tagen seit Erhalt anfechten, sonst wird sie rechtskräftig.

Weitere mietrechtliche Informationen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands zu den Heiz- und Nebenkosten:

- ▶ Broschüre „Nebenkosten und Heizungsabrechnung“, CHF 8.-- plus Porto und Verpackung: www.mieterverband.ch/Drucksachen oder Tel. 043 243 40 40;
- ▶ Ratgeber „Mietrecht für Mieterinnen und Mieter“, CHF 28.-- plus Porto und Verpackung: www.mieterverband.ch/Drucksachen oder 043 243 40 40;
- ▶ Fragen-Antworten auf „MietrechtOnline“ www.mieterverband.ch
- ▶ Beratungsstellen der Mieterinnen- und Mieterverbände: [www.mieterverband.ch/Kantonale MVs](http://www.mieterverband.ch/Kantonale_MVs);
- ▶ telefonische Mietrechtsberatung „Hotline“ mit ausgewiesenen MietrechtsspezialistInnen: 0900 900800, CHF 3.70/Min. aus dem Festnetz;
- ▶ Kasuistik Nebenkostenentscheide in mp3/09, zu bestellen unter Tel. 043 243 40 50 oder www.mietrecht.ch.

Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Überprüfung der Abrechnung

Die wichtigsten Tipps in Kürze

Tipp 1: **Überprüfen Sie die Nebenkostenabrechnung in drei Schritten**

Schritt 1: Nehmen Sie die Nebenkostenrechnung vom Vorjahr zur Hand und vergleichen Sie sie mit der diesjährigen. Finden Sie auf der diesjährigen eine neue Position, die auf der letztjährigen fehlt, ist Argwohn angebracht. Ebenso wenn eine Position viel höher ausfällt als im Jahr zuvor.

Schritt 2: Nehmen Sie den Mietvertrag zur Hand und kontrollieren Sie, ob alle auf der Abrechnung aufgeführten Nebenkostenpositionen darin erwähnt sind.

Schritt 3: Verlangen Sie von der Vermieterschaft Einblick in die Belege zur Nebenkostenabrechnung. Sind Ihnen diese unklar, kopieren Sie diese und suchen damit die Rechtsberatung des örtlichen MieterInnenverbands auf.

Tipp 2: Wurden die Heizkosten **bisher verbrauchsabhängig abgerechnet**, jetzt aber nicht mehr, ist der Mietzins entsprechend zu reduzieren. Es handelt sich dabei um eine Vertragsänderung, mit der die Vermieterschaft ihre Leistungen einschränkt.

Tipp 3: In den meisten Fällen handelt es sich bei den monatlichen Nebenkostenbeiträgen um **Akontozahlungen**. Das heisst, am Ende der Abrechnungsperiode sind die wirklichen Kosten festzustellen. Machen diese mehr aus als die Akontozahlungen und kann der Vermieter die erhöhten Aufwände belegen (etwa teureres Heizöl), hat die Mieterschaft eine entsprechende Nachzahlung zu leisten.

Im umgekehrten Fall erhält sie die Differenz zurück. Anders verhält es sich bei einer monatlichen Nebenkostenpauschale. Damit sind die Nebenkosten definitiv abgegolten. Grundsätzlich sind weder Nach- noch Rückforderungen möglich.

Tipp 4: Vermieterinnen und Vermieter dürfen mit den Nebenkosten **keinen Gewinn** machen. Rabatte, Skonti und nachträgliche Rückvergütungen eines Heizöllieferanten haben sie an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben.

Tipp 5: Als Mieterin oder Mieter haben Sie **ein Recht, die Belege zur Nebenkostenabrechnung einzusehen**. Sie müssen sich dazu bei der Vermieterschaft voranmelden. Die Einsichtnahme hat grundsätzlich zu Bürozeit am Geschäfts- oder Wohnsitz der Vermieterschaft zu erfolgen. Mieterinnen und Mieter dürfen die Belege kopieren, müssen die Kopien aber bezahlen.

Tipp 6: Oft steht auf der Nebenkostenabrechnung oder sogar im Mietvertrag, **Beanstandungen seien innert 30 Tagen der Liegenschaftsverwaltung zu melden**. Ansonsten gelte die Nebenkostenabrechnung als akzeptiert. Auch Einblick in die Belege werde nur innert 30 Tagen gewährt. Rechtlich ist eine solche Frist allerdings nicht haltbar. Mieterinnen und Mieter können ihre Rechte auch später noch geltend machen.

Weitergehende schriftliche Unterlagen

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

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

Tipp 7: Mieterinnen und Mieter haben Anspruch auf eine **nachvollziehbare Nebenkostenabrechnung**. Eine unklare Abrechnung müssen sie nicht begleichen. Sie dürfen sie mit eingeschriebenem Brief zurückweisen und eine klarere Aufstellung verlangen.

Tipp 8: Nach **welchem Schlüssel** die gesamten Nebenkosten auf die einzelnen Mietparteien aufzuteilen sind, ist in Gesetz und Verordnung nicht festgelegt. Sofern im Mietvertrag nichts darüber steht, hat die Vermieterschaft einen plausiblen Verteilschlüssel festzulegen.

Eine Abänderung des einmal gewählten Schlüssels stellt jedoch eine Vertragsänderung dar, welche die Vermieterschaft nur unter Einhaltung der gesetzlichen Formalitäten vornehmen darf (Ankündigung auf amtlichem Formular unter Einhaltung der Kündigungsfrist plus 10 Tage).

Tipp 9: Die Nebenkostenabrechnung sollte spätestens **innert 6 Monaten** seit dem Ende der Abrechnungsperiode vorliegen. Ist dies nicht der Fall, können die betroffenen Mieterinnen und Mieter Druck aufsetzen, indem sie die geleisteten Akontozahlungen zurückfordern und/oder an die Mietschlichtungsbehörde gelangen.

Tipp 10: Die **Nachforderung von Nebenkosten** durch die Vermieterschaft verjährt innert 5 Jahren seit dem Ende der Berechnungsperiode oder seit dem Auszug aus der Wohnung.

Findet sich im Mietvertrag (Allgemeine Vertragsbedingungen) eine sogenannte Verwirkungsklausel, kann der Anspruch sogar schon früher erlöschen. Der Anspruch von Mieterinnen und Mietern auf Rückerstattung zuviel bezahlter Nebenkosten verjährt ein Jahr nachdem die Betroffenen von ihrem Anspruch Kenntnis erhalten haben, spätestens aber nach 10 Jahren.

Tipp 11: Sind Mieterinnen und Mieter mit der Nebenkostenabrechnung **nicht einverstanden**, richtet sich das Vorgehen nach folgendem Grundsatz:

Wer von jemand anderem Geld verlangt, muss aktiv werden. Das heisst, entweder eine Betreuung einleiten oder bei der Mietschlichtungsbehörde Klage erheben.

Wollen sich Mieterinnen und Mieter gegen eine Nachforderung der Vermieterschaft zur Wehr setzen, gilt allerdings eine Ausnahme. Statt eine Betreuung abzuwarten, haben Sie auch die Möglichkeit, selber aktiv zu werden und von sich aus an die Mietschlichtungsbehörde zu gelangen.

Tipp 12: Hilfreiche Hinweise und Tipps zur Kontrolle der Heiz- und Nebenkostenabrechnung finden Sie auch auf der Homepage des MieterInnenverbandes: <http://www.mieterverband.ch>

Auszüge aus dem Mietrecht (OR / VMWG)

Obligationenrecht (OR)

- Art. 257a**
2. Nebenkosten
a. Im allgemeinen
- 1 Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.
 - 2 Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.
- Art. 257b**
- b. Wohn- und Geschäftsräume
- 1 Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.
 - 2 Der Vermieter muss dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren.

Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Art. 4 Nebenkosten im allgemeinen

(Art. 257a OR)

- 1 Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen.
- 2 Erhebt er sie pauschal, muss er auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen.
- 3 Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Art. 5 Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

(Art. 257b Abs. 1 OR)

- 1 Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.
- 2 Darunter fallen insbesondere die Aufwendungen für:
 - a. die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
 - b. die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
 - c. die Betriebskosten für Alternativenergien;
 - d. die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
 - e. die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
 - f. die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
 - g. die Wartung;
 - h. die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;
 - i. die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.
- 3 Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Art. 6 Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

(Art. 257b Abs. 1 OR)

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

- a. die Reparatur und Erneuerung der Anlagen;
- b. die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

Art. 6 a Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale

Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.

Art. 7 Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume

(Art. 257b Abs. 1 OR)

- 1 Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.
- 2 Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume nachweisbar nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilungsschlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Regel:
 - a. ein Drittel für Zwei- bis Dreifamilienhäuser;
 - b. die Hälfte für Vier- bis Achtfamilienhäuser;
 - c. zwei Drittel für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

Art. 8 Abrechnung

(Art. 257b OR)

- 1 Erhält der Mieter mit der jährlichen Heizungskostenrechnung nicht eine detaillierte Abrechnung und Aufteilung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, so ist auf der Rechnung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass er die detaillierte Abrechnung verlangen kann.
- 2 Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, die sachdienlichen Originalunterlagen einzusehen und über den Anfangs- und Endbestand von Heizmaterialien Auskunft zu verlangen.

Nebenkosten

Zürich, 23. Juni 2010

Preise volatil – Zeitpunkt des Heizöl-Einkaufs anpassen

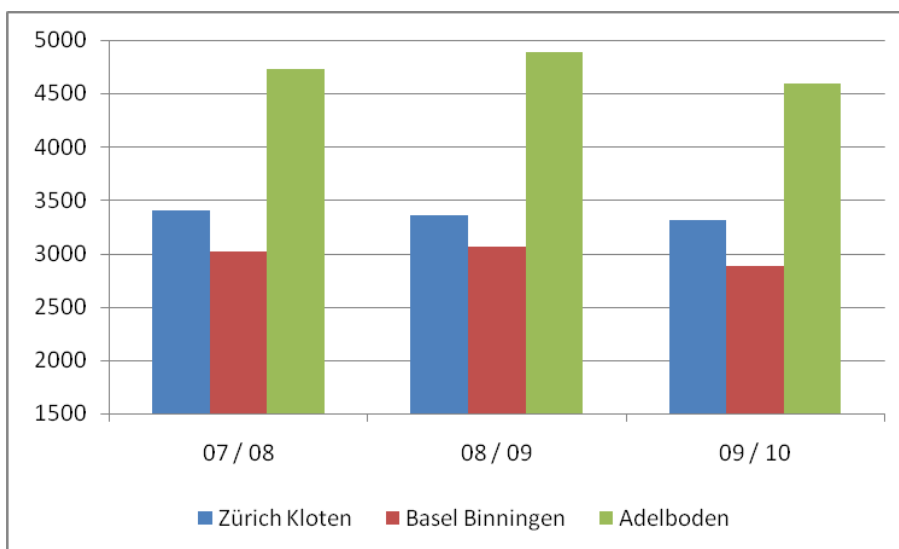
Die Heizölpreise sind bis Mitte 2009 stark gesunken. Seither werden die Preise tendenziell wieder teurer, schwanken aber. Die Heizkostenabrechnung der Mietenden hängt stark vom Zeitpunkt des Heizöleinkaufs ab. Wird ein günstiger Moment verpasst, so kann das auf der Mieterseite mehrere Hundert Franken Mehrkosten bedeuten.

Temperaturen im üblichen Rahmen

Der letzte Winter ist vielen als sehr kalt in Erinnerung. Er war aber temperaturmässig identisch mit den zwei vorangegangenen Wintern. Die Witterung sollte keine Überraschung bei der diesjährigen Heizkostenabrechnung bringen und die beiden letzten Heizperioden können gut miteinander verglichen werden.

Heizgradtagzahl: Jeder Tag, an dem die durchschnittliche Temperatur unter 12 Grad fällt, wird als Heiztag bewertet. An jedem dieser Heitzage wird gemessen, um wie viel die Temperatur der Aussenluft von der angestrebten Innentemperatur von 20 Grad Celsius abweicht. Daraus errechnen sich die Heizgradtagzahlen. Die Grösse erlaubt es, verschiedene Winter oder verschiedene Orte bezüglich dem Heizbedarf zu vergleichen.

Tabelle Heizgradtagzahlen



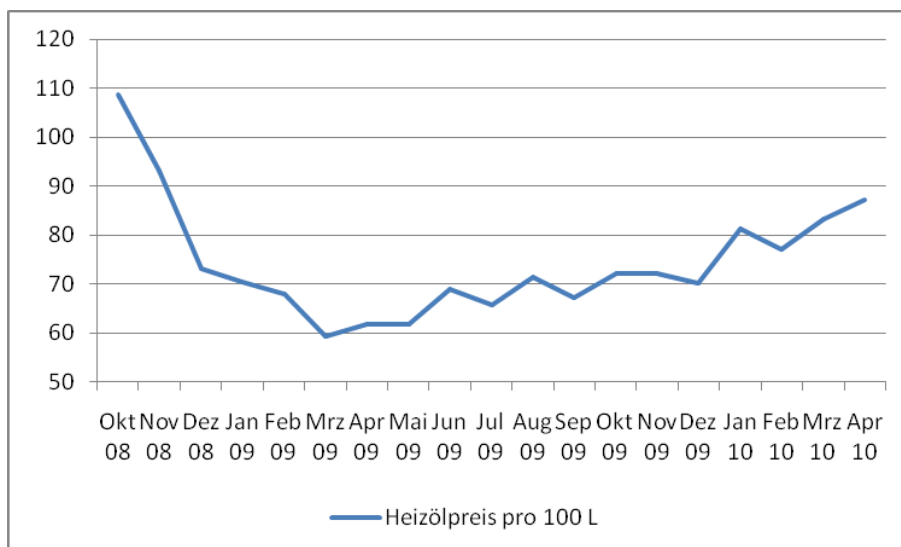
Quelle: Bundesamt für Statistik

Die Heizgradtagzahlen der letzten drei Winter sind an allen Standorten praktisch identisch.

Die Preise schwanken

Ab Sommer 2008 sanken die Heizölpreise von einem Höchststand von bis zu 140 Franken pro 100 Liter in kurzer Zeit um die Hälfte. Nach einem Tiefststand Anfang 2009 ist der Preis im Zickzackkurs bis im Mai 2010 auf rund 90 Franken pro 100 Liter gestiegen. Während der Preis von Februar bis März 2009 um 12.6 Prozent sank, stieg er in den Perioden Mai bis Juni 2009 um 11.4 Prozent, zwischen Juli und zwischen Dezember 2009 und Januar 2010 gar um 15.6 Prozent an. Das heisst: Der Zeitpunkt des Heizöleinkaufs hat grosse Auswirkungen auf die Heizkosten, da die Preise innerhalb eines Monats um mehr als 10 Prozent schwanken können. Der Einkauf des Heizöls liegt alleine in der Hand der Vermieterschaft und Verwaltungen.

Preisentwicklung Heizölpreis 2008 bis 2010



Quelle: Bundesamt für Statistik. Heizölpreis bei Einkauf von 6000 – 9000 Liter

Tiefere Heizkosten – aber nicht überall

Diese Preiskurve bedeutet für die Mietenden: Da die Preise seit März 2009 angestiegen sind, müssen die Mietenden wieder mit höheren Heizkosten rechnen. Allerdings werden sich die Preiserhöhungen vielerorts erst in der Abrechnungsperiode 2010/2011 durchschlagen: In Liegenschaften, in welchen nur einmal im Jahr der Tank gefüllt wird, kann es sehr wohl sein, dass die vorletzte Tankfüllung noch auf dem Preis-Höchststand von 2008 erfolgte. Dies bedeutet dann für die neue Abrechnungsperiode 2009/2010 einen bedeutend tieferen Preis als in der Periode 2008/2009. Wird dagegen mehrmals jährlich getankt oder wird der Tank während des Winters gefüllt, so resultieren in der neuen Abrechnungsperiode bereits höhere Preise als in der Periode 2008/2009.

Für nähere Auskünfte:

- Michael Töngi, Stv. Geschäftsleiter, Tel. 043 243 40 42

Energetische Erneuerungen

Zürich, 23. Juni 2010

Gebäudeprogramm: Bitte nachbessern

Seit 2010 läuft das nationale Gebäudeprogramm. Neu stehen jährlich rund 150 Millionen Franken zur Förderung von energetischen Erneuerungen von Gebäuden zur Verfügung. Dies kann mithelfen, dass Mietzinsaufschläge nach Sanierungen weniger hoch ausfallen. Das Programm weist aber einige Mängel auf und muss nachgebessert werden.

Das Gebäudeprogramm

Das Gebäudeprogramm wurde durch die Konferenz kantonalen Energiedirektoren EnDK gemeinsam mit dem Bundesamt für Energie BFE und dem Bundesamt für Umwelt BAFU entwickelt. Jährlich sollen rund 300 Millionen Franken aus der Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe sowie aus kantonalen Finanzen zur Sanierung von Gebäuden zur Verfügung stehen. Das Programm soll voraussichtlich zehn Jahre lang laufen.

Gebäudeprogramm: Das Gebäudeprogramm wird von der kantonalen Energiedirektorenkonferenz und dem Bund koordiniert. Jährlich werden rund 280 bis 300 Mio. Franken pro Jahr für Gebäudesanierungen und erneuerbare Energien eingesetzt, welche aus der Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe auf Brennstoffen stammen.

Giesskannenprinzip statt effizienter Mitteleinsatz

Fördergelder sind wichtig, um Anreize für energetische Sanierungen zu schaffen und gleichzeitig die hohen Mietzinsaufschläge nach Sanierungen abzufedern. Leider beachten die Förderprogramme aber bisher nicht, welche EigentümerInnen respektive MieterInnen in den Genuss von Fördergeldern kommen. Zuschüsse erhält, wer energetische Auflagen einhält – unbesehen von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Begünstigten. So erhalten Personen nach dem Giesskannensystem Unterstützung, die nicht darauf angewiesen sind und gleichzeitig bleiben die Fördergelder so niedrig, dass die Abfederung der Mietzinsaufschläge minimal bleibt. Studien belegen zudem, dass gerade die energetisch schlechtesten Gebäude aus den 50er und 60er Jahren ohne namhafte Unterstützung nicht saniert werden können oder diese nach der Sanierung zu Mietzinsen vermietet werden, die sich die bisherigen BewohnerInnen nicht mehr leisten können.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz fordert deshalb:

- Höhere Förderbeiträge für Liegenschaften, in denen preisgünstiger Wohnraum angeboten und erhalten werden soll.
- Höhere Förderbeiträge wenn sich die Eigentümerschaft über einen gewissen Zeitraum verpflichtet, die Mieten nicht an das Marktniveau anzupassen.
- Ein Verbot für Leerkündigungen bei Bezug von Fördergeldern. Mit Subventionen sollen keine Neuvermietungen auf Marktniveau gefördert werden.
- Wiederaufnahme der Wohnbauförderung. Fälschlicherweise wird immer wieder angenommen, dass die energetischen Förderprogramme die Wohnbauförderung ersetzen. Zinslose Darlehen helfen mit, Mietzinsaufschläge zu dämpfen und unterstützen den Bau von Mietwohnungen im mittleren Preissegment, die in einiger Zeit wiederum als preisgünstige Wohnungen den Markt entspannen.

Gesamtplanung muss Voraussetzung für Fördergelder sein.

In den letzten Jahren hat sich die Einsicht durchgesetzt: Bei Sanierungen ist eine Gesamtplanung sehr wichtig und teilweise ist es sogar kontraproduktiv, wenn ohne Beratung und längerfristigem Konzept Einzelteile saniert werden. Am Schluss geht die Rechnung finanziell nicht auf, es entstehen Feuchtigkeitsschäden oder die Heizung stimmt nicht mehr mit dem Gebäude überein. Deshalb haben in den letzten Jahren verschiedene Kantone und Programme nur noch Sanierungen unterstützt, wenn mit diesen für das gesamte Gebäude gewisse Energieverbrauchszahlen eingehalten werden, wenn eine Gesamtplanung vorlag oder wenn wie beim Gebäudeprogramm des Klimarappens wenigstens zwei von drei wichtigen Gebäudeteilen saniert wurden.

Das neue Gebäudeprogramm geht nun diese Schritte wieder zurück. Es werden Subventionen für einzelne Bauteile gesprochen. Wer eine einzelne Wand saniert, nur das Dach isoliert, kann Subventionen beantragen. Sogar der alleinige Ersatz von Fenstern berechtigt zu Fördergeldern. Wie sich nun zeigt, betreffen rund die Hälfte der Gesuche den reinen Fensterersatz. Damit ist zu erwarten, dass zukünftig mit einer deutlichen Zunahme von Feuchtigkeitsproblemen und entsprechenden Auseinandersetzungen zwischen MieterInnen und HauseigentümerInnen zu rechnen ist.

Diese Entwicklung ist für den Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz nicht akzeptabel. Das Gebäudeprogramm muss nachgebessert werden:

- Für die Vergabe von Fördergeldern muss zwingend ein Gesamtkonzept vorhanden sein.
- Es sollen nur Fördergelder ausbezahlt werden, wenn für das Gesamtgebäude nach der Sanierung energetische Minimalstandards eingehalten werden.

Viele EigentümerInnen von Liegenschaften sträuben sich gegen stärkere Vorgaben, obwohl diese wichtig sind, damit die Fördergelder eine hohe Wirkung haben. Der Mieterinnen- und Mieterverband ist enttäuscht, dass die Energie- und Elektrizitätskonferenz den GebäudeeigentümerInnen soweit entgegengekommen ist.

Neue Regelung der Steuerabzüge: Bitte vorwärts machen

Dass Steuererleichterungen wenig Sinn machen, um energetische Erneuerungen zu fördern, ist in verschiedenen Studien belegt worden. Zur Zeit können beim Bund und in den meisten Kantonen energetische Erneuerungen von Gebäuden vollständig von den Steuern abgezogen werden. Das eidgenössische Finanzdepartement hat eine Änderung der Energieabzugsverordnung in die Vernehmlassung geschickt, welche den Katalog der abzugsfähigen Erneuerungsarbeiten klar auf jene Arbeiten eingrenzt, die einen hohen energetischen Gewinn bringen. Der Mieterinnen- und Mieterverband hat diesen Zwischenschritt unterstützt. Würden die Steuererleichterungen aber durch Fördergelder ersetzt, so würde eine bedeutend höhere Wirkung erzielt. In der Vernehmlassung gab es nun selbst gegen diesen Schritt Widerstand, obwohl eine Motion mit gleicher Stossrichtung in den eidgenössischen Räten ohne Gegenantrag angenommen wurde. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband fordert den Bundesrat auf, die neue Energieabzugsverordnung rasch in Kraft zu setzen.

Für nähere Auskünfte:

- **Michael Töngi, Stv. Geschäftsleiter, Tel. 043 243 40 42**