

Heiz- und Nebenkosten

## Zulässige und unzulässige Nebenkosten

**Mieterinnen und Mieter müssen nur Nebenkosten bezahlen, die rechtlich zulässig sind. Das sind Betriebskosten, die in Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache stehen. Dieses Merkblatt schafft einen Überblick der zulässigen und unzulässigen Nebenkosten.**

### Inhalt:

Heizkosten.....	2
Warmwasser.....	2
Wasser.....	2
Abwasser.....	2
Kehricht.....	3
Hauswart.....	3
Treppenhausreinigung.....	4
Lift.....	4
TV-Gebühren.....	5
Allgemeinstrom.....	5
Waschmaschine.....	5
Gartenpflege.....	5
Schneeräumung.....	6
Serviceabos.....	6
Verwaltungskosten (Verwaltungshonorar, Verwaltungskostenpauschale etc.).....	7
Diverse Betriebskosten.....	7
Versicherungen.....	8
Steuern.....	8
Brandschutzkosten.....	8
Bewachungskosten.....	8
Auszüge aus dem Mietrecht (OR / VMWG).....	9

### Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung  
 Hilfe bei der Wohnungsabgabe  
 Mängelberatung  
 Vertretung durch Anwalt

### Nähere Informationen:

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

Scrollen Sie ganz nach unten  
 und wählen Sie Ihren Kanton

### Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz

**0900 900800**

Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz

Werktags 9:00–12:30 Uhr,

montags bis 15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte

Juristinnen und Juristen

### Wichtig

#### Reparaturen und Unterhaltskosten gehören nicht in die Nebenkosten

Die Unterhalts-, Reparatur- und Verwaltungskosten sind von den Nebenkosten zu unterscheiden. Unterhalts-, Reparatur- und Verwaltungskosten muss der Vermieter zwingend übernehmen als Gegenleistung zum Mietzins. Solche Kosten kann der Mieter zurückweisen und eine entsprechende Korrektur der Abrechnung verlangen. Das gilt selbst wenn diese Kosten im Mietvertrag aufgeführt sind. Bei einigen Nebenkosten ist die Abgrenzung schwierig und die Zulässigkeit umstritten. Nachfolgend eine Zusammenstellung der häufigsten Nebenkosten, die zulässig, bzw. unzulässig sind.

Auf der Nebenkostenabrechnung, die der Mieter erhält, steht leider meist nicht genau, was z.B. unter der Position «Heizkosten» oder «Hauswart» alles verrechnet wird. Mieter dürfen Auskunft über Details zu den einzelnen Positionen vom Vermieter verlangen.

Mehr zum Vorgehen für die Kontrolle der Nebenkostenabrechnung, siehe das Merkblatt «*Checkliste Nebenkostenabrechnung kontrollieren*».

## Heizkosten

### Zulässige Heizkosten:

- Kosten für Brennstoff (Öl, Gas oder andere Energie)
- Strom für Pumpen und Brenner (pauschale Berechnung ist zulässig)
- Periodischer Brennerservice, Tankrevision, Kaminfeger
- Abfall- und Schlackenbeseitigung, Bedienung der Heizanlage, Ableitung von Wärmezählern
- Verwaltungsaufwand für Beheizung, Versicherung für Heizungsanlage
- Nur bei Fernwärme: Anschaffungskosten und Amortisation der Anlage durch das Fernwärmewerk (Contracting)

### Unzulässige Heizkosten:

- Reparaturen, Ersatzanschaffungen, Amortisation der Heizungsanlage (Ausnahme: Contracting siehe oben)
- Kosten für Mieterwechsel

## Warmwasser

### Zulässige Warmwasserkosten

- Energiekosten für Aufwärmung des Warmwassers
- Entkalkung von Boiler und Leitungen
- periodischer Boilerservice alle 3 bis 5 Jahre

### **Wichtig**

**Gilt für Heiz- und Warmwasserkosten:** Sind die Heizkosten und die Kosten für das Warmwasser nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt, sind diese Kosten im Nettomietzins inbegriffen. Die Verteilung der Kosten nach Fläche oder Kubikmeter ist weit verbreitet. Der Mieter hat kein generelles Recht auf individuelle Zähler. Periodische, d.h. alle paar Jahre anfallende Kosten (Boilerservice), sind jedes Jahr anteilmässig in Rechnung zu stellen.

## Wasser

### Zulässige Wasserkosten:

- Kosten für Wasser zum Duschen, Kochen, etc.
- Chemikalien für Wasseraufbereitung und Entkalkung

### Unzulässige Wasserkosten:

- Grundgebühren, die unabhängig vom Verbrauch anfallen und an den Wert der Liegenschaft gekoppelt sind

**Besonderes:** Die Wassergebühren werden in der Regel von den Gemeindewerken festgelegt. Die Verteilung nach Fläche oder Kubikmeter ist weit verbreitet. Mieter haben keinen Anspruch auf individuelle Berechnung.

## Abwasser

### Zulässige Abwasserkosten:

- Verbrauchsgebühr für Abwasser

**Umstritten:**

- Kanalreinigungen, periodische Reinigung der Fallstränge, Grundgebühren

**Unzulässige Abwasserkosten:**

- Gebühr für Regenwasser (= Meteorabwasser)
- Grundgebühren, die unabhängig vom Verbrauch anfallen und an den Wert der Liegenschaft gekoppelt sind

**Besonderes:** Verteilung nach Fläche oder Kubikmeter ist weit verbreitet. Mieter haben keinen Anspruch auf individuelle Berechnung.

**Kehricht****Zulässige Kehrichtkosten:**

- Jährliche Gebühr für Kehricht, die der Eigentümer bezahlt. Diese Grundgebühr ist nicht zu verwechseln mit der Sackgebühr bei Gemeinden mit gebührenpflichtigen Kehrichtsäcken
- Grünabfuhr (teils umstritten)

**Unzulässige Kehrichtkosten:**

- Kosten für vom Vermieter organisierte Entsorgungen von Grümpel, etc.

**Besonderes:** Kostenverteilung pro Wohnung nach örtlicher Gebührenordnung ist am plausibelsten.

**Hauswart****Zulässige Hauswartkosten:**

- Bruttolohn (d.h. inklusive Sozialabgaben) des Hauswarts für folgende Tätigkeiten:
  - Reinigungsarbeiten in und ums Haus
  - Bedienung der Heizung
  - Kleinere Instandhaltungen wie Ersatz von Glühlampen, Ölen von Schlössern (solange keine Spezialkenntnisse nötig)
- Benzin für Rasenmäher
- Ferienaushilfe
- Lohn bei Krankheitsausfall/Unfall
- Kosten für Krankentaggeldversicherung

**Unzulässige Hauswartkosten:**

- Bruttolohn für Verwaltungstätigkeiten und Reparaturen wie:
  - Wohnungsabgaben und -übergaben
  - Wohnungsbesichtigungen
  - Reparaturen in einzelnen Wohnungen
  - Reparaturen und Erneuerungen in Haus und Umgebung
  - Koordination und Beaufsichtigung von Handwerkern und anderen Drittfirmen
- Aufwand für Kommunikation und Sitzungen mit Verwaltung
- Leerstandsbewirtschaftung
- Telefondienst für Reparaturmeldungen

- Pikettdienst (24 Stundenservice) für Reparaturmeldungen.
- Kontrollgänge für Reparaturen
- Bereitstellung und Betrieb der technischen Anlagen (ausser Heizungsbedienung)
- Gratifikationen, 13. Monatslohn (umstritten)

**Besonderheiten:** In der Abrechnung ist meist nur der Gesamtbetrag der Hauswartkosten ohne Details aufgeführt. Verlangen Sie vom Vermieter ungeniert Auskunft über die einzelnen Tätigkeiten des Hauswarts mit dem genauen Aufwand in Stunden pro Tag/Woche/Monat/Jahr für Ihre Liegenschaft. Die Arbeit des Hauswarts wird im Pflichtenheft geregelt, das Ihnen offengelegt werden muss. Bei unzulässigen Kosten, selbst wenn der Aufwand an sich unbestritten ist, gilt: Die Kosten dafür hat der Vermieter zu bezahlen, da sie bereits mit der Nettomiete abgedeckt sind. Bei Hauswartstätigkeiten, insbesondere wenn an externe Firmen ausgelagert, muss das Wirtschaftlichkeitsgebot berücksichtigt werden. Wir meinen, ohne Mitteilung auf dem amtlichen Formular sind Erweiterungen der Hauswartsleistung nicht zulässig, wenn das zu Mehrkosten führt. Die Verteilung pro Wohneinheit ist am plausibelsten.

## Treppenhausreinigung

### Als Treppenhausreinigungskosten zulässig sind:

- Reinigung des Treppenhauses

### Unzulässige Kosten sind:

- Weitere Tätigkeiten des Hauswarts/der Reinigungsfirma

**Besonderes:** Verteilung pro Wohneinheit am plausibelsten

## Lift

### Als Liftkosten zulässig sind:

- Strom
- Gemäss weitverbreiteter Praxis: Serviceabos für reine Wartung und Reinigung
- Lifttelefonanschlussgebühr

### Unzulässige Kosten sind:

- Reparaturen, Ersatzteile, Erneuerungen
- Serviceabos für Reparaturen

**Besonderes:** Die Verteilung pro Wohneinheit oder nach Fläche ist weit verbreitet. Kein Recht auf Anteilbemessung nach Stockwerk. Serviceabos für den Lift dienen eigentlich dem Erhalt des Lifts. Periodische Kontrollen sind obligatorisch und daher nicht unmittelbar im Zusammenhang mit dem Gebrauch durch den Mieter. Daher sind die Liftkosten eigentlich von der Logik her keine Nebenkosten (siehe Serviceabos).

## TV-Gebühren

### Zulässig sind Kosten für:

- Grundnutzungsgebühren von UPC Cablecom oder anderen Kabelnetzbetreibern.

### **Achtung:**

Nicht zu verwechseln mit Billag-Gebühren oder zusätzlichen Abos der Mieter für Internet, Sendererweiterungen etc.

### Unzulässige TV Gebühren:

- Installationsgebühren für Anschluss ans Netz

**Besonderheiten:** Verteilung pro Wohneinheit, für welche ein Abo läuft. Wünscht der Mieter keinen Kabelanschluss, so muss er aktiv den Anschluss für seine Wohnung kündigen oder bereits beim Mietbeginn mitteilen, dass er den Anschluss nicht nutzen will.

## Allgemeinstrom

### Zulässig sind Kosten für:

- Strom für allgemein zugängliche Räume und Aussenbeleuchtung und Waschmaschine/Tumbler in Ihrer Liegenschaft
- Brennerstrom für Heizung (sofern nicht bereits bei Heizkosten pauschal verrechnet)

### Unzulässige Stromkosten:

- Strassenbeleuchtung
- Doppelte Verrechnungen: Wenn bereits Kartenzahlung oder Münzautomat für Waschmaschine/Tumbler, müssen diese Zahlungen von den Kosten abgezogen werden.

## Waschmaschine

### Zulässig sind Kosten für:

- Stromkosten für Warmwasseraufbereitung
- Wasserkosten

### Unzulässige Kosten sind:

- Reparaturen, Ersatzanschaffung, Amortisation der Geräte
- Serviceabos (Siehe unter Serviceabos)

**Besonderes:** Verteilung nach Verbrauch am plausibelsten (z.B. mit Chipkarte). Werden die Kosten im Voraus bezahlt (mit Chipkarte oder Münzautomat), so muss der Vermieter diese Vorauszahlungen von den Wasser- und Stromkosten abziehen.

## Gartenpflege

### Zulässig sind Kosten für:

- Periodischer Rückschnitt von Sträuchern
- Rasenmähen, Bewässern bei Trockenheit

- Laubentfernung
- Unkrautentfernung
- Benzin für Rasenmäher, Unkrautvertilger

**Unzulässige Gartenpflegekosten:**

- Anschaffungskosten für Werkzeuge und Maschinen
- Sanierung von Rasen, etc.
- Schädlingsbekämpfung
- Neubepflanzung oder Fällen von Bäumen
- Neubepflanzungen

**Besonderes:** Verteilung pro Wohneinheit am plausibelsten.

## Schneeräumung

**Zulässig sind Kosten für:**

- Schneeräumungsarbeiten
- Salzen, Kiesen, Salz, Kies

**Unzulässige Kosten:**

- Anschaffungskosten für Geräte

**Besonderheiten:** Schneeräumung muss gesondert erwähnt werden im Mietvertrag. Dies gilt in der Regel auch wenn der Hauswart diese Arbeit übernimmt. Eine Verteilung der Kosten pro Wohneinheit ist am plausibelsten.

## Serviceabos

**Zulässig sind Kosten für:**

- Brennerservice
- Gemäss verbreiteter Praxis: Serviceabo für den Lift

**Umstritten:**

- Serviceabos für Kontrolle und Wartung diverser Anlagen im Gebäude (siehe **Besonderes**)

**Unzulässige Kosten:**

- Abos, soweit damit Leistungen für Unterhalt und Reparaturen enthalten sind, sind eindeutig unzulässig.

### Beispiel

**Serviceabos für Waschmaschinen und Tumbler:** Meist sind solche Abos hauptsächlich für die Beseitigung von Störungen an der Maschine. Reine Kontroll- und Auffrischungsarbeiten werden oft sogar ausdrücklich ausgeschlossen.

### Tipp

Verlangen Sie beim Vermieter Einsicht in den Servicevertrag und prüfen Sie den genauen Leistungsumfang.

**Besonderes:** Es ist rechtlich umstritten, ob Serviceabos für Kontrolle und Wartung als Nebenkosten überwälzbar sind. Solche gibt es für alle technischen, baulichen Einrichtungen wie z.B. für Dächer, Klimaanlage, Feuer-

löschergeräte und Brandmeldeanlagen, für Garagentorantrieb, Alarmanlagen und andere technische Einrichtungen.

In der Verordnung zum Mietrecht sind nur die Wartungskosten für die Heizung als Nebenkosten erwähnt (Art. 5 VMWG). Viele Juristen sind der Ansicht, Art. 5 VMWG gelte auch für andere technische Einrichtungen. Einige Juristen halten diese Schlussfolgerung jedoch für falsch. Die Kontrolle und Wartung dient dem Erhalt und Funktionieren der Geräte. Der Mieter hat nicht nur für die Benutzung, sondern auch für die Abnutzung dieser Geräte bereits den Mietzins bezahlt. Selbst wenn nun durch diese normale Nutzung eine gewisse Wartung nötig wird, so ist nicht einzusehen, warum dies der Mieter über die Nebenkosten bezahlen muss. Erst recht sind Kosten für Wartung und Kontrolle dort fraglich, wo überhaupt keine Abnutzung durch Mietergebrauch erfolgen kann, so zum Beispiel beim Wartungsservice fürs Dach, für die Klimaanlage oder für die Alarm- und Brandmeldeanlagen. Solche Anlagen laufen unabhängig vom Gebrauch durch die Mieter.

### **Verwaltungskosten (Verwaltungshonorar, Verwaltungskostenpauschale etc.)**

Damit sind Kosten für die Verwaltungsarbeit im Zusammenhang mit den Nebenkosten gemeint.

#### **Zulässig Kosten:**

Für den Betrieb der Heizungsanlage und die Warmwasseraufbereitung können sämtliche Verwaltungskosten in Rechnung gestellt werden, also z.B. auch das Bestellen der Heizenergie oder des Kaminfegers. Bei allen anderen Nebenkosten wie Allgemiestrom, Wasser, Hauswart, etc. müssen Mieter nur für die Erstellung der Abrechnung bezahlen (Art. 4 VMWG). Die Verwaltungskosten dürfen entweder nach Aufwand oder nach ortsüblichen Sätzen in Rechnung gestellt werden. Weit verbreitet ist ein fester Prozentsatz der Nebenkosten. Mehr als 2 bis 3% brauchen Mieter nicht zu akzeptieren.

#### **Unzulässige Kosten:**

Zu hohe prozentuale Ansätze muss der Mieter nicht akzeptieren. Oft behaupten Liegenschaftsverwaltungen, z.B. eine Verwaltungspauschale von 4.5% sei ortsüblich. Mieter können dann den entsprechenden Nachweis verlangen. Gemäss mehreren kantonalen Gerichtsentscheiden (Luzern, Basel, St. Gallen) aber auch gemäss einer Mitteilung des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO 32 Nr. 12) sind Pauschalen von höchstens 3% in der Schweiz üblich.

### **Diverse Betriebskosten**

Bei einer solchen Position ist auch dem besten Fachexperten unklar, was damit gemeint ist. Mieter müssen bei solchen Positionen beim Vermieter nachfragen, was damit genau gemeint ist. Häufig werden Kosten für Serviceabos oder auch TV Gebühren darunter verbucht.

## Versicherungen

### Zulässig sind Versicherungen für:

- Heizungsanlage
- bei staatlich unterstützten Wohnungen nach WEG (Wohneigentumsförderungsgesetz) weitere Versicherungen

### Unzulässige Versicherungskosten:

- Gebäudeversicherung etc.

## Steuern

### Als Nebenkosten überwälzbar:

- Mehrwertsteuer auf Dritteleistungen
- Mehrwertsteuer auf Erstellung der Nebenkostenabrechnung, wenn die Liegenschaftenverwaltung mehrwertsteuerpflichtig ist.

### Unzulässige Kosten:

- Weitere Steuern gehören nicht in die Nebenkostenabrechnung. Bei WEG-Mietverhältnissen gelten Sonderregeln.

## Brandschutzkosten

Beim Brandschutz kommt es darauf an, ob die betreffende Massnahme auch nötig wäre, wenn das Gebäude leer steht. Ist dies der Fall, dürften die betreffenden Leistungen nicht nebenkostenfähig sein. Also etwa, wenn die feuerpolizeilichen Vorschriften in einer Liegenschaft so oder so, unabhängig von der konkreten Nutzung, gewisse Brandschutzmassnahmen vorsehen. Anders sieht es wohl aus, wenn gewisse Brandschutzmassnahmen nur wegen der Nutzung durch einen speziellen Mieter nötig sind, etwa bei einem Club oder Theater. Dann hängt die betreffende Leistung «mit dem Gebrauch der Sache» zusammen und ist nebenkostenfähig.

## Bewachungskosten

Bewachungskosten hängen in den meisten Fällen zweifellos «mit dem Gebrauch der Sache zusammen» und dürften somit grundsätzlich nebenkostenfähig sein. Erscheint es aber völlig übertrieben, ein Gebäude bewachen zu lassen, könnte ein Verstoss gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot und unter Umständen sogar gegen das Verbot von Koppelungsgeschäften vorliegen. Wird ein Bewachungsdienst neu eingerichtet, so braucht es dazu eine Vertragsänderung auf einem amtlichen Formular.



## Auszüge aus dem Mietrecht (OR / VMWG)

### Obligationenrecht (OR)

#### Art. 257a

2. Nebenkosten  
a. Im allgemeinen
- <sup>1</sup> Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.
- <sup>2</sup> Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.

#### Art. 257b

- b. Wohn- und Geschäftsräume
- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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)

- <sup>1</sup> Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen.
- <sup>2</sup> Erhebt er sie pauschal, muss er auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen.
- <sup>3</sup> 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)

- <sup>1</sup> Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.
- <sup>2</sup> Darunter fallen insbesondere die Aufwendungen für:
- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
  - die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
  - die Betriebskosten für Alternativenergien;
  - die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
  - 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.

<sup>3</sup> 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)

<sup>1</sup> Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.

<sup>2</sup> 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)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, die sachdienlichen Originalunterlagen einzusehen und über den Anfangs- und Endbestand von Heizmaterialien Auskunft zu verlangen.

(März 2015)