

Zulässige und unzulässige Nebenkosten

Mieter*innen 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.

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 die Vermieterschaft zwingend übernehmen als Gegenleistung zum Mietzins. Solche Kosten können Mieter*innen 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 die Vermieterschaft erhält, steht leider meist nicht genau, was z.B. unter der Position «Heizkosten» oder «Hauswartung» alles verrechnet wird. Die Vermieterschaft darf Auskunft über Details zu den einzelnen Positionen von der Vermieterschaft verlangen.

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

- Verwaltungsaufwand für Beheizung, Versicherung für Heizungsanlage
- Nur bei Fernwärme: Anschaffungskosten und Amortisation der Anlage durch das Fernwärmewerk (Contracting)
- Bei Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV): Kosten für Strombezug aus dem Verteilnetz sowie Kosten des selbstproduzierten Stroms, Amortisation, Kosten für Messung, Datenbereitstellung, Verwaltung und Abrechnung

Unzulässige Heizkosten:

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

Warmwasser

Wichtig

Gilt für Heiz- und Warmwasserkosten: Sind Heizkosten und 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. Mieter*innen haben kein generelles Recht auf individuelle Zähler. Periodische, d.h. alle paar Jahre anfallende Kosten (Boilerservice), sind jedes Jahr anteilmässig in Rechnung zu stellen.

Heizkosten

Zulässige Heizkosten:

- Kosten für Brennstoff (Öl, Gas oder andere Energie)
- Strom für Pumpen und Brenner (pauschale Berechnung ist zulässig)
- Periodischer Brennerservice, Tankrevision, Kaminfeger*in
- Abfall- und Schlackenbeseitigung, Bedienung der Heizanlage, Ablesung von Wärmezählern

Zulässige Warmwasserkosten

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

Wasser

Zulässige Wasserkosten:

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

Unzulässige Wasserkosten:

- Nicht zulässig sind Grundgebühren, die unabhängig vom Verbrauch anfallen. Die Bestimmung der Höhe dieser Grundgebühren basiert zumeist auf dem Wert oder der Grösse der Liegenschaft.

Besonderes

Die Wassergebühren werden in der Regel von den Gemeindewerken festgelegt. Die Verteilung nach Fläche oder Kubikmeter ist weit verbreitet. Die Mieterschaft hat 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. Die Mieterschaft hat keinen Anspruch auf individuelle Berechnung.

Kehricht

Zulässige Kehrichtkosten:

- Jährliche Kehrichtgrundgebühr – sofern die Gebühr vom Verbrauch abhängig ist. Diese Grundgebühr ist nicht zu verwechseln mit der Sackgebühr bei Gemeinden mit gebührenpflichtigen Kehrichtsäcken
- Grünabfuhr (teils umstritten)

Unzulässige Kehrichtkosten:

- Kosten für von der Vermieterschaft organisierte Entsorgungen von Grümpel, etc.
- Grundgebühren, die unabhängig vom Verbrauch anfallen und an den Wert der Liegenschaft gekoppelt sind.

Besonderes

Kostenverteilung pro Wohnung nach örtlicher Gebührenordnung ist am plausibelsten.

Hauswartungskosten

Zulässige Hauswartungskosten:

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

Unzulässige Hauswartungskosten:

- 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 Handwerker*innen und anderen Drittfirmen
- Aufwand für Kommunikation und Sitzungen mit Verwaltung
- Leerstandsbewirtschaftung
- Telefondienst für Reparaturmeldungen
- Pikettendienst (24 Stundenservice) für Reparaturmeldungen.
- Kontrollgänge für Reparaturen
- Bereitstellung und Betrieb der technischen Anlagen (ausser Heizungbedienung)
- Gratifikationen, 13. Monatslohn (umstritten)

Besonderes

In der Abrechnung ist oft nur der Gesamtbetrag der Hauswartungskosten ohne Details aufgeführt. Verlangen Sie ungeniert Auskunft über die einzelnen Tätigkeiten der Hauswartung mit dem genauen Aufwand für Ihre Liegenschaft in Stunden pro Tag/Woche/ Monat/ Jahr. Hauswartungstätigkeiten sind im Pflichtenheft geregelt, das Ihnen offengelegt werden muss. Für unzulässige Kosten, selbst wenn der Aufwand an sich unbestritten ist, hat die Vermieterschaft zu bezahlen, da sie bereits mit der Nettomiete abgedeckt sind. Bei Hauswartungstätigkeiten, insb. wenn an externe Firmen ausgelagert, muss das Wirtschaftlichkeitsgebot berücksichtigt werden. Wir meinen, ohne Mitteilung auf dem amtlichen Formular sind Erweiterungen der Hauswartungsleistung 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 von Hauswartung oder Reinigungsfirma

Besonderes

Die Verteilung pro Wohneinheit ist 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
- Amortisation

Besonderes

Die Verteilung pro Wohneinheit oder nach Fläche ist weit verbreitet. Es gibt 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 die Mieterschaft. Daher sind die Liftkosten eigentlich von der Logik her keine Nebenkosten (siehe Serviceabos).

TV-Gebühren

Achtung

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

Zulässig sind Kosten für:

- Grundnutzungsgebühren von UPC oder anderen Kabelnetzbetreibern

Unzulässige TV Gebühren:

- Installationsgebühren für Anschluss ans Netz
- Versiegelungs- und Plombierungskosten

Besonderes

Verteilung pro Wohneinheit, für die ein Abo läuft. Wünscht die Mieterschaft keinen Kabelanschluss, muss sie aktiv den Anschluss für ihre Wohnung kündigen oder bereits beim Mietbeginn mitteilen, dass sie 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

Die Verteilung nach Verbrauch ist am plausibelsten (z.B. mit Chipkarte). Werden die Kosten im Voraus bezahlt (mit Chipkarte oder Münzautomat), so muss die Vermieterschaft 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
- Sand im Sandkasten

Besonderes

Die Verteilung pro Wohneinheit ist am plausibelsten.

Schneeräumung

Zulässig sind Kosten für:

- Schneeräumungsarbeiten
- Salzen, Kiesen, Salz, Kies

Unzulässige Kosten:

- Anschaffungskosten für Geräte

Besonderes

Schneeräumung muss gesondert erwähnt werden im Mietvertrag. Dies gilt in der Regel auch wenn die Hauswartung 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.
- Gebühren für Verwaltungsapps
- Serviceabo Flachdach

Beispiele

Serviceabos für Waschmaschinen und Tumbler sind meist hauptsächlich für die Beseitigung von Störungen an der Maschine. Reine Kontroll- und Auffrischungsarbeiten werden oft sogar ausdrücklich ausgeschlossen. Die Kosten eines Flachdach-Serviceabonnements betreffen den werterhaltenden Unterhalt der Gebäudehülle. Da kein Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache besteht, sind diese Kosten nicht nebenkostenfähig.

Achtung

Verlangen Sie bei der Vermieterschaft 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 Abos gibt es für alle technischen, baulichen Einrichtungen, so zum Beispiel für Klimaanlage, Feuerlöschgeräte und Brandmeldeanlagen, Garagentorantrieb, Alarmanlagen und andere technische Einrichtungen.

In der Verordnung zum Mietrecht sind nur die Wartungskosten für die Heizung als Nebenkosten erwähnt (Art. 5 VMWVG). Viele JuristInnen sind der Ansicht, Art. 5 VMWVG gelte auch für andere technische Einrichtungen. Einige Jurist*innen halten diese Schlussfolgerung jedoch für falsch. Die Kontrolle und Wartung dienen dem Erhalt und Funktionieren der Geräte. Die Mieterschaft hat nicht nur für die Benutzung sondern auch für die Abnutzung dieser Geräte bereits den Mietzins bezahlt. Selbst wenn durch die normale Nutzung eine gewisse Wartung nötig wird, ist nicht einzusehen, warum dies die Mieterschaft über die Nebenkosten bezahlen muss. Erst recht sind Kosten für Wartung und Kontrolle dort fraglich, wo überhaupt keine Abnutzung durch Mietgebrauch 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 Mieterschaft.

Verwaltungskosten, Verwaltungshonorar, Verwaltungskostenpauschale etc.

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

Zulässige Kosten:

- Für den Betrieb der Heizungsanlage und die Wasseraufbereitung können sämtliche Verwaltungskosten in Rechnung gestellt werden, also z.B. auch das Bestellen der Heizenergie oder für die Kaminreinigung. Bei allen anderen Nebenkosten wie Allgemeinstrom, Wasser, Hauswartung etc. muss die Mieterschaft nur für die Erstellung der Abrechnung bezahlen (Art. 4 VMWVG). 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*innen nicht zu akzeptieren.

Unzulässige Kosten:

- Zu hohe prozentuale Ansätze muss die Mieterschaft nicht akzeptieren. Oft behaupten Liegenschaftsverwaltungen, eine Verwaltungspauschale von z.B. 4,5% sei ortsüblich. Die Mieterschaft kann 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 in der Schweiz Pauschalen von höchstens 3% üblich.

Diverse Betriebskosten

Bei einer solchen Position ist auch den besten Fachexpert*innen unklar, was damit gemeint ist. Mieter*innen müssen bei solchen Positionen bei der Vermieterschaft 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 Drittleistungen
- Mehrwertsteuer auf Erstellung der Nebenkostenabrechnung, wenn die Liegenschaftsverwaltung 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 eine spezielle Mieterschaft 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

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. 6 b Bezug von Elektrizität im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch

Der Vermieter kann im Rahmen eines Zusammenschlusses gemäss Art. 17 EnG die Kosten nach Art. 16 EnV als Nebenkosten 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.

Energiegesetz (EnG)

Art. 17 Zusammenschluss zum Eigenverbrauch

¹ Sind am Ort der Produktion mehrere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Endverbraucherinnen und Endverbraucher, so können sie sich zum gemeinsamen Eigenverbrauch zusammenschliessen, sofern die gesamte Produktionsleistung im Verhältnis zur Anschlussleistung am Messpunkt (Art. 18 Abs. 1) erheblich ist. Dazu treffen sie mit dem Anlagebetreiber und unter sich eine Vereinbarung.

² Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können einen gemeinsamen Eigenverbrauch am Ort der Produktion auch für Endverbraucherinnen und Endverbraucher vorsehen, die zu ihnen in einem Miet- oder Pachtverhältnis stehen. Sie sind für die Versorgung der am Zusammenschluss Beteiligten verantwortlich. Artikel 6 oder 7 des Stromversorgungsgesetzes vom 23. März 20071 (StromVG) gilt sinngemäss. Der Bundesrat kann in Bezug

auf die Rechte und Pflichten nach den Artikeln 6 und 7 StromVG Ausnahmen vorsehen.

³ Mieterinnen oder Mieter oder Pächterinnen oder Pächter haben bei der Einführung des gemeinsamen Eigenverbrauchs durch die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer die Möglichkeit, sich für die Grundversorgung durch den Netzbetreiber nach Artikel 6 oder 7 StromVG zu entscheiden. Sie können diesen Anspruch zu einem späteren Zeitpunkt nur noch geltend machen, wenn die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer den Pflichten nach Absatz 2 nicht nachkommt. Sie behalten grundsätzlich ihren Anspruch auf Netzzugang nach Artikel 13 StromVG.

⁴ Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die mit der Einführung des gemeinsamen Eigenverbrauchs verbundenen Kosten selber zu tragen, soweit sie nicht durch das Netznutzungsentgelt gedeckt sind (Art. 14 StromVG). Sie dürfen diese Kosten nicht auf Mieterinnen und Mieter oder Pächterinnen und Pächter überwälzen.

Energieverordnung (EnV)

Art. 16 Teilnahme von Mieterinnen und Mietern und Pächterinnen und Pächtern am Zusammenschluss

¹ Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer stellt den einzelnen Mieterinnen und Mietern und Pächterinnen und Pächtern folgende Kosten abzüglich der Erlöse aus der eingespeisten Elektrizität in Rechnung:

- a. für die intern produzierte Elektrizität:
 1. die anrechenbaren Kapitalkosten der Anlage,
 2. die Kosten für den Betrieb und den Unterhalt der Anlage;
- b. die Kosten für die extern bezogene Elektrizität; und
- c. die Kosten für die interne Messung, Datenbereitstellung, Verwaltung und Abrechnung.

^{1bis} Die Kosten nach Absatz 1 Buchstaben a und b werden verbrauchsabhängig in Rechnung gestellt, diejenigen nach Absatz 1 Buchstabe c können verbrauchsabhängig oder zu gleichen Teilen in Rechnung gestellt werden.

² Die anrechenbaren Kapitalkosten dürfen den angemessenen Satz für Verzinsung und Amortisation der Investition nicht überschreiten.

³ Den Mieterinnen und Mietern darf für die internen Kosten nach Absatz 1 Buchstaben a und c nicht mehr in Rechnung gestellt werden, als die Kosten des extern bezogenen Stromprodukts pro Kilowattstunde betragen. Sind diese internen Kosten tiefer als die Kosten des extern bezogenen Stromprodukts, so kann die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer den Mieterinnen und Mietern zusätzlich höchstens die Hälfte der erzielten Einsparung in Rechnung stellen.

⁴ Beim Zusammenschluss zum Eigenverbrauch ist mindestens schriftlich festzuhalten:

- a. wer den Zusammenschluss gegen aussen vertritt;
- b. die Art und Weise der Messung des internen Verbrauchs, der Datenbereitstellung, der Verwaltung und der Abrechnung;
- c. das Stromprodukt, das extern bezogen werden soll, sowie die Modalitäten für einen Wechsel dieses Produkts.

⁵ Mieterinnen und Mieter und Pächterinnen und Pächter können ihre Teilnahme am Zusammenschluss nur dann beenden, wenn:

- a. sie Anspruch auf Netzzugang (Art. 17 Abs. 3 EnG) haben und diesen für sich geltend machen wollen; oder
- b. die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer entweder die angemessene Versorgung mit Elektrizität nicht gewährleisten kann oder die Vorgaben der Absätze 1-3 nicht einhält.

⁶ Die Beendigung ist der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer drei Monate im Voraus schriftlich und begründet mitzuteilen.

⁷ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die für die Versorgung von Mieterinnen und Mietern und Pächterinnen und Pächtern zuständig sind, sind von der Pflicht, die Tarife zu veröffentlichen und eine Kostenträgerrechnung nach Artikel 4 StromVV4 zu führen, befreit.

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 4.40/Min.
werktags von 9-12:30 Uhr,
montags von 9-15:00 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist*innen