

Heiz- und Nebenkosten

Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten sowie Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben. Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden sowie im Mietvertrag einzeln stipuliert sind, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR). Werden Nebenkosten separat erhoben, hat der Mieter das Recht, bei der Vermieterin in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen. Nebenkosten, welche direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diese direkt zu bezahlen.

Möglichkeiten der mietvertraglichen Vereinbarungen

- Alles im Mietzins inklusiv
- Nach Abrechnung (effektive Kosten) – sog. Akontozahlungen
- Pauschal abgerechnet
- Direktzahlungen an Dritte

Pauschalbeträge

Pauschalbeträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Dabei muss auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abgestellt werden. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

Akontobeiträge

Im voraus wird vom Mieter für die Nebenkosten ein bestimmter Betrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird (zwingend einmal jährlich). Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Die Nebenkosten sind jeweils auf den im Mietvertrag festgesetzten Termin nach speziellem Schlüssel abzurechnen. Die Vermieterin hat innert 6 Monaten ab dem vereinbarten Termin die Abrechnung zu erstellen. Vorbehalten bleiben wichtige Gründe. Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden. Die Abrechnung über vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache bei der Vermieterin erhebt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die Belege, beginnt die 30-tägige Frist erst, nachdem er alle sachdienlichen Belege eingesehen hat. Die Verrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt nach speziellem Verteiler. Für die durch den Mieter gedrosselten Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden. Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Die Vermieterin kann aber die Abrechnung vorläufig nach der letztjährigen Nebenkostenabrechnung erstellen.

Was darf verrechnet werden?

Das Erstellen der Nebenkostenabrechnung führt in der Praxis immer wieder zu Streitigkeiten, weil sich die Parteien nicht einig sind, was dem Mieter im Einzelnen verrechnet werden darf. Eine detaillierte Auflistung der verrechenbaren Kostenpunkte enthält die Mietrechtsverordnung nur bezüglich der Heizkosten. Die Rechtslehre bezeichnet als nebenkostenfähige Auslagen nur die sogenannten Betriebskosten einschliesslich der Kosten für Wartung und Kontrollarbeiten, nicht dazu gehören jedoch die Auslagen für Unterhalt, Erneuerungen und Ersatzanschaffungen. Diese Ansicht wurde in einem neueren Entscheid auch vom Appellationshof des Kantons Bern vertreten. Das Gericht hielt demgemäss fest, die Auslagen für den Ersatz von Verschleissteilen der Waschmaschine dürften nicht der Nebenkostenabrechnung belastet werden.

Beispiele von Nebenkosten

- Serviceabonnements der technischen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Liftanlagen, Lüftung, Klima, Tore, Brandschutz, Schliess-Systeme etc.)
- Bewachung, Reinigung, Schneeräumung, Hauswartung, Elektrizität, Telefon, Kehrrichtabfuhr, Wasser und Abwasser, Unterhalt der Umgebung etc.
- die infolge eines überdurchschnittlichen Kehrrichtanfalls oder Wasserverbrauchs (Kaltund/ oder Warmwasser) entstehenden Mehrkosten

- die Reinigung der Allgemeinflächen (Mitbenützung) sowie die Bereitstellung von Reinigungsmaterial (Seife, Toilettenpapier, Handtücher etc.) und Glühbirnen
- Verwaltungskosten für die Mietnebenkosten (ca. 3 %)

Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen. 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 des Heizkessels so wie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
- die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
- die Verbraucherfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
- die Wartung;
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen;
- die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb, der Heizungsanlage zusammenhängt.

Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Nicht anrechenbare Heiz- und Nebenkosten

- ordentlichen Unterhalt (Reparaturen)
- Ersatzanschaffungen oder Erneuerungen
- die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen
- Gebäudeversicherungsprämien
- Abgaben für Meteorwasser
- Leistungen der Vermieterschaft ohne Bezug zum Gebrauch der Mietsache
- Verbraucherkosten

Energiebezug aus einer ausgelagerten Zentrale

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

Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume

Die Heizkosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt die Vermieterin. 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 die Vermieterin nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilungsschlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Regel:

- ein Drittel für Zwei- bis Dreifamilienhäuser;
- die Hälfte für Vier- bis Achtfamilienhäuser;
- zwei Drittel für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

Verjährung von Nebenkosten

Mit der Zustellung und der Anerkennung der Nebenkostenabrechnung schliessen die Parteien eine Saldovereinbarung. Diese ersetzt die Ansprüche aus der Abrechnungsperiode. Der Mieter kann auch nach Bezahlung der Saldoschuld auf die Abrechnung zurückkommen, wenn er die Unrichtigkeit der Abrechnung beweisen kann. Ein allfälliger Rückforderungsanspruch des Mieters verjährt innert eines Jahres, nachdem der Mieter von der Unrichtigkeit der Abrechnung bzw. seinem Rückforderungsanspruch Kenntnis erlangt hat. Der Nachforderungsanspruch des Vermieters, resp. die Verjährungsfrist der HBK-Abrechnung beträgt 5 Jahre. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter die Einforderung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung rechtlich nicht mehr durchsetzen.

Die Höhe der Akontozahlungen

Soweit der Vermieter bei Vertragsschluss weiss oder wissen muss, dass die vereinbarten Akontozahlungen zu tief sind und zu einer Nachzahlung in der Nebenkostenabrechnung führen, liegt eine absichtliche Täuschung vor. Der Richter erhöht rückwirkend die Akontozahlungen entsprechend den dem Vermieter bekannten tatsächlichen Kosten und reduziert den Nettomietzins entsprechend.

Rückforderung zuviel bezahlter Nebenkosten

Nebenkosten sind nur geschuldet, wenn sie im Vertrag eindeutig bezeichnet werden. Dabei genügt der Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz wie Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag nicht. Es ist zulässig, die Überwälzung der Verwaltungskosten für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung zu vereinbaren. Bezahlte Nebenkosten gelten nicht als genehmigt. Der Anspruch auf Rückforderung zuviel bezahlter Akontozahlungen beruht auf Vertrag, nicht auf ungerechtfertigter Bereicherung. Auch nach der Erstellung der Nebenkostenabrechnung und trotz fehlender Bestreitung innert vertraglicher Frist besteht immer noch ein Anspruch auf Rückforderung von zu Unrecht erbrachten Zahlungen, gestützt auf ungerechtfertigte Bereicherung. Der Anspruch verjährt damit mit Ablauf eines Jahres, nachdem der Verletzte von seinem Anspruch Kenntnis erlangt hat, spätestens jedoch 10 Jahre nach Fälligkeit.

Mögliche Verteilschlüssel der Nebenkosten

- Verteilschlüssel, evtl. mit Faktor X
- nach m³
- nach m²
- zu gleichen Teilen
- nach Personenanzahl
- nach Individualmessung (VHKA)

Änderungen mittels amtlichem Formular

Die Änderung des Schlüssels zur Verteilung der Nebenkosten zwischen den Mietern einer Liegenschaft

muss als Vertragsänderung auf amtlichem Formular mitgeteilt werden. Ebenfalls auf amtlichem Formular muss mitgeteilt werden:

- Wechsel vom System der Pauschalen auf Akonto und umgekehrt
- Erhöhung der Pauschalzahlungen
- Erhöhung der Akontozahlungen
- Änderung des Verteilschlüssels der Nebenkosten
- Einführung neuer Nebenkosten
- Belastung für die Benutzung von Waschmaschine/Tumbler mittels Magnetkarten