

Nebenkosten – wie wird korrekt abgerechnet

In vielen Mietverhältnissen dauert die Nebenkostenperiode von Juli zu Juni. Danach folgt die Abrechnung der Nebenkosten. Dabei können bei den Mieterinnen und Mieter aber auch bei den Vermieterinnen und Vermieter Fragen auftreten. Hier die häufigsten Fragen mit Antworten.

Fragen von Eigentümerinnen und Eigentümern

Wieso sind die Heiz- und Betriebskosten so stark gestiegen?

Die Kosten für Öl und Gas, aber auch die Kosten für den elektrischen Strom sind stark gestiegen. Dies vor allem als Folge der Corona-Pandemie und des Krieges in der Ukraine.

Was gehört zu den Heiz- und Betriebskosten?

Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind in der Mietrechtsverordnung (Art. 5 VMWG) näher umschrieben.

Daneben gibt es zahlreiche weitere Betriebskosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, die dem Mieter nebst dem Mietzins in Rechnung gestellt werden können. Dies allerdings nur dann, wenn die Nebenkosten im Mietvertrag ausdrücklich und konkret vereinbart worden sind.

Der Mieter muss Nebenkosten somit nur dann bezahlen, wenn die einzelnen Nebenkostenpositionen im Vertrag festgehalten sind. Beispiele weiterer Nebenkosten sind etwa Hauswartungskosten, Garten- und Umgebungspflege, Allgemiestrom, Kabel-TV-Gebühren, Kaltwasserkosten, Abwassergebühren, Liftbetriebskosten.

Was kann eine Mieterin oder ein Mieter machen, wenn sie oder er mit der Rechnung nicht einverstanden ist?

Die Mieterin, der Mieter kann die Rechnung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde für Mietsachen anfechten, wenn sie oder er sich bei einer nachweislich falschen Rechnung mit dem Vermieter nicht einigen kann.

Häufige Fehler bei der Abrechnung von Nebenkosten:

- Es werden Kosten verrechnet, die im Mietvertrag nicht oder in rechtlicher Hinsicht ungenügend vereinbart worden sind.
- Es werden dem Mieter Kosten als Nebenkosten verrechnet, die nach vorherrschender Rechtsauffassung nicht nebenkostenfähig sind (z.B. Gebäudeversicherungsprämien).
- Es werden dem Mieter Kosten belastet, die gemäss Art. 6 der Mietrechtsverordnung (VMWG) nicht anrechenbare Nebenkosten darstellen (Kosten für die Reparatur und Erneuerung von Anlagen; Kosten für die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen).

Welche Rechte haben meine Mieterinnen und Mieter?

Mieterinnen und Mieter haben ein Einsichtsrecht in die Belege am Wohn- oder Geschäftssitz des Vermieters. Sie haben dagegen keinen Rechtsanspruch darauf, dass ihnen der Vermieter kostenlose Kopien der Belege erstellt. Der Vermieter darf den Mietern nur die tatsächlichen Kosten in Rechnung stellen. Er muss somit belegen können, dass in Rechnung gestellte Kosten tatsächlich bei ihm angefallen sind. Die Mieterschaft kann eine Fachperson mit dem Einsichtsrecht beauftragen. Sie kann zudem die Nebenkostenabrechnung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde für Mietsachen anfechten.

Welche Rechte habe ich als Eigentümerin und Eigentümer?

Die Eigentümerin, der Eigentümer hat einen Rechtsanspruch darauf, dass ihm die Mieterin, der Mieter die Nachforderung aus einer korrekten Nebenkostenabrechnung innert einer von ihm angesetzten Frist bezahlen muss. Diese Frist beträgt mindestens 30 Tage. Im Falle einer strittigen Nebenkostenabrechnung könnte auch der Vermieter an die zuständige Schlichtungsbehörde für Mietsachen gelangen.

Muss ich Einsicht in Belege gewähren? Wenn ja, in welche? Wie soll ich vorgehen?

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter Einsicht in die Belege zu gewähren, sofern dieser das verlangt. Der Mieter muss das Einsichtsrecht am Wohn- oder Geschäftssitz des Vermieters ausüben. Der Mieter hat ein Einsichtsrecht in sämtliche für die Nebenkostenabrechnung relevanten Belege.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter oder dessen Rechtsvertreter Originalunterlagen auszuhändigen. Er ist auch nicht verpflichtet, dem Mieter kostenlos Kopien der Belege zur Verfügung zu stellen.

Wenn der Mieter ein entsprechendes Begehren stellt, sollte der Vermieter mit dem Mieter einen passenden Termin vereinbaren. Der Vermieter kann verlangen, dass der Termin während den üblichen Geschäftszeiten stattfindet.

Kann ich die Akonto-Zahlungen meiner Mieterinnen und Mieter erhöhen?

Ja. Der Vermieter kann die Akonto-Zahlungen erhöhen.

Es bestehen zwei Möglichkeiten. Der Mieter kann freiwillig einer vom Vermieter vorgeschlagenen Erhöhung zustimmen, z.B. mittels Unterzeichnung eines Talons, in welchem festgehalten wird, dass die Akonto-Zahlungen ab einem bestimmten Zeitpunkt um einen bestimmten Betrag erhöht wird.

Der Vermieter kann die Erhöhung auch auf dem Wege der einseitigen Vertragsänderung vornehmen. Diesfalls muss er die Erhöhung der Akonto-Zahlungen dem Mieter mit entsprechender Begründung auf einem kantonal genehmigten Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen mitteilen.

Er muss die Erhöhung den Mietern unter Beachtung einer Mitteilungsfrist von 10 Tagen und der gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsfrist auf einen gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungstermin mitteilen. Die neue Akonto-Zahlung muss der Vermieter über einen Mittelwert dreier effektiver Jahresrechnungen festlegen.

Kann ich wechseln zwischen Pauschale und Akonto-Abrechnung?

Es handelt sich beim Wechsel von Pauschale zur Akonto-Abrechnung um eine Vertragsänderung zu Lasten des Mieters. Der Vermieter ist daher gut beraten, dem Mieter den Wechsel mit entsprechender Begründung auf einem kantonal genehmigten Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen mitzuteilen.

Er muss den Wechsel den Mietern unter Beachtung einer Mitteilungsfrist von 10 Tagen und der gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsfrist auf einen gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungstermin mitteilen. Aus Beweisgründen amtliches Formular per Einschreiben zustellen. Ebenfalls muss dann noch die postalische Zustellung und die Abholfrist beachtet werden.

Die neue Akonto-Zahlung muss der Vermieter über einen Mittelwert dreier effektiver Jahresrechnungen berechnen und der Mieter muss darauf hingewiesen werden, dass der Vermieter so vorgegangen ist.

Wie kann ich als Eigentümer dafür sorgen, dass die Heiz- und Betriebskosten nicht weiter steigen?

Der Vermieter hat auf die Preisentwicklung keinen Einfluss. Er kann seine Mieterinnen und Mieter dazu aufrufen, Energie zu sparen und diese auf entsprechende Empfehlungen hinweisen, z.B. diejenigen des Bundesamtes für Energie (<https://pubdb.bfe.admin.ch>).

Der Vermieter hat keine rechtlichen Möglichkeiten, den Mieter zum sparsamen Umgang mit Öl, Gas und elektrischem Strom zu zwingen. Es ist insbesondere davon abzuraten, etwa einseitig die Heiztemperatur in Mietwohnungen unter 20 Grad Celsius abzusenken, solange diesbezüglich keine staatlichen Vorschriften vorliegen. Die Mieterinnen und Mieter könnten einen Mangel an der Mietsache geltend machen und eine Mietzinsherabsetzung verlangen.

Was ist zu tun, wenn eine Mieterin, ein Mieter die Rechnung nicht bezahlen kann oder will?

Wenn eine Mieterin, ein Mieter die Rechnung nicht bezahlen kann, kann der Vermieter der Mieterin, dem Mieter eine Ratenzahlung vorschlagen. Verpflichtet ist er dazu allerdings nicht.

Reagiert die Mieterin, der Mieter nicht auf eine Mahnung des Vermieters, den ausstehenden Betrag zu bezahlen, dann riskiert die Mieterin, der Mieter eine Zahlungsverzugskündigung im Sinne von Art. 257d OR.

Der Vermieter hat mit einer solchen Kündigung allerdings nur Erfolg, wenn die Nebenkostenabrechnung in rechtlicher Hinsicht korrekt erstellt worden ist. In formeller Hinsicht wird vorausgesetzt, dass der Vermieter der Mieterin, dem Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen zur Bezahlung des ausstehenden Betrages ansetzt und der Mieterin, dem Mieter für den Fall der Nichtbezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses gestützt auf Art. 257d OR androht.

Zahlt die Mieterin, der Mieter nicht fristgerecht – die Zahlungsfrist läuft dem Mieter ab Zustellung des Zahlungsfristansetzungsschreibens oder ab Ablauf der sieben-tägigen postalischen Abholfrist (der Empfangstag oder der fiktive Zustelltag wird nicht mitgezählt) – kann der Vermieter das Mietverhältnis ausserordentlich mit einer Frist von 30 Tagen auf ein Monatsende unter Verwendung des kantonal genehmigten Kündigungsformulars kündigen.