

Der aktuelle Miettip

Nebenkosten: Mieter müssen sich nicht alles gefallen lassen

Tausende von Mieterinnen und Mietern erhalten zurzeit die Nebenkostenabrechnung. Dabei stellt sich die Frage, welche Mietpartei wieviel an die Gesamtkosten beizusteuern hat. Die Aufteilung muss nachvollziehbar sein – absolute Gerechtigkeit ist aber nicht möglich.

Kurt Meier ist empört. Auf der Nebenkostenabrechnung stellt ihm die Liegenschaftsverwaltung ein Drittel des gesamten Wasserverbrauchs im Haus in Rechnung. Die Bewohner der übrigen vier Wohnungen sollen hingegen nur je ein Sechstel bezahlen, also halb so viel. Als er bei der Verwaltung protestiert, erklärt ihm die zuständige Sachbearbeiterin: «Sie haben halt eine Attikawohnung, die doppelt so viel Fläche umfasst wie die anderen Wohnungen».

Muss sich Kurt Meier das bieten lassen? Er und seine Partnerin wohnen zu zweit. In den anderen Wohnungen leben Familien mit Kindern. Die verbrauchen doch sicher viel mehr Wasser, oder?

Eine Aufteilung der Wasserkosten nach Wohnfläche ist üblich. Die Vermieter haben bei der Festlegung des Verteilschlüssels jedoch einen gewissen Spielraum. Sie können die Aufteilung auch unabhängig von der Wohnungsgrösse vornehmen oder sich sogar nach der Anzahl der Bewohner richten. Als Mieter muss Kurt Meier den von der Verwaltung gewählten Verteilschlüssel grundsätzlich akzeptieren. Ausser dieser führt zu einem absolut stossenden Ergebnis.

Um sparsamen Verbrauch zu belohnen, wird heutzutage zunehmend individuell abgerechnet. Bei den Heizkosten ist die Abrechnung mit Wärmezählern in gewissen Fällen sogar vorgeschrieben, in den meisten Kantonen in Liegenschaften mit fünf oder mehr Wohneinheiten. Auch die Erfassung des wirklichen Wasserverbrauchs ist technisch möglich, aber noch nicht sehr verbreitet.

Ungeschriebenes Gewohnheitsrecht

Wurden die Nebenkosten in den vergangenen Jahren nach einem bestimmten Schlüssel aufgeteilt, kann der Vermieter diesen nicht plötzlich abändern. Man geht davon aus, dass die bisherige Verteilung stillschweigend vereinbart wurde, dass sie also durch Gewohnheit Bestandteil des Mietvertrags geworden ist.

Die Anwendung eines neuen Verteilschlüssels stellt eine Vertragsänderung dar und ist nur aus wichtigem Grund möglich. Grundsätzlich müsste der Vermieter die Änderung sogar mit amtlichem Formular ankündigen und die betroffenen Mieterinnen und Mieter hätten ein Anfechtungsrecht.

Massgebend ist der Mietvertrag

Um eine Nebenkostenabrechnung zu überprüfen, muss man sich immer zuerst den Mietvertrag ansehen. Gemäss Art. 257a Abs. 2 OR darf ein Vermieter nur Nebenkosten in Rechnung stellen, die vertraglich vereinbart wurden. Laut Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen die Nebenkosten im Mietvertrag selbst erwähnt sein, eine Aufzählung in den allgemeinen Vertragsbedingungen – dem sogenannten Kleingedruckten – genügt nicht. Die Praxis der örtlichen Schlichtungsbehörden dazu ist unterschiedlich. Manche lassen im Kleingedruckten erwähnte Nebenkosten zu, wenn dieses von der Mieterschaft unterzeichnet wurde und mit dem gesamten Vertrag zusammengeheftet ist. In einem separaten Beiblatt ohne Unterschrift aufgezählte Nebenkosten schulden Mieterinnen und Mieter aber eindeutig nicht.

Nicht extra im Mietvertrag vermerkt sein müssen sogenannte Heiznebenkosten wie Brennerservice und Kaminfeger. Laut Art. 5 der Mietrechtsverordnung sind diese mitgemeint, wenn der Mietvertrag

Nebenkosten für das Heizen vorsieht. Dasselbe gilt für die Boilerentkalkung, wenn im Mietvertrag Nebenkosten für die Warmwassererzeugung vereinbart wurden.

Reparaturkosten sind nicht Nebenkosten

Gewisse Nebenkosten müssen Mieterinnen und Mieter auch dann nicht bezahlen, wenn sie im Mietvertrag eindeutig erwähnt sind. Ein Beispiel sind Reparaturkosten. Diese sind laut Gesetz bereits mit dem Nettomietzins abgegolten. Wartungskosten dürfen hingegen als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden, wenn sie im Mietvertrag erwähnt sind. Wartung und Reparaturen auseinanderzuhalten, ist manchmal schwierig. Nehmen wir als Beispiel den Heizbrenner: Um Wartung handelt es sich bei der jährlichen Funktionskontrolle sowie dem Ersatz von Verschleissteilen. Der Ersatz der Umwälzpumpe ist hingegen beispielsweise eine Reparatur. Manchmal finden sich auf der gleichen Rechnung sowohl Reparatur- als auch Wartungsarbeiten. Deshalb kann es sich lohnen, die Rechnungen von Servicefirmen genau unter die Lupe zu nehmen, insbesondere wenn sie in einem Jahr höher ausfallen als im Vorjahr.

Ebenfalls nichts auf der Nebenkostenabrechnung zu suchen haben öffentliche Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien – mit Ausnahme von Versicherungen, die ausschliesslich die Heizung betreffen, etwa Tankversicherungen. Aufgepasst: Bei vom Bund gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes (WEG) subventionierten Wohnungen sind ausnahmsweise zusätzliche Nebenkosten zulässig, etwa Versicherungsprämien. Weitere Informationen dazu finden Sie beim Bundesamt für Wohnungswesen unter www.bwo.admin.ch.

Ein häufiger Streitpunkt ist die Niederschlagsableitungsgebühr, auch Meteorwassergebühr genannt. Diese ist eine öffentliche Abgabe und kann nicht auf die Nebenkosten überwältzt werden. Eine einfache Faustregel lautet: Alle Kosten, die auch bei einer unbewohnten Liegenschaft anfallen, gehören nicht auf die Nebenkostenabrechnung.

Akonto oder pauschal

Die meisten Mieterinnen und Mieter bezahlen monatlich zusammen mit dem Mietzins einen Akontobetrag an die Nebenkosten. Das sind Anzahlungen. Einmal im Jahr muss der Vermieter dann die wirklichen Nebenkosten abrechnen. Daraufhin müssen Mieter nachzahlen oder erhalten Geld zurück. Gewisse Mietverträge sehen eine monatliche Nebenkostenpauschale vor. Damit sind die Nebenkosten definitiv abgegolten. Es gibt keine Abrechnung und keine Nach- oder Rückzahlungen.

Hat eine Mieterin hingegen den Verdacht, die Nebenkostenpauschale sei zu hoch, kann sie auf den nächsten Kündigungstermin eine Herabsetzung verlangen. Lehnt der Vermieter das ab, kann er die Schlichtungsbehörde anrufen. Das Vorgehen ist dasselbe wie beim Einfordern einer Mietzinssenkung, wenn der Referenzzinssatz gesunken ist. Umgekehrt kann der Vermieter die Pauschale erhöhen, wenn die Kosten angestiegen sind. Er hat dabei dieselben Formalitäten einzuhalten wie bei einer Mietzinserhöhung. Insbesondere muss er die Erhöhung auf einem amtlichen Formular ankündigen, Mieterinnen und Mieter haben ein Anfechtungsrecht. Ob die Nebenkostenpauschale erhöht werden darf oder gesenkt werden muss, ist aufgrund der Durchschnittskosten der letzten drei Jahre zu beurteilen.

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz