

Heiz- und Nebenkosten:

## Dieses Jahr müssen die Heizkosten sinken

**Im Sommer flattert wieder die Heizkostenabrechnung ins Haus. Da der Ölpreis sinkt, sollte sie in vielen Fällen weniger hoch ausfallen.**

Der Heizölpreis ist in letzter Zeit stark gesunken. Im April dieses Jahres kostete der Liter noch um die 65 Rappen, ein Jahr zuvor waren es hingegen 75 Rappen. Vor zwei Jahren lag der Preis sogar noch über einem Franken. Weniger ausgeprägt ist die Verbilligung beim Erdgas und bei der Fernwärme. Der Preis ist je nach Netzbetreiber unterschiedlich.

Profitieren Sie als Mieterin oder Mieter nun von dieser preislichen Entwicklung? Das ist tatsächlich der Fall. Wenn Sie jeden Monat eine Akontozahlung an die Nebenkosten leisten, sollten Sie automatisch in den Genuss einer Vergünstigung kommen. In diesem Fall muss der Vermieter jährlich eine Abrechnung der tatsächlichen Kosten erstellen und diese mit Ihren Akontozahlungen verrechnen. Je nach dem erhalten Sie etwas zurückerstattet oder müssen nachzahlen.

### WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch))

Entrichten Sie hingegen eine monatliche Nebenkostenpauschale, muss der Vermieter nicht abrechnen. Die Pauschale ist definitiv. In diesem Fall bezahlen Sie bei einem Preisrückgang unter Umständen zu viel. Sie haben aber das Recht, auf den nächsten Kündigungstermin eine Anpassung der Pauschale zu verlangen. Dazu müssen Sie gleich vorgehen, wie wenn Sie eine Anpassung des Mietzinses an den Referenzzinssatz verlangen, nämlich einen eingeschriebenen Brief an den Vermieter schreiben. Dann muss er Ihnen innert 30 Tagen antworten. Lehnt er die Senkung ohne triftigen Grund ab oder antwortet er gar nicht, können Sie innert weiteren 30 Tagen ein Mietschlichtungsverfahren einleiten. Lassen Sie sich über das Vorgehen vom MV beraten.

Allerdings muss die Nebenkostenpauschale nicht im gleichen Ausmass wie der Ölpreis gesenkt werden. Gemäss Mietrechtsverordnung (Art. 4 Abs. 2 VMWG) ist bei der Bemessung einer Nebenkostenpauschale auf die Durchschnittskosten der letzten drei Jahre abzustellen. Zudem deckt die Pauschale in der Regel noch andere Kosten als die Heizenergie ab. Den Vermieter einmal anzufragen, kann sich aber lohnen.

### Akontozahlung als Normalfall

Ob es sich bei Ihrer monatlichen Nebenkostenzahlung um eine Pauschale oder einen Akontobeitrag handelt, sollte im Mietvertrag stehen. Geht das nicht eindeutig daraus hervor, muss der Vertrag nach den Regeln der juristischen Kunst interpretiert werden. Leider gibt es verschiedene Meinungen, wie das zu geschehen hat. Viele Rechtskundige gehen in einem solchen Fall von Akontozahlungen aus, weil diese häufiger sind als Nebenkostenpauschalen. Man könnte aber auch auf die sogenannte Unklarheitsregel abstellen. Dabei handelt es sich um einen anerkannten Grundsatz der Vertragsauslegung, wonach ein Widerspruch oder eine Unklarheit in einem Vertrag zu Lasten desjenigen Vertragspartners geht, der den Vertrag formuliert hat.

Da meistens die Vermieter die Vertragsformulare aussuchen und ausfüllen, könnten Sie als Mieterin oder Mieter demnach die Lösung auswählen, die Ihnen besser passt. Eine Rolle spielen können aber auch weitere Umstände. Wenn ein Vermieter jahrelang keine Nebenkostenabrechnung vorgelegt hat, kann man sich beispielsweise auf den Standpunkt stellen, damit habe man stillschweigend eine Pauschale vereinbart. Hat er bisher hingegen jährlich abgerechnet, und Sie als Mieter haben nie dagegen protestiert, hat man sich damit auf Akontozahlungen geeinigt, auch wenn das nicht ausdrücklich im Mietvertrag steht.

### Nur bezahlen, was der Mietvertrag vorsieht

Als Mieterin oder Mieter müssen Sie jedenfalls nur Heiz- und Nebenkosten bezahlen, die im Mietvertrag ausdrücklich vorgesehen sind. Das gilt unabhängig davon, ob der Mietvertrag eine monatliche Akontozahlung oder Pauschale vorsieht. Steht im Vertrag beispielsweise nichts von der Hauswartung, darf Ihnen der Vermieter auf der Nebenkostenabrechnung dafür auch nichts in Rechnung stellen. Die Erwähnung im Mietvertrag muss genau sein. Zu schwammig ist beispielsweise die Bezeichnung «Heiz- und übrige Betriebskosten». In diesem Fall schulden Sie nur die Heizkosten.

Zudem müssen Nebenkosten im Mietvertrag selber festgehalten sein. Eine Aufzählung in einem Anhang mit Allgemeinen Vertragsbedingungen – im sogenannten «Kleingedruckten» – genügt nicht. Die örtlichen Mietschlichtungsbehörden und Gerichte nehmen es mit dieser Regel allerdings unterschiedlich genau. Wenn das «Kleingedruckte» mit dem Vertrag zusammengeheftet und alles zusammen unterschrieben ist, lassen sie darin enthaltene Nebenkosten oft gelten. Handelt es sich bei den Allgemeinen Vertragsbedingungen hingegen um ein separates Papier ohne Unterschrift, müssen Sie darin enthaltene Nebenkosten nicht bezahlen.

Ausnahmsweise nicht im Mietvertrag erwähnt sein müssen Heiznebenkosten für Pumpenstrom, Kaminreinigung, Tankrevision, Brennerservice, Ablesung und Auswertung von Wärmezählern und Tankversicherung. Gemäss Art. 5 der Mietrechtsverordnung (VMWG) sind diese mitgemeint, wenn im Mietvertrag die Heizkosten erwähnt sind. Ebenso verhält es sich mit den Auslagen für die Boilerentkalkung. Diese dürfen ohne spezielle Erwähnung als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden, wenn der Mietvertrag Nebenkosten für die Warmwasseraufbereitung vorsieht.

(2016/07)