

## Immobilien-Bewirtschaftung

Die Mieternebenkosten

### 1. Definition

Die Vermietung ist eine vielschichtige Dienstleistung. Sie besteht nicht nur aus der Überlassung von Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch, sondern umfasst auch die Gewährleistung der nötigen Infrastruktur (Heizung, Strom, Wasser, Reinigung, Versicherung, etc.). Eine Reihe der dadurch entstehenden Kosten wird dem Mieter häufig separat in Rechnung gestellt. Die separate Verrechnung neben dem Nettomietzins macht diese Kosten zu "Nebenkosten". Nettomietzins und Nebenkosten bilden zusammen den Bruttomietzins.

Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. 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. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. Neben den im Gesetznamentlich angeführten Heiz- und Warmwasserkosten sind folgende Nebenkostenarten am häufigsten anzutreffen:

- |                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| - Treppenhausreinigung | - Kosten der Schneeräumung          |
| - Hauswartung          | - Schneeräumungskosten für Gemeinde |
| - ARA-Gebühren         | - Kabel-TV-Geb. / Antennengebühren  |
| - Kehrrechtgrundgebühr | - Kehrrechtabfuhrgebühren           |
| - Allgmeinestrom       | - Garten und Umgebung               |
| - Wasserzins           | - Service für WA/TU, Lift, etc.     |

Die Kosten für Unterhalt und Reparaturen dürfen nicht als Nebenkosten ausgeschieden werden; der Vermieter muss sie aus dem Nettomietzins bestreiten. Dies ergibt sich aus seiner Verpflichtung, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten.

Gewisse Kosten - sogenannte Verbraucherkosten - fallen direkt beim Mieter an. Verbraucherkosten sind z.B. Telefongebühren, TV und Radiokonzessionsgebühren und die Kosten für den im Mietobjekt verbrauchten elektrischen Strom. Diese Kosten sind vom Mieter zu bezahlen. Es braucht diesbezüglich keine Vereinbarung im Mietvertrag.

### 2. Nebenkosten im Einzelnen

#### Hauswartungskosten / Treppenhausreinigung:

Darunter fallen die Lohn- und Sozialversicherungskosten des Hauswartes sowie die Kosten für das Reinigungsmaterial. Anstelle der Hauswartungskosten kann der Vermieter auch nur die Kosten für die Treppenhausreinigung als Nebenkosten ausscheiden.

#### Garten- und Umgebungspflege:

Zur Gartenpflege gehören das Rasenmähen, die Unkrautbeseitigung, das Schneiden von Bäumen, Sträuchern und Hecken, etc. Die Umgebungspflege umfasst Spielplätze, Zufahrten, Zugänge etc. Nebenkostenfähig sind diesbezüglich sowohl Reinigungsarbeiten als auch Schnee- und Eisräumung im Winter. Ist der Hauswart für die Garten- und Umgebungspflege zuständig, können die diesbezüglichen Kosten unter der Position "Hauswartung" belastet werden.

#### Wasser-/Abwassergebühren:

Unter Warmwasserkosten werden die Kosten für die Warmwasseraufbereitung verstanden, nicht das Kaltwasser. Da diese Kosten erheblich gestiegen sind, ist es empfehlenswert, sie im Mietvertrag als Nebenkosten auszuschneiden.

#### Kehrrechtabfuhrgebühren:

Nebst den Sackgebühren erheben viele Gemeinden zusätzlich Kehrrechtgrundgebühren. Diese Grundgebühren können dem Mieter unter der Position "Kehrrechtabfuhrgebühren" ebenfalls belastet werden.

#### Allgemeinstrom:

Mit Allgmeinestrom ist der für die gemeinschaftlichen Anlagen und Räumlichkeiten anfallende Stromverbrauch gemeint.

#### Serviceabonnemente:

Serviceverträge dienen der regelmässigen Wartung von Anlagen, Maschinen und Einrichtungen. Die Kosten dürfen im Mietvertrag als Nebenkosten aufgeführt werden, insoweit der Servicevertrag der Wartung dient und nicht zusätzlichen Reparaturen.

#### Heizkosten:

Heiz- und Warmwasserkosten sind die am häufigsten ausgeschiedenen Kosten. Eine Beschreibung dieser Kosten sprengt den Rahmen des vorliegenden Beitrages.

### 3. Ausscheidung im Vertrag

Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Wenn im Mietvertrag keine Nebenkosten ausgeschrieben wurden, gelten alle Kosten als im Mietzins inbegriffen.

Falls dem Mieter Nebenkosten belastet werden, sind die entsprechenden Rechnungen sorgfältig aufzubewahren. Denn dem Mieter ist auf Verlangen Einsicht in die Belege zu gewähren. Dieses Recht steht dem Mieter auch zu, wenn Pauschalzahlungen vereinbart wurden.

#### Form der Nebenkostenvereinbarung:

Es werden sehr strenge Anforderungen an die Vereinbarung von Nebenkosten gestellt. Zwar gelten die Vereinbarungen auch formlos, d.h. sie müssen nicht schriftlich abgefasst werden, sondern können auch mündlich oder sogar durch konkludentes Handeln zustande kommen. Wird jedoch ein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen, so leitet die Rechtsprechung daraus ab, dass sich die Parteien auch betreffend die Nebenkosten schriftlich verpflichten wollten. Dies hat zur Folge, dass bei schriftlicher Abfassung des Mietvertrages alle mündlich getroffenen oder konkludent geschlossenen Nebenkostenregelungen formnichtig sind.

#### Nebenkostenausscheidung im Einzelnen:

In der Praxis finden sich Mietverträge, in denen ein summarischer Betrag für "Nebenkosten" ausgewiesen wurde, ohne dass die im Einzelnen darunter zu verstehenden Positionen detailliert aufgeschlüsselt worden wären. Von dieser Praxis ist dringend abzuraten, weil derartige Nebenkostenvereinbarungen als ungültig betrachtet werden. Jede vom Vermieter beanspruchte Nebenkostenposition muss einzeln benannt werden, unabhängig davon, ob Pauschal- oder Akontozahlungen vereinbart wurden.

### 4. Zahlungsart

In der Praxis findet man vier Systeme der Nebenkostenverrechnung. Die verschiedenen Systeme können auch teilweise gemischt vorkommen; z.B. indem die Heizkosten durch Akontozahlungen beglichen werden, während die übrigen Nebenkosten in Form einer Pauschale geleistet werden.

#### Akontozahlungen:

Bei den meisten Mietverträgen wird vereinbart, dass der Mieter für die ausgedehnten Nebenkosten Vorauszahlungen (Akontozahlungen) leistet, welche am Schluss der Abrechnungsperiode mit den tatsächlich angefallenen Kosten verglichen werden. Ergibt sich ein Saldo zugunsten des Mieters, so ist er ihm auszuführen,

andernfalls hat der Mieter den Differenzbetrag nachzuführen.

#### Pauschalisierung:

Die Nebenkosten können im Mietvertrag auch als fester Betrag (Pauschale), z.B. CHF 120.00 monatlich bezeichnet werden. Jede geltend gemachte Nebenkostenposition muss aber auch bei dieser Zahlungsart im Mietvertrag aufgeführt werden. Der Mieter hat auch im Falle einer Pauschalzahlung Anspruch auf Einsicht in die Belege. Bei der Festsetzung der Pauschalen muss der Vermieter auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen.

#### Bruttomiete/Inklusivmiete:

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, auf die Ausscheidung von Nebenkosten gänzlich zu verzichten. Alle Leistungen des Vermieters sind dann durch den Mietzins abgegolten. Dies ist zu empfehlen, wenn die Aufstellung einer detaillierten Abrechnung zu zeit- und kostenintensiv ist oder die Zuordnung zum einzelnen Mietobjekt schwierig ist.

#### Direktzahlung an Dritte:

Es bietet sich aber auch die Möglichkeit an, die Bezahlung der nicht im Nettomietzins enthaltenen Kosten dem Mieter direkt zu überbinden. Der Mieter ist dann z.B. selber für den Einkauf des Brennstoffes oder die Wartung der Heizung verantwortlich. Dieses System ist häufig bei vermieteten Einfamilienhäusern anzutreffen.

### 5. Verteilung und Änderung der Nebenkostenregelung

#### Verteilung der Nebenkosten:

Bei der Verteilung der Nebenkosten auf die Mieter hat der Vermieter dem Grundsatz der tatsächlichen Kosten Rechnung zu tragen. Der Vermieter darf sich für einen Verteilschlüssel der Nebenkosten entscheiden, der nicht nur gerecht, sondern auch einfach anzuwenden ist. Der Vermieter sollte zwischen neutralen Nebenkosten - Kosten, die in keinem Zusammenhang mit der Grösse des Mietobjektes stehen (z.B. Kabel-TV-Gebühren) - und verbrauchsabhängigen Nebenkosten (z.B. Wasser, Abwassergebühren) unterscheiden. Die Verteilung der neutralen Kosten kann gleichmässig erfolgen, verbrauchsabhängige Kosten sind nach Massgabe der Raumflächen bzw. Rauminhalte zu verteilen.

#### Änderung der Nebenkostenregelung:

Soll die Zahlungsart oder die Zusammensetzung der Nebenkosten oder die Höhe der Nebenkostenpauschalen bzw. die Höhe der Akontozahlungen geändert werden, ist grundsätzlich wie bei

# FEDERICO IMMOBILIEN

Mietzinserhöhungen zu verfahren. Dasselbe gilt für die Überwälzung neuer Nebenkosten auf die Mieter. Die Änderung muss auf dem kantonal genehmigten Formular mitgeteilt werden und die Kündigungstermine und Mitteilungsfristen (Wohnungen mindestens drei Monate + 10 Tage; Geschäftsräume mindestens sechs Monate + 10 Tage) sind einzuhalten.

Bisher im Mietzins enthaltene Kosten können neu als Nebenkosten ausgedient werden, wenn der Nettomietzins um den entsprechenden Betrag gesenkt wird. Bei der Festlegung der Akonto- bzw. Pauschalzahlungen ist auf den Durchschnittswert der letzten drei Jahresabrechnungen abzustellen.



Antonio Federico | MRICS  
eidg. dipl. Immobilientreuhänder  
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA  
CAS Real Estate Valuation  
MAS Real Estate Management  
MAS Corporate Finance



---

Quelle: Der Mietzins, 3. Auflage, Juni 2007, Monika Sommer / Thomas Oberle