

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Müssen Akontozahlungen kostendeckend vereinbart werden?



Peter Steffen
lic. iur.
Assistent GL

Höhe der Vorauszahlungen für Betriebskosten

Werden Wohnungen erstmalig vermietet, muss neben dem Nettomietzins auch der Akontobetrag für die Betriebskosten festgelegt werden. Diese beiden Kosten zusammen ergeben den vom Mieter zu zahlenden Bruttomietzins, dessen Höhe massgebend für seine Tragbarkeit ist. Somit hat der Mieter ein grosses Interesse daran, neben dem Mietzins die genaue Höhe der Vorauszahlungen für die Betriebskosten zu erfahren. Für den Vermieter ergibt sich der Nettomietzins aufgrund seiner Investitionskosten, für die Festlegung der Höhe der Akontozahlungen für Betriebskosten fehlen ihm oft verlässliche Grundlagen. Deshalb neigt er da-



zu, nach eigenem Gutdünken einen Betrag festzulegen, der sich dann bei der ersten Heiz- und Betriebskostenabrechnung häufig als zu tief erweist und der Mieter in der Folge hohe Nach-

zahlungen zu leisten hat. Hat der Mieter bei Vertragsschluss ein Anrecht darauf, dass die Akontozahlungen kostendeckend festgelegt werden müssen?

Endlich Klarheit geschaffen

Diese Frage ist jetzt vom Bundesgericht für Vermieter mit einem erfreulichen Ergebnis ent-

Akontozahlungen und effektive Betriebskosten dürfen stark voneinander abweichen (BGE vom 29.1.2019).

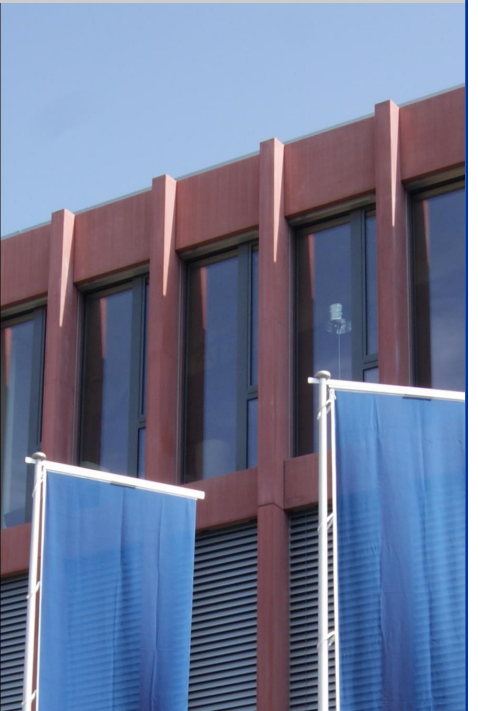
den worden. Zu beurteilen waren Saldi aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, die die von den Mietern geleisteten Akontozahlungen erheblich überstiegen. Diese weigerten sich vergeblich, die hohen Nachforderungen für die effektiv angefallenen Betriebskosten zu bezahlen. Was kann der Vermieter auf die verschiedenen Argumente des Mieters, dass kostendeckende Betriebskostenakontozahlungen vereinbart werden müssten, entgegenen? Der Mieter kann erstens behaupten, er sei getäuscht worden und deshalb sei der Vertrag für ihn nicht verbindlich.

Absichtliche Täuschung

Getäuscht wird durch Vorspiegeln falscher Tatsachen oder durch Verschweigen vorhande-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Mai 2019



Akontozahlungen und effektive Betriebskosten dürfen stark voneinander abweichen (BGE vom 29.1.2019).



www.realit.ch

Müssen Akontozahlungen kostendeckend vereinbart werden?

ner Tatsachen. Letzteres ist dagegen nur verpönt, wenn eine Aufklärungspflicht besteht, da grundsätzlich jede Partei ihre Interessen selber wahrnehmen muss. Das Bundesgericht verneint bei der Absprache von Akontozahlungen eine generelle Aufklärungspflicht für die Vermieterschaft in Bezug auf die zu erwartende Höhe der Betriebskosten. Die Erwartung des Mieters bei Abschluss des Mietvertrags, die Akontozahlungen würden zur Tilgung der aus den Betriebskosten zu erwartenden Schuld ausreichen, ist ohne besondere Zusicherung seitens des Vermieters nicht berechtigt. Der Mieter hätte sich ausdrücklich danach zu erkundigen, ob die verlangten Akontozahlungen kostendeckend sein würden. Da es den Parteien freisteht, ob sie Akontozahlungen vereinbaren wollen oder nicht, ist es auch zulässig, vom Mieter nur eine tief bemessene Akontozahlung zu verlangen.

Hinweis auf Werkvertragsrecht

Zweitens kann ein Mieter behaupten, es seien werkvertragliche Regeln analog anzuwenden. Ein Besteller kann vom Vertrag zurücktreten, wenn der mit dem Unternehmer vereinbarte Kostenansatz unverhältnismässig überschritten wird (Art. 375 Abs. 1 OR). Diese Rechtsfolge tritt nur ein, wenn eine Kostenschätzung im Sinne eines Richtpreises vereinbart wurde. Akontozahlungen für Betriebskosten aber sind im Mietvertrag dadurch gekennzeichnet, dass der Gesamtbetrag im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unbekannt ist und von einer Abrechnungsperiode zur anderen variiert. Zum einen sind die Kosten der betroffenen Drittleistungen instabil und zum anderen spielt das unterschiedliche Verbraucherverhalten sowohl der Mieter untereinander als auch eines und desselben Mieters im Lauf der Zeit eine Rolle. Kein ungefährer Kostenansatz ist vereinbart, wenn die Kosten nach Aufwand des Unternehmers berech-

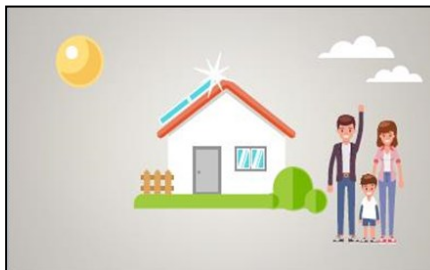
net werden, weshalb es an der Voraussetzung der Anwendung werkvertraglicher Regeln fehlt.

Verletzung von Pflichten aus vorvertraglichem Verhalten

Drittens kann der Mieter verlangen, der Vermieter habe ihn vor Abschluss des Vertrages über Punkte aufzuklären, die für den Entscheid, den Vertrag abzuschliessen oder nicht massgebend sind. Diese Haftung setzt voraus, dass der Gegenpartei etwas verschwiegen wird, das sie nicht kennt und auch nicht zu kennen verpflichtet ist. Hingegen ist niemand gehalten, im Interesse des Vertragspartners umsichtiger zu sein, als dieser selbst ist. Jede Vertragspartei hat ihre Interessen selbst wahrzunehmen und kann sich nicht einfach auf deren Berücksichtigung durch den Verhandlungspartner verlassen. Eine generelle Aufklärungspflicht über die zu erwartende Höhe der Betriebskosten wird vom Vermieter nicht verlangt.

Bösen Überraschungen bei den Betriebskosten vorbeugen

Obwohl Betriebskosten vom Mieter zu bezahlen sind, ist auch der Vermieter daran interessiert, diese möglichst auch im Hinblick auf einen optimierten Nettomietzins auf ein tieferes Niveau zu reduzieren. Förderprogramme des Kantons Aargau unterstützen Sie bei



Bonus Gesamtmodernisierung (mind. 90% Fassade oder Dach): Fr. 20.– pro m² (kant. Förderprogramm)

betriebskostenrelevanten energetischen Gebäudemassnahmen.

Auch die Realit Bautreuhand AG steht Ihnen mit ihren Spezialisten bei der konkreten Umsetzung einer energieeffizienten Sanierung jederzeit gerne zur Verfügung.

REALIT TREUHAND AG		REALIT TREUHAND AG				
Bahnhofstrasse 41 Postfach 5600 Lenzburg 1		Unternehmens- und Steuerberatung Immobilien-Treuhand				
Unsere Referenz	Rechnungswesen	Herr				
Telefon	062 885 88 00	Mark Mustermann				
		Mustermann xx				
		XXXX Musterwil				
Heiz- und Betriebskosten-Abrechnung						
Abrechnungsdatum	25.10.2018					
Ihre Referenz						
Mietobjekt						
Abrechnungsperiode	01.10.17 - 30.06.18					
Ihre Mietperiode	01.10.17 - 30.06.18					
Beschreibung	Total Kosten	Total Einheiten	Einheiten Objekt	Kosten Objekt	Anteil Mieter %	Anteil Mieter Fr.
* Warmwasser verbrauchsabhängig	5907.41	67.71 000	6.16 000	537.44	100.00 %	537.44
* Heizkosten verbrauchsabhängig	17999.73	207.03 000	3.49 000	303.43	100.00 %	303.43
* Wasser, Kan-, Gebühr	6916.10	3027.60 m ³	46.10 m ³	103.82	100.00 %	103.82
* Strom allgemein	4184.95	3027.60 m ³	46.10 m ³	63.72	100.00 %	63.72
* Fernwärme Grundkosten	4987.40	3027.60 m ³	46.10 m ³	75.94	100.00 %	75.94
* Hauswartm./Material	9662.35	3027.60 m ³	46.10 m ³	147.12	100.00 %	147.12
* Service Lift / Toranlage	8331.55	3027.60 m ³	46.10 m ³	126.86	100.00 %	126.86
* Kehrichtgebühr	1074.05	3027.60 m ³	46.10 m ³	18.35	100.00 %	18.35
* Gartenanliehfall	1367.85	3027.60 m ³	46.10 m ³	20.63	100.00 %	20.63
* Boleterenk, Staubfilter	1328.00	3027.60 m ³	46.10 m ³	24.79	100.00 %	24.79
Total Heiz- und Betriebskosten						1'420.30
3 % Honorar aus HBK, berechnet aus der Summe der mit * gekennzeichneten Positionen						42.60
7.7 % MVSt auf Honorar (CHE-105.977.345 MVSt)						3.30
Total Forderungen						1'466.20
Akonto Heiz- und Betriebskosten						-810.00
Saldo zu unseren Gunsten						CHF 656.20

Muster einer Heiz- und Betriebskosten-Abrechnung



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch