

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Mietnebenkosten sind besonders zu vereinbaren



Corinne Beyeler
Immobilienbewirtschaftlerin eidg. FA
Mandatsleiterin

Entgelt, das zusätzlich zum Mietzins zahlbar ist

Mietnebenkosten sind das Entgelt des Mieters für Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch des Mietobjekts durch den Mieter zusammenhängen. Diese Kosten machen bei Wohnungsmieten in der Regel 15 % bis 25 % des Mietzinses aus. Die Hälfte sind Kosten für Heizen und Warmwasseraufbereitung. Hinzu kommen in der Regel Wasser/Abwasser, Hauswartung, TV-Kabelanschluss, Kehrlichtabfuhr usw. Diese Kosten sind keine



Nebensache: sie weisen für Vermieter und Mieter erhebliche wirtschaftliche Bedeutung auf. Vor diesem Hintergrund lohnt es sich, für beide Parteien, beim Abschluss des Mietvertrages die Nebenkosten korrekt zu vereinbaren.

Besondere Vereinbarung nötig

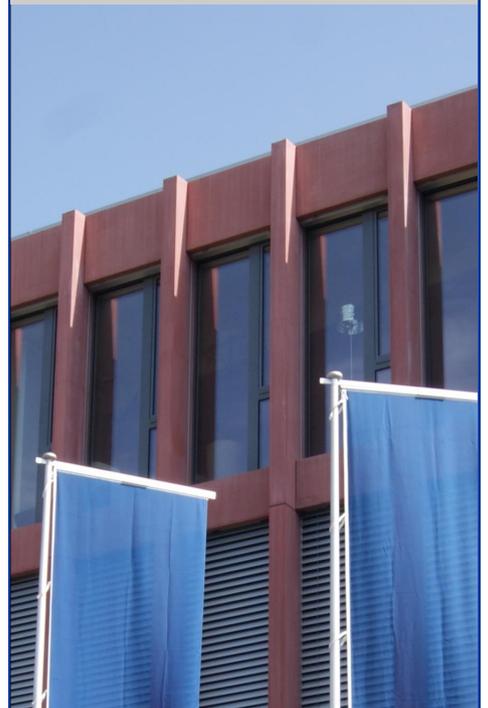
Nebenkosten sind zusätzlich zum Mietzins nur dann geschuldet, wenn dies besonders vereinbart ist (Art. 257a Abs. 2 OR). Eine ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist nicht nötig. Sie ist auch mündlich oder konkludent möglich. Die Bezahlung mietvertraglich nicht ausgeschiedener

Eine gültige Mietnebenkostenvereinbarung setzt die individualisierte Willensbildung zusammen mit dem Mieter voraus.

Nebenkosten während mehrerer Jahre bedeutet hingegen keine Anerkennung und insbesondere keine konkludente vertragliche Ausscheidung der entsprechenden Nebenkosten im Sinne des soeben erwähnten Artikels des Obligationenrechts (siehe Abschnitt weiter unten). Doch was heisst besonders vereinbart? Mietnebenkosten dürfen dem Mieter lediglich dann neben dem Mietzins belastet werden, wenn die Parteien erstens die konkreten Nebenkostenpositionen klar bezeichnet und zweitens darüber eine vertragliche Vereinbarung getroffen haben, d.h. beide Parteien müssen den übereinstimmende Willen äussern, ausdrücklich bezeichnete Nebenkostenpositionen zu vereinbaren.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe September 2019



www.realit.ch

Mietnebenkosten sind besonders zu vereinbaren

Gültige und ungültige Vereinbarung von Nebenkosten

Ungültige Vereinbarungen sind:

a) Vertragsklausel „Alle Nebenkosten“

Eine Abrede der Parteien, wonach der Mieter „alle Nebenkosten“ zu bezahlen hat, erfüllt die gesetzlichen Anforderungen nicht. Mit einer solch offenen Formulierung sind die zu bezahlenden Nebenkostenpositionen nicht konkret genug bestimmt und auch nicht bestimmbar.

b) Mietnebenkosten in „Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag“

Der Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz wie die Allg. Bedingungen zum Mietvertrag, z.B. „Betriebskosten gemäss Artikel 6.3 AVB“, in denen die Nebenkostenliste enthalten ist, genügt den Anforderungen an eine besondere Vereinbarung nicht. Dem Mieter kann nicht zugemutet werden, sich erst aufgrund einer sorgfältigen Konsultation der Vertragsbedingungen ein Bild zu machen, welche Nebenkosten vom ihm zu tragen sind. Dem Mieter ist nicht erkennbar, inwiefern diese nach dem Willen der Vermieterschaft auf sein Mietverhältnis Anwendung finden sollen. Vielmehr hat er Anspruch darauf, dass ihm nur diejenigen Nebenkosten überbunden werden, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden.

c) Vereinbarung von Mietnebenkosten durch konkludentes Verhalten

Fraglich ist auch, ob Mietnebenkosten durch konkludentes Verhalten besonders vereinbart werden können. In der Praxis kommt oft vor, dass im Mietvertrag keine Nebenkosten aufgezählt sind, dieser aber eine Akontozahlung regelt. Der Mieter bezahlt jahrelang den verlangten Saldo. Erst nachher fordert der Mieter dann alle je für die Mietnebenkosten

geleisteten Zahlungen zurück, da diese eben nicht wie vom Gesetz gefordert besonders vereinbart worden seien. Gemäss Praxis des Bundesgerichts kann der Mieter nach erfolgter Abrechnung und damit verbundener Saldoziehung Rückforderungsansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung geltend machen.

Gültige Vereinbarungen

Als gültiges Beispiel sei erwähnt ein Mietvertrag, der in Bezug auf die Betriebskosten auf eine bestimmte in den vorformulierten Vertragsbestimmungen enthaltene Auflistung der einzelnen Kosten verweist. Es genügt dabei nicht, dass diese unverändert übernommen werden, auch wenn die Auflistung vollumfänglich auf das konkrete Vertragsverhältnis zutrifft, da sämtliche der aufgezählten Kosten auf das Mietobjekt anfallen. Es handelt sich dabei um eine vorformulierte Klausel, an der aus der Sicht des Vermieters kein Anpassungsbedarf besteht. Für die vertragsbegründende Willensbildung ist vielmehr nötig, dass für den Mieter eine auf ihn zugeschnittene und mit ihm abgesprochene Vereinbarung erkennbar ist. Diese hat zum Ausdruck zu bringen, dass nach dem Willen der Vermieters jede der aufgezählten Positionen dem Mieter in Rechnung gestellt werden soll.

Richtig ist natürlich auch, wenn der Vermieter die Nebenkostenliste im Mietvertrag selbst, d.h. im Hauptdokument aufführt. Dabei ist zu beachten, dass die zulasten des Mieters gehenden Nebenkosten genau umschrieben werden, so dass es bei Vertragsschluss leicht verständlich ist, welche Kosten zusätzlich zum Mietzins zu übernehmen sind. Erforderlich ist somit zwingend eine korrekte Bezeichnung bzw. Formulierung.

Gerne stehen Ihnen unsere Spezialisten bei der Erstellung korrekter Nebenkostenvereinbarungen jederzeit gerne zur Verfügung.



Schweizerisches Obligationenrecht (OR)

Art. 257a

- 1 Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.
- 2 Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.



Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Art. 4 Nebenkosten im Allgemeinen (Art. 257a OR)

- 1 Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen.
- 2 Erhebt er sie pauschal, muss er auf Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen.
- 3 Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.



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