

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Heiz- und Betriebskostenabrechnung



Fabio Gloor

MSc Real Estate FH
Spartenleiter Immobilienbewirtschaftung
Mitglied der Geschäftsleitung

Definition

Die Nebenkosten definieren sich als Entgelt für Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Nebenkosten sind Teil des Mietzinses und zusätzlich nur dann geschuldet, wenn dies vertraglich besonders vereinbart wurde. Ohne besondere Vereinbarung werden sämtliche anfallenden Nebenkosten mit dem Nettomietzins abgegolten.

Nebenkosten

Als Nebenkosten weiterverrechnet werden Heiz- und Warmwasserkosten sowie sämtliche Betriebskosten wie Aufwendungen für den Allgemeinstrom, Wasser, Hauswartung, die Serviceabonnemente (z.B. Lift, Waschmaschinen usw.), Gartenpflege, Abfallgebühren, Radio- und TV-Anschluss-Gebühren etc..

Keine Nebenkosten

Nicht als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden dürfen Aufwendungen des Vermieters, die den ordentlichen Unterhalt, Ersatzbeschaffungen oder Erneuerungen betreffen sowie Leistungen des Vermieters ohne Bezug zum Ge-

brauch der Mietsache (z.B. Gebäudeversicherungsprämien).

Auswirkungen auf den Mietvertrag

Widersprüchliche oder unklare Auflistungen der Nebenkosten sind nichtig. Ist der Mietvertrag in dieser Hinsicht ungenau erstellt, können sich die Folgen daraus auf die ganze Mietdauer auswirken. Beispielsweise müssen Serviceabonnementskosten für den Lift durch die Vermieterschaft getragen werden, sofern diese im Mietvertrag nicht schriftlich aufgelistet wurden. Beim Erstellen des Mietvertrages muss daher immer sehr gut darauf geachtet werden, dass die zulasten des Mieters gehenden Nebenkosten genau umschrieben sind. Den obengenannten Fall im Nachhinein korrigieren zu können, ist gemäss Mietrecht fast nicht lösbar.

Nachforderungen aufgrund von zu tiefen Akontozahlungen sind grundsätzlich zulässig (vgl. BGE 132 III 24).

Problematisch sind hohe Nachforderungen im ersten Jahr nach Mietantritt, da sich die Mieter eventuell auf Irrtum oder absichtliche Täuschung (Lockvogel-Politik) berufen. In diesem Fall ist die Beweislast für den Irrtum resp. die absichtliche Täuschung beim Mieter.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juni 2022



www.realit.ch

Erstellung Heiz- und Betriebskostenabrechnung

Verlangt der Vermieter Akontobeiträge muss er mindestens einmal im Jahr eine Abrechnung erstellen. Üblicherweise wird die Abrechnung per 30.06. erstellt, da dann die jährliche Heizperiode endet. Die Abrechnung der Kosten erfolgt meist über den Schlüssel der Wohnflächen, was in der gesamten Schweiz üblich ist. Nachfolgend ein Beispiel unserer Abrechnung einer Wohnung:

Beschreibung	Total Kosten	Total Einheiten	Einheiten Objekt	Kosten Objekt	Anteil Mieter %	Anteil Mieter Fr.
* Heiz-Grundkosten	22'990.40	100.00	3.28	754.09	100.00 %	754.09
* Wasser, Kan.-Gebühr	3'820.60	100.00	3.28	118.76	100.00 %	118.76
* Strom allgemein	4'187.00	100.00	3.28	137.33	100.00 %	137.33
* Gebühren Radio/TV	8'871.10	25.00	1.00	354.84	100.00 %	354.84
* Hauswart inkl. Material	12'793.20	100.00	3.28	419.62	100.00 %	419.62
* Service Lift	2'669.15	100.00	3.28	87.55	100.00 %	87.55
* Kehrrechtgebühr	800.00	100.00	3.28	26.24	100.00 %	26.24
* Gartenunterhalt	90.00	100.00	3.28	2.95	100.00 %	2.95
* Serv. Waschma./Geschirrsp	540.00	100.00	3.28	17.71	100.00 %	17.71
* Waschmaschinengeld	-3'050.00	100.00	3.28	-100.04	100.00 %	-100.04
Total Heiz- und Nebenkosten						1'819.05
3 % Honorar aus HNK, berechnet aus der Summe der mit * gekennzeichneten Umlageeinheiten						54.55
8 % MWST auf Honorar						4.35
Total Forderungen						1'877.95
Akonto Heiz- und Nebenkosten						-1'740.00
Saldo zu unseren Gunsten						137.95

Verbrauchsabhängige Verrechnung

Bei neueren Liegenschaften werden die Heizkosten sowie das Warmwasser, teilweise auch Kaltwasser, verbrauchsabhängig weiterverrechnet. Bei der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung werden nicht die gesamten Heizkosten aufgrund des individuellen Verbrauchs verteilt. Die Grundkosten (i.d.R. 30 % bis 50 % der Heizkosten) werden wie bei anderen Heizkostenabrechnungen nach einem Verteilschlüssel aufgeteilt. Dies bedingt jedoch Zähler in den einzelnen Wohnungen. Damit der Mieter die Abrechnung nachvollziehen kann, wird darauf geachtet, dass die gesamten Kosten, der Verteilschlüssel, die Kosten für sein Mietobjekt sowie seine Mietperiode gut ersichtlich sind. Sollte der Mieter trotzdem noch Fragen haben, steht ihm das Recht zur Einsicht in sämtliche Belege zu.

Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für Mieter in Stockwerkeigentümergeinschaften

Eigentümer von Stockwerkeigen-

tum, welche ihre Wohnungen vermieten, müssen sich ebenfalls mit dem Abrechnen der Heiz- und Betriebskosten auseinandersetzen. Die Kosten, welche auf die Mieterschaft überwält werden können, müssen aus der jährlichen Jahresabrechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft entnommen werden. Oft ist dies nicht so einfach. Wir haben daher, bei den von uns verwalteten Stockwerkeigentümergeinschaften, auf der Abrechnung eine zusätzliche Kennzeich-

nung der mietrechtlich weiterverrechenbaren Kosten eingeführt. Somit kann eine schnelle und korrekte Weiterverrechnung an die Mieter sichergestellt werden.

Fazit

Wir empfehlen, beim Erwerb einer Liegenschaft die Situation bezüglich der Nebenkostenabrechnung genau zu analysieren. Sollten die Mietverträge mit Pauschalen ausgestattet sein, muss die Möglichkeit geprüft werden, den Abrechnungsmodus auf Akonto umzustellen. Damit können zukünftig unnötige Kosten zu Lasten der Eigentümergeinschaft vermieden werden. Bei den Liegenschaften, welche wir für Sie bewirtschaften dürfen, überprüfen wir diese Thematik sowie die Höhe der Akontobeiträge laufend.

Möchten Sie mehr zum Thema Heiz- und Betriebskostenabrechnung über Ihre Liegenschaft(en) wissen? Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Gespräch ein.

Was darf verrechnet werden?

- Heizung (inklusive Reinigung, Wartung und Versicherungsprämie)
- Kalt- und Warmwasser
- Hauswart (Bruttolohn und Verbrauchsmaterial, aber keine Werkzeuge und Maschinen)
- Treppenhausreinigung
- Abgebühren für Kabelanschluss Radio/TV
- Garten- und Umgebungspflege
- Schneeräumung
- Allgemeinstrom
- Serviceabonnemente (Heizung, Waschmaschine, Boiler, Lift)
- Abwassergebühren und Kehrrechtabfuhr
- Verwaltungspauschale von ca. 3 % bis 5 % der Nebenkosten (je nach Ortsgebrauch)

Folgende Kosten dürfen nicht an die Mieter überwält werden:

- Reparaturen
- Investitionen
- Sämtliche Versicherungsprämien, ausser diese die sich ausschliesslich auf die Heizanlage beziehen
- Grundsteuern
- Öffentliche Abgaben
- Erschliessungsgebühren

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

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