

Nebenkosten – zulässige und unzulässige

Ein in der Beratungstätigkeit häufig vorkommendes Thema ist jenes der Zulässigkeit von Nebenkosten. Welche Kosten darf der Vermieter dem Mieter in Rechnung stellen? Bei welchen Kosten ist eine Nebenkostenabrede nicht zulässig?



Matthias Fricker

Rechtsanwalt,
Fricker Seiler Rechtsanwälte,
Muri und Wohlen

Vorab wichtig zu wissen ist, dass von den Nebenkosten die Kosten für Unterhalt, Reparatur und Verwaltung zu unterscheiden sind. Letztere sind stets vom Vermieter zu übernehmen. Jedoch kann die Abgrenzung von Unterhalt bzw. Reparatur zu den Nebenkosten im Einzelfall schwierig sein. Für die Nebenkosten gilt der in Art. 257a Abs. 2 OR festgehaltene Grundsatz, wonach der Mieter die Nebenkosten nur bezahlen

muss, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Fehlt eine solche Vereinbarung, so darf der Vermieter die Nebenkosten nicht auf den Mieter abwälzen. Für Mietverträge über Wohn- und Geschäftsräume nennt das Mietrecht in Art. 257b Abs. 1 OR folgende zulässige Nebenkosten(kategorien):

- Heizungskosten
- Warmwasserkosten
- Ähnliche Betriebskosten
- Öffentliche Abgaben

Die als Nebenkosten zulässigen Heizungs- und Warmwasserkosten werden in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) noch detaillierter geregelt. Gemäss Art. 5 Abs. 1 VMWG sind als Heizungs- und Warmwasserkosten die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, anrechenbar. Ich werde nun

nachfolgend auf die einzelnen Nebenkostenpositionen eingehen:

Heizungskosten

In Art. 5 Abs. 2 VMWG werden die zulässigen Heizungs- und Warmwasserkosten (nicht abschliessend) genannt. Als anrechenbare Heizungskosten gelten dabei insbesondere Aufwendungen für:

- Brennstoffe (Öl, Gas usw.),
- Strom zum Betrieb von Brennern und Pumpen,
- Betriebskosten für Alternativenergien,
- Reinigung der Heizung und des Kamins,
- periodische Revision der Heizungsanlage (z. B. Tankrevision),
- Anlagewartung (Brennerservice, Kaminfeger),
- Verwaltungsaufwand für die Beheizung,
- Versicherungsprämien für die Heizungsanlage.

Bei einem Fernwärmecontracting bilden auch die dem Vermieter vom Energieliefer-

GLOOR AG
MOTORGERÄTE

Beratung | Verkauf | Reparatur | Service

GROSSE FRÜHLINGS-AUSSTELLUNG

14.4.2023
8-17 UHR

15.4.2023
8-17 UHR

16.4.2023
9-16 UHR

GLOOR AG MOTORGERÄTE
IHR MOTORGERÄTEPARTNER IN BÜTTIKON

Wohlerstrasse 12, 5619 Büttikon info@gloor-motorgeraete.ch
056 621 97 07 www.gloor-motorgeraete.ch

Husqvarna

ranten in Rechnung gestellten Kosten (inkl. Amortisation) Bestandteil der Nebenkosten (Art. 6a VMWG). Unzulässige Heizungskosten sind hingegen (Art. 6 VMWG):

- Kosten für Reparatur und Erneuerung der Anlage,
- Kosten der Verzinsung und Abschreibung der Anlage.

Warmwasserkosten

Folgende Aufwendungen fallen gemäss Art. 5 Abs. 2 VMWG unter die anrechenbaren Warmwasserkosten:

- Energiekosten für die Aufwärmung des Warmwassers,
- Entkalkung von Boilern und Leitungen,
- periodischer Boilerservice.

Bezüglich den unzulässigen Warmwasserkosten kann auf die Heizungskosten verwiesen werden. Insbesondere die Kosten für Reparaturen, Ersatz und Abschreibungen dürfen nicht als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Betriebskosten

Während die Heizungs- und Warmwasserkosten in der VMWG detailliert geregelt sind, fehlt eine solche Regelung für die weiteren zulässigen Nebenkosten. Häufig werden diese unter dem Begriff «übrigen Nebenkosten» oder «Betriebskosten» zusammengefasst. Wie vorne bereits ausgeführt, muss der Mieter die Nebenkosten nur bezahlen, wenn dies im Mietvertrag explizit vereinbart wurde. Dabei genügt es nicht, wenn nebst den Heizungs- und Warmwasserkosten die Übernahme der «Betriebskosten» vereinbart ist. Vielmehr ist festzuhalten, welche weiteren Nebenkosten im einzelnen Bestandteil der Nebenkosten bilden. Entsprechend können in den Formularmietverträgen des HEV Aargau unter dem Titel «Betriebskosten» die einzelnen in Frage kommenden Nebenkostenpositionen angekreuzt werden. Die häufigsten zulässigen Betriebskosten sind:

- Wasser-/Abwassergebühren,
- Reinigung Abwasserleitung (Kanalreinigung),
- jährliche Kehrrechtgebühr, welche vom Liegenschaftseigentümer zu bezahlen ist,

- Grünabfuhrgebühren,
- Allgemeinstrom (Lift, Licht Treppenhaus usw.),
- Lohnkosten Hauswart,
- Verbrauchsmaterial Hauswartung (Reinigungsmittel usw.),
- Grundgebühren TV-Netzbetreiber (UPC, Swisscom, usw.),
- Wasserkosten Waschmaschine
- Gartenpflege (periodischer Rückschnitt, Rasenmähen, Bewässern, Benzin für Rasenmäher usw.),
- Schneeräumungsarbeiten, Salz, Kies,
- Verwaltungskosten für die Erststellung der Nebenkostenabrechnung (nach Aufwand oder nach ortsüblichen Sätzen (häufig 2–3 Prozent der Nebenkosten)).

Nicht als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden dürfen hingegen insbesondere sämtliche Kosten für Reparaturen und den Ersatz von Geräten (z. B. Reparatur einer Waschmaschine, Ersatz eines Geschirrspülers usw.).

Umstrittene Serviceabos

In jedem Fall zulässig ist die Weiterverrechnung der Kosten für die Wartung des Brenners sowie des Boilers (Art. 5 Abs. 2 lit. e VMWG). Darunter fallen insbesondere auch die entsprechenden Serviceabos. In der Praxis umstritten ist hingegen, ob Serviceabos für die Kontrolle und Wartung weiterer Geräte und Anlagenteile wie beispielsweise für Waschmaschinen, Lift, Feuerlöschgeräte usw. als Nebenkosten an den Mieter weiterverrechnet werden dürfen. Meines Erachtens ist diese Frage zu bejahen. Es wäre nicht nachvollziehbar, weshalb Art. 5 Abs. 2 lit. e VMWG nicht auch auf andere Geräte und Anlagen anwendbar sein soll. Entsprechend können Serviceabos im Formularmietvertrag des HEV Aargau auch als Betriebskosten angekreuzt werden.

Wichtig für Vermieterinnen und Vermieter ist somit zusammengefasst insbesondere, dass die vom Mieter zu tragenden Nebenkosten beim Abschluss des Mietvertrags klar vereinbart werden. Eine spätere Einführung von neuen Nebenkosten ist nur ausnahmsweise und eingeschränkt möglich.



- MATRATZEN & BETTEN
- SCHLAFBERATUNG
- BETTWAREN MANUFAKTUR
- BETTFEDERNREINIGUNG
- ZUBEHÖR ALLER ART

**TOP BERATUNG
UND SERVICE!**



Der Familienbetrieb im
Herzen von Villmergen



Unterdorfstrasse 3 5612 Villmergen
Tel. 056 621 82 42

INEGÜXLE.CH

Dienstag-Freitag:
9.00 - 12.00 • 14.00 - 18.30 Uhr
Samstag 9.00 - 16.00 Uhr

Für Schlafberatungen und Bettfedernreinigung bitte einen Termin vereinbaren. Vielen Dank!