

Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung**Welche Nebenkosten sind zulässig?****Nebenkosten müssen im Mietvertrag erwähnt sein**

Wer von jemand anderem Geld fordert, benötigt dazu eine rechtliche Grundlage. Das ist im Mietrecht nicht anders. Als Mieterin oder Mieter müssen Sie der Vermieterschaft deshalb nur das bezahlen, was Sie mit ihr im Mietvertrag vereinbart haben. Nebenkosten schulden Sie nur, soweit diese im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt sind. Die Nebenkosten müssen detailliert aufgeführt bzw. ausgedrückt werden. Ansonsten ist die betreffende Leistung schon durch den Mietzins abgegolten. Die gesetzliche Grundlage (s. unter Ziff. 13.) dazu sind die Artikel 257a und 257b des Obligationenrechts (OR). Diese werden präzisiert durch die Artikel 4 - 8 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

Steht im Mietvertrag beispielsweise nichts von Nebenkosten für Allgemeinstrom, darf die Vermieterschaft für die Beleuchtung des Treppenhauses und anderer allgemein zugänglicher Räume keine Extravergütung verlangen. Die Erwähnung im Mietvertrag muss präzise sein. Allgemeine Umschreibungen wie «übrige Betriebskosten» usw. genügen nicht.

**Ungenauer Vertrag**

Der Vermieter von Peter Z. ist kein Formalist. Beim Abschluss des Mietvertrags nimmt er sich nicht viel Zeit, sondern schreibt einfach hin: „Mietzins Fr. 1'500.-, Heiz- und Betriebskosten Fr. 150.- pro Monat.“ Ein Jahr später schickt er Peter eine Nebenkostenabrechnung und verlangt Geld für die Treppenhausbeleuchtung sowie für die Wasser- und Abwassergebühr. „Davon steht aber nichts im Vertrag“, protestiert Peter. „Doch“, erwidert der Vermieter, „das sind eben die Betriebskosten“. Muss Peter das bezahlen? Nein, das muss er nicht, weil die Betriebskosten im Mietvertrag nicht genau genug umschrieben sind.

In Ausnahmefällen sind Nebenkosten zulässig, die nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt sind. Etwa wenn Sie eine Wohnung besichtigen und im Keller eine Waschmaschine mit Münzautomat vorfinden. Dann müssen Sie für das Waschen Münz einwerfen, auch wenn nichts davon im Mietvertrag steht. Denn Sie mieten die Wohnung im Wissen, dass die Waschmaschine mit einem Münzautomaten versehen ist. Damit vereinbaren Sie mit der Vermieterschaft stillschweigend, dass die Waschkosten nicht im Mietzins inbegriffen sind und mit einem Münzautomaten erhoben werden. Wenn Sie den Münzautomaten bei der Wohnungsbesichtigung nicht sehen, ihn bei genügender Aufmerksamkeit aber sehen könnten, verhält es sich gleich. Denn in diesem Fall geben Sie der Vermieterschaft zu verstehen, dass Ihnen derartige Details egal sind. Gleich verhält es sich, wenn in einer Wohnung Öfen zu sehen sind, die mit Briketts, Öl aus Kannen oder Holz zu beheizen sind. Wer diese Wohnung mietet, erklärt sich damit einverstanden, das Brennmaterial für die Öfen selbst zu beschaffen.

**Nur Betriebskosten sind Nebenkosten**

Als Nebenkosten zulässig sind nur sogenannte Betriebskosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Sie sind von den Unterhaltskosten zu unterscheiden. Diese Unterscheidung ist wichtig, weil die Vermieterschaft gemäss Gesetz (Artikel 256 OR) zum Unterhalt des Mietobjekts verpflichtet ist, als Gegenleistung zum Mietzins. Diese Pflicht kann auch vertraglich nicht aufgehoben werden, es handelt sich um eine sogenannte zwingende Gesetzesbestimmung. Deshalb sind Klauseln in einem Mietvertrag ungültig, die Unterhaltskosten auf die Nebenkosten abwälzen. Zum Unterhalt gehört alles, was nötig

Hotline des Schweizerischen  
Mieterinnen- und Mieterverbands  
0900 900800  
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz  
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr  
Rechtsauskünfte durch  
spezialisierte Juristinnen und Juristen

**Weitergehende  
schriftliche Unterlagen**

**Ratgeber:**  
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",  
Buch von Peter Macher und Jakob  
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder  
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

**Bestellungen:**  
Schweizerischer Mieterinnen- und Mie-  
terverband, Postfach, 8026 Zürich  
Fax 043 243 40 41  
Tel. 043 243 40 40  
E-Mail : [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

ist, um den Zustand des Mietobjekts bei Beginn des Mietverhältnisses zu erhalten oder wieder herzustellen.

Unterhaltskosten, die nichts auf der Nebenkostenabrechnung zu suchen haben, sind etwa Reparaturkosten oder die Kosten zur Anpflanzung neuer Büsche oder zum Kauf eines neuen Rasenmähers, ebenso die Abschreibungen wie die Amortisation der Heizanlage oder die Verzinsung des in sie investierten Kapitals. Ausnahmsweise statthaft ist die Überwälzung von Abschreibungen über die Nebenkosten beim sogenannten Contracting. Damit ist der Bezug der Heizenergie aus einer auswärtigen Zentrale gemeint. Hier darf die Vermieterschaft den Mieterinnen und Mietern alles in Rechnung stellen, was der Betreiber der externen Zentrale ihr in Rechnung stellt.

Betriebskosten, die als Nebenkosten auf die Mieterschaft überwältzt werden dürfen, sind hingegen die Auslagen für Heizöl, Gas und Strom.

Nachfolgend eine Zusammenstellung der wichtigsten zulässigen und unzulässigen Nebenkostenpositionen:

### **Zulässige Nebenkosten** (sofern im Mietvertrag erwähnt):

**Heizkosten:** umfassen auch ohne detaillierte, ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag Brennstoffe, Strom für Pumpen und Brenner, periodischen Brennerservice, Tankrevision, Kaminfeger, Abfall- und Schlackenbeseitigung, Kosten für die Bedienung der Heizanlage sowie für die Auswertung der Ablesung von Wärmezählern. Nicht jährlich anfallende Kosten sind jedes Jahr anteilmässig in Rechnung zu stellen.

**Warmwasseraufbereitungskosten:** umfassen auch ohne detaillierte, ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag Energiekosten, Entkalkung von Boiler und Leitungen, periodischer Boilerservice (nicht jährlich anfallende Kosten anteilmässig).

Übrige Nebenkosten, dazu können gehören:

**Wasserkosten:** umfassen den eigentlichen «Wasserzins» sowie allfällige Kosten von Chemikalien zur Enthärtung des Wassers.

**Hauswartkosten:** umfassen Bruttolohn und Verbrauchsmaterial, nicht aber Werkzeuge und Maschinen.

**Kosten der Treppenhausreinigung:** umfassen Lohn und Verbrauchsmaterial, nicht aber Werkzeuge und Maschinen

**Gartenunterhalt:** umfasst Lohn und Verbrauchsmaterial, nicht aber Werkzeuge, Maschinen und Neuanpflanzungen

**Strom** für allgemeine Beleuchtung (in gemeinschaftlich genutzten Räumen)

**Lift:** Strom und periodischer Service

**Benutzungsgebühr** Kabelnetz, einschliesslich Urheberrechtsgebühr

**Abwassergebühr, Kehrrechtgebühr**

### **Verwaltungskosten**

Diese werden entweder nach Aufwand oder gemäss Verordnung zum Mietrecht pauschal mit ca. 3 % berechnet. Früher waren diese Sätze höher. Bei den nun stark gestiegenen Energiepreisen ist die Gerichtspraxis zu tieferen Ansätzen übergegangen, denn der Aufwand zum Erstellen der Abrechnung steigt ja nicht mit den steigenden Energiepreisen.

**Unzulässige Nebenkosten:**

**Steuern**

**Gebäudeversicherungsprämien**

**Anschlussgebühren** für Kabelnetz, Kanalisation usw.

**Niederschlagsableitungsgebühr** (Meteorwasser)

**Erschliessungsgebühren**

**Hypothekar- und Baurechtszinsen**

**Reparaturen und Investitionen**

**Die Heizkosten**

Erwähnt der Mietvertrag die Heizkosten, so dürfen gemäss Artikel 5 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ohne besondere Erwähnung auch folgende Positionen als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden:

Brennstoff und Energie, der elektrische Strom zum Betrieb von Brennern und Pumpen, die Betriebskosten für Alternativenergien, die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel, die Abfall- und Schlackenbeseitigung, die periodische Revision der Heizanlage sowie des Öltanks, sowie die Kosten für Verwaltung und Wartung der Heizung (höchstens Fr. 20.- bis 30.- pro Wintermonat). Für Kosten, die nicht jedes Jahr anfallen, sind dabei jährlich entsprechende Anteile in Rechnung zustellen. Das heisst, die Vermieterschaft kann jährlich einen Zehntel der Kosten für eine Tankrevision und auf die Nebenkostenabrechnung setzen. Auch die Rechnung des Kaminfegers ist in Jahrestreichen aufzuteilen. Wie oft das Kamin gereinigt wird, hängt von der Art der Heizung ab. Werden die Heizkosten verbrauchsabhängig erfasst, so dürfen die Kosten für Auswertung und Wartung dieses Systems auf die Nebenkosten überwält werden. Dies gilt jedoch nicht für die Installation des Systems sowie für Reparaturen und Ersatz von Erfassungsgeräten.

**Warmwasseraufbereitungskosten**

Sind die Warmwasseraufbereitungskosten im Mietvertrag als Nebenkosten erwähnt, darf die Vermieterschaft nebst den Energiekosten auch die Auslagen für die Entkalkung des Boilers und des Leitungsnetzes in Rechnung stellen. Da ein Boiler nur alle drei bis fünf Jahre in Rechnung entkalkt werden muss, darf die Vermieterschaft jedes Jahr aber nur einen Fünftel bis einen Drittel der betreffenden Beträge auf die Rechnung setzen.

**Übrige Nebenkosten wie Abwassergebühr und Kabelfernsehen**

Im Vergleich zu den Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten erscheinen die übrigen Nebenkosten zwar als unkompliziert. Trotzdem gibt es auch in diesem Bereich ein paar heikle Punkte, auf die Sie als Mieterin oder Mieter ein wachsames Auge werfen sollten.

Genau zu differenzieren ist etwa bei den öffentlichen Gebühren. Die Abwassergebühr darf auf die Nebenkosten überwält werden, ebenso die Grundgebühr für die Kehrrechtabfuhr.

Nichts auf der Nebenkostenabrechnung zu suchen haben hingegen Trottoir- und Strassenbeiträge, Gebühren für die Strassenbeleuchtung, Anschluss- und Erschliessungsgebühren, die Niederschlagableistungsgebühr (Gebühr für Meteorwasser) sowie Steuern.

Ein heikler Punkt sind Versicherungsprämien. Diese dürfen als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden, wenn die betreffende Versicherung ausschliesslich die Heizanlage abdeckt. Dies kommt in Wirklichkeit selten vor.

Die Prämien der üblichen Gebäudeversicherungen gegen Feuer, Elementar- und Wasserschaden darf die Vermieterschaft jedenfalls nicht auf die Nebenkosten überwälzen.

Beim Kabelfernsehen ist zwischen Anschluss- und Benutzungsgebühren zu unterscheiden. Die einmalige Anschlussgebühr ist eine Investition, die nicht auf die Nebenkosten überwälzt werden darf. Die laufenden Benutzungsgebühren sind hingegen als Nebenkosten zulässig. Dies gilt auch für die Urheberrechtsgebühr, welche die Kabelnetzbetreiber zusammen mit der Benutzungsgebühr erheben.

Sind laut Mietvertrag Nebenkosten für die Hauswartung zu bezahlen, gehören dazu die Kosten des Putzmaterials sowie der Lohn des Hauswirts bzw. der Hauswartin. Die Vermieterschaft darf dabei die effektiv angefallenen Kosten in Rechnung stellen, also auch die von ihr bezahlten Sozialbeiträge auf dem Hauswartlohn.

### **Verwaltungskosten und Mehrwertsteuer**

Für ihren Verwaltungsaufwand dürfen die Vermieterinnen und Vermieter einen Zuschlag von ca. 3% der gesamten Nebenkosten in Rechnung stellen. Man kann sich fragen, ob dies gerechtfertigt ist. Vor allem wenn die Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig erfasst werden, ist ein solcher Zuschlag fragwürdig. In diesem Fall erhält die Vermieterschaft von der Auswertungsfirma eine fixfertige Abrechnung. Und die Rechnung der Auswertungsfirma wird zusätzlich der Nebenkostenabrechnung belastet. Trotzdem lassen Gerichte und Mietschlichtungsstellen den Zuschlag für den Verwaltungsaufwand auch in diesen Fällen zu.

Die meisten Leistungen, die auf die Nebenkosten überwälzt werden, sind mehrwertsteuerpflichtig (z.B. Brennstoffe, Elektrizität). Folglich darf die Vermieterschaft auch die entsprechenden Mehrwertsteuerbeträge auf die Nebenkosten schlagen.

## Auszüge aus dem Mietrecht (OR / VMWG)

### Obligationenrecht (OR)

- Art. 257a**
2. Nebenkosten  
a. Im allgemeinen
- 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.
- Art. 257b**
- b. Wohn- und Geschäftsräume
- 1 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.
  - 2 Der Vermieter muss dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren.

### 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 die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen.
- 3 Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

#### Art. 5 Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

(Art. 257b Abs. 1 OR)

- 1 Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.
- 2 Darunter fallen insbesondere die Aufwendungen für:
  - a. die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
  - b. die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
  - c. die Betriebskosten für Alternativenergien;
  - d. die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
  - e. die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
  - f. die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
  - g. die Wartung;
  - h. die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;
  - i. die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.
- 3 Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

#### Art. 6 Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

(Art. 257b Abs. 1 OR)

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

- a. die Reparatur und Erneuerung der Anlagen;
- b. die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

#### Art. 6 a Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale

Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.

#### Art. 7 Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume

(Art. 257b Abs. 1 OR)

- 1 Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.
- 2 Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume nachweisbar nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilungsschlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Regel:
  - a. ein Drittel für Zwei- bis Dreifamilienhäuser;
  - b. die Hälfte für Vier- bis Achtfamilienhäuser;
  - c. zwei Drittel für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

#### Art. 8 Abrechnung

(Art. 257b OR)

- 1 Erhält der Mieter mit der jährlichen Heizungskostenrechnung nicht eine detaillierte Abrechnung und Aufteilung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, so ist auf der Rechnung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass er die detaillierte Abrechnung verlangen kann.
- 2 Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, die sachdienlichen Originalunterlagen einzusehen und über den Anfangs- und Endbestand von Heizmaterialien Auskunft zu verlangen.