

Nebenkosten im Mietverhältnis

Special Dossier



Autorenteam



Rahel Spiess, lic. iur., Rechtsanwältin, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht, arbeitet als Rechtsanwältin bei veriat legal AG. Sie ist vorwiegend im Bau-, Planungs- und Immobilienrecht sowie im Vertragsrecht tätig, mit einem Schwerpunkt im Mietrecht. Sie führt Prozesse vor staatlichen Gerichten. Zudem ist Rahel Spiess bei der SVIT Swiss Real Estate School als Dozentin für Mietrecht tätig.



Chiara Hinze, MLaw, Substitutin.

Impressum

Nebenkosten im Mietverhältnis

Special Dossier

Autorenteam Rahel Spiess & Chiara Hinze

Projektleitung Ina Görke **Layout/Satz** Sarah Rutschmann **Korrektorat** Margit Bachfischer M.A., Bobingen

WEKA Business Media AG, Hermetschloostrasse 77, 8048 Zürich, Tel. 044 434 88 34

info@weka.ch, www.weka.ch, www.weka-library.ch

Zürich • Kissing • Paris • Wien

SD8127-2028-202601

© WEKA Business Media AG, Zürich

Alle Rechte, insbesondere das Recht auf Vervielfältigung und der Verbreitung sowie der Übersetzung, sind vorbehalten. Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet oder verbreitet werden. Wenn möglich verwenden wir immer geschlechtsneutrale Bezeichnungen. Aus Platzgründen oder aufgrund einer besseren Lesbarkeit verwenden wir bei Texten nur eine Schreibweise.

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
2. Begrifflichkeit	7
2.1 Legaldefinition	7
2.2 Terminologie	7
2.3 Beispiele für Nebenkosten	7
2.4 Abgrenzung	10
3. Die Nebenkosten im Mietvertrag	12
3.1 Allgemeines	12
3.2 Form	12
3.3 Inhalt	13
4. Abrechnungsarten	15
4.1 Alles umfassender Mietzins	15
4.2 Akontozahlung	15
4.3 Pauschale	17
4.4 Direktzahlung durch den Mieter	18
5. Änderungen zur Nebenkostenabrede während des laufenden Mietverhältnisses	19
5.1 Ausscheidung neuer Nebenkosten	19
5.2 Ausscheidung bislang im Nettomietzins inbegriffener Nebenkosten	20
5.3 Weitere Beispiele von einseitigen Vertragsänderungen im Zusammenhang mit Nebenkosten	21
6. Abrechnung über die Nebenkosten (Art. 4–8 VMWG)	21
6.1 Allgemeines	21
6.2 Prinzip der effektiven Kosten	22
6.3 Bemessung der Nebenkosten/Servicelevel	23
6.4 Verteilschlüssel	23
6.5 Einsichtsrecht des Mieters	25
6.6 Anfechtung der Nebenkostenabrechnung	26

7.	Fälligkeit und Verjährung der Nebenkostenforderung	26
7.1	Fälligkeit	26
7.2	Verjährung	27
8.	Exkurs: Nebenkosten im Stockwerkeigentum	28
9.	Heiz- und Warmwasserkosten im Besonderen	29
9.1	Definition	29
9.2	Fixe und variable Kosten	29
9.3	Heizkosten im Einzelnen	30
9.4	Heizen als Vermieterpflicht	30
9.5	Neue Heizsysteme	31
9.6	Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten allgemein	34
9.7	Verbrauchsabhängige Abrechnung und VHKA/VEWA	35
9.8	Abrechnung bei unterjährigem Mieterwechsel und Leerstände	37
10.	Strom als Verbraucher- und Nebenkosten	38
10.1	Allgemein	38
10.2	E-Mobilität	38
	Praxisteil: Checklisten	39

1

Einführung

Bei der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen müssen vom Vermieter neben dem Gebrauch der Wohnung auch entsprechende damit zusammenhängende Leistungen bzw. Infrastruktur wie Strom, Warmwasser, Hauswartung oder eine Heizung zur Verfügung bereitgestellt werden. Die Kosten, die für diese Leistungen resp. Infrastruktur anfallen, sind die Nebenkosten. Nebenkosten werden dem Mieter meist separat zum eigentlichen Mietzins in Rechnung gestellt. Denn es gilt: Wenn nichts anderes vereinbart ist, gelten die Nebenkosten als im Mietzins inbegriffen (Art. 257a Abs. 2 OR).

Die Nebenkosten sind zunehmend ein wichtiger Bestandteil des Mietverhältnisses. Dies hängt einerseits mit der komplexeren Gebäudetechnik und damit verbundenen Leistungen zusammen, andererseits auch mit einem gesteigerten Servicebedürfnis der Mieter. Heute machen die Nebenkosten ca. 15–25% der Mietkosten aus.¹ Das entspricht ca. CHF 1,6 bis 2,6 Mia. für den Kanton Zürich und CHF 6,5 bis 10,8 Mia. für die ganze Schweiz. Mitunter ist heute deshalb von einer sogenannten zweiten Miete die Rede.

Miatausgaben Schweiz und Zürich 2023 ²			
	Schweiz	Zürich	
Mietwohnungen	2 335 774		464 580
Genossenschaftswohnungen	112 633		51 574
Mietwohnungen Total	2 448 407		516 154
Durchschnittsmiete	CHF 1 471.-	CHF	1 722.-
Miatausgaben Total	CHF 43 219 280 364.-		CHF 10 665 806 256.-

Hinzu kommt, dass die Mieten in den letzten 25 Jahren um rund 32% gestiegen sind, während sich die allgemeine Teuerung bloss auf 11,5% beläuft. Dieser Anstieg ist auch auf die steigenden Nebenkosten zurückzuführen.³

1 Püntner Richard, in: Anwaltsrevue 6-7/2006, S. 242.

2 BFS Mietpreis-Strukturerhebung (Daten aus Befragungen).

3 Mietrecht für die Praxis/TÖNGI, a.a.O., 1.2.4; BASS-Studie vom 8.2.2022 (www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/medienmitteilungen/2022/78-Milliarden-Franken.html).



Angesichts der zentralen Bedeutung der Nebenkosten ist es in der Praxis unerlässlich, diese im Mietvertrag klar zu regeln und korrekt abzurechnen, um Streitigkeiten und finanzielle Nachteile zu vermeiden. Das vorliegende Special Dossier bietet einen umfassenden Überblick über die massgebenden Rechtsgrundlagen und unterstützt Sie mit praxisnahen Hilfestellungen bei der Umsetzung. Die steigenden Energiepreise sowie die zunehmenden Anforderungen an Energieeffizienz und ökologische Nachhaltigkeit stellen insbesondere die Heiz- und Warmwasserkosten ins Zentrum von mietrechtlichen Fragestellungen, weshalb in Kapitel 9 gesondert darauf eingegangen wird.

2

Begrifflichkeit

2.1 Legaldefinition

Nebenkosten sind gemäss der Legaldefinition in Art. 257a Abs. 1 OR «das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem **Gebrauch** der Sache zusammenhängen». Für Wohn- und Geschäftsräume wird in Art. 257b Abs. 1 OR weiter konkretisiert, dass die Nebenkosten hier «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», sind. Nebenkosten entstehen dem Vermieter also aus der Erfüllung seiner gesetzlichen bzw. vertraglich vereinbarten Nebenpflichten und sind zwingend an den Gebrauch der Sache gebunden. Kosten, welche unabhängig vom Gebrauch der Mietsache anfallen, sind grundsätzlich nicht nebenkostenfähig.

Dem Mieter können die Nebenkosten, die mit dem Gebrauch des Mietobjekts zusammenhängen oder die sich daraus ergeben, zusätzlich zum Nettomietzins belastet werden. Die separate Abrechnung der Nebenkosten erfolgt nach dem tatsächlichen Aufwand des Vermieters. Voraussetzung ist neben der ausdrücklichen Nennung (resp. Vereinbarung) der Nebenkosten im Mietvertrag, dass der Vermieter die Leistungen auch wirklich erbracht hat und die Kosten, die dem Mieter verrechnet werden, auch tatsächlich angefallen sind (sog. Prinzip der effektiven Kosten).

2.2 Terminologie

«Nebenkosten» wird korrekterweise als Oberbegriff verwendet, während «Heiz-/Warmwasser- und Betriebskosten» als Unterbegriffe differenzieren. Eine Vermischung von Ober- und Unterbegriff sollte vermieden werden, und es ist im Mietvertrag auf eine einheitliche Begrifflichkeit zu achten.

2.3 Beispiele für Nebenkosten

Das Gesetz sagt bloss, dass die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen bzw. öffentlichen Abgaben sind, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben. Eine Aufzählung verschiedener Nebenkosten enthält es nicht. Neben den im Gesetz beispielhaft aufgeführten Heizungs-, Warmwasser- und ähnlichen Betriebskosten sind die Kosten für den Hauswart bzw. die Reinigung allgemeiner Flächen, den Gärtner, die Schneeräumung und Serviceabonnemente für den Lift oder das Garagentor als typische Betriebskosten zu nennen. Weniger geläufige Betriebskosten sind beispielsweise das (Shopping-)Center-Management, ein allfälliger Kinder-