



**Urs Bolliger**

**Eidg. dipl.  
Immobilientreuhänder**

**Bolliger Neukom Treuhand  
Herzogstrasse 14  
5001 Aarau**

## Region

### **Immobilien-Ratgeber: Das müssen Sie bei der Vermietung Ihres Einfamilienhauses beachten**

Wer die Vermietung eines Einfamilienhauses plant, muss verschiedene Punkte separat regeln, welche bei der Bewirtschaftung von Renditeobjekten (Mehrfamilienhäusern) oder Wohnungen im Stockwerkeigentum von der Verwaltung organisiert und von Dienstleistern erbracht und über die Betriebskostenabrechnung an die Nutzer verrechnet werden. Dies erfordert eine detaillierte Dokumentation der Mietsache sowie eine vollständige Erhebung von Leistungen und Kosten, welche durch die Mieterschaft zu tragen sind. Die Berechnung des Mietzinses und die Vereinbarungen über die Deckung der Heiz- und Betriebskosten erfordern eine umfassende Auseinandersetzung mit den mietrechtlichen Grundlagen und den objektspezifischen Anforderungen.

Zur Festlegung des Mietzinses sollte eine Bewertung der Liegenschaft in Auftrag gegeben werden. Diese erfasst und dokumentiert die baulichen Anlagen und bestimmt neben der Zimmerzahl auch die Nutzfläche des Objekts. Vor allem bei älteren Häusern ist die Festlegung der Anzahl Zimmer, welche gemäss den raumhygienischen Vorschriften des Baugesetzes als solche bezeichnet werden dürfen, nicht immer eindeutig. Dasselbe gilt für die Berechnung der Nutzfläche. Nicht nur die absolute Zuteilung von Flächen und Räumen, sondern auch deren Bemessung müssen den Anforderungen des Mietrechts genügen. Weist ein Mietvertrag falsche Angaben auf, kann dies zu Rückforderungsansprüchen führen.

Ergänzend zu diesen Punkten müssen auch die Vereinbarungen zur Tragung von Heiz- und Betriebskosten detailliert ausformuliert und dokumentiert werden. Angefangen bei der Umgebungspflege sind zusätzlich Lieferungen und Leistungen für die Heizung und den Betrieb der Liegenschaft zu beschreiben. Grundsätzlich zahlen MieterInnen von Einfamilienhäusern alle Kosten, welche als sogenannte Nebenkosten gelten, direkt. Kosten für die Ver- und Entsorgung sowie jährlich wiederkehrende Leistungen wie beispielsweise die Kontrolle und Reinigung von Dachrinnen müssen separat im Mietvertrag aufgeführt werden. Dies gilt jedoch auch für nicht jährlich anfallende Kosten. Hier muss bestimmt werden, wer diese Arbeiten in Auftrag gibt und wie die Kostentragung erfolgen soll. So müssen zum Beispiel Boilerentkalkungen ca. alle 3–7 Jahre durchgeführt werden. Um diese Kosten gerecht auf die Mieterverhältnisse überwälzen zu können, muss ein jährlicher Betrag festgelegt werden, welcher für die Deckung der Aufwendungen zurückgestellt wird. Die Kosten für die Arbeiten übernimmt in diesem Fall die Vermieterin. Diese Lösung sollte bei allen Kosten angestrebt werden, welche nicht jährlich anfallen. Hierzu gehören zum Beispiel auch Tankrevisionen, das Spülen von Schmutzwasserleitungen oder der Schnitt von Bäumen und Sträuchern. Zur Festlegung und Dokumentation der Aufwendungen sollte ein Angebot eingeholt und von der entsprechenden Fachperson der Rhythmus der Ausführung festgelegt werden.

Für die Vereinbarungen zur Pflege der Umgebung und des Gartens ist vorab festzuhalten, dass die Mieterschaft die erforderlichen Geräte grundsätzlich selber stellen muss. Stellt die Vermieterin solche zur Verfügung, ist es hilfreich, diese auf einer Inventarliste festzuhalten. Die Anschaffungsdokumente sollten als Belege beigefügt werden. In diesem Fall kann die Vermieterin die Kosten dafür im Mietzins einkalkulieren. Da die Ansprüche an die Gartenpflege sehr unterschiedlich sein können, sollte eine jährliche Kontrolle durch eine Fachperson vereinbart werden. Diese prüft die Ausführung der Arbeiten und macht auf mögliche Versäumnisse aufmerksam. Auf diese Weise können sich entwickelnde Mängel und unangenehme Diskussionen bei der Rückgabe der Liegenschaft verhindert werden.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger  
Bolliger Neukom Treuhand  
Herzogstrasse 14  
5001 Aarau