

Der Landanzeiger

Wochenzeitung für den Grossraum Aarau • 50'000 Exemplare • Alle Haushaltungen

RATGEBER RECHT



Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Nebenkostenabrechnungen

7. April 2022

Ausgangslage | Mit dem Ende der Heizperiode steht für VermieterInnen vielerorts die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen bevor. Dieser Prozess unterliegt anspruchsvollen rechtlichen Grundlagen, welche bei der Erstellung oder Anpassung des Mietvertrages ihren Anfang nehmen. Wenn die Akontobeträge nicht frühzeitig angepasst wurden, werden aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise in diesem Jahr in vielen Fällen hohe Nachzahlungen notwendig sein. Nebenkosten umfassen alle Aufwendungen der Vermieterschaft, welche mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Durchschnittlich liegen diese bei Gewerbeobjekten bei ca. SFr. 28.– pro m² und bei Wohnobjekten bei ca. SFr. 35.– pro m². Je nach Vertrag leistet die Mieterschaft eine Anzahlung zusammen mit dem Mietzins, welche am Schluss der Periode mit den durch sie zu tragenden Kosten verrechnet wird. Vereinbaren die Parteien eine pauschale Abgeltung, darf diese den Durchschnitt der Kosten über drei Jahre nicht überschreiten. Die Abrechnung muss jährlich erfolgen. Der Mietzins für ein Objekt setzt sich aus dem Nettomietzins und den Nebenkosten zusammen. Mit dem Nettomietzins deckt die Mieterschaft die Kosten für die Bewirtschaftung, die Kapitalkosten sowie den Anteil für den Beitrag an umfassende Sanierungen. Die Berechnung muss nach der Rechtslegung die Regeln der sogenannten Kostenmiete erfüllen. Die Nebenkosten sind von diesem Teil der Miete abzugrenzen.

Nebenkosten müssen explizit vereinbart werden. Bei Aufwendungen, welche nicht auf dem Mietvertrag aufgeführt sind, wird davon ausgegangen, dass diese mit dem Nettomietzins abgedeckt werden. Sollen neue Kosten geltend gemacht werden, erfordert dies vorab eine Einigung zwischen den Parteien oder die Anzeige mittels einer ordentlichen Mietvertragsanpassung. In der Aufzählung der Nebenkosten dürfen keine Positionen erwähnt sein, auf denen gar keine Kosten möglich sind. Bei unklaren Aufzählungen ist es möglich, dass bei einer Prüfung die ganze Nebenkostenvereinbarung als «nichtig» erklärt wird. Fallen höhere Nebenkosten an, sind diese nach «neue Ausgaben» aufgrund einer Investition und höheren, «gebundenen Ausgaben» zu unterscheiden. Die Überwälzung von «neuen Ausgaben», wie zum Beispiel höhere Stromkosten nach dem Einbau einer neuen Lüftungsanlage, erfordert die vorgängige Vereinbarung zwischen den Parteien oder eine ordentliche Mietvertragsanpassung durch die Vermieterin. Steigen jedoch – wie aktuell in hohem Mass – die Energiekosten für das Heizen, die Warmwasseraufbereitung oder den Allgemeinstrom, so ist von höheren «gebundenen Ausgaben» auszugehen, welche ohne zusätzliche Modalitäten in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt werden können. Um hohe Nachzahlungen zu verhindern, ist es in solchen Phasen von Preiserhöhungen wichtig, dass VermieterInnen frühzeitig das Gespräch und eine Lösung mit der Mieterschaft suchen. Diese kann einvernehmlich zum Beispiel in Form einer Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vorgenommen werden.

Die Nebenkosten für durchschnittliche Wohnobjekte belaufen sich normalerweise auf rund 25 % der Bruttomiete. Davon entfallen – vor allem bei älteren Gebäuden – über 50 % auf die Heiz- und Warmwasserkosten. Aufgrund der aktuellen Energiepreisentwicklung kann sich dieses Verhältnis wesentlich verschieben. Damit verbunden kann sich auch das Wiedervermietungsrisiko erhöhen. Neben der Suche und Umsetzung von Lösungen im Umgang mit Nebenkosten sollten VermieterInnen auch eine Prüfung der Installationen und Anlagen ins Auge fassen. Mit einer Investition können Nebenkosten gesenkt und die Marktfähigkeit der Mietobjekte verbessert werden. Zudem können Anteile der Unterhaltskosten bei den Einkommens- oder Gewinnsteuern geltend gemacht werden. Die Wirtschaftlichkeit und der Wert der Liegenschaft werden positiv beeinflusst.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger, Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14, 5001 Aarau
E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch