

Der Landanzeiger

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

RATGEBER RECHT



Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Steigende Energiepreise

25. November 2021

AUSGANGSLAGE | *In den letzten 12 Monaten sind die Heizölpreise von ca. Fr. 63.– auf aktuell über Fr. 100.– pro 100 Liter Heizöl gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von fast 60%. Seit September 2021 bis heute schnellte der Preis um satte 25% in die Höhe. BetreiberInnen von Gasheizungen erfuhren kurz vor der neuen Heizperiode, dass die Preise für Erd- und Biogas in zwei Schritten von ca. 7 Rp. auf über 13 Rp. pro Kilowattstunde (kWh), also um über 75% erhöht werden. Vergleicht man die Situation mit anderen «vergleichbaren» Staaten, so steht die Schweiz jedoch immer noch relativ gut da. In England beispielsweise stiegen die Gaspreise seit Anfang Jahr um «inflationäre» 250%. Für Immobilien- EigentümerInnen bedeutet dies in verschiedener Hinsicht eine grosse Herausforderung.*

Was können Sie tun?

Bei Stockwerkeigentümergeinschaften, deren Geschäftsjahr am 1. Juli startete, werden in den entsprechenden Budgetpositionen diese Preiserhöhungen wohl noch nicht berücksichtigt sein. Um nicht in Liquiditätsengpässe zu geraten – bei einer Gemeinschaft mit 25 bis 30 Einheiten kann die Preiserhöhung schnell Fr. 20'000.– betragen –, muss frühzeitig eine Nachforderung bei den durch die Eigentümer zu leistenden Akontobeiträgen organisiert werden. Wie bei

Stockwerkeigentümergeinschaften sollten auch bei vermieteten Liegenschaften die Mietparteien rasch informiert und auf die Erhöhung hingewiesen werden. Bei Mietliegenschaften steht dabei die Verhinderung hoher Nachzahlungen der MieterInnen nach Abschluss der Nebenkostenperiode im Vordergrund.

Nicht alle Mehrkosten im Bereich der Nebenkosten können direkt, das heisst ohne vorherige Anpassung des Mietverhältnisses, auf die MieterInnen überwältzt werden. Grundsätzlich müssen alle Kostenarten, welche in die Nebenkostenabrechnung aufgenommen werden sollen, auf dem Mietvertrag explizit erwähnt sein. Eine nachträgliche Aufrechnung von Kosten, wie zum Beispiel für das Spülen von Schmutzwasserleitungen, ist – so diese im Vertrag nicht erwähnt sind – unzulässig. Demgegenüber sind die Kosten für Gas, Öl oder Strom im Zusammenhang mit der Heizung und der Erzeugung von Warmwasser Kosten, welche in die Nebenkosten aufgenommen und mit deren Abrechnung auf die Mietobjekte verteilt werden müssen.

Um zu verhindern, dass nach Abschluss der Nebenkostenperiode hohe Nachzahlungen fällig werden, sind die MieterInnen auf die Möglichkeit zur Erhöhung der Akontobeiträge hinzuweisen. Eine solche Anpassung kann grundsätzlich ohne Formalitäten erfolgen. Zahlt die Mieterpartei einen höheren als den auf dem Mietvertrag ausgewiesenen Betrag ein, hat die Vermieterin den Anteil der Zahlung, welcher über der Nettomiete liegt, dem Nebenkostenguthaben der MieterIn gutschreiben. Das heisst, die MieterIn kann grundsätzlich von sich aus die Akontobeiträge erhöhen. Um die Liegenschaftsbuchhaltung übersichtlich zu halten, empfiehlt es sich jedoch, den Mietparteien einen Nachtrag zum Mietvertrag zu unterbreiten. Die Mietpartei kann dann entscheiden, ob sie den Vorschlag annehmen und die künftigen Mietzinszahlungen erhöhen will.

Ein Berechnungsbeispiel: Bei einem Mietobjekt mit 100 m² Fläche betragen die Heiz- und Warmwasserkosten im Durchschnitt ca. Fr. 1150.–. Bei der aktuellen Preissteigerung können diese bei der nächsten Abrechnung je nach Energieträger auf über Fr. 1800.– steigen.

Fazit | Neben den steigenden Energiepreisen ist damit zu rechnen, dass aufgrund der aktuellen Situation und der damit verbundenen Homeoffice-Nutzung auch der Energieverbrauch deutlich ansteigen kann. Der Kostendruck wird damit zusätzlich erhöht. Eine frühzeitige Information und Lösungsfindung hilft, «böse» Überraschungen zu vermeiden und sich gemeinsam und frühzeitig auf die Kostenabrechnungen vorzubereiten.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

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