Universität Zürich

Masterthesis
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Die Überwälzung von Nebenkosten, insbesondere Heiz- und Warmwasserkosten, auf den Mieter

Voraussetzungen / Risiken / Chancen / Lösungsansätze

Name:	Severin Krebs
Adresse:	Tobelgasse 4, 8126 Zumikon
Eingereicht bei:	lic. iur. Tobias Bartels, Rechtsanwalt
	Dr. iur. Thomas Wetzel, Rechtsanwalt
Abgabedatum:	13. September 2010

Vorwort

Die Masterthesis bildet den Abschluss des CUREM-Lehrgangs und war für mich eine spannende, zeitaufwändige und lehrreiche Arbeit, welche ich für mein Unternehmen langfristig nutzen kann.

Danken möchte ich meiner Partnerin, die mich beim Entschluss, den Lehrgang zu absolvieren, unterstützt und während dieser Zeit das notwendige Verständnis für die vielen Abwesenheiten aufgebracht hat.

Ein weiterer Dank geht an die Rechtsanwälte Tobias Bartels und Thomas Wetzel, welche mir bei der Erarbeitung dieser Masterthesis behilflich waren. Ebenso werden die Ausführungen von Thomas Oberle verdankt, welcher sich zu einzelnen Themen am 9. September 2010 telefonisch befragen liess.

Meine Mutter kann diese Masterthesis nicht mehr lesen, ist sie doch leider viel zu früh in diesem Sommer verstorben. Ihr widme ich diese Arbeit.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort II
Inhaltsverzeichnis III
Verzeichnis der Abbildungen V
Abkürzungsverzeichnis VI
1 Einleitung 1
1.1 Einführung in das Thema der Arbeit 2
1.1.1 Problemstellung und Zielsetzung 3
1.1.2 Eingrenzung des Themas 3
1.2 Übersicht über die Entwicklung des Mietrechts 4
2 Grundlagen 5
2.1 Obligationenrecht 5
2.1.1 Allgemeines 5
2.1.2 Im Speziellen Art. 256b OR 6
2.1.3 Im Speziellen Art. 257a OR 7
2.2 VMWG 8
2.2.1 Allgemeines 8
2.2.2 Im Speziellen Art. 5 VMWG 8
3 Abrechnungsfähigkeit von Nebenkosten 10
3.1 Grundsatz 10
3.1.1 Voraussetzung der Abrechnungsfähigkeit 11
3.2 Mögliche Nebenkosten 11
3.2.1 Aufzählung möglicher Nebenkosten 12
3.2.1.1 Serviceverträge 12
3.3 Keine Nebenkosten 13
3.4 Externe Heizanlage 14
4 Neue Nebenkosten 17
4.1 Mögliche neue Nebenkosten 18
4.1.1 Abrechnungsfähigkeit - Pro und Contra 18
4.2 Voraussetzungen für die Abrechnungsfähigkeit 21
4.2.1 Schwierigkeiten bei der Definition der Abrechnungsfähigkeit 21
5 Vertragserstellung und Ausgliederung bei bestehenden Mietverträgen 23
5.1 Grundsatz 23
5.2 Vertragsausgestaltung 23

5.3 Ausgliederungen von Nebenkosten bei bestehenden Mietverhältnissen 26
5.4 Beispiel einer Heiz- und Nebenkostenabrechnung 32
6 Pragmatische Lösungsansätze zwecks Vereinfachung der aktuellen Situation 37
6.1 Umkehr der Vertragsausgestaltung 37
6.2 Direktverrechnung an Mieter 38
6.3 Verweis auf allgemeine Bestimmungen 39
6.4 Verweis auf Verordnungsstufe 40
7 Schlussfolgerungen 41
7.1 Vertragserstellung / Ausgliederung 41
7.1.1 Vertragserstellung 41
7.1.2 Ausgliederung 41
7.2 Vereinfachung ist notwendig 42
7.3 Regelung für künftig neue Nebenkosten 42
Anhang: Literatur- und Quellenverzeichnis 43
Ehrenwörtliche Erklärung 47

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Mietvertrag, Seite 1 von 2..... 24
Abbildung 2: Mietvertrag, Seite 2 von 2..... 25
Abbildung 3: Mitteilung betr. einseitige Vertragsänderungen, Seite 1 von 2..... 29
Abbildung 4: Mitteilung betr. einseitige Vertragsänderungen, Seite 2 von 2..... 30
Abbildung 5: Begleitschreiben zu einseitigen Vertragsänderungen..... 31
Abbildung 6: Heiz- und Nebenkostenabrechnung für die Liegenschaft, Seite 1 von 3.. 33
Abbildung 7: Heiz- und Nebenkostenabrechnung für die Liegenschaft, Seite 2 von 3.. 34
Abbildung 8: Heiz- und Nebenkostenabrechnung für die Liegenschaft, Seite 3 von 3.. 35
Abbildung 9: Heiz- und Nebenkostenabrechnung für einen Mieter..... 36

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BMM	Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen
BV	Bundesverfassung
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
bzw.	beziehungsweise
EKZ	Elektrizitätswerk des Kantons Zürich
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule
EWZ	Elektrizitätswerk der Stadt Zürich
f., ff.	und folgende (Seite/Seiten, Note/Noten bzw. Artikel)
i.d.R.	in der Regel
mp	Mietrechtspraxis
MRA	MietRechtAktuell
N	Nummer
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverband
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
vgl.	vergleiche
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
vs.	versus

z.B.	zum Beispiel
z.L.	zu Lasten

1 Einleitung

"Nebenkosten". Sind diese Kosten "nebensächlich" oder einfach "neben" anderen Kosten geschuldet?

So einfach dieses Wort scheint, unterschiedlicher könnten die Ansichten der Vermieter- und Mieterseite zu diesem Begriff kaum sein. Es wurde z.B. gestritten, ob die vereinbarten Akontozahlungen den tatsächlichen Aufwendungen gerecht werden müssen oder ob neu eingeführte Abwassergebühren aufgrund eines anderen Titels separat mit den Mietern abgerechnet werden dürfen.

Die Literatur zeigt deutlich, zu wessen Gunsten ein Rechtsvertreter ein ergangenes Urteil in der Luft zerreisst und den Richtern vorwirft, seinen Argumentationen nicht genügend Gewicht beigemessen zu haben. Ferner wird oft beklagt, dass in im zur Diskussion stehenden Fall ohnehin nicht richtig entschieden wurde.

Naturgemäss erwartet – vor allem der private – Vermieter, dass der Mieter die ihm in Rechnung gestellten Forderungen ohne Beanstandung bezahlt. Diese Vermieter wägen sich oft in der patriarchischen Stellung, der Mieter könne dankbar sein, bei ihnen wohnen zu dürfen. Deshalb solle der Mieter die vermeintlich immer korrekten Abrechnungen auch nie anzweifeln, schon gar nicht kontrollieren und natürlich umgehend bezahlen, sofern ein Saldo zu Gunsten des Vermieters besteht.

Der Mieter wiederum ist oft der Ansicht, dass der bezahlte Mietzins[1] sowie die vereinbarten Akontozahlungen für die Heiz- und allenfalls besonders vereinbarten Nebenkosten[2] den maximal geschuldeten Betrag darstellen. Der Vermieter habe deshalb keine Nachforderungen zu stellen. Versendet der Vermieter eine Abrechnung, welche dem Mieter eine Nachzahlung auferlegt, klagen die Mieter oft über ungerechtfertigte Kosten.

In Sachen Nebenkosten wird selten eine klare Lösung angestrebt. Oft ist die Profilierung der jeweiligen Seite wichtiger. Die Einsicht, für die verursachten Kosten aufzukommen, ist teilweise nicht vorhanden und es wird versucht, unter dem Vorwand

---

1 Art. 257 OR
2 Art. 257a OR

der unklaren Vertragsverhältnisse, sich diesen Kosten zu entledigen. Leider besteht jedoch auch das Risiko, dass der Vermieter versucht, die Grosszügigkeit des Mieters auszunutzen und immer mehr Kosten mit dem Mieter abzurechnen, obwohl diese Kosten nicht nebenkostenfähig sind.

Diese Masterthesis soll die Spannungsfelder und Lösungsmöglichkeiten aufzeigen, mit dem Ziel, künftig Streitigkeiten künftig zu reduzieren.

1.1 Einführung in das Thema der Arbeit

Die in den vergangenen Jahren erfolgte Professionalisierung der Immobilien-Bewirtschaftung hat verstärkt dazu geführt, dass viele Liegenschaftseigentümer die Verbraucherkosten auf den Mieter überwälzen wollen. Der eigentliche Mietzins dient dann nur noch zur Deckung der Eigentümerlasten, wie Fremd- und Eigenkapitalkostenverzinsung, der Reparaturen, und der mit der Sache verbundenen Lasten, öffentlichen Abgaben und Steuern,[3] sofern diese nicht verbrauchsabhängig dem Mieter belastet werden.

Aufgrund dieser Veränderung traten vermehrt Diskussionen zwischen Vermieter und Mieter auf, ob die mit dem Mieter abgerechneten Kosten wirklich als Nebenkosten im Sinne von Art. 257a OR geltend gemacht werden dürfen. Die zahlreich ergangenen Gerichtsurteile deuten klar darauf hin, dass nur effektive Verbrauchskosten mit den Mietern abgerechnet werden dürfen. Diese Verbrauchskosten müssen zudem im Mietvertrag explizit erwähnt und somit besonders vereinbart sein.[4]

Die Änderung der VMWG per 1. August 1996 hat in Art. 6a VMWG einer Tendenz, die gesamte Heizanlage durch eine Firma bzw. Organisation[5] zu planen, zu erstellen sowie zu unterhalten, nachgegeben. Damit wurde ein Ungleichgewicht zu einem Investor, welcher das Gebäude samt Technik selber plant, erstellt und unterhält, geschaffen. Dem Vermieter ist es nämlich laut Gesetz gestattet, die von einem Contractor in Rechnung gestellten Kosten für Betrieb, Unterhalt und Amortisation vollumfänglich auf die Mieter zu überwälzen. Der klassische Investor darf jedoch nur die Betriebskosten mit den

---

[3] Art. 256b Abs. 1 OR
[4] Art. 257a Abs. 2 OR
[5] i.d.R. Contractor genannt

Mietern abrechnen. Die Amortisation und der Unterhalt der Anlage sind über den Mietzins abzugelten.

Weiter zeichnen sich durch die Einführung neuer Techniken, wie z.B. Solarenergie, kontrollierte Lüftung, etc. zusätzliche Debatten ab, welche Aufwendungen dem Mieter als Nebenkosten überwälzt werden dürfen.

1.1.1 Problemstellung und Zielsetzung

Wie bereits oben erwähnt, bestehen bei gewissen Kosten Diskrepanzen bezüglich der Abrechnungsfähigkeit. Weiter werden in Zukunft aufgrund der technologischen Veränderungen neue Kosten auf die Eigentümerschaft bzw. dem Mieter zukommen. Es gilt zu entscheiden, ob diese als Nebenkosten abgerechnet werden dürfen. Diese Problemstellung wird in dieser Masterthesis aufgenommen sowie die verschiedenen Blickwinkel beleuchtet.

Diese Masterthesis widmet sich ebenfalls der Abrechnungsfähigkeit der Nebenkosten, der Auslagerung von Kosten aus einem bestehenden Mietverhältnis und dem Abfassen des Mietvertrags bezüglich den zu erwähnenden Nebenkostenpositionen. Weiter werden mögliche neue Nebenkosten auf deren Abrechnungsfähigkeit hin betrachtet und Lösungsansätze für eine Vereinfachung der Abrechnungsmethodik aufgezeigt.

1.1.2 Eingrenzung des Themas

Mit dieser Masterthesis werden nur die Problemstellungen und Lösungsansätze für Heiz- und Nebenkosten aus Mietverhältnissen von Immobilien beleuchtet.

1.2 Übersicht über die Entwicklung des Mietrechts

In Art. 34 septies Abs. 2 der alten BV ist auf Verfassungsstufe der Schutz des Mieters wie folgt geregelt:

"Der Bund erlässt Bestimmungen zum Schutze der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter. Die Massnahmen sind nur anwendbar in Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht.“

In der neuen BV ist der Schutz des Mieters unter Art. 109 "Mietwesen" festgelegt und lautet:

"1 Der Bund erlässt Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.
2 Er kann Vorschriften über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen erlassen. Solche dürfen nur allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn sie begründeten Minderheitsinteressen sowie regionalen Verschiedenheiten angemessen Rechnung tragen und die Rechtsgleichheit nicht beeinträchtigen."

Diesem Verfassungsauftrag gingen während des ersten und zweiten Weltkriegs verschiedene Beschlüsse des Bundesrats voraus, worin gewisse Schutzmassnahmen eingeführt und aufgehoben wurden. Im Artikel von Dr. Helen Rohrbach, Bundesamt für Wohnungswesen, BWO, vom 2. Februar 2009,[6] sind die einzelnen Beschlüsse und somit die Entwicklung hin zum heutigen Mietrecht chronologisch aufgeführt.

[6] http://www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00159/index.html?lang=de

2 Grundlagen

2.1 Obligationenrecht

2.1.1 Allgemeines

Das Obligationenrecht gilt als fünfter Teil des Zivilgesetzbuchs, umfasst aktuell die Art. 1 – 1186 und ist in fünf Abteilungen unterteilt.

Das Mietrecht steht im achten Titel der zweiten Abteilung und trägt den Titel "Die Miete". Es umfasst die Art. 253 – 318, und regelt auf Gesetzesstufe die Miete, die Pacht sowie die Leihe. Es ist seit 1. Juli 1990 in Kraft. Die dazugehörende Verordnung[7] wurde gleichzeitig erlassen und erfuhr per 1. August 1996 die letzte Änderung.

Obwohl das Mietrecht separate Artikel aufweist, haben die erste Abteilung des OR "Die allgemeinen Bestimmungen" sowie der dazugehörende erste Titel "Die Entstehung der Obligation" unmittelbaren Einfluss auf die Vertragsverhältnisse zwischen Vermieter und Mieter. Art. 1 OR verlangt eine übereinstimmende Willensäusserung. Art. 2 OR setzt die Einigkeit der Partien in den wesentlichen Punkten voraus, so dass die Nebenpunkte die Verbindlichkeit des Vertrags nicht hindern sollten.

Art. 1 OR, Abs. 2, lässt den Vertragsparteien offen, die Vertragsinhalte schriftlich oder stillschweigend, sprich konkludent, zu vereinbaren. Obwohl das Bundesgericht in seinem Entscheid[8] diese Unterscheidung zulässt, sind an die stillschweigenden Bedingungen hohe Anforderungen gestellt. Wurde ein schriftlicher Vertrag über die Mietsache erstellt, so müssen nach Art. 16 OR die Nebenkosten auch schriftlich vereinbart werden. Zudem ist anzumerken, dass das Bundesgericht in einem weiteren Entscheid[9] in Erinnerung ruft, dass Nebenkosten mit dem Mieter besonders vereinbart werden müssen.[10]

Bereits aus Art. 2 OR, Abs. 1, lässt sich herauslesen, dass mit den wesentlichen Punkten das Mietobjekt wie auch die Zahlung der Miete desselben gemeint sind. Art. 2 OR, Abs. 2, legt den Grundstein für Diskussionen um die Nebenkosten. Diese werden oft als

---

7 VMWG – Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
8 BGE 119 II 445
9 BGE 4C.24/2002
10 MRA 3/2002, S. 114 3.A.

Nebenpunkte betrachtet und schränken den eigentlichen Vertrag – Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt – nicht in einem solchen Ausmass ein, als dass der Vertrag als nicht zu Stande gekommen erklärt werden kann.

Die Nebenkosten werden in den Art. 257a und b OR sowie in den Art. 4 – 8 VMWG detaillierter geregelt, worauf nachfolgend eingegangen wird. Nachdem gewisse Kosten, welche unter Art. 256b OR fallen, auch als Nebenkosten dem Mieter überwälzt werden dürfen, wird auch dieser Artikel untersucht.

2.1.2 Im Speziellen Art. 256b OR

Dieser Artikel umschreibt die Abgaben und Lasten, welche der Vermieter voraussetzungslos schuldet und nicht als Nebenkosten mit dem Mieter abgerechnet werden dürfen. Klassische Beispiele solcher voraussetzungslos geschuldeten Abgaben und Lasten sind die Grundsteuern, die Anschlussgebühren oder Gebäudeversicherungsprämien. In der Literatur[11] werden die Grundgebühren z.B. von Wasser/Abwasser oder Kehricht unterschiedlich beurteilt. Die überwiegende Mehrheit ist der Auffassung, dass die entsprechenden Grundgebühren als Nebenkosten ausscheiden zu können, da z.B. der Wasserverbrauch auch die Grundgebühren beeinflusst. Ein direkter Zusammenhang mit dem Gebrauch der Sache ist dadurch gegeben. Diese Haltung wird zusätzlich dadurch gestützt, dass unter dem BMM diese Kosten dem Mieter belastet werden durften und Art. 256b OR nur unbedeutende redaktionelle Änderungen erfuhr.[12]

Der Mieter hat somit nicht nur Nebenkosten, welche klassisch unter Art. 257a OR fallen zu tragen. Vielmehr können ihm, unter Voraussetzung der besonderen Vereinbarung und des Gebrauchsbezugs, auch Abgaben und Lasten nach Art. 256b OR belastet werden.

---

[11] SVIT-Kommentar, 3. Auflage, S. 101, N3 und N4 vs. Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, S. 238, N14/1.5, je mit weitergehenden Verweisen

[12] SVIT-Kommentar, 3. Auflage, S. 100, N1

Die anderen unter Art. 256b OR fallenden Kosten dürfen somit nicht als Nebenkosten ausgeschieden und mit dem Mieter abgerechnet werden. Diese Kosten sind vielmehr bei der Mietzinskalkulation zu berücksichtigen.

2.1.3 Im Speziellen Art. 257a OR

Das Mietrecht unterscheidet klar zwischen Mietzins und Nebenkosten. Dies ist eine Verbesserung gegenüber dem BMM.[13] Art. 257a OR ist zwingender Natur und kann nicht zu Ungunsten des Mieters verändert werden.[14]

Abs. 1 des genannten Artikels weist deutlich darauf hin, dass nur diejenigen Kosten mit dem Mieter abgerechnet werden dürfen, welche mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Somit sind Kosten z.B. für eine Reparatur ebenso niemals nebenkostenfähig wie Grundsteuern oder Grundpfandzinsen, da diese auch bei leer stehenden Objekten anfallen.[15] Diese sind unter Art. 256 OR und Art. 256b OR erwähnt.

Im 2. Absatz von Art. 257a OR wird festgehalten, dass der Mieter die Nebenkosten nur bezahlen muss, wenn dies mit dem Vermieter besonders vereinbart wurde. Die "besondere Vereinbarung" ist hingegen nicht genau geregelt. Die Ausführung "besonders vereinbart" ist nicht an einen Begriff aus dem Vertragsrecht geknüpft.[16]

In der Literatur wird einhellig die Meinung vertreten, dass für die besondere Vereinbarung die gleiche Formvorschrift wie für den abgeschlossenen Mietvertrag gilt.[17] Aus Beweisgründen ist auf jeden Fall zu empfehlen, die besonderen Vereinbarungen schriftlich abzufassen, damit später keine Streitigkeiten über den tatsächlichen Vertragsinhalt entstehen können.

---

[13] SVIT-Kommentar, 3. Auflage, S. 109, N1 sowie Zihlmann, 2. Auflage, S. 55, II b), 2. Absatz und Higi, S. 221, I. Art. 257a OR

[14] SVIT-Kommentar, 3. Auflage, S. 106, N2 sowie Higi, S. 221, I. Art. 257a OR

[15] SVIT-Kommentar, 3. Auflage, S. 110, N13 sowie Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, S. 237, Ziffer 14/1.5

[16] Zihlmann, 2. Auflage, S. 55, II b), 3. Absatz

[17] Art. 16 OR, 1. Abs.

2.2 VMWG

2.2.1 Allgemeines

In der VMWG werden diverse Präzisierungen vorgenommen, welche nicht auf Gesetzesstufe geregelt werden sollen. Dies ist insofern sinnvoll, da die Verordnung vom Bundesrat geändert werden kann und nicht vom Parlament, d.h. von National- und Ständerat, behandelt werden muss.

In den Art. 4 – 8 VMWG werden die Nebenkosten abgehandelt.

Art. 4, 1. Absatz, VMWG verlangt die mindestens jährliche Abrechnung der Nebenkosten. Dies erlaubt auch eine mehrmalige Abrechnung während des Jahres. Mit der Einführung von Absatz 3 per 1. August 1996 wurde die Unklarheit bezüglich Verrechenbarkeit von Verwaltungskosten sauber definiert. Ab diesem Zeitpunkt können die Verwaltungskosten auch innerhalb der Nebenkosten mit den Mietern abgerechnet werden.

Art. 5 VMWG wird unter Ziffer 2.2.2 detailliert behandelt.

Art. 6 VMWG hält unmissverständlich fest, dass Reparaturen und Erneuerungen sowie die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen nicht als Nebenkosten abgerechnet werden dürfen. Eine Ausnahme bilden die in Art. 6a VMWG genannten Kosten, welche mit der Revision per 1. August 1996 eingeführt wurden. Dies wird unter Ziffer 3.4 umfassend abgehandelt.

Die Art. 7 VMWG "Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume" und Art. 8 VMWG "Abrechnung" sind in der Literatur weitestgehend unumstritten.

2.2.2 Im Speziellen Art. 5 VMWG

Die abrechenbaren Heizungs- und Warmwasserkosten werden in Art. 5 VMWG detailliert beschrieben. Dadurch entstehen bei der Ausgestaltung der Verträge keine Missverständnisse, sofern im Vertrag auf diesen Artikel hingewiesen wird.

Dank Art. 5 VMWG führen die meisten Heizkostenabrechnungen, sofern die entsprechenden Kosten im Mietvertrag als Nebenkosten ausgeschieden sind, zu keinerlei Diskussionen. Dies, wenn die entsprechenden Kreditorenrechnungen

vorliegen, die Kosten mindestens einmal jährlich detailliert aufgelistet und diese Kosten unter den Mietern korrekt verteilt wurden.

3 Abrechnungsfähigkeit von Nebenkosten

3.1 Grundsatz

Nebenkosten können als solche nur mit dem Mieter abgerechnet werden, wenn diese mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.[18] In der Lehre[19] ist teilweise strittig, ob Grundgebühren (z.B. Wasser- / Abwassergebühren) auch als Nebenkosten gelten. Die Mehrheit vertritt jedoch die Auffassung, dass die genannten Grundgebühren nebenkostenabrechnungsfähig sind (vgl. Ziffer 2.1.2).

Nebenkosten können nach Art. 257a OR nur als solche ausgewiesen werden, wenn ein Bezug zum Gebrauch der Mietsache besteht. Andere Kosten, Abgaben oder Lasten, welche ebenfalls anfallen würden, wenn die Liegenschaft leer stünde, fallen unter Art. 256b OR und sind durch den Vermieter zu tragen. Strittig ist die Abrechnungsfähigkeit bei der in der Stadt Zürich erhobenen Meteorwassergebühr. Darauf wird unter Ziffer 3.2 näher eingegangen.

Im Grundsatz können Nebenkosten nur mit dem Mieter abgerechnet werden, wenn diese mit dem Mieter besonders vereinbart wurde.[20] Hingegen können dem Mieter auch Nebenkosten belastet werden, welche aufgrund des Umstands klar von ihm zu tragen sind. Hier kann das überall in der Lehre erwähnte Beispiel der Waschmaschine mit Münzzähler erwähnt werden, wonach der Mieter die Waschmaschine nur gegen Einwurf von Geldstücken betreiben kann. Diese Nutzungsgebühr muss nicht im Mietvertrag erwähnt sein.[21]

Nebenkosten dürfen dem Mieter ebenfalls nur belastet werden, wenn dieser davon profitiert. So dürfen z.B. TV-Gebühren dem Mieter nicht verrechnet werden, wenn der Anschluss plombiert wurde, der Kabelnetzbetreiber dies dem Vermieter mitgeteilt hat und die entsprechenden Kosten dafür nicht mehr in Rechnung stellt.

Teilweise kommunizieren Mieter, dass sie von gewissen Einrichtungen nicht profitieren. So wollen z.B. Bewohner von Erdgeschosswohnungen keine Liftkosten

---

[18] Art. 257a, Abs. 1 OR
[19] SVIT-Kommentar, 3. Auflage, S. 109, N12, vs. Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Seite 237, Ziffer 14/1.5
[20] Art. 257a, Abs. 2 OR
[21] z.B. Higi, ZK, N 13 zu Art. 257a-257b OR oder Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Seite 239

bezahlen, da der Lift von ihnen nicht genutzt werde. Hier ist eine Verrechnung zulässig, da die Erdgeschossbewohner den Lift nutzen könnten. Sinnvoll wäre, eine differenzierte Verteilung dieser Kosten vorzunehmen, indem Erdgeschosswohnungen weniger, Wohnungen in den oberen Etagen hingegen mehr zahlen.

3.1.1 Voraussetzung der Abrechnungsfähigkeit

Wie in Ziffer 3.1 dargelegt, müssen die Nebenkosten auf den Gebrauch der Sache zurück zu führen sein. Weiter müssen die Kosten tatsächlich anfallen. Es ist nicht erlaubt, irgendwelche Pauschalen, z.B. für Servicekosten am Brenner, in der Abrechnung aufzulisten, wenn die Kosten nicht effektiv angefallen sind. Als Ausnahme zu dieser Regel gelten die anteiligen Aufwendungen für die Tankrevision, Boilerentkalkungen oder nicht jährlich wiederkehrende Gartenarbeiten, welche dann anteilig den nächstfolgenden Abrechnungsjahren belastet werden dürfen.

3.2 Mögliche Nebenkosten

Thomas Oberle listet in seinem Buch[22] die möglichen Nebenkosten explizit auf. Im Mietrecht für die Praxis[23] werden die Nebenkosten eher summarisch erwähnt, woraus bei einer gerichtlichen Prüfung eventuell der zu geringe Detaillierungsgrad als Negativum z.L. des Vermieters ausgelegt werden könnte. Im SVIT-Kommentar[24] sowie bei Higi[25] werden zusätzliche Nebenkosten aufgeführt, welche Thomas Oberle nicht detailliert aufführt.

Im Sinne eines Überblicks werden die Nebenkosten aus der genannten Literatur unter Ziffer 3.2.1 und Ziffer 3.2.1.1 zusammengefasst.

---

[22] Nebenkosten / Heizkosten, 4. überarbeitete Auflage 2009, S. 21
[23] Mietrecht für die Praxis, S. 237, N14/1.4 und N14/1.5
[24] SVIT-Kommentar, S. 109, N12
[25] Higi, S. 223, N8

3.2.1 Aufzählung möglicher Nebenkosten

- Treppenhausreinigung
- Hauswartung
- Hauswartspesen
- Garten- und Umgebungspflege
- Kosten der Schneeräumung
- Schneeräumungsgebühren der Gemeinden für Privatstrassen
- ARA-Gebühren (Abwassergebühren)
- Wasserzins
- Kehrichtabfuhrgebühren als Verbrauchergebühren
- Kehrichtgrundgebühr (in Gemeinden, die eine Sackgebühr kennen)
- Spezielle Grüngutabfuhrgebühren
- Kanalisationsgebühren
- Gasverbrauch für Kochgas
- Unterhalt Lüftungsanlagen
- Kabel-TV-Gebühren / Antennengebühren
- Allgemeinstrom (für die Beleuchtung gemeinschaftlicher Räume, für die Waschmaschine, für Ventilatoren, Heizungsbrenner, etc.)
- Strom- und Wasserverbrauch der Waschmaschine
- Liftbetriebskosten
- Serviceverträge (vgl. Ziffer 3.2.1.1)
- Schwimmbad (Beheizung und Service)
- Sicherheits- und Wachdienst (soweit dieser primär dem Schutz der Mieter und nicht des Gebäudes dient)
- Personalkosten bei Alterswohnungen
- Aufwand für Entrostung von Wasserleitungen

3.2.1.1 Serviceverträge

In der heutigen Zeit bieten fast alle Lieferanten von technischen Einrichtungen spezielle Serviceverträge an. Nachfolgend eine Auswahl:

- Heizungsbrenner
- Leckwarnanlagen
- Pumpen
- Waschmaschine / Wäschetrockner
- Geschirrspüler / Kochherd / Kühlschrank
- Lüftung / Klima

- Brandmeldeanlagen / Sprinkleranlage
- Garagentor
- Schliesssysteme

Dem Vermieter steht das Recht zu, einzelne Verträge abzuschliessen. Der Mieter kann von sich aus die Serviceverträge mit dem Hinweis, dass er diese als nicht nötig erachte, nicht kündigen.

Der Vermieter muss sich beim Abschluss von Serviceverträgen Gedanken machen, ob sich diese und die daraus resultierenden Kosten rechnen. Will er die Kosten mit dem Mieter abrechnen, erhöht sich die Bruttomiete[26], was sich allenfalls bei einer Wiedervermietung nachteilig auswirken kann. Weiter muss der Service vom Hersteller empfohlen und die Kosten müssen verhältnismässig sein.

3.3 Keine Nebenkosten

Art. 256 OR, Abs. 1, hält fest, dass der Vermieter für den dauernden Unterhalt des Mietobjekts zuständig ist, damit dieses zum vorausgesetzten Gebrauch immer in einem tauglichen Zustand ist.

Unter diesen Artikel fallen klassische Reparaturen und Erneuerungen am Mietobjekt.

Art. 256b OR wird unter Ziffer 2.1.2 behandelt.

Da Art. 257 – 257b OR zwingendes Recht darstellen,[27] ist eine im Mietvertrag anderslautende Vereinbarung ungültig und die unter Art. 256b OR fallenden Kosten müssen vom Mieter nicht übernommen werden. Detaillierte Ausführungen hierzu sind unter Ziffer 2.1.2 nachzulesen.

---

[26] Bruttomiete setzt sich aus dem Mietzins nach Art. 257 OR und den Nebenkosten nach Art. 257a und b OR zusammen

[27] SVIT-Kommentar, 3. Auflage, S. 106, N2

3.4 Externe Heizanlage

Nach Einführung des aktuellen Mietrechts per 1. Juli 1990 traten verschiedene Contractor[28] auf den Markt, welche einem Investor anboten, die Heizanlage als Contractor auf eigene Kosten zu planen, zu realisieren und zu unterhalten. Zwischen dem entsprechenden Contractor und dem Investor wird in der Regel eine Grunddienstbarkeit mit einer Laufzeit von 30 Jahren öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Bis zur Änderung der VMWG per 1. August 1996 konnten gegenüber den Mietern nur die Arbeitspreise abgerechnet werden. Der Vermieter musste gegenüber dem Contractor die Aufwendungen für die Erstellung, die Amortisation und den Unterhalt zahlen. Eine Änderung, künftig sämtliche Kosten des Contractors dem Mieter belasten zu können, wurde gewünscht, weshalb mitunter per 1. August 1996 das VMWG revidiert und Art. 6a VMWG neu eingeführt wurde.

Art. 6a VMWG steht im Widerspruch zu Art. 256b OR, welcher dem Vermieter die Kosten der Erstellung, der Amortisation und des Unterhalts überbindet.

Hier stellt sich die Frage, weshalb eine solch schwerwiegende Ausnahme geschaffen wurde. Je nach Optik sind die Argumente klar:

<u>Für eine Ausnahmeregelung (in der Regel die Optik des Investors)</u>

- Planungs- und Investitionskosten können ausgelagert werden.
- Unterhalts- sowie Erneuerungskosten werden ebenfalls dem Mieter überwälzt.
- Theoretisch hat der Mieter eine Ansprechperson (Contractor), wenn das Mietobjekt nicht genügend geheizt bzw. belüftet ist.
- Tiefere Investitionskosten und dadurch ein tieferer Nettomietzins. Dies kann sich bei der Vermietung als Vorteil erweisen.

[28] z.B. EKZ, EWZ, ETH Immobilien

Gegen eine Ausnahmeregelung (in der Regel Optik des Mieters)

- Contractinggebühren sind enorm hoch.[29]
- Mieter hat mit Contractor keinen Vertrag und wendet sich somit an seinen Vertragspartner (direkt an Vermieter oder die beauftragte Bewirtschaftungsfirma). Diese müssen das Anliegen an den Contractor weiterleiten.
- Wenn der Contractor die vorgeschriebene Heizmenge[30] nicht liefern kann, klagt der Mieter den Vermieter und nicht den Contractor bei der Schlichtungsbehörde des entsprechenden Bezirks am Ort der gelegenen Sache ein. Der Vermieter muss eine allfällige Ertragseinbusse wegen einer Mietzinsherabsetzung beim Contractor auf dem ordentlichen Rechtsweg einfordern, sofern diesbezüglich keine klare Vertragsregelung beseht.
- Warum soll eine Ausnahmeregelung nur für ausgelagerte Heizzentralen, aber nicht für andere Investitionen (z.B. Liftanlagen, Lüftungsanlage, etc.) möglich sein?

Meiner Meinung nach muss diese Ausnahme zurück genommen werden, d.h. der Vermieter soll die Planungs-, Investitions- und Unterhaltskosten wieder selbst tragen.

Ein Hauptgrund dafür ist, dass der Vermieter kaum an einem Vertrag mit günstigen Konditionen interessiert ist, da er die mit dem Contractingvertrag anfallenden Kosten nicht selbst bezahlt, sondern diese dem Mieter belastet.

Mit Art. 6a VMWG kann der Contractor jedoch sämtliche Kosten einschliesslich eines Gewinns von rund 6 % verrechnen. Somit dürften dem Vermieter die entsprechenden Gebühren egal. Wie weit der Contractor an günstigen Gebühren interessiert ist, ist schwer abzuschätzen. Dies auch deshalb, weil bei einem Leerstand eines Mietobjektes die entsprechende Gebühr durch den Vermieter zu zahlen ist.

Müsste der Vermieter die Contractinggebühren für die Planungs-, Investitions- und Unterhaltskosten wieder selbst tragen, würde er sich sicher um einen günstigen Vertrag kümmern. Weiter wird sich der Vermieter fragen, inwiefern der Contractingvertrag

---

[29] Begründet ist dies mit der Verzinsung und Amortisation der Investition und des Unterhalts sowie der Erneuerung

[30] SIA Norm 384/2

seine Rendite schmälert und ob eine Eigenfinanzierung nicht doch wirtschaftlicher wäre?

Vorteilig ist unumstritten, dass eine durch einen Contractor betriebene grössere Heizzentrale für mehrere Liegenschaften wirtschaftlicher sowie weniger umweltbelastend ist. Ein weiterer Vorteil ist die fachliche Konzentration und die Bereitstellung einer umfassenden Betreuung der Liegenschaft, welche eine Privatperson wahrscheinlich kaum leiten kann.

4 Neue Nebenkosten

Unter Ziffer 3.4 ist mit dem Beispiel der externen Heizanlage eine neuere Nebenkostenart umfassend beschrieben. Dem technischen Fortschritt sowie der Kreativität der Politiker sind jedoch keine Grenzen gesetzt und somit werden Vermieter und Mieter auch in Zukunft mit neuen Kosten bzw. Finanzierungsmöglichkeiten konfrontiert sein.

Demzufolge können dem Vermieter künftig neue Kosten überwälzt werden, welche er nicht als Nebenkosten mit dem Mieter abrechnen kann, da diese neuen Nebenkosten nicht im Mietvertrag besonders vereinbart wurden. Vielmehr gelten von Behördenseite neu kreierte Kosten als im Mietzins inbegriffen. Selbst dann, wenn diese entweder klare Verbrauchskosten[31] sind und/oder der Vermieter diese Aufwendungen bei der Mietzinsfestlegung nicht kannte. Somit wären diese neuen Kosten im aktuellen Mietzins nicht berücksichtigte.

Wenn der Vermieter einen neuen Servicevertrag betreffend einer neuen technischen Einrichtung abschliessen will, ist es seine Entscheidung, ob er diese Kosten tragen will. Will er die Kosten mit dem Mieter abrechnen, ist dies dem Mieter analog einer Mietzinserhöhung mit amtlichem Formular unter Wahrung der Kündigungsfristen und –termine anzuzeigen. Nachdem es sich um eine völlig neue Installation handelt, ist in diesem Fall der Mietzins nicht um den entsprechenden Betrag des Servicevertrages zu senken.

In den folgenden Kapiteln werden aus heutiger Sicht mögliche neue Nebenkosten sowie deren Abrechnungsfähigkeit genauer untersucht.

---

[31] Kosten nach Art. 257a OR

4.1 Mögliche neue Nebenkosten

Wie unter Ziffer 4 erwähnt, werden der bauliche Fortschritt und neue Gebühren auch in Zukunft abrechnungsfähige Nebenkosten hervorrufen. Unter Ziffer 4.1.1 wird auf deren mögliche Abrechnungsfähigkeit eingegangen werden.

4.1.1 Abrechnungsfähigkeit - Pro und Contra

Glas-Fassadenreinigung

Auch wenn der Vermieter die Reinigung der Glasfassade dem Hauswart mittels eines Servicevertrags überträgt, vertrete ich die Auffassung, dass diese Kosten nicht dem Mieter überwälzt werden können. In der Literatur[32] wird klar kommuniziert, dass die Hauswartung für die Haus- und Umgebungsreinigung zuständig ist. Mit der Hausreinigung werden üblicherweise das Treppenhaus und die allgemeinen Räume der Liegenschaft beschrieben. Diese befinden sich naturgemäss im Innern oder haben einen Bezug zum Innern (z.B. Laubengänge als Treppenhaus ausgekleidet und somit für den Zugang zu den Mietobjekten verantwortlich). Ausserdem wäre es störend, wenn die Glas-Fassadenreinigung als Nebenkosten dem Mieter belastet werden dürfte, Fassadenanstriche aber klar als Unterhaltskosten[33] z.L. des Vermieters gehen. Es ist zu beanstanden, wenn zwei im Grundsatz gleiche Arbeiten nicht gleich behandelt werden. Die gleiche Meinung vertritt auch Thomas Oberle aufgrund eines geführten Telefoninterviews vom 9. September 2010.

Contracting für Lüftungsanlagen

Hier zeigt sich bereits ein erstes Problem bezüglich Ausnahmen nach Ziffer 3.4. Warum soll ein Vermieter die gesamten Kosten einer externen Heizzentrale als Nebenkosten[34] abrechnen dürfen, hingegen die Kosten einer im Contracting betriebenen Lüftungsanlage nicht? Wird die im Contracting betriebene Lüftungsanlage teilweise zur Unterstützung der Heizung verwendet, müsste nach geltendem Recht ein Teil der Contractinggebühren auf den Mieter überwälzt werden können. Dies trägt sicher nicht zur Vereinfachung bei. Deshalb vertrete ich auch hier die Ansicht, dass die Kosten für

---

[32] Oberle, S. 22, Hinweis im grauen Kasten; SVIT-Kommentar N26c zu Art. 257-257b OR; Higi, S. 58, N217

[33] Art. 256 OR

[34] Art. 6a VMWG

die Planung, die Investition, den Unterhalt und die Erneuerung seien durch den Vermieter zu tragen. Diejenige für den Betrieb können dem Mieter als Nebenkosten belastet werden.

Contracting für Liftanlagen

Die Situation ist ähnlich wie beim Contracting für externe Heizung bzw. Lüftungsanlagen. Ein Investor eines grossen Gewerbe-/Büro- oder Shoppinggebäudes will mit der komplexen Planung, der Investition, den anschliessenden Unterhalt und der Erneuerung nichts zu tun haben. Er lagert diese Kosten an einen Contractor aus. Auch hier vertrete ich die Meinung, dass Investitionen, Unterhalt und Erneuerung der Anlage Sache des Investors sind, die Betriebskosten Sache des Mieters.

Gebühren für bei der Gemeinde an einen Dritten ausgelagerten Wasser-/Abwasseraufbereitungsanlage

Sofern eine Gebühr für bei der Gemeinde an einen Dritten ausgelagerten Wasser-/Abwasseraufbereitungsanlage eingeführt wird, müsste die Gemeinde die bis anhin eingeforderte Grundgebühr erlassen, da die Gemeinde diesen Dienst nicht mehr selbst anbietet. Daher sind diese neuen Gebühren klar nebenkostenabrechnungsfähig und die bisherigen Gebühren werden nicht mehr in Rechnung gestellt. Somit können diese nicht mehr abgerechnet werden. Es ist zu hoffen, dass durch eine Namensänderung der Gebühr die Kosten weiterhin abgerechnet werden dürfen.

Anfahrtspauschale pro Liegenschaft für Abfuhrorganisation

Die Gemeinden verrechnen eine Grundgebühr für die Kehrichtabfuhr, um die Grundkosten für die Bereitstellung, die Fahrt, die Logistik und die Administration decken zu können. Der Bewohner zahlt mit der Sackgebühr die Entsorgungskosten nach Aufwand. Sollte nun eine Gemeinde eine zusätzliche Anfahrtspauschale einführen, wäre wohl gleich vorzugehen wie bei den Meteorwassergebühren in der Stadt Zürich.[35]

[35] Siehe Ausführungen SVIT-Kommentar, S. 118 ff., Abs. IV. Zusammenfassung und Exkurs zum Thema "Meteorwassergebühren"

Reinigung von Dachwasserrinnen

Gemäss Bundesgerichtsentscheid[36] dürfen die Kosten für die Reinigung von Dachwasserrinnen als Nebenkosten mit den Mietern abgerechnet werden. Mir ist dies nicht einleuchtend, da es sich um einen Unterhalt handelt, welcher unabhängig von der Belegung der Liegenschaft anfällt und somit als klassische Last nach Art. 256b OR anfällt.

Betriebskosten für Dachbegrünung

Die Betriebskosten der Dachbegrünung (z.B. Wässerung, Pflege der Pflanzen) können auf jeden Fall als Nebenkosten betrachtet werden, da dies eine Tätigkeit darstellt, welche normalerweise durch den Hauswart ausgeführt wird. Störend ist lediglich, dass die extensive Dachbegrünung auch gepflegt werden muss, wenn die Liegenschaft leer steht. Aus meiner Sicht ist jedoch der Nutzen der Mieter höher zu gewichten, da er durch eine korrekte Pflege der Dachbegrünung Energiekosten spart.

Reinigung der Lüftungskanäle bei kontrollierten Lüftungen (Minergie)

Lüftungskanäle müssen in gewissen Zeitabständen gereinigt werden. Diese Reinigungskosten fallen lediglich aufgrund des Gebrauchs der Mietsache an und sind deshalb nebenkostenfähig. Nachdem diese Reinigung nicht jährlich zu erfolgen hat, soll dies nach dem gleichen Kriterium wie die Tankrevision gehandhabt werden. Es ist ratsam, sich bei Bezug der Liegenschaft durch eine spezialisierte Firma eine Offerte erstellen zu lassen, damit von Beginn weg die jeweilig anteilige Rate der Nebenkostenabrechnung belastet werden kann. Auch hier vertritt Thomas Oberle die gleiche Meinung, welche er anlässlich des Telefonats wieder gegeben hat.

Service an Solaranlagen / Photovoltaik / Windenergie

Diese im Titel genannten Kosten betrachte ich eindeutig als nebenkostenfähig. Sie dienen der Mieterschaft für die Heiz- resp. Stromgewinnung und sind klassische Verbrauchskosten. Die daraus resultierenden Servicekosten können analog wie die Brennerservicekosten bei Heizanlagen betrachtet und somit mit der Mieterschaft abgerechnet werden.

---

[36] mp 2/10, S. 119 ff, BGE 4A_185/2009

4.2 Voraussetzungen für die Abrechnungsfähigkeit

Neue Gebühren oder Kosten sind immer auf den in Art. 257a OR erwähnten Gebrauch hin zu prüfen. Nur wenn diese Ausgaben aufgrund der Nutzung des Mieters verbrauchsabhängig sind, können sie dem Mieter verrechnet werden. Sind diese voraussetzungslos geschuldet, müssen die daraus resultierenden Aufwendungen durch den Vermieter getragen werden.

4.2.1 Schwierigkeiten bei der Definition der Abrechnungsfähigkeit

Seit einigen Jahren unterbreiten z.B. Heizungsfirmen oder Liftfirmen den Vermietern neben dem klassischen Servicevertrag auch Serviceverträge, welche kleinere und grössere Unterhaltsarbeiten einschliessen. Bei solchen Verträgen muss derjenige Teil, welcher dem Unterhalt resp. der Erneuerung dient, der Nebenkostenabrechnung gutgeschrieben werden. Es darf bezweifelt werden, dass dies seitens der Vermieter tatsächlich immer vollzogen wird.

Die gleiche Problematik stellt sich bei einem Contracting für Lüftungs- resp. Liftanlagen. Die Betriebskosten sind nebenkostenfähig, die Planungs-, Investitions- und Unterhalt-/Erneuerungskosten hingegen nicht. Bezüglich einheitlicher Regelung verweise ich auf Ziffer 3.4.

Inwieweit eine Grundgebühr nicht nebenkostenfähig sein soll, wird in der Literatur[37] kontrovers gehandhabt. Aus meiner Sicht sind die Wasser-/Abwassergrundgebühren wie auch die Kehrichtgrundgebühren klar nebenkostenfähig. Diese entstehen nur an, wenn das Gebäude auch genutzt wird. Steht eine Liegenschaft leer, kann der Vermieter sich von diesen Kosten befreien. Diese Ausgaben fallen nicht bei der Liegenschaft an sich an, sondern haben einen klaren Kontext zur Nutzung der Liegenschaft.

Weiter stellt sich die Frage, ob neu eingeführte Gebühren an Stelle von bisherigen Gebühren (z.B. die in Ziffer 4.1.1 genannten Gebühren für bei der Gemeinde an einen Dritten ausgelagerten Wasser-/Abwasseraufbereitungsanlage) ebenfalls mit dem Mieter abgerechnet werden dürfen. Die aktuelle Rechtsprechung[38] zeigt, dass nicht im Mietvertrag genannte Nebenkostenpositionen nicht abgerechnet werden dürfen. Will der

---

[37] Mietrecht für die Praxis, S. 238, N14/1.5 vs. SVIT-Kommentar, S. 109, Abs. III. Die Nebenkosten gemäss Art. 257a und b OR, N12

[38] z.B. BGE 4C.24/2002

Vermieter diese Kosten weiterhin mit dem Mieter abrechnen, muss er dies mit amtlichem Formular als einseitige Änderung des Mietvertrags dem Mieter analog einer Mietzinserhöhung anzeigen. Details bezüglich des Vorgehens werden unter Ziffer 5.3 behandelt.

5 Vertragserstellung und Ausgliederung bei bestehenden Mietverträgen

5.1 Grundsatz

Wie bereits mehrfach ausgeführt, können nur diejenigen Kosten, welche besonders mit dem Mieter vereinbart sind,[39] als Nebenkosten abgerechnet werden. Diese müssen wiederum mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen.[40] Wird einer dieser beiden Punkte nicht eingehalten, können die entsprechenden Kosten nicht verrechnet werden.

5.2 Vertragsausgestaltung

Wird der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen, welches die Regel ist, so sind auch diejenigen Nebenkosten, welche der Mieter zu tragen hat, schriftlich fest zu halten.[41] Ein Verweis auf die allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag, in welchem alle möglichen Nebenkosten aufgeführt sind, genügt nach geltender Rechtsprechung[42] nicht.

Dies hat zur Folge, dass sämtliche Nebenkosten einzeln im Mietvertrag aufgelistet werden müssen.

Wie das Bundesgericht in seinem Urteil[43] festhielt, ist es hingegen nicht nötig, für die einzelnen Nebenkostenpositionen einzelne Akontobeiträge festzusetzen. D.h., es genügt, wenn ein Betrag für alle Heiz-/Nebenkosten aufgelistet wird.

Das Beispiel auf den nächsten zwei Seiten zeigt eine Möglichkeit der Vertragsgestaltung.

---

[39] Art. 257a, Abs. 2 OR
[40] Art. 257a, Abs. 1 OR
[41] Art. 16 OR
[42] BGE 4C.24/2002
[43] BGE 4A.185/2009

Mietvertrag für Wohnräume

Der Einfachheit halber wird in diesem Vertrag auf die weiblichen Formen «Mieterin, Vermieterin» usw. verzichtet und statt dessen «Mieter, Vermieter» usw. als Oberbegriff verwendet.

Vermieter:	**Mustervermieter, 9999 Musterdorf** **c/o Musterverwaltungs AG** **Musterstrasse 9999** **9999 Musterdorf** **099 999 99 99**
Mieter:	**Muster Mieter, Musterstrasse 9999, 9999 Musterdorf**

(Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch.)

Liegenschaft:	**Musterstrasse 9999, 9999 Musterdorf**
Mietobjekt:	**1-Zimmer-Wohnung 1. OG rechts**

Verwendung zu Wohnzwecken. Für 1 Personen. Familienwohnung: nein

Zur Mitbenützung: Waschküche / Trockenraum

Mietbeginn:	**01.04.2010, 12.00 Uhr**
Kündigung bei unbestimmter Dauer:	3-monatlich im Voraus auf Ende März und September, jedoch frühestens auf den 30.09.2011 (Mindestdauer).

Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief, jene durch den Vermieter mit amtlichem Formular zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Für die Kündigung von Mietverträgen für Familienwohnungen gelten die besonderen Bestimmungen (Ziff. 16) in den «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume». Bei ausserterminlichen Kündigungen ist deren Ziff. 17 zu beachten.

Mietzins:	Nettomietzins		CHF	720.00
	Heiz- und Nebenkosten (fix)	Akonto	CHF	165.00
	zahlbar monatlich zum Voraus		**CHF**	**885.00**

Folgende Heiz- und Nebenkosten werden mit dem Mieter einmal jährlich abgerechnet:

Als Nebenkosten werden abgerechnet: Allgemeinstrom inkl. allen Grundgebühren, Wasser-/Abwasserverbrauchskosten inkl. allen Grundgebühren, Kehricht- und Grüngutentsorgungsgrundgebühren, Kabelfernsehgebühren, Hauswartung einschliesslich aller Sozialleistungen und Versicherungen sowie Umgebungspflege / Schneeräumung und Spesen, Gartenunterhalt, Liftunterhalt, Verwaltungskosten. Stichtag: 30. Juni

Als Heizkosten werden abgerechnet: Kosten nach Art. 5 VMWG, insbesondere Heizmaterialverbrauch, Heizungsbedienung, Pumpen-/Brennerstrom, Kaminfeger, Feuerungskontrolle, Servicekosten, Tankrevision, Boilerentkalkung, Warmwasseraufbereitung, Verwaltungshonorar. Stichtag: 30. Juni

Depot: CHF 1'800.00 (maximal drei Monatsmieten)

Berechnungsgrundlagen:	Hypothekarzinssatz 3.00 %, Landesindex der Konsumentenpreise 159.30 Punkte (Basis 1982), Kostenstand ausgeglichen bis 30.09.2009.
Vorbehalte:	– Reserve aus Berechnungsstand bei Vertragsabschluss: CHF 9.15 / 1.27 %
	– weitere:

Abbildung 1: Mietvertrag, Seite 1 von 2

Mahn- und Inkassogebühren

Der Vermieter bzw. dessen Vertreter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen dem Mieter in Rechnung zu stellen.

Bestimmungen über das Depot

Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis wird bei Vertragsabschluss eine Kaution (siehe Vorderseite Depot) vereinbart.

Art. 257e OR

Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.

Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen.

Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.

Besondere Vereinbarungen

In Abänderung zu Ziffer „9. Untermiete" der allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume bedarf die Untermiete im Voraus eine schriftliche Bewilligung der Verwaltung. Damit die Verwaltung entscheiden kann, ist ihr eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen.

Die «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume», Ausgabe 2007 (HEV, SVIT, VZI), sowie die "Hausordnung", Ausgabe 2007 (HEV, SVIT, VZI) bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt und enthält alle getroffenen Abmachungen. Jede Änderung oder Ergänzung derselben bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragspartner unterzeichnet haben.

Ort und Datum:	Ort und Datum:
Für den Vermieter:	Der/Die Mieter:
Musterverwaltungs AG, 9999 Musterdorf	Muster Mieter

Abbildung 2: Mietvertrag, Seite 2 von 2

5.3 Ausgliederungen von Nebenkosten bei bestehenden Mietverhältnissen

Der aktuelle Mietvertrag sieht z.B. nur die Abrechnung der Heiz-/Warmwasserkosten nach Art. 5 VMWG vor. Im Sinne der Kostentransparenz möchte nun der Vermieter in Zukunft alle möglichen Nebenkosten seiner Liegenschaft dem Mieter überwälzen. Wie ist hierbei vorzugehen?

Der Vermieter muss die Einführung von neuen Nebenkosten nach den Regeln der Mietzinserhöhung dem Mieter bekannt geben.[44]

Um die Höhe der neu mit dem Mieter abzurechnenden Nebenkosten zu eruieren, müssen die Kosten der vergangenen drei Jahre zusammen getragen werden.[45] Hiervon ist der Durchschnitt zu errechnen. Das entsprechende Resultat ist die Gesamtsumme, um welche die Mietzinse nach Art. 257 OR zu senken sind.

Die Überlegung, wonach nur auf die Kosten der vergangenen zwölf Monate für die Berechnung der Auslagerung der Nebenkosten abgestützt werden soll, ist zu verwerfen. Der Vermieter könnte bei einem solchen Verordnungsartikel den Zeitpunkt so wählen, dass er einen möglichst hohen Nutzen erzielt. D.h., bei enorm tiefen Gebühren bzw. Heizölkosten würde er umstellen, bei sehr hohen Preisen nicht. Dies deshalb, weil das Risiko einer Kostenreduktion (fallende Heizölpreise) vorhanden ist und somit der Nettomietzins zu fest gesenkt würde.

Nachfolgend werden verschiedene Verteilermöglichkeiten dargestellt:

<u>Verteilung nach Anzahl Wohnungen</u>

Sind in der Liegenschaft einheitliche Wohnungen vorhanden, so kann die Summe durch die Anzahl Wohnungen verteilt werden.

---

[44] BGE 121 III 460; SVIT-Kommentar, S. 112, N23 mit Verweise auf weitergehende Literatur

[45] Hierzu kann Art. 4, Abs. 2, VMWG, bezüglich der Höhe der Pauschale als Leitfaden genommen werden

Verteilung nach Anzahl Zimmern

Die Anzahl Zimmer aller Wohnungen werden zusammen gerechnet. Pro Wohnung erfolgt ein Zuschlag von "1", damit eine Ausgleichskorrektur für die unterschiedlichen Grössen entsteht. Die Berechnung sieht für ein Muster-Mehrfamilienhaus somit wie folgt aus:

2 x 1.5-Zimmer-Wohnungen	3
2 x 3.5-Zimmer-Wohnungen	7
2 x 5.5-Zimmer-Wohnungen	11
Total der Zimmer ergibt:	21
Korrekturfaktor von 1 pro Wohnung ergibt:	6
Nenner ergibt somit	27

Die 1.5-Zimmer-Wohnung trägt 2.5 von 27 Einheiten der Nebenkosten, eine 3.5-Zimmer-Wohnung 4.5 von 27 Einheiten und eine 5.5-Zimmer-Wohnung 6.5 von 27 Einheiten.

Diese Berechnung hat den Vorteil, dass die Verteilung unabhängig von der Wohnungsgrösse (in m^2 betrachtet) erfolgt. Nachteilig ist, dass die Belegung in grösseren Wohnungen im Verhältnis zu den kleineren Wohnungen geringer ist. Der Korrekturfaktor versucht diesen Nachteil wett zu machen.

Verteilung nach Wohnfläche

Die einzelnen Wohnungsflächen sind zu addieren und daraus ergibt sich der Nenner. Die einzelnen Wohnungsflächen ergeben den Zähler.

Diese Berechnung hat den Vorteil, dass die Schlafzimmer weniger stark ins Zähler-Gewicht fallen, sind doch bei kleinen Wohnungen ebenfalls Küchen und Bäder vorhanden, welche zur Wohnungsfläche gehören. Nachteilig ist, dass eine Wohnung mit vielen Zimmern normalerweise grosszügiger geschnitten ist und dadurch im Verhältnis mehr m^2 aufweist.

Verteilung nach Anzahl Personen in der Wohnung

Diese Version ist völlig unpraktikabel. Es kann nicht angehen, dass der Vermieter jährlich eine Belegungsliste nachführt.

Verteilung nach Anzahl Wohneinheiten

Dieser Verteiler ist dann zu verwenden, wenn die Kosten ebenfalls pro Wohnungseinheit dem Vermieter in Rechnung gestellt werden (z.B. Kabelfernsehgrundgebühren, Kehrichtgrundgebühren, etc.). Dieser Schlüssel kann auch für die Hauswartung angewandt werden, da aufgrund des immer höheren Flächenanspruchs der Bewohner in grossen Wohnungen immer weniger Leute im Verhältnis zu kleineren Wohnungen leben.

Verteilung nach möglicher Nutzung

Bei den Liftkosten muss ein separater Verteilschlüssel angewandt werden. Die Wohnungen in den unteren Etagen haben sich am wenigsten an den Kosten zu beteiligen, die Wohnungen in den oberen Etagen müssen mehr zahlen. Dies deshalb, weil Wohnungsbewohner in den oberen Stockwerken den Lift tendenziell öfters benützen.

Die Umsetzung wird nachfolgend beschrieben.

Die Gesamtsumme der auszugliedernden Nebenkosten und der Verteilschlüssel pro Wohnung ist nun bekannt. So muss nach den Regeln der Mietzinserhöhung der Mietzins um diese Summe gesenkt und die neu abzurechnenden Nebenkosten als Akontobetrag neu eingeführt und unter den "B. Andere einseitige Vertragsänderungen" beim amtlichen Formular des Kantons Zürich[46] detailliert beschrieben werden. Ein Verweis auf ein beiliegendes Schreiben ist möglich.[47]

Die nachfolgende Abbildung auf dem vom Kantons Zürich genehmigten Formular dient als Beispiel für die Einführung von neuen Nebenkosten unter Reduktion des Mietzinses.

---

[46] Es kann auch ein vom Kanton bewilligtes Formular verwendet werden
[47] Art. 19, Abs. 1bis, VMWG

Muster Vermieter
9999 Musterdorf
c/o Musterverwaltungs AG
Musterstrasse 9999
9999 Musterdorf

Musterdorf, 7. September 2010

Einschreiben
Herr
Bruno Ober
Fre -
80?

Bisherige Berechnungsgrundlagen:
Hypothekarzinssatz 3.00 %
Mass. Indexstand (Basis 1982) 159.30
Kostensteigerung bis 30.09.2009

Objekt-Nr.: 2-Zimmer-Wohnung EG links (131.1.1001)
Liegenschaft: 1 Fre , 803

Gestützt auf die Art. 269 b, c und d des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) geben wir Ihnen folgende Mietzinsänderungen und/oder andere einseitige Vertragsänderungen bekannt:

A. Mietzinsänderung mit Wirkung ab 01.04.2011

	Bisher Fr.	Neu Fr.
1. Nettomietzins:	1'310.00	1'091.00
2. Nebenkosten: Akonto Heiz- und Nebenkosten	84.00	303.00
Total monatlich		1'394.00

Klare Begründung der Mietzinsänderung
Die bisherigen Berechnungsgrundlagen bleiben unverändert

B. Andere einseitige Vertragsänderungen
1. Umschreibung der Änderung: Einführung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung

2. Klare Begründung der Änderung: Die detaillierte Begründung entnehmen Sie bitte dem beiliegendem Schreiben vom 7. September 2010, welches einen integrierenden Bestandteil dieser einseitigen Vertragsänderung bildet.

3. Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. April 2011

Diese Mietzinsänderung und/oder andere einseitige Vertragsänderung kann innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde als missbräuchlich angefochten werden.
Zuständige Schlichtungsbehörde: Paritätische Schlichtungsbehörde des Bezirkes, in dem sich das Mietobjekt befindet (zuständiges Bezirksgericht). Formular genehmigt von der zuständigen Behörde des Kantons Zürich am 25. Juli 2005.

Musterverwaltungs AG

Auszug aus dem Obligationenrecht: siehe Rückseite.

Abbildung 3: Mitteilung betr. einseitige Vertragsänderungen, Seite 1 von 2

Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts

Achter Titel: Die Miete

Zweiter Abschnitt:
Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

Art. 269 (A. Missbräuchliche Mietzinse. I. Regel)

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

Art. 269a (II. Ausnahmen)

Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie insbesondere:

a. im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen;
b. durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
c. bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
d. lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dienen, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewährt wurde, und in einem dem Mieter im voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
e. lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
f. das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

Art. 269b (B. Indexierte Mietzinse)

Die Vereinbarung, dass der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen und als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird.

Art. 269c (C. Gestaffelte Mietzinse)

Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist nur gültig, wenn:

a. der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;
b. der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
c. der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

Art. 269d (D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter)

1 Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.

2 Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter:

a. sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;
b. sie nicht begründet;
c. mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

3 Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

Art. 270 (E. Anfechtung des Mietzinses I. Herabsetzungsbegehren 1. Anfangsmietzins)

1 Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

a. er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
b. der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

2 Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

Art. 270a (2. Während der Mietdauer)

1 Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.

2 Der Mieter muss das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; dieser muss innert 30 Tagen Stellung nehmen. Entspricht der Vermieter dem Begehren nicht oder nur teilweise oder antwortet er nicht fristgemäss, so kann der Mieter innert 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anrufen.

3 Absatz 2 ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

Art. 270b (II. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen)

1 Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten.

2 Absatz 1 gilt auch, wenn der Vermieter sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters ändert, namentlich seine bisherigen Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten einführt.

Art. 270c (III. Anfechtung indexierter Mietzinse)

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann eine Partei vor der Schlichtungsbehörde nur geltend machen, dass die von der anderen Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses durch keine entsprechende Änderung des Indexes gerechtfertigt sei.

Art. 270d (IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse)

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse nicht anfechten.

Art. 270e (F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens)

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

a. während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustandekommt, und
b. während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.

Abbildung 4: Mitteilung betr. einseitige Vertragsänderungen, Seite 2 von 2

Muster Vermieter
9999 Musterdorf
c/o Musterverwaltungs AG
Musterstrasse 9999
9999 Musterdorf

Einschreiben
Bruno Ober
Fre-Strasse
803x Zürich

Musterdorf, 7. September 2010

Fre-Strasse, 803x Zürich
Begründung für einseitige Vertragsänderung gemäss Mitteilung vom 7. September 2010

Sehr geehrter Herr Ober

Die Eigentümerschaft hat sich entschieden, die nach Art. 257a OR möglichen Nebenkosten künftig mit den Mietern abzurechnen.

Die Erfolgsrechnungen der vergangenen drei Jahre bezüglich den Nebenkosten, welche künftig mit den Mietern abgerechnet werden, präsentiert sich wie folgt:

Nebenkostenposition	Kosten 2007	Kosten 2008	Kosten 2009	Durchschnitt
Wassergebühren	Fr. 10'000.00	Fr. 11'000.00	Fr. 9'000.00	Fr. 10'000.00
Abwassergebühren	Fr. 5'000.00	Fr. 6'000.00	Fr. 4'000.00	Fr. 5'000.00
Kehrichtgebühren	Fr. 2'000.00	Fr. 2'000.00	Fr. 2'000.00	Fr. 2'000.00
TV-Gebühren	Fr. 1'500.00	Fr. 1'500.00	Fr. 1'500.00	Fr. 1'500.00
Hauswartung	Fr. 8'000.00	Fr. 8'500.00	Fr. 9'000.00	Fr. 8'500.00
Liftservicekosten	Fr. 2'000.00	Fr. 2'000.00	Fr. 2'000.00	Fr. 2'000.00
Total				Fr. 29'000.00

Diese Kosten werden mit folgendem Verteiler künftig auf die Mieter verteilt:

1-Zimmer-Wohnungen	6 x 20 Einheiten	120 Einheiten
2-Zimmer-Wohnungen	3 x 30 Einheiten	90 Einheiten
3-Zimmer-Wohnungen	3 x 40 Einheiten	120 Einheiten
Total		330 Einheiten

Für Ihre 2-Zimmer-Wohnung resultiert somit eine Mietzinsreduktion des Nettomietzinses von Fr. 219.00, welche künftig zu den bisherigen Heizakonti von Fr. 84.00 zugeschlagen werden. Somit zahlen Sie ab 1. April 2011 Fr. 303.00 Heiz- und Nebenkostenakonto pro Monat.

Für ergänzende Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Musterverwaltungs AG

Abbildung 5: Begleitschreiben zu einseitigen Vertragsänderungen

5.4 Beispiel einer Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Basierend auf dem unter Ziffer 5.2 abgebildeten Mietvertrag wird nachfolgend eine Heiz- und Nebenkostenabrechnung dargestellt.

Pfannenstiel Immobilien AG	**Nebenkostenabrechnung**	08.09.2010
	01.07.2009–30.06.2010	Seite 1
allgemeine Gruppe	**Kostenzusammenstellung**	

Kollektive Kosten

610	Heizkosten (fix)		
	51000 Heizöleinkauf		
	01.07.2009 Anfangsbestand; 58000 Liter; 100 Liter à 60.90	34'104.00	
	15.09.2009 Oel-Hauser AG, 40'652 lt; 40652 Liter; 100 Liter à 58.90	28'009.20	
	30.11.2009 Tanner Oel AG, 22'027 L; 22027 Liter; 100 Liter à 74.80	16'478.20	
	30.06.2010 Endbestand; 8000 Liter; 100 Liter à 74.80	-5'984.00	
	Total 51000 Heizöleinkauf	72'605.40	
	51010 Heizungsbedienung		
	30.06.2010 Pauschale	420.00	
	Total 51010 Heizungsbedienung	420.00	
	51020 Brennerstrom		
	30.06.2010 Pauschale	1'500.00	
	Total 51020 Brennerstrom	1'500.00	
	51030 Kaminfeger		
	30.10.2009 Müller, 12.10.09	493.00	
	17.05.2010 Müller, 21.4.2010	493.00	
	Total 51030 Kaminfeger	986.00	
	51040 Serviceabo		
	15.09.2009 Meier (Klima Schweiz) AG, 2009 / 2010	1'206.75	
	Total 51040 Serviceabo	1'206.75	
	51050 Anteil Tankrevision		
	30.06.2010 Rate	800.00	
	Total 51050 Anteil Tankrevision	800.00	
	51060 Anteil Boilerentkalkung		
	30.06.2010 Rate	400.00	
	Total 51060 Anteil Boilerentkalkung	400.00	
	Total Heizkosten (fix)		77'918.15
620	Nebenkosten zu Lasten Mieter		
	52000 Allgemeinstrom		
	08.07.2009 Iten Reinigung, Waschgeld	-840.00	
	31.07.2009 EWZ 1.4. - 30.6.09	2'661.05	
	31.08.2009 EWZ 24.7.08 - 28.7.09	62.85	
	23.09.2009 Iten, WG	-840.00	
	21.10.2009 Iten Reinigung, Waschgeld	-860.00	
	30.10.2009 EWZ 1.7. - 30.9.09	2'379.05	
	10.12.2009 Iten Reinigung, Waschgeld	-840.00	
	13.01.2010 Iten Reinigung, Waschgeld	-840.00	
	29.01.2010 EWZ 1.10. - 31.12.09	3'197.95	

Abbildung 6: Heiz- und Nebenkostenabrechnung für die Liegenschaft, Seite 1 von 3

Pfenniastic Immobilien AG allgemeine Gruppe	**Nebenkostenabrechnung 01.07.2009–30.06.2010 Kostenzusammenstellung**	08.09.2010 Seite 2
Kollektive Kosten		
26.02.2010 Iten Reinigung, Waschgeld		-920.00
31.03.2010 EWZ, 4. Akonto		106.00
13.04.2010 Iten Reinigung, Waschgeld		-920.00
17.05.2010 EWZ, 1.1. - 31.3.2010		3'334.05
18.05.2010 Iten Reinigung, Waschgeld		-860.00
25.06.2010 Iten Reinigung, Waschgeld		-920.00
30.06.2010 Pauschale		-1'500.00
Total 52000 Allgemeinstrom		2'300.75
52010 Kehrichtgebühren		
31.07.2009 ERZ, Jun. 09		95.75
31.08.2009 ERZ, Betriebskehricht		233.50
29.09.2009 ERZ, Betriebskehricht		134.30
30.10.2009 ERZ, Betriebskehricht		178.55
30.11.2009 ERZ, Betriebskehricht		138.15
28.12.2009 ERZ, Betriebskehricht		130.40
29.01.2010 ERZ, 12.2009		194.35
01.03.2010 ERZ, Betriebskehricht		120.50
16.03.2010 ERZ, 2010		4'318.85
16.03.2010 ERZ, 2010		8'052.30
31.03.2010 ERZ, Kehricht Feb. 2010		122.90
30.04.2010 ERZ, März 2010		202.70
15.06.2010 ERZ, April 2010		142.25
29.06.2010 ERZ, Mai		128.25
Total 52010 Kehrichtgebühren		15'092.55
52020 Wasser-/Abwasser		
17.08.2009 Wasserversorgung Zürich, 29.4. - 2.7.09		8'972.80
20.10.2009 Wasserversorgung Zürich, 2.7. - 15.9.09		9'654.30
14.12.2009 Wasserversorgung Zürich, 15.9. - 31.10.09		6'004.30
28.01.2010 Wasserversorgung Zürich, 30.10.09 - 5.1.2010		8'934.70
30.04.2010 Wasserversorgung Zürich, 5.1. - 25.2.2010		7'008.50
17.05.2010 Wasserversorgung Zürich, 26.2. - 23.4.2010		8'127.75
16.07.2010 Wasserversorgung Zürich, 24.4. - 22.6.2010		8'403.70
Total 52020 Wasser-/Abwasser		57'104.05
52030 Hauswartung		
29.07.2009 Iten Reinigung		3'873.60
28.08.2009 Iten Reinigung		3'873.60
28.09.2009 Iten Reinigung		3'873.60
28.10.2009 Iten Reinigung		3'873.60
27.11.2009 Iten Reinigung		3'873.60
28.12.2009 Iten Reinigung		3'873.60
02.02.2010 Iten Reinigung		3'873.60
26.02.2010 Iten Reinigung		3'873.60
26.03.2010 Iten Reinigung		3'873.60
28.04.2010 Iten Reinigung		3'873.60

Abbildung 7: Heiz- und Nebenkostenabrechnung für die Liegenschaft, Seite 2 von 3

Pfannenstiel Immobilien AG allgemeine Gruppe	**Nebenkostenabrechnung** **01.07.2009–30.06.2010** **Kostenzusammenstellung**		08.09.2010 Seite 3
Kollektive Kosten			
	28.05.2010 Iten Reinigung	3'873.60	
	28.08.2010 Iten Reinigung	3'873.60	
	30.06.2010 Pauschale	-420.00	
	Total 52030 Hauswartung	46'083.20	
	52040 Hauswartspesen		
	17.05.2010 Iten Reinigung / Hauswartung, Streusalz	187.25	
	Total 52040 Hauswartspesen	187.25	
	Total Nebenkosten zu Lasten Mieter		120'747.80
530	Lift		
	53000 Liftservice		
	31.07.2009 Swisscom Fixnet AG, 1.5. - 30.6.09	51.50	
	31.07.2009 Swisscom Fixnet AG 1.5. - 30.6.09	51.80	
	15.09.2009 EWZ, 1. Akonto	103.00	
	29.09.2009 Swisscom Fixnet AG, Juli / Aug. 09	54.00	
	29.09.2009 Swisscom Fixnet AG, Juli / Aug. 09	50.80	
	18.11.2009 EWZ, 2. Akonto	104.00	
	30.11.2009 Swisscom Fixnet AG, 1.9. - 31.10.09	52.80	
	30.11.2009 Swisscom Fixnet AG, 1.9. - 31.10.09	50.60	
	20.01.2010 BBZ Aufzugstechnik AG, 2010	4'928.10	
	20.01.2010 BBZ Aufzugstechnik AG, 2010	5'824.40	
	29.01.2010 EWZ, 3. Akonto	105.00	
	29.01.2010 Swisscom Fixnet AG, Nov./Dez. 09	52.40	
	29.01.2010 Swisscom Fixnet AG Nov./Dez. 09	52.80	
	31.03.2010 Swisscom Fixnet AG, 1.1. - 28.2.2010	51.20	
	31.03.2010 Swisscom Fixnet AG, 1.1. - 28.2.2010	51.60	
	17.05.2010 EWZ, 5. Akonto	107.00	
	28.05.2010 Swisscom Fixnet AG, 1.3. - 30.4.2010	51.50	
	15.06.2010 Swisscom Fixnet AG, 1.3. - 30.4.2010	51.80	
	Total 53000 Liftservice	11'794.10	
	Total Lift		11'794.10
540	TV-Gebühren		
	54000 TV-Gebühren		
	01.07.2009 Anteil Cablecom 2009	17'846.45	
	08.01.2010 cablecom GmbH, 2010	35'692.90	
	30.06.2010 Abgrenzung Cablecom	-17'846.45	
	Total 54000 TV-Gebühren	35'692.90	
	Total TV-Gebühren		35'692.90
	Gesamttotal der kollektiven Kosten		**246'152.95**

Abbildung 8: Heiz- und Nebenkostenabrechnung für die Liegenschaft, Seite 3 von 3

Mustereigentümer
c/o Pfannenstiel Immobilien AG
Dufourstr. 20
8702 Zollikon

Frau
Ruth Muster
Postfach
8000 Zürich

Zollikon, 9. September 2010

Nebenkostenabrechnung vom 01.07.2009 bis zum 30.06.2010

Sehr geehrte Frau Muster

Aus der nachfolgenden Abrechnung ersehen Sie, welche Heiz-/Nebenkosten vom 01.07.2009 bis 30.06.2010 auf Ihre Räumlichkeiten entfallen.

3,5-Zimmer-Wohnung Nr.24 2.OG, vom 01.07.2009 bis zum 30.06.2010: 360 Tage
Musterstrasse 99, 8000 Zürich

Heizkosten (fix) (4'697.300 Heizquote)	Totalkosten: 77'918.15	
Ihr Anteil: 64.100 Heizquote in 360 Tagen		1'063.30
Nebenkosten zu Lasten Mieter (4'697.300 BK-Schlüssel)	Totalkosten: 120'747.80	
Ihr Anteil: 64.100 BK-Schlüssel in 360 Tagen		1'647.75
Lift (1'038.000 Liftquoten)	Totalkosten: 11'794.10	
Ihr Anteil: 3.000 Liftquoten in 360 Tagen		34.10
TV-Gebühren (104.000 Anschluss)	Totalkosten: 35'692.90	
Ihr Anteil: 1.000 Anschluss in 360 Tagen		343.20
3,228 % Verwaltungshonorar inkl. MWSt		99.70
Total für das Objekt		3'188.05
./. Ihre Akonti aus der Abrechnungsperiode		3'798.00
Saldo zu Ihren Gunsten		**609.95**

Die Rechnung gilt als genehmigt, wenn nicht innert 30 Tagen ab Versand dagegen schriftlich Einsprache erhoben wird. Die Belege können nach Voranmeldung während 30 Tagen bei der Verwaltung eingesehen werden. Nach Ablauf dieser Frist wird der Saldo zu Ihren Gunsten etwa 14 Tage später auf das uns bekannte Bank- oder Postkonto überwiesen. Der Saldo zu unseren Gunsten wollen Sie innert 30 Tagen ab heute überweisen. Bei denjenigen Mietern, welche die Miete mittels LSV zahlen, erfolgt die Abbuchung des obgenannten Betrages nach Ablauf der 30-tägigen Frist. Saldi unter Fr. 10.00 werden auf die neue Rechnung vorgetragen, d.h., weder eingefordert noch ausbezahlt.

Diejenigen Mieter, welche eine Nachzahlung, vorwiegend aufgrund der enorm gestiegenen Energiepreise zu entrichten haben, können ihre monatlichen Akontozahlungen erhöhen lassen. Bitte teilen Sie uns dies schriftlich mit, damit Ihnen neue Einzahlungsscheine zugestellt werden können.

Für ergänzende Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Pfannenstiel Immobilien AG

Abbildung 9: Heiz- und Nebenkostenabrechnung für einen Mieter

6 Pragmatische Lösungsansätze zwecks Vereinfachung der aktuellen Situation

Wie in Ziffer 2.1.1 dargestellt, verlangt das Bundesgericht eine sehr detaillierte Auflistung der abzurechnenden Nebenkosten. Dies kann dazu führen, dass im Extremfall durch eine Namensänderung der Grundgebühren diese nicht mehr abgerechnet werden dürfen, weil die entsprechende Gebühr nicht namentlich erwähnt ist. Dies hat mit dem Schutz der Mieter vor ungerechtfertigten Forderungen der Vermieter nichts zu tun und wäre reiner Formalismus.

In den nachfolgenden Kapiteln sollen Möglichkeiten für eine Vereinfachung aufgezeigt und beleuchtet werden. Ein teilweise diametraler Widerspruch ist meinerseits bewusst gewünscht. Unter den Schlussfolgerungen in Ziffer 7.3 nehme ich Stellung, welchen Weg ich einschlagen würde.

6.1 Umkehr der Vertragsausgestaltung

Wäre es aus Sicht des Vermieters nicht verlockend, wenn er ohne Spezifizierung der Nebenkosten alle Aufwendungen dem Mieter verrechnen könnte, ausser den Unterhalt bzw. die Erneuerung der Mietsache und des Gebäudes sowie der Kapitalaufwendungen?

Diese Idee hat den Vorteil, dass nur noch diejenigen Kosten, welche der Vermieter zu tragen hat, im OR oder in der VMWG erwähnt werden müssten. Alle weiteren Kosten trägt der Mieter. Dies würde bedeuten, dass der Mietzins deutlich tiefer ausfallen würde, dafür die Nebenkosten entsprechend höher. Diskussionen, ob nun diese oder jene Gebühr nebenkostenfähig wäre, entfallen.

Thomas Oberle weist im Interview darauf hin, dass diese Lösung wahrscheinlich mehr Verwirrung als eine Vereinfachung bewirken würde. Es müsste eventuell zwischen Mietzins, mietzinsähnlichen Komponenten und Nebenkosten unterschieden werden. Daraus könnten wieder Probleme entstehen, weshalb er einer solchen Idee eher skeptisch gegenüber steht.

Diese Variante könnte aus Sicht der Steuerbehörden bekämpft werden, da durch die niedrigeren Mietzinseinnahmen das Einkommen der privaten Immobilien-Eigentümer geringer ausfallen könnte. Steuerausfälle sind somit möglich. Anzumerken ist hier, dass durch die tieferen Mietzinsen die pauschale Abzugsmöglichkeit geringer ausfällt. Die

effektiven Aufwendungen müssten jedoch künftig weniger hoch sein, um die gesamten Mietzinseinnahmen wettmachen und so aus der Vermietung von Liegenschaften kein Einkommen erzielen zu können.

6.2 Direktverrechnung an Mieter

Interessant wäre auch die Idee, dass die Leistungserbringer von Nebenkosten diese direkt mit dem Mieter verrechnen. Dies geschieht heute bereits mit dem Wohnungsstrom. Es ist aus meiner Sicht auch bei Wasser-/Abwasser- oder Kehricht-Kosten und der Kabelfernsehgebühren anwendbar.

Bereits sind einzelne Kabelfernsehorganisationen[48] daran, die Verrechnung ihrer Leistungen[49] nicht mehr über den Vermieter, sondern mit den einzelnen Benutzern abzurechnen. Dies deshalb, weil der Kabelnetzbetreiber zwischenzeitlich als Tripple-Anbieter[50] auftritt und die Kundenbindung verstärken möchte. Für die Nutzung des Internets oder der Telefonie muss der Kabelnetzbetreiber ohnehin eine Rechnung stellen, sodass für ihn die Vereinnahmung der Grundgebühren für Radio/TV keinen nennenswerten Mehraufwand bedeuten würde.

Bei den öffentlichen Anstalten kann auch davon ausgegangen werden, dass ein Inkasso nicht übermässigen Mehraufwand bedeutet, wird doch wie oben beschrieben, bereits heute der Stromverbrauch für die Wohnungen individuell eingefordert. Ebenfalls verlangen gewisse Werke[51] bei Reihenhaussiedlungen die Kosten direkt bei den einzelnen Bezügern. Die dadurch höheren Investitionskosten, bedingt durch den Einbau von zusätzlichen Zählern, sind sicherlich nachteilig. Dies ist jedoch vernachlässigbar im Zusammenhang mit der dadurch gewonnenen Rechtssicherheit.

Weiter werden gewisse Kosten für die gesamte Liegenschaft erbracht und können schlecht dem einzelnen Nutzer zugewiesen werden (z.B. Hauswartung, Stromverbrauch der allgemeinen Räume). Hier wäre ein Ansatzpunkt, dass die entsprechenden Leistungserbringer dem Mieter die Kosten nach einem definierten Verteilschlüssel in Rechnung stellen.

---

[48] z.B. GGA Maur, 8122 Binz
[49] Neben den nutzerverursachten Kosten auch die Grundgebühren
[50] Radio/TV, Internet, Telefonie
[51] z.B. EKZ

6.3 Verweis auf allgemeine Bestimmungen

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Vermieter- und Mieterorganisationen die allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag gemeinsam erarbeiten zu lassen. So könnten diese als verbindlich im Mietvertrag (integrierender Bestandteil) erklärt werden. Die in den allgemeinen Bedingungen festgehaltenen Nebenkosten gelten somit als besonders vereinbart. Will der Vermieter gewisse Nebenkosten nicht abrechnen, kann er diese Positionen streichen. Will er zusätzliche Nebenkosten abrechnen, weil z.B. die Gemeinde, in welcher sich die Liegenschaft befindet, spezielle Gebühren erhebt, können diese Nebenkosten weiterhin zusätzlich im Mietvertrag separat aufgelistet werden.

Anschliessende Diskussionen über die einzelnen Punkte, welche in den allgemeinen Bedingungen erwähnt sind, kann so aus dem Weg gegangen werden.

Nachteilig ist, dass die allgemeinen Bedingungen jeweils dann geändert werden müssen, wenn neue Gebühren seitens einer Gemeinde eingeführt werden. Im Kanton Zürich ist eine Änderung in kurzen Zeitabständen, bedingt durch seine aktuell 171 Gemeinden, durchaus möglich. In anderen Kantonen sieht die Situation sicher kaum besser aus. Weiter ist problematisch, dass diejenige Interessensgruppierung, welche künftig mehr Kosten zu tragen hätte, kaum konstruktiv an einer raschen Lösung interessiert wäre. Thomas Oberle übermittelt anlässlich des Telefonats, dass die involvierten Verbände sicher nur diejenigen Kosten in die allgemeinen Bedingungen aufnehmen werden, welche unumstritten sind. Somit wird kaum eine Vereinfachung erreicht. Vielmehr bestünde das Risiko, dass die andere Partei (tendenziell die Mieterseite) argumentiert, die nicht in den allgemeinen Bedingungen enthaltenen Kosten seien nicht vom Mieter zu tragen, auch wenn diese Nebenkostenpositionen im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt sind.

6.4 Verweis auf Verordnungsstufe

Eine andere Möglichkeit besteht darin, auf Verordnungsstufe die einzelnen Nebenkosten detailliert aufzulisten.[52] So müsste im Mietvertrag nur ein Hinweis auf den entsprechenden Artikel gegeben werden.

Fraglich ist jedoch die Konsensfähigkeit der involvierten Verbände.

Auch hier wirkt sich der Föderalismus negativ aus, da dieser auf die einzelnen Gebühren der einzelnen Kantone bzw. Gemeinden zu wenig Rücksicht nehmen kann. Weiter nachteilig dürften die langen Änderungsfristen sein, welche der Bundesbetrieb mit sich bringt. Die in Ziffer 6.3 von Thomas Oberle gemachten Aussagen treffen hier ebenfalls zu.

[52] analog Art. 5 VMWG für die Heizungs- und Warmwasserkosten

7 Schlussfolgerungen

Nachdem sich das Bundesgericht immer wieder mit der Vertragsgestaltung, insbesondere mit den Nebenkostenabrechnungen beschäftigen muss, ist auf jeden Fall eine Änderung der gesetzlichen oder vertraglichen Situation anzustreben.

Weiter sollte eine Regelung getroffen werden, um die Beziehung zwischen Vermieter und Mieter weiter zu vereinfachen und die zurzeit oft auftretenden Konflikte zu verringern.

7.1 Vertragserstellung / Ausgliederung

7.1.1 Vertragserstellung

Bei der Vertragserstellung sollten künftig zwei Möglichkeiten als sinnvoller Weg zur Abrechnung der Nebenkosten verfolgt werden:

1. Nennung der Hauptpositionen (z.B. Wasser). Darin sind dann alle mit der Wasseraufbereitung, Wasserlieferung, etc., verbundenen Kosten gemeint. Das Gleiche gilt für das Abwasser. Hier wären die neu eingeführten Meteorwassergebühren der Stadt Zürich automatisch eingeschlossen, da diese Abwasserkosten bei der Mietzinskalkulation nicht eingerechnet werden konnten und somit im Mietzins auch nicht berücksichtigt sind.

2. Weiter soll der Verweis im Mietvertrag auf die allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag möglich sein.

7.1.2 Ausgliederung

Bei der Ausgliederung der Nebenkosten bestehen aus meiner Sicht keine nennenswerten Probleme, ausser der Nennung der Nebenkosten. Hier sollten beim amtlichen Formular nach Art. 19 VMWG nur die Hauptpositionen (vgl. Ziffer 7.1.1, Punkt 1) aufgeführt werden dürfen, ohne in die Details gehen zu müssen.

7.2 Vereinfachung ist notwendig

Wie unter Ziffer 6 dargelegt, muss eine Vereinfachung vollzogen werden. Aus meiner Sicht wären die einfachsten Lösungen die unter Ziffer 6.1 oder 6.2 genannten Varianten. Diese bieten klare Formulierungen. Der Vermieter wird bei der Lösung nach Ziffer 6.1 diejenigen Kosten verrechnen, über die er eine Abrechnung erstellen will. Der Mieter ist sich im Klaren, dass alle ausser die im OR oder in der VMWG genannten übrigen Kosten abgerechnet werden können.

Bei der Version nach Ziffer 6.2 bestünde der Vorteil, dass der Leistungserbringer sich gegenüber dem Endnutzer zu verantworten hat. Die dort genannten Nachteile (z.B. Hauswartung / Stromverbrauch für den allgemeinen Teil) sind Positionen, die störend, jedoch lösbar sind. Im Vergleich hierzu würde Ziffer 6.1 sicher eine Vereinfachung darstellen.

7.3 Regelung für künftig neue Nebenkosten

Sollte sich der Gesetzgeber und somit vorgängig die Branchenverbände für die in Ziffer 6.1 genannte Regelung aussprechen, würde die Bezahlung von künftig neuen Nebenkosten automatisch geregelt sein.

Wird eine Regelung nach Ziffer 6.2 vollzogen, so müsste auf Gesetzesstufe eine Formulierung gefunden werden, wonach neue Gebühren ebenfalls dem Mieter belastet werden dürfen. Ansonsten würde bei jeder Neueinführung von Gebühren die Diskussion erneut losgetreten, ob diese Kosten nun vom Vermieter oder vom Mieter zu tragen seien.

Wird eine Lösung nach Ziffer 6.3 in Betracht gezogen, so sind die allgemeinen Bedingungen so zu formulieren, dass nicht in zu kurzen Zeitabständen immer wieder neue allgemeine Bedingungen ausgehandelt werden müssen. Dies würde sich auch auf die Vertragsgestaltung positiv auswirken, da lange Zeit die gleichen allgemeinen Bedingungen Gültigkeit haben.

Anhang: Literatur- und Quellenverzeichnis

Bättig Hans: Mietrechtliche Aspekte des Energiecontracting, MietRechtAktuell (MRA) 5/2006, S. 163 – 170

Béguin Andreas: Aufsatz über "Klare Ausscheidung von Nebenkosten und Höhe der Akontozahlungen im Mietvertrag", mp 4/04, S. 167 ff

Beobachter: Kosten rückfordern?
www.beobachter.ch/wohnen/Miete/artikel/warmwasser_kosten-rueckfordern/

Beobachter: Unschöne Nebensache
www.beobachter.ch/wohnen/Miete/artikel/nebenkosten_unschoene-nebensache/

Beobachter: Jetzt wird abgerechnet!
www.beobachter.ch/wohnen/Miete/artikel/nebenkosten_jetzt-wird-abgerechnet/

Beobachter: Was allem zum Mietzins dazukommt
www.beobachter.ch/wohnen/Miete/artikel/nebenkosten_was-alles-zum-mietzins-dazukommt/

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO): Kalender / Chronologie zur Mietrechts-revision, <www.bwo.admin.ch/themen/Mietrecht/00159/00293/index.html?lang=de>

Hauseigentümerverband Schweiz: Nebenkosten nur geschuldet, wenn im Mietvertrag vereinbart
http://www.hev-schweiz.ch/vermieten-verwalten/heiz-nebenkosten/artikel/?tx_ttnews% 5Btt_news%5D=2775&cHash=8eb7e25c672c5df3c49c319d6353b3af

Hauseigentümerverband Zürich: Nebenkosten, Wegleitung zur Heiz- und Betriebskostenabrechnung, Ausgabe 2010

Higi Peter: Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Die Miete, Erste Lieferung, 1994

Lachat, David / Stoll, Daniel / Brunner, Andreas: Mietrecht für die Praxis, 8. vollständig überarbeitete Auflage, 2009

Managementpraxis: Nebenkosten – Mieter aufgepasst!
www.managementpraxis.ch/praxistipp_view.cfm?nr=221&stichwort=Nebenkosten

mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht: Nebenkosten; absichtliche Täuschung, Ausgabe 2/10, S. 116 ff

mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht: Besondere Vereinbarung von Nebenkosten, Ausgabe 2/10, S. 119 ff

mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht: Zu tief vereinbarte Akontozahlungen für Nebenkosten, Ausgabe 4/05, S. 236 ff

mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht: Ausscheidung zusätzlicher Nebenkosten, Ausgabe 2/05, S. 75 ff

mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht: Unklare Vereinbarung über Nebenkosten, Ausgabe 3/02, S. 171 ff

mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht: Neue Nebenkosten unklare Begründung, Ausgabe 3/02, S. 176 ff

mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht: Einführung neuer Nebenkosten, Ausgabe 2/96, S. 77 ff

Oberle Thomas: Nebenkosten Heizkosten, 4. überarbeitete Auflage, 2009

Polivka Lukas: Nebenkosten und Verjährung, MietRechtAktuell (MRA) 3/2002, S. 108 – 117

Rohrbach, Helen: Die Entwicklung des Schweizerischen Mietrechtes von 1911 bis zur Gegenwart, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), 30. Januar 2009

Rohrer, Beat: Einführung in das Mietrecht, Vorlesungsunterlagen Curem-Lehrgang 2009/2010

Rohrer Beat: Aufsatz über Nebenkosten, MietRechtAktuell (MRA) 3/2008, S. 101 – 112

Rohrer Beat: Akontozahlungen für Nebenkosten, MietRechtAktuell (MRA) 4/2003, S. 143 – 154

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband: Nebenkosten und Heizungsabrechnung, 3. Auflage, 2007

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband: Welche Nebenkosten sind zulässig? www.mieterverband.ch

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband: Mietrechtsprobleme bei den Heiz- und Nebenkosten, www.mieterverband.ch

Schweizersicher Verband der Immobilienwirtschaft: Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentare, 3. Auflage, 2008

Sommer Monika: Rückforderungen von Nebenkosten, MietRechtAktuell (MRA) 2/2007, S. 77 – 84

Spirig Irène: Aufsatz über "Mietrechtliche Fragen bei Energiedienstleistungen im anlagen-Contracting", mp 3/02, S. 141 ff

Thanei Anita: Aufsatz über "Zu tief angesetzte Nebenkosten als absichtliche Täuschung – Kommentar zu einem Bundesgerichtsentscheid", mp 4/05, S. 232 ff

Weimar Peter: Schweizerisches Zivilgesetzbuch und Obligationenrecht, 20. Auflage, 2008

Wenger Plattner Rechtsanwälte: Nebenkosten in Mietverträgen über Wohn- und Geschäftsräume; neuere Rechtsprechung, Flash 1/08

Zihlmann Peter: Das Mietrecht, 2. Auflage, 1995

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Masterthesis

Die Überwälzung von Nebenkosten, insbesondere Heiz- und Warmwasserkosten, auf den Mieter

Voraussetzungen / Risiken / Chancen / Lösungsansätze

selbst angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht.

Die Arbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Zumikon, 13. September 2010