

FAKTEN UND POSITIONEN

Nebenkosten

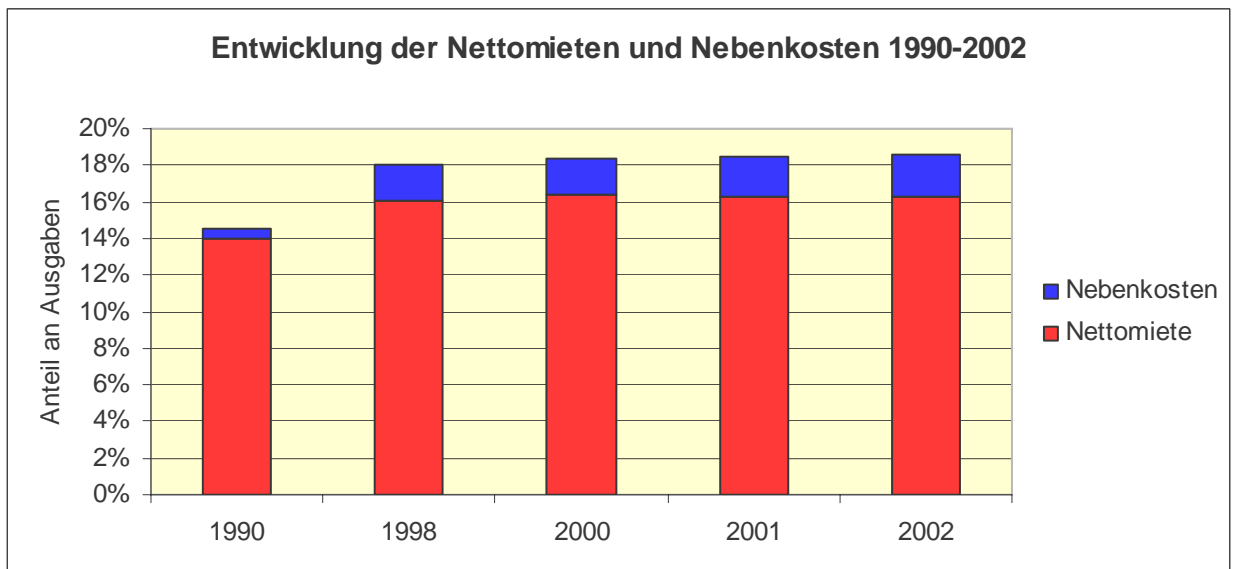
1. Die Ausgangslage

In den letzten Jahren sind für die Schweizer Miethaushalte die Nebenkosten massiv angestiegen. Diese Entwicklung hat bereits vor den markanten Erhöhungen im Energiebereich eingesetzt. Bereits Anfang der 90er Jahre begann der Anstieg der Nebenkosten. Dies hatte mehrere Ursachen:

- Auslagerungen von weiteren Kosten aus der Nettomiete: Beinhalteten die Nebenkosten bis in die 80er Jahre hauptsächlich die Heizkosten, so wurden danach vermehrt Kosten ausgeschieden; Hauswartung, Gebühren im Zusammenhang mit dem Wohnen, Liftabos etc, all das führte zu höheren Nebenkosten.
- Anstieg der Gebühren: Besonders in den 90er Jahren ist eine Verteuerung von Gebühren zu beobachten. Die Preise bei der Kehrichtabfuhr, beim Abwasser und Frischwasser stiegen an. Auf Grund der zum Teil reparaturbedürftiger Infrastruktur dieser Anlagen ist hier mit weiteren Preisschüben zu rechnen.
- Neue Kosten wie die Individuelle Heizkostenabrechnung: Zwar bringt die Individuelle Heizkostenabrechnung nachweisbare Einsparungen bei den Heizkosten, doch fressen die jährlichen Ablesekosten diese Einsparungen in finanzieller Hinsicht oft wieder auf.
- Komfortsteigerungen: Nicht zuletzt führten höhere Ansprüche von Seiten der VermieterInnen wie der MieterInnen zu höheren Nebenkosten, als Paradebeispiel gilt hier die Hauswartung. Wurde diese früher öfters von MieterInnen im Nebenamt ausgeführt, so wird diese immer öfters professionellen Firmen mit entsprechenden Ansätzen übertragen.

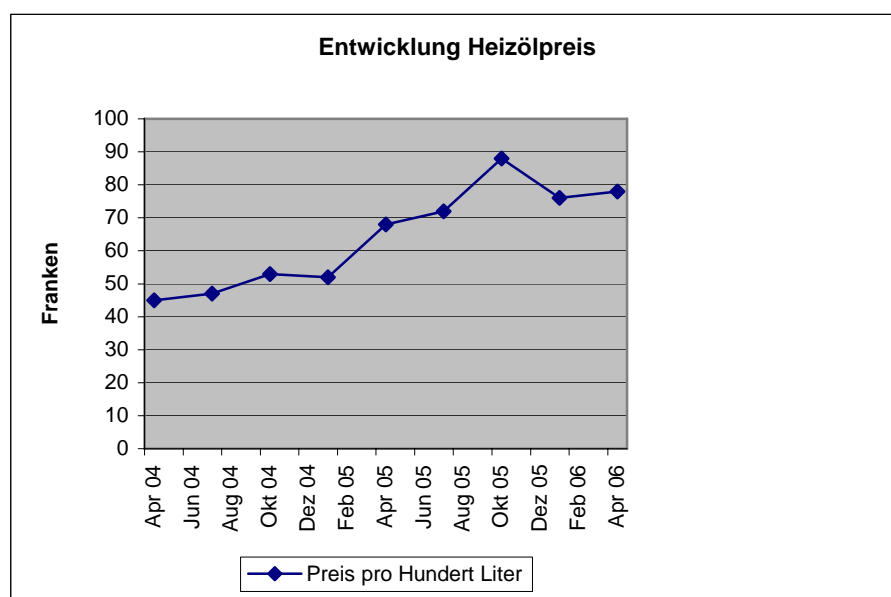
Dies führte dazu, dass die Nebenkosten seit 1990 stetig gestiegen sind. Ihr Anteil an der Bruttomiete ist im Jahr 2002 über vier Mal so hoch wie derjenige von 1990, wie die Einkommens- und Verbrauchserhebung zeigt¹. Während die Ausgaben für die Nettomiete eher stagnieren, sorgen die steigenden Nebenkosten für einen Anstieg der Wohnkosten. Die Nebenkosten können dabei sehr stark variieren: Die Spannweite beginnt bei einigen wenigen Prozenten und steigt bis auf 25 Prozent der Mietkosten an.

¹ Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Wohnungsmiete in der Schweiz, Studie der Zürcher Hochschule Winterthur im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands, 17. März 2005, Seite 92



Zur Zeit sind aber die hohen Heizkosten für den grössten Teil des Anstiegs der Nebenkosten verantwortlich. Innert zweier Jahre stiegen die Heizölpreise beinahe um das Doppelte an. Zwar sind die Kosten grossen Schwankungen ausgesetzt, doch zeigt die generelle Tendenz nach oben. Viele Prognosen gingen bis vor kurzem bis in fernere Zukunft von Preisen um 30 Franken für 100 Liter Heizöl aus – diese Zeiten scheinen vorüber zu sein. Heute bewegt sich der Preis (März 2006) um 78 Franken.

Für einen mittleren Haushalt geht es um grössere Ausgaben. Ein Normalhaushalt mit einer 100 Quadratmeter-Wohnung verbraucht bei durchschnittlichem Isolationsstandard rund 1500 Liter Heizöl pro Jahr für Heizung und Warmwasser. Beim heutigen Preis kostet dies rund 1200 Franken, vor kurzem war es gut die Hälfte. Ein Kostenanstieg von 600 Franken reisst manchem Miethaushalt ein Loch ins Portemonnaie.



Diese Kostensteigerungen haben weitere Erhöhungen zur Folge: Da die Verwaltungskosten pauschal mit 3 bis 4.5 Prozent der Nebenkosten abgerechnet werden, steigen auch diese mit jedem neuen Teuerungsschub bei den Heizkosten an.

2. Massnahmen

2.1 Nebenkosten – Lockangebote verhindern

Für die Belastung der Miethaushalte spielt es letztlich keine grosse Rolle, wie die Aufteilung zwischen Nettomiete und Nebenkosten ist, für sie zählt die gesamte Ausgabe. Während aber die Nettomiete zuerst fix ist und nur nach bestimmten Kriterien erhöht werden kann, besteht bei den Nebenkosten eine grosse Ungewissheit über ihre wirkliche Höhe. Beim heute häufigsten System der Akontozahlungen ist die Höhe der Nachzahlungen nicht begrenzt. Das Bundesgericht stellte kürzlich fest, dass die Höhe der Akontozahlungen nicht dem tatsächlichen Aufwand entsprechen muss und daher Nachzahlungen nicht dem Vertrauensschutz der Mieterinnen und Mieter widersprechen². Das höchste Gericht korrigierte damit indirekt ein Urteil des Zivilgerichts Basel-Stadt vom 11. April 2003³. Dieses hatte entschieden, dass Akontozahlungen den tatsächlichen Nebenkosten ungefähr entsprechen müssen, resp. dass diese analog dem Werkvertrag betreffend des offerierten Werkpreises beim Kostenvoranschlag um höchstens rund 20 Prozent überschritten werden dürfen⁴. In der Begründung wird festgehalten, der Mieter gehe regelmässig davon aus, die Nebenkostenabrechnung entspreche seiner Akontozahlung, d.h. sie übersteige diese zumindest nicht wesentlich. Das Bezirksgericht Arlesheim hat mit Entscheid vom 12. Februar 2004 die Begründung im wesentlichen übernommen, die Grenze der unzulässigen Überschreitung jedoch auf 15 Prozent festgesetzt⁵.

Werden Akontozahlungen zu tief angesetzt, so täuschen sie potenzielle MieterInnen über die wahre Höhe der Miete. Solche Lockvogel-Angebote dürfen nicht sein, denn MieterInnen müssen sich darauf verlassen können, dass Akontozahlungen für die Nebenkosten in etwa den tatsächlichen Kosten entsprechen. Die VermieterInnen haben genügend Kennzahlen und Erfahrungswerte, um die Nebenkosten relativ genau vorausberechnen zu können – ganz im Gegensatz zur Mieterschaft. Nur im Falle von teuerungsbedingten Preissteigerungen wie etwa dem Heizöl sind Mehrkosten nicht voraussehbar und müssen von den Mietenden übernommen werden.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands für eine Änderung des Mietrechts:

Nachforderungen der Vermieterschaft dürfen bei den Nebenkosten nicht mehr als 20 Prozent der Akontozahlungen betragen – ausser sie gründen auf einer nachgewiesenen Teuerung.

² Bundesgericht, I. Zivilabteilung, 4C.177/2005, vom 31. August 2005, in: mp 4/05, S. 236ff

³ Zivilgericht Basel-Stadt, 11. 04. 2003, in: mp 3/03, S. 111f

⁴ Erweist sich die Nebenkostenabrechnung um einiges höher als im Mietvertrag vereinbart, so ist in analoger Anwendung werkvertraglicher Regeln vertretbar, dass der Mieter nur einen Anteil davon übernehmen muss. Peter Fertig: Offene Fragen bei den Nebenkosten. In mp 2/99, S.67ff

⁵ Bezirksgericht Arlesheim, 12. 02. 2004, In mp 4/04. S.194ff

2.2 Abrechnung innert nützlicher Frist

Nach Artikel 4 der Verordnung zum Mietrecht⁶ muss der Vermieter die Nebenkostenabrechnung mindestens einmal jährlich erstellen, wenn er von den Mieterinnen und Mietern Akontozahlungen (Anzahlungen) für die Nebenkosten verlangt. Die Mieterschaft hat einen Rechtsanspruch auf den Erhalt einer Nebenkostenabrechnung und sie kann sich dazu an die Schlichtungsbehörde, resp. an das Gericht wenden. Oft warten MieterInnen lange auf die Abrechnung der Nebenkosten; bei vielen Vorschriften in den Formularmietverträgen, die Nebenkostenabrechnung innert einer bestimmten Frist oder auf ein bestimmtes Datum hin vorzulegen, handelt es sich um reine Obliegenheiten, eine Nicht-Beachtung durch den Vermieter hat keinerlei rechtlichen Konsequenzen bezüglich dem Einfordern oder der Höhe der Nachforderungen. Ganz allgemein verjähren Nachforderungen aus Nebenkosten innerhalb von fünf Jahren, können also ab dann nicht mehr vom Vermieter geltend gemacht werden. Ausnahmen von diesem Grundsatz gibt es beispielweise im Mietvertrag des Hauseigentümerversands Bern und Umgebung. Danach verwirken allfällige Nachforderungen des Vermieters, wenn die Abrechnung nicht spätestens zwei Jahre nach dem Abrechnungstermin zugestellt wird.

Unter diesen Umständen wird eine Kontrolle für die Mieterinnen und Mieter noch schwieriger. Und es können finanzielle Engpässe entstehen, wenn auf einen Schlag mehrere Nachforderungen bezahlt werden müssen. Von den VermieterInnen kann jedoch durchaus verlangt werden, dass sie innert eines Jahres die Abrechnungen vorlegen und bei Nichtbeachtung dieser Frist eine entsprechende Verwirkung des Anspruchs gegeben ist.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands für eine Änderung des Mietrechts:

Der Anspruch des Vermieters auf Nachforderungen bei den Nebenkosten ist verwirkt, wenn er diesen nicht bis spätestens ein Jahr nach Ablauf des vertraglich vereinbarten oder ortsüblichen Abrechnungstermins geltend macht.

2.3 Ausgliederung von Nebenkosten – nicht ohne Senkung der Nettomiete

Der SMV/D wendet sich nicht generell gegen eine Ausgliederung von Kosten aus der Nettomiete in die Nebenkosten. Eine Abrechnung über die Nebenkosten erhöht die Transparenz und führt zur Bezahlung gemäss Kostenprinzip – was bei der Nettomiete oft nicht der Fall ist.

Zu beachten gilt aber stets, dass eine Ausgliederung von Nebenkosten eine Senkung der Nettomiete zur Folge haben muss, da diese Leistung zuvor darin enthalten war. Die Ankündigung muss auf einem Formular verschickt werden. Bedingung ist selbstverständlich, dass diese Kosten nach gängiger Rechtsprechung nebenkostenfähig sind.

Die mietrechtlichen Vorschriften müssen eingehalten werden:

Nebenkosten dürfen nur ausgegliedert werden, wenn gleichzeitig die Nettomiete gesenkt wird.

⁶ Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, VMWG, SR 221.213.11, in Kraft ab 1. Juli 1990

2.4 Unterhalt gehört nicht in die Nebenkosten

Die Mieterinnen und Mieter bezahlen monatlich mit ihrer Nettomiete an den Unterhalt ihrer Wohnung und des Gebäudes. Im Normalfall reicht diese Summe, um den Unterhalt zu finanzieren. Unterhaltskosten haben deshalb nichts in den Nebenkosten zu suchen und müssen von der Mieterschaft nicht bezahlt werden. Immer wieder erscheinen aber Reparaturkosten oder die Kosten von Anpflanzungen neuer Büsche oder etwa die Amortisation von Heizanlagen auf der Nebenkostenabrechnung⁷.

Die Professionalisierung der Hauswartung führt dazu, dass Unterhaltsarbeiten immer häufiger von den Hauswarten, resp. von Firmen für Hauswartungen und Liegenschaftenservice ausgeführt werden. Der Aufgabenkatalog wurde dabei erweitert: Waren die HauswartInnen früher nur für die Treppenreinigung, für den Betrieb der Heizanlage und für Routine-Pflegehandlungen der Umgebung zuständig, so wird heute explizit auch von Gebäudeunterhalt und Instandhaltung haustechnischer Anlagen gesprochen. So wird Unterhalt aus der Nettomiete in die Nebenkosten verschoben – was letztlich eine höhere Bruttorendite für die Mietenden bedeutet.

Die mietrechtlichen Vorschriften müssen eingehalten werden:

Die Aufwände für den Unterhalt gehören nicht in die Nebenkostenabrechnung. Auch nicht, wenn er von Hauswarten ausgeführt wird. Bei steigenden Hauswartskosten gilt hier ein besonderes Augenmerk.

2.5 Hauswartskosten – ständig steigend?

Seit längerem ist eine Professionalisierung der Hauswartsarbeiten zu beobachten. Wurde früher die Hauswartung oft von einem oder einer MieterIn für ein bescheidenes Entgelt ausgeführt, so wird sie immer häufiger von HauswartInnen mit Ausbildung und Anstellungsverhältnis oder von Firmen für Hauswartungen erledigt.

Viele MieterInnen verlangen heute nach einer professionellen Hauswartung. Sie wollen nicht frieren, bis ein nebenamtlicher Hauswart Zeit findet, sich der defekten Heizung anzunehmen oder die defekte Beleuchtung im Treppenhaus zu reparieren. Oder sie ärgern sich, wenn der Rasen im Hochsommer nicht geschnitten wird, wenn der Hauswart vier Wochen in die Ferien fährt. Anderen MieterInnen dagegen ist dies egal oder sie organisieren sich selber, dafür zahlen sie weniger Nebenkosten.

Die Erhöhung von Hauswartskosten geschieht zudem auf einem Weg, der nicht zur Entwicklung eines Kostenbewusstseins beiträgt: Bestellt werden die Leistungen durch die Eigentümerschaft, bezahlt wird sie aber durch die Mietenden. Zum Sparen besteht kein Anreiz.

Forderungen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands

Die Bedürfnisse sind unterschiedlich, und die Hauswartung betrifft einen wichtigen Aspekt der Wohnqualität: Deshalb ist bei der Hauswartung ein Einbezug der MieterInnen besonders wichtig.

⁷ Ausnahme: Bei einem sogenannten Contracting ist die Überwälzung von Abschreibungen erlaubt. Hier wird die Energie von einer auswärtigen Zentrale eingekauft und deshalb dürfen alle Kosten in Rechnung gestellt werden – allerdings muss wie bei jeder Ausgliederung beim Wechsel der Nettomietzins um den Kostenanteil der Heizung reduziert werden.

2.6 Ein Auge auf die Gebühren werfen

Viele Preise werden von öffentlichen Werken festgesetzt, so zum Beispiel Wasser-, ARA-, Strom- oder Kehrichtgebühren. Davon werden einige mit der Vorgabe kalkuliert, dass sie kostendeckend sein sollen, über eine Spezialfinanzierung laufen müssen und zu keinem Gewinn führen dürfen. Viele dieser Preise sind in den letzten Jahren ständig gestiegen, weil die Anlagen höheren technischen Anforderungen genügen müssen (zum Beispiel Kehrichtverbrennungsanlagen) oder weil ein grosser Sanierungsbedarf vorliegt (zum Beispiel Kanalisationsnetz). Doch nicht immer steigen die Entstehungskosten und nicht immer wird die Vorgabe nach einer ausgeglichenen Rechnung eingehalten, sondern hohe Reserven gebildet und die Gewinne nicht an die KonsumentInnen weiter gegeben. Findige KommunalpolitikerInnen erhöhen die Rückstellungen über Mass oder rechnen ungerechtfertigte Kosten über diese Spezialfinanzierungen ab.

Gebühren sind auch aus sozialpolitischer Sicht zu hinterfragen – sie sind sozial nicht abgedeckt und treffen die sozial Schwächeren stärker als begüterte Personen. Oft belohnen sie mit vielfach hohen Grundgebühren (etwa beim Kehricht) auch nicht im gewünschten Mass ein sparsames Verhalten.

Wo Gewinne an die Bevölkerung zurückverteilt werden, zum Beispiel über einen einmaligen Erlass der Grundgebühr der Kehrichtgebühren, profitieren die Mietenden nicht immer davon: Die Grundgebühr erscheint trotzdem in der Nebenkostenabrechnung, ihr Abzug wurde „vergessen“.

Die mietrechtlichen Vorschriften müssen eingehalten werden:

Die in der Nebenkostenabrechnung verlangten Gebühren bei Wasser, Abwasser oder Kehricht müssen den effektiven Kosten entsprechen.

2.7 Verwaltungskosten – Bremse einbauen

Die Verwaltungskosten zur Abrechnung der Nebenkosten werden heute entweder nach Aufwand oder pauschal mit 3 bis 4,5 Prozent berechnet, wie es die Verordnung zum Mietrecht vorsieht. In Zeiten stark steigender Energiepreise ist ein fester Prozentsatz sehr fragwürdig, denn der Aufwand zum Erstellen einer Abrechnung steigt ja nicht mit den steigenden Energiepreisen.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands:

Die Verwaltungskosten müssen nach Aufwand abgerechnet werden.

2.8 Ohne VHKA geht's nicht

Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung ist im Grundsatz eine gute Sache: Nur eine verbrauchsabhängige Abrechnung animiert wirklich zum Energiesparen. Wer will sich schon einschränken, wenn er oder sie am Schluss doch wieder höhere Energiekosten bezahlen muss, weil die NachbarInnen masslos heizen? Je teurer die Brennstoffe werden, desto wichtiger wird die VHKA. Sie wird auch zum Dreh- und Angelpunkt bei weiteren Instrumenten wie der CO₂-Abgabe. Ohne individuelle Abrechnung kann sie ihre Wirkung nicht entfalten. Die Anschaffung der VHKA bei Altbauten Ende der 90er Jahre erweist sich je länger je stärker als Bumerang.

Die Kosten für eine Neuinstallation der Geräte für die Erstellung einer VHKA sind zwar beträchtlich, doch führen diese in der Regel zusätzlich zur Individuellen Heizkostenabrechnung

auch zu einer Komfortsteigerung. Denn in Altbauten sollten neben den Ablesegeräten ebenfalls Thermostatventile zur automatischen Regelung der Raumtemperatur eingebaut werden. Die genauere Regulierung der Temperatur ist ein Zusatznutzen.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands:

Die Nachrüstung von Altbauten mit VHKA muss wieder obligatorisch erklärt werden.

2.9 Ablesegebühren machen Energieeinsparungen zunichte

Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung bringt in Altbauten neben beachtlichen Investitionskosten für die Mietenden einen weiteren Nachteil: Das Ablesen der Messgeräte ist teuer und frisst häufig die Ersparnis durch den Minderverbrauch an Energie wieder auf. Dies nicht zuletzt auch, weil die Preise im Bereich der VHKA von drei den Markt beherrschenden Firmen monopolistisch hochgehalten werden.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands:

Die Gebühren zur Erhebung der VHKA müssen überprüft und gesenkt werden.

2.10 Energie-Gebäudeausweis

Wer ein geübtes Auge hat, kann in etwa einschätzen, ob ein Gebäude gut oder schlecht isoliert ist. Meist ist aber eine Beurteilung schwierig und Kennzahlen auch nicht zur Hand, weshalb es heute für Wohnungssuchende fast unmöglich ist zu beurteilen, ob die Heizkosten in den Nebenkosten richtig eingesetzt sind. Hier ist Transparenz nötig und sie ist auch möglich: Mit einem Energie-Gebäudeausweis. Dieser neue Ausweis soll in allen Gebäuden in übersichtlicher Form Auskunft darüber geben, wie hoch der Energiebedarf ist – ganz analog einer Energie-Etikette, er muss MieterInnen eine Handlungsanleitung geben, welche Kosten dieser Energiebedarf konkret auslösen wird. Damit der Ausweis seine Wirkung entfalten kann, muss er zwingend spätestens bei der Unterzeichnung des Mietvertrages vorgelegt werden.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands:

Mit einem Energie-Gebäudeausweis wird die Transparenz in Sachen Heizkosten erhöht. Er muss flächendeckend eingeführt werden.

2.11 Regelmässiger Unterhalt hilft Energie sparen

Mieterinnen und Mieter bezahlen mit ihrem Mietzins jeden Monat an die Unterhaltskosten. Gemäss Mietzinsmodell des Bundesamtes für Wohnungswesen sind 12 Prozent des Mietzinses für den Unterhalt reserviert. Wird ein Haus regelmässig unterhalten, so hat dies Energieeinsparungen zur Folge – wenn aber die Fenster verlottern oder alte Heizanlagen ineffizient viel Heizöl schlucken, so bezahlen dies die Mieter über die Heizkosten. Es ist falsch, kurzfristig und keinesfalls nachhaltig, wenn der Unterhalt aufgeschoben wird, bis eine Gesamtrenovation ansteht. Die Mieterinnen und Mieter haben ein Anrecht auf den regelmässigen Unterhalt der Mietliegenschaft, wofür sie ja auch den Mietzins zahlen. Es geht nicht an, dass die Vermieter die entsprechenden Rückstellungen nur in der Buchhaltung, resp. gegenüber dem Steuer-

amt vornehmen und nachher begründen, es fehlten für den Unterhalt die entsprechenden finanziellen Mittel, wie von den Vermieterorganisationen – insbesondere dem HEV Schweiz – immer wieder geltend gemacht wird. Auch ExpertInnen für Liegenschaftsbewirtschaftung raten, längerfristig zu planen und Reparaturarbeiten an einer Mietliegenschaft nicht aus einer Not heraus kurzfristig vorzunehmen. „Schnellschüsse“ können dann sehr kostspielig sein und das Resultat befriedigt oft nicht. Empfohlen wird, jedes Jahr finanzielle Mittel in der Höhe von 1 bis 1,5% des Gebäudeversicherungswertes zurückzulegen und damit einen „Erneuerungsfonds“ zu äufnen. Dank einer längerfristigen Planung können nicht zuletzt auch die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten bei Unterhaltskosten optimiert werden⁸.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands:

Die VermieterInnen müssen mit regelmässigem Unterhalt für einen zeitgemässen Stand der Infrastruktur sorgen.

2.12 Literaturliste

Béguin, Andreas: Zu tief vereinbarte Akontozahlungen für Nebenkosten. Kommentar zu Gerichtsentscheid BL, in: mp, 4/04, S. 194ff

Bezirksgericht Arlesheim, 12. 02. 2004, In mp 4/04. S.194ff

Bundesgerichtsurteil 4C.177/2005, in: mp 4/05, S. 236

Peter Fertig: Offene Fragen bei den Nebenkosten. In mp 2/99, S.67ff

Jans, Armin: „Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Wohnungsmiete in der Schweiz“, Zürcher Hochschule Winterthur, 2005

Püntener, Richard: Der Vertrauensschutz bei der Mietzins- und Nebenkostengestaltung. In: mp 1/06 S. 1ff

Thanei, Anita: Zu tief angesetzte Nebenkosten als absichtliche Täuschung. Kommentar zum Bundesgerichtsurteil 4C.177/2005. In: mp 4/05, S. 235ff

Zivilgericht Basel-Stadt, 11. 04. 2003, in: mp 3/03, S. 111f

⁸ „Kosten sparen beim Renovieren“, Lukas Spiess, Geschäftsleitungsmitglied Basellandschaftliche Kantonalbank in Basellandschaftliche Zeitung vom 26. April 2006