

Nebenkosten: Akontozahlungen sind Vorschüsse an die tatsächlichen Kosten

In Mietverhältnissen wird schriftlich die Akontozahlung von Nebenkosten zwischen Vermieter und Mieter vereinbart. Die einmal jährlich durch den Vermieter zu erstellende Nebenkostenabrechnung sorgt bei Mietern – nicht nur im Fall von Erstvermietungen und Bewohnern von energieeffizienten Gebäuden – mitunter für Empörung. Nicht zuletzt dann, wenn die geforderte Nachzahlung höher als erwartet ausfällt. von Ralf Capeder

Der Vermieter darf nur Leistungen in Rechnung stellen, welche direkt mit der Benutzung des Mietobjekts zusammenhängen. Der Mieter hat entsprechend lediglich Nebenkosten zu tragen, welche mit dem Vermieter ausdrücklich vereinbart wurden. Nebenkostenpflichtig sind beispielsweise Heizung, Kalt- und Warmwasser, Treppenhausreinigung, Garten- und Umgebungsarbeiten, Serviceabonnements, Gebühren für Kabelanschluss, Schneereinigung, Kehrichtabfuhr, Lift, Hauswartung, Abwassergebühren.

Zu tiefe Akontozahlungen: ein Problem?
Falls tatsächlich angefallene Heiz- und Nebenkosten die jeweils geleisteten Akontozahlungen übersteigen und der Vermieter entsprechende Nachforderungen geltend macht, könnte dies Mieter dazu veranlassen, die geltend gemachten Nebenkosten nicht vollständig oder überhaupt nicht zu bezahlen.

Strittig ist dabei häufig die Frage, ob der Vermieter verpflichtet gewesen wäre, die Mieter darüber zu informieren, dass die vereinbarten Akontozahlungen nicht kostendeckend sein würden. Der Mieter



Akontozahlungen reichen nicht: Der Vermieter will zusätzlich Geld für die effektiven Nebenkosten. Ein Grund für Streitereien.

Bild Pixabay

stellt sich auf den Standpunkt, dass seitens Vermieter etwas verschwiegen wird, welches der Mieter nicht kennt und auch nicht zu kennen verpflichtet ist. Zumal

der Vermieter bei Vertragsabschluss über einen Informationsvorsprung verfüge, da er die Nebenkosten aufgrund von früheren Werten kenne oder diese bei

Erstvermietungen infolge von Erfahrungswerten abschätzen könne.

Nebenkosten sind nicht abschätzbar

Diese Auffassung findet in der Rechtsprechung seit Längerem keinen Widerhall. Ein Vermieter ist demnach nicht verpflichtet, den Mieter während der Vertragsverhandlungen über die mutmassliche Höhe der Nebenkosten aufzuklären. Das selbst dann nicht, wenn diese voraussichtlich durch die vereinbarten Akontozahlungen nicht gedeckt sind.

Zudem gilt nach Auffassung des Bundesgerichts auch im Mietrecht Vertragsfreiheit. Aufgrund der fehlenden rechtlichen Regelung betreffend Verhältnis zwischen Akontozahlungen und effektiver Nebenkosten kann der Mieter keine Ansprüche ableiten.

Weiter kommt hinzu, dass sich die Höhe der tatsächlichen Nebenkosten auch nach dem effektiven Verbrauch richtet. Dieser hängt massgeblich vom Mietverhalten ab. Ebenso können die Kosten für Drittleistungen, wie beispielsweise Energieträger (Heizöl, Gas, usw.) von einer Abrechnungsperiode zur anderen schwanken. Bei Erstvermietungen ist es gemäss höchstrichterlicher Recht-

sprechung fraglich, ob der Vermieter überhaupt Kenntnis von der Höhe der tatsächlichen Nebenkosten haben oder diese auch nur schätzen kann.

Niemand ist vor Überraschung gefeit

Die aktuelle Rechtslage führt dazu, dass Mieter bezüglich der Höhe der Nebenkosten weiterhin böse Überraschungen erleben können. Die aktuelle mehrjährige und einheitliche Rechtspraxis bewahrt diese nicht davor, Nebenkosten, welche die Akontozahlungen übersteigen, bezahlen zu müssen.

Ob die Empfehlung, ein Mieter solle sich vor Vertragsschluss nach der mutmasslichen Höhe der Nebenkosten (bei Erstvermietungen nach Vergleichswerten) erkundigen, zielführend ist, sei dahingestellt. Kaum ein vorsichtiger Vermieter wird bereit sein, einem Mieter genaue Zahlen zu nennen oder entsprechende Zusicherungen abzugeben. Nicht zuletzt darum, weil die Höhe der effektiven Nebenkosten (auch) vom Verhalten der Mieter selber abhängt.

■ Ralf Capeder ist lic. iur. und MAS UZH in Real Estate, Standortleiter Verit Immobilien AG, Chur

Wohnen in der Region

CHURER RHEINTAL ZU VERKAUFEN

Zu verkaufen
im Stockwerk diverse
Wohnungen
in Trimmis
ab Fr. 300'000.–
Kontakt:
info@immohemmi.ch
Natel 078 706 40 00

PRÄTTIGAU / DAVOS ZU VERKAUFEN

Grüsch, im Zentrum
4½-Zimmer-Wohnung 1. OG
grosszügige, helle Wohnung, gedeckter Balkon, riesige Terrasse, teils gedeckt, gedeckter Autoabstellplatz, separates Kellerabteil

FluryTreuhand
7240 Küblis
Telefon 081 300 30 40
www.flury-treuhand.ch

Seewis Dorf, GR
Einfamilienhaus mit Garage und Hof
grosszügiges Einfamilienhaus, neue grosse Garage (drei Einstellplätze) Umstande halber per sofort, preiswert zu verkaufen. Kaufpreis verhandelbar, gerne erwarten wir ein Angebot.
Tel. 081 300 30 40
www.flury-treuhand.ch

CHURER RHEINTAL ZU VERMIETEN

Conrad Magnin
Chur, Kreuzgasse 48
An sonniger und bevorzugter Lage in Chur vermieten wir per 1. April 2019 eine grosszügig konzipierte
4.5-Zimmerwohnung im 1. OG
MZ inkl. Nebenkosten CHF 2'885.00



Der gehobene Ausbaustandard lässt keine Wünsche offen. In der lichtdurchfluteten Wohnung mit grossem Balkon fühlt man sich auf Anhieb zu Hause. Geniessen Sie die Weitsicht ins Bündner Oberland und gleichzeitig die Nähe zum Stadtzentrum.

Gerne erteilen wir Ihnen unverbindlich weitere Auskünfte.

Conrad + Magnin AG
Sägenstrasse 121, CH-7000 Chur
T +41 81 533 05 05, info@cmimmo.ch



Conrad Magnin

Chur
Zu vermieten nach Vereinbarung an der Oberalptrasse 51
4-Zimmerwohnungen, 72 m²
MZ inkl. Nebenkosten CHF 1'580.00

Sonnendurchflutete Wohnungen an ruhiger und bevorzugter Wohnlage mit einem grossen Balkon.

Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe.

Gerne erteilen wir Ihnen unverbindlich weitere Auskünfte.

Conrad + Magnin AG
Sägenstrasse 121, CH-7000 Chur
T +41 81 533 05 05, info@cmimmo.ch

Zu vermieten
Chur Altstadt – per sofort oder nach Vereinbarung, ca. 120 m², helle renovierte **4½-Zimmer-Wohnung mit Parkettboden**, Gewölbeküche mit Granitabdeckung, Bad sep., grosszügiger Innenhof. Miete Fr. 1870.– exkl. NK, evtl. mit Garagenplatz.
Tel. 079 608 48 48



Per sofort oder nach Vereinbarung zu vermieten an der Via Tuma Casté 23 in Domat/Ems

neu renovierte 4-Zimmer-Wohnung

neu gestrichen, neue Bodenbeläge und neue Fenster
Miete Fr. 1440.–/Mt. inkl. NK

Interessiert? Dann rufen Sie uns an.
Hagenbuch Immobilien & Treuhand GmbH
Tel. 081 286 67 67

In Maiefeld zu vermieten:

Produktions-Lagerhalle 415 m² mit 4 Toren von 2 Elektro-Laderampen (je nach Gebrauch mit Kühlräumen 215 m²) inkl. Büros 40 m² + Wohnung 150 m²
Nähe Autobahnausfahrt.
Tel. 081 302 50 90, Schurte AG

Ihre Spende bewegt Tonnen



MITTELBÜNDEN ZU VERMIETEN

Thusis Beverinstrasse
Zu vermieten ab 1. Januar 2020 oder nach Vereinbarung ruhige 3½-Zimmer-Wohnung mit grossem Gartensitzplatz
Miete: Fr. 1300.– exkl. NK
PP in Tiefgarage Fr. 90.–
Auskunft und Besichtigung
Tel. 079 322 50 51



ENGADIN ZU VERMIETEN

Zu vermieten ab 1. November 2019 in **Maloja** sehr schöne, moderne, unmobilierte
2½-Zimmer-Wohnung (66m²)
im 1. OG Casa La Planüra.
Mietzins inkl. Garagenplatz und Nebenkosten Fr. 1300.– monatlich.
Anfragen unter 076 574 56 79

Zu vermieten in **Zuoz** eine
2½-Zimmer-Wohnung
ab sofort oder nach Vereinbarung. Monatlicher Mietzins Fr. 1100.– mit Parkplatz, Keller und Waschraum.
Inkl. Nebenkosten, exl. Stromrechnung. Als Ferienwohnung oder als Dauermieter.
Für Informationen: +41 81 844 09 88