

Nebenkosten

Die Gas-, Heizöl- und Strompreise steigen. Dies wirkt sich auch auf ein Mietverhältnis aus. Je nach vertraglicher Ausgangslage sind die Möglichkeiten der Vermieterin unterschiedlich, um auf diese Preissteigerungen zu reagieren. Denkbar sind drei Möglichkeiten:

Nebenkosten im Mietzins inbegriffen

Wenn die Mietparteien im Mietvertrag zu den Nebenkosten keine Vereinbarung getroffen haben, sind diese im Nettomietzins inbegriffen (Art. 257a Abs. 2 OR). Möchte die Vermieterin künftig die Nebenkosten dem Mieter separat verrechnen, ist dazu eine Vertragsänderung notwendig. Dieser Systemwechsel als einseitige Vertragsänderung muss die Vermieterin dem Mieter auf dem amtlichen Formular unter Einhaltung der Kündigungsfrist und mit Wirkung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin anzeigen. Diese Formularanzeige muss dem Mieter 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zugestellt sein. Eine einseitige Mietvertragsänderung ist überdies sorgfältig zu begründen. Dabei sind die einzelnen, neu separat zu verrechnenden Nebenkostenpositionen aufzuführen unter Hinweis darauf, ob diese bisher im Mietzins inbegriffen waren oder ob es sich um neue Nebenkostenpositionen handelt. Für Positionen, die bisher im Mietzins inbegriffen waren, sind die durchschnittlichen jährlichen Kosten der vorangehenden drei bis fünf Jahre für die entsprechenden Nebenkosten anzugeben. Gleichzeitig ist der bisherige Mietzins um denselben Betrag zu senken. Der Mieter kann diese einseitige Vertragsanpassung innerhalb von 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Ist der Mieter damit ganz oder zu einem erheblichen Teil erfolgreich oder wird ein Vergleich abgeschlossen, wird dadurch eine 3-jährige Kündigungssperrfrist ausgelöst. Das Mietverhältnis kann in dieser Frist seitens der Vermieterin nur noch bei Vorliegen eines ausserordentlichen Kündigungsgrundes gekündigt werden.

An die Nebenkosten wird ein Akontobetrag bezahlt

Bezahlt der Mieter an die separat ausgeschiedenen Nebenkosten einen monatlichen Akontobetrag, wird einmal jährlich nach dem effektiven Verbrauch und den tatsächlichen Kosten über die Nebenkosten abgerechnet (Art. 4 Abs. 1 VMWG). Die gestiegenen Energiekosten fliessen in diese Abrechnung ein, sodass für die Vermieterin grundsätzlich kein Handlungsbedarf besteht. Wenn die bezahlten Akontobeträge nicht ausreichen, hat der Mieter eine Nachzahlung aus der Abrechnung zu leisten. Die Vermieterin kann die Mieter auf die steigenden Energiekosten aufmerksam machen und sie bitten, bereits jetzt Rückstellungen für die voraussichtliche Nachzahlung zu bilden. Ergibt sich aus der Abrechnung tatsächlich eine Nachzahlung und werden die effektiven Kosten mit dem Akontobetrag nicht mehr gedeckt, kann eine Erhöhung des Akontobetrages vorgenommen werden. Eine solche Erhöhung ist wiederum auf dem

amtlichen Formular unter Einhaltung der Kündigungsfrist und mit Wirkung auf den nächsten Kündigungstermin zzgl. 10 Tage Bedenkzeit anzuzeigen und sorgfältig zu begründen. Auch hier besteht wiederum eine Anfechtungsmöglichkeit des Mieters.

Der Mietvertrag enthält eine Nebenkostenpauschale

Bei pauschal erhobenen Nebenkosten ist auf die Durchschnittswerte der letzten drei Jahre abzustellen (Art. 4 Abs. 2 VMWG). Eine Erhöhung ist daher nur zulässig, wenn und soweit die Nebenkosten gemäss dem Kostendurchschnitt der letzten drei Jahre tatsächlich gestiegen sind. Aufgrund dieses erforderlichen Rückblicks ist es nicht möglich, mit einer Erhöhung der Pauschale auf künftig steigende Energiepreise zu reagieren. Eine Erhöhung der Pauschale ist erst im Nachhinein und nur für die Zukunft möglich. Die Vermieterin kann jedoch einen Systemwechsel vornehmen, indem bisher pauschal abgerechnete Nebenkosten neu akonto abgerechnet werden, mithin nach dem effektiven Verbrauch und den tatsächlichen Kosten. Dabei kann der neue Akontobetrag grundsätzlich frei festgelegt werden, sollte sich jedoch in einem angemessenen Rahmen halten. Der Wechsel ist dem Mieter wiederum begründet mit amtlichem Formular auf den nächstmöglichen Kündigungstermin unter Einhaltung der Kündigungsfrist zzgl. der 10-tägigen Bedenkfrist anzuzeigen. Der Mieter hat auch hier wieder die Möglichkeit einer Anfechtung.

Es bestehen somit verschiedene Möglichkeiten, um während eines laufenden Mietverhältnisses auf die steigenden Energiepreise zu reagieren. Ob und in welchem Umfang eine Anpassung der Nebenkostenregelung im Einzelfall sinnvoll ist, sollte jedoch im Vorfeld sorgfältig abgeklärt werden. Dies insbesondere mit Blick auf die 3-jährige Kündigungssperrfrist bei einer ganz oder zu einem erheblichen Teil erfolgreichen Anfechtung des Mieters. •

Janine Wäber

MLaw, Rechtsanwältin, Rechtsberaterin
beim HEV Bern und Umgebung, Partnerin
bei Burkhalter Rechtsanwälte Bern/Zürich
(waeber@drpb.ch) mit Tätigkeitsschwerpunkten im Miet-, Bau- und Immobilienrecht.

