

16.06.2009 - 11:41 Uhr

HEV Schweiz: Heizkosten - es ist mit Nachforderungen zu rechnen

Zürich (ots) -

In den kommenden Wochen erhalten viele Miethaushalte die Heizkostenabrechnung. Aufgrund der hohen Heizölpreise im Sommer 2008 - zu diesem Zeitpunkt wurde vielerorts Heizöl eingekauft - müssen die Mieter auch für diese Heizperiode mit teilweise hohen Nachzahlungen rechnen. Wie sieht die rechtliche Situation aus?

Nach Mietrecht sind Nebenkosten ein Teil des Mietzinses. Zur Ausscheidung von separat zu bezahlenden Nebenkosten bedarf es daher stets einer klaren Vereinbarung im Mietvertrag. Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten. Zudem enthalten die Nebenkosten die öffentlichen Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.

Ausscheidung der Heizungs- und Warmwasserkosten

In der Regel werden die Heizungs- und Warmwasserkosten vertraglich als Nebenkosten ausgeschieden. Der Mieter ist in den meisten Fällen verpflichtet, monatliche Akontobeträge an die definitiv anfallenden Kosten zu leisten. Diesfalls muss der Vermieter einmal jährlich eine Abrechnung erstellen. In der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung kann der Vermieter sämtliche in der Mietrechtsverordnung aufgelisteten Kosten belasten. Die ortsüblichen Ansätze für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung betragen in der Regel pauschal 3 - 4 Prozent der gesamten abgerechneten Kosten.

Nachzahlungen sind zu begleichen

Ergibt die Abrechnung, dass die geleisteten Akontozahlungen die effektiven Kosten nicht decken, so hat der Mieter eine Nachzahlung zu leisten. Ergibt die Abrechnung hingegen einen Saldo zugunsten des Mieters, so muss der Vermieter ihm eine Rückzahlung leisten. Die Höhe der Nach- respektive Rückzahlung hängt von der Höhe der vereinbarten Akonti sowie den Heizöl- und Gaspreisen und dem individuellen Verbrauchsverhalten des Mieters ab. Im Sommer 2008 waren die Heizöl- und Gaspreise noch sehr hoch, mit tieferen Preisen konnte zu diesem Zeitpunkt nicht gerechnet werden.

Der Vermieter hat bei Vertragsabschluss keine Kenntnis über die zukünftige Entwicklung der Heizöl- und Gaspreise. Des Weiteren weiss er nicht, wie kalt der Winter wird und wie sich das Verbrauchsverhalten der Mieter auf die tatsächlichen Kosten auswirkt. Der Mieter kann also die Nachzahlung nicht mit dem Hinweis auf angeblich vertraglich zu tief angesetzte Akontozahlungen verweigern. Das Bundesgericht hat ausdrücklich festgehalten, dass der Mieter nicht auf die volle Kostendeckung der Akonti vertrauen kann.

Akontozahlungen anpassen

Stellt der Vermieter fest, dass die vertraglich vereinbarten Akontozahlungen an die Heizungs- und Warmwasserkosten nicht mehr kostendeckend sind, so empfiehlt sich eine Anpassung der Beträge. Eine solche Anpassung liegt im Interesse beider Parteien. Sie kann entweder mit dem Mieter schriftlich als Zusatz zum bestehenden Mietvertrag vereinbart werden oder sie kann dem Mieter mit dem amtlichen Formular für Mietzinserhöhungen als einseitige Vertragsänderung mitgeteilt werden.

Einsicht in Belege

Der Vermieter muss dem Mieter auf dessen Verlangen hin Einsicht in die Belege der Nebenkostenabrechnung gewähren. Der Mieter oder dessen bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, die sachdienlichen Originalunterlagen einzusehen.

Ratgeber & Formular

Unter www.hev-shop.ch kann der HEV-Ratgeber "Der Mietzins" bestellt werden. Zudem bietet der HEV das Formular Heizkostenabrechnung an. Auf diesem Formular sind sämtliche Positionen enthalten, die dem Mieter in Rechnung gestellt werden dürfen.

Kontakt:

HEV Schweiz

lic.iur. Thomas Oberle, Jurist beim HEV Schweiz

Tel.: +41/44/254'90'20

E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Website: www.hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100585162> abgerufen werden.