

Trickkiste Heiz- und Nebenkosten

In der Praxis hat es sich eingebürgert, den Bruttomietzins in einem Mietvertrag aufzuteilen. Einerseits wird ein Nettomietzins für die Nutzung und andererseits eine Akontozahlung für Heiz- und Nebenkosten gefordert. Bei der Konkretisierung der Heiz- und Nebenkosten ist aber Vorsicht geboten. Das Gesetz und dem Gesetz folgend die Rechtsprechung verlangen bei der Vereinbarung bestimmte Anforderungen. Werden diese nicht erfüllt, sind die Akontozahlungen zurückzuerstatten. Eine solcher Fall lag kürzlich dem Bundesgericht zur Entscheidung vor (4A_622/2015 vom 4. Februar 2016).

Sachverhalt

Der Sachverhalt betraf Mietobjekte im Kanton Freiburg. Die Vermieterin, eine Aktiengesellschaft, vermietete zwischen den Jahren 1998 und 2004 vier Wohnungen. Der Vertrag sah einen Mietzins von CHF 770.- bis CHF 2'200.- vor, enthaltend die Akontozahlung für die Nebenkosten. Die Nebenkosten wurden im Mietvertrag selbst näher umschrieben mit Heizung und Warmwasser sowie Betriebskosten. Bezüglich der Betriebskosten wurde auf Allgemeine Vertragsbestimmungen der Sektion Bern des SVIT verwiesen. Diese Bestimmungen enthielten u.a. einen standardisierten Katalog von Betriebskosten. Sie wurden von den Parteien als Vertragsbestandteil akzeptiert. Im März 2013 forderten die vier Mieter die Rückerstattung der zu «unrecht» bezahlten Betriebskosten. Die Vorinstanz schützte die Klage im Umfang von mehr als CHF 60'000.-.

Grundsatz

Nach Art. 257 Abs. 2 OR sind die Nebenkosten im Mietzins inbegriffen und vom Mieter nicht zusätzlich zu bezahlen. Eine Ausnahme gilt, wenn eine andere Regel besonders vereinbart wird. Das Wort «besonders» verlangt nach der Rechtsprechung eine genügende Präzisierung und Detaillierung der einzelnen Nebenkosten. Der Mieter muss bei Vertragsabschluss leicht verstehen, welche Posten ihm zusätzlich zum Nettomietzins in Rechnung gestellt werden.

Verwendung von AGB

Der Bezug auf Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) wie z.B. auf « Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume » genügt nicht für eine solche besondere Vereinbarung. Es kann vom Mieter nicht verlangt werden, dass er erst nach einem intensiven Studium der Allgemeinen Bedingungen weiss, was er zusätzlich unter dem Titel Nebenkosten zu zahlen hat. Die verrechenbaren Nebenkosten müssen klar und präzise im Vertrag aufgeführt sein. Eine Ausnahme gilt dann, wenn in den AGB nur eine Konkretisierung der Nebenkosten erfolgt, welche bereits im Mietvertrag aufgeführt sind.

Spezifikation

Wird für die Auflistung der Nebenkosten ein Beiblatt gewählt, hat dieses die einzelnen Betriebskosten im Hinblick auf den konkreten Vertrag zu spezifizieren. Eine allgemeine, nicht auf den speziellen Vertrag bezogene Liste genügt nicht. Neben der Spezifikation im Anhang ist zusätzlich eine klare Grundlage im Hauptvertrag selbst notwendig.

Keine Formerfordernisse

Grundsätzlich ist für die besondere Vereinbarung keine spezielle Form einzuhalten. Sie kann schriftlich, mündlich oder stillschweigend abgemacht werden. Wenn aber

ein schriftlicher Mietvertrag besteht, ist davon auszugehen, dass dieser vollständig ist und alle Vereinbarungen schriftlich abgemacht wurden.

Entscheidung

Im vorliegenden Fall wurde die Verweisung auf die AGB als ungenügend beurteilt. Die Liste der Betriebskosten war neben vielen anderen Klauseln in den AGB versteckt. Zudem war die Liste nicht auf den konkreten Vertrag bezogen, sondern enthielt einen Standardkatalog. Weil keine besondere Vereinbarung der Betriebskosten vorlag, waren die bezahlten Betriebskosten den Mietern zurückzuzahlen.

Fazit

Es ist wohl am einfachsten, wenn bei der Vereinbarung von Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten drei Punkte beachtet werden: Vereinbarung im Mietvertrag selbst und keine Auslagerung in Beilagen oder Allgemeine Bedingungen; Ausrichtung auf das konkrete Mietverhältnis; detaillierte Liste der einzelnen Kostenelemente.

Autor: Gerhard Hofmann, Pestalozzistrasse 11/13, 8280 Kreuzlingen
hofmann@ade-lante.ch / 13.07.2016