

Inhaltsverzeichnis

1.	Die gesetzlichen Grundlagen	1
2.	Formvorschriften ?	3
3.	Begriff der Nebenkosten	4
4.	Nebenkosten und zwingendes Mietrecht	6
5.	Unzulässige Nebenkosten	7
5.1.	Lasten und öffentliche Abgaben	7
5.2.	Unterhaltskosten	7
5.3.	Verbraucherkosten	7
5.4.	WEG - Mietverhältnisse	8
5.4.1.	Die WEG – Nebenkosten	8
5.4.2.	Die Zuständigkeit bei der Anfechtung der WEG - Nebenkosten	9
5.4.3.	Die besondere Ausscheidung der Nebenkosten bei WEG-Mieten	9
5.5.	Kantonal subventionierte Wohnungen	9
6.	Die klare Ausscheidung der Nebenkosten	10
6.1.	Die besondere Vereinbarung	10
6.2.	Aussonderung im Stammvertrag nicht im «Kleingedruckten»	10
7.	Das Prinzip der tatsächlichen Kosten	13
8.	Die Nebenkostenvorauszahlung	14
8.1.	Die Festsetzung als Akonto- oder Pauschalbetrag	14
8.2.	Verhältnis Akontozahlungen – tatsächliche Kosten	14
8.3.	Der Entscheid des Bundesgerichtes	14
8.3.1.	Vorbemerkung	14
8.3.2.	Zusammenfassung von BGE 132 III 24	15
8.3.3.	Würdigung und kritische Bemerkungen	16
8.3.4.	Eingeschränkte Sichtweise des Bundesgerichtes	19
8.3.5.	Absichtliche Täuschung	19
8.3.6.	Zusammenfassung	21
9.	Erstellung der Abrechnung und Abrechnungstermine	22
9.1.	Die Erstellung der Abrechnung	22
9.2.	Abrechnungstermine	22
10.	Im Zweifel: Akonto oder Pauschal ?	23
11.	Neue Nebenkosten – Systemwechsel	24
12.	Die einzelnen Nebenkosten	26
12.1.	Wasserzins und Kanalisationsgebühr	26
12.2.	Kehrichtabfuhrgebühr	26
12.3.	Allgemeinstrom	27
12.4.	Fernsehgebühren (inkl. Urheberrechte)	27
12.5.	Hauswartung und Treppenhausreinigung	27
12.6.	Liftunterhalt und -betrieb	28

12.7.	Gartenunterhalt	28
12.8.	Verwaltungskosten	29
13.	Der Verteilschlüssel	30
13.1.	Gesetzliche Grundlagen ?	30
13.2.	Die Verteilprinzipien	30
13.2.1.	Die Verteilung der effektiven Kosten	30
13.2.2.	Die Verteilgerechtigkeit	30
13.2.3.	Das Verhältnismässigkeitsprinzip	30
13.3.	Modell für die Nebenkostenverteilung	30
13.3.1.	Heiz- und Warmwasserkosten	31
13.3.2.	Die verbrauchsabhängigen Nebenkosten	31
13.3.3.	Die neutralen Nebenkosten	32
13.4.	Verteilschlüssel im Mietvertrag?	32
13.5.	Änderung des Verteilschlüssels	32
13.6.	Besondere Probleme	32
13.6.1.	Kosten leerstehender Mietobjekte	32
13.6.2.	Heizkosten von Lagern, Kellern, Mansarden etc	32
13.6.3.	Gemischte Vermietung Wohnungen - Geschäfte	33
13.6.4.	Abrechnung individueller Kosten	33
13.7.	Gutschrift für Waschmaschinengeld	33
14.	Heizungs- und Warmwasserkosten	34
14.1.	Allgemeines	34
14.2.	Nicht anrechenbare Heizkosten	34
14.3.	Einzelne Heizkosten-Positionen	34
14.3.1.	Energiekosten	34
14.3.2.	Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen	35
14.3.3.	Reinigungen	35
14.3.4.	Ölfeuerungskontrolle / Revisionen	35
14.3.5.	Versicherungsprämien	35
14.4.	Abrechnung	35
14.5.	Verteilschlüssel	36
14.6.	Pro Rata-Abrechnung nach Mieterwechsel	36
14.7.	Leerstehende Räume	36
15.	Einsichtsrecht und «Anfechtung»	37
16.	Verjährung und Rückforderung	38
16.1.	Fälligkeit, Zahlungsfrist und Verjährung	38
16.2.	Saldierung und Natur des Rückforderungsanspruchs	38
17.	Nebenkostenentscheide	41
18.	Verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung VHKA	49
18.1.	Wieso nach Verbrauch abrechnen?	49
18.1.1.	Energiepolitisches Umfeld, Öffentliches Interesse	49
18.1.2.	Verbrauchsunterschiede, Gerechtigkeit, Kostenrahmen	49
18.1.3.	Motivation zu weniger Sorglosigkeit	50
18.2.	Technische Möglichkeiten, Zulassung, Eichvorschriften	50
18.2.1.	Heizkostenverteiler	50

18.2.2.	Wärmezähler	50
18.2.3.	Wasserzähler	50
18.2.4.	Zulassung	51
18.2.5.	Eichvorschriften	51
18.2.6.	Regelmöglichkeiten für die Raumtemperatur	51
18.3.	Abrechnung: Regeln, Basisangaben, Ergänzungen	52
18.3.1.	Berücksichtigung Wohnungslage – Lageausgleich	52
18.3.2.	Zwangswärmekonsum	52
18.3.3.	Basisangaben, empfehlenswerte Ergänzungen	52
18.4.	Abrechnung: Interpretation, Plausibilität	53
18.4.1.	Beurteilung der einzelnen Nutzeinheit	54
18.4.2.	Beurteilung des Energieflusses	54
18.5.	Information, häufige Fragen, rechtliches Umfeld	55
18.5.1.	Information für Endkunden	55
18.5.2.	Information für Immo-Fachleute	56
18.5.3.	Häufige Fragen	56
18.5.4.	Rechtliches Umfeld	57
19.	Beispiele	58
19.1.	Drei Beispiele für die Nebenkostenregelung	58
19.2.	Nebenamtliche Hauswartung	59
19.2.1.	Beispiel eines Pflichtenheftes	59
19.3.	Nebenkostenabrechnung	60
19.3.1.	Beispiel einer Nebenkostenabrechnung für (WEG)-subventionierte Wohnung	61
19.3.2.	Unzulässige Positionen?	62
19.3.3.	Unzulässige Aufnahme von Netto-Mietzinspositionen in die Nebenkostenabrechnung	63
19.4.	Abänderung des Nebenkostenverteilungsschlüssels	64
19.4.1.	Gerichtlicher Vergleich zur Neugestaltung des Verteilungsschlüssels	64
19.5.	Beispiel für Nebenkostenverteilungsschlüssel	66
19.5.1.	Auflistung als Zusatz zum Mietvertrag	66
19.5.2.	Verteilungs-Abrechnung	67
19.6.	Beispiel Nebenkosten-Festsetzung mit Akonto- und Pauschalbeträgen	69