

## **Im Kurs werden folgende Themen behandelt**

(Inhaltsverzeichnis Kursunterlagen)

- 1. Die gesetzlichen Grundlagen**
- 2. Begriff der Nebenkosten**
- 3. Nebenkosten und zwingendes Mietrecht**
- 4. Unzulässige Nebenkosten**
  - 4.1. Lasten und öffentliche Abgaben
  - 4.2. Unterhaltskosten
  - 4.3. Verbraucherkosten
  - 4.4. WEG - Mietverhältnisse
    - 4.4.1. Die WEG – Nebenkosten
    - 4.4.2. Die Zuständigkeit bei der Anfechtung der WEG - Nebenkosten
- 5. Die klare Ausscheidung der Nebenkosten**
  - 5.1. Die besondere Vereinbarung
  - 5.2. Aussonderung im Stammvertrag nicht im „Kleingedruckten“
- 6. Das Prinzip der tatsächlichen Kosten**
- 7. Die Nebenkostenvorauszahlung**
  - 7.1. Die Festsetzung als Akonto- oder Pauschalbetrag
  - 7.2. Verhältnis Akontozahlungen – tatsächliche Kosten
    - 7.2.1. Die unterinstanzlichen Lösungsansätze
      - 7.2.1.1. Zivilgericht Boudry
      - 7.2.1.2. Zivilgericht Basel-Stadt
      - 7.2.1.3. Zivilgericht Val-de-Ruz
      - 7.2.1.4. Bezirksgericht Arlesheim
      - 7.2.1.5. Mietgericht Uster
    - 7.3. Die Lehre
    - 7.4. Der Entscheid des Bundesgerichtes
      - 7.4.1. Vorbemerkung
      - 7.4.2. Zusammenfassung von BGE 132 III 24
      - 7.4.3. Würdigung und kritische Bemerkungen
        - 7.4.3.1. Kenntnis der Nebenkosten bei Vertragsabschluss
        - 7.4.3.2. Aufklärungspflicht und Vertrauensschutz
        - 7.4.3.3. Analogie zum Werkvertragsrecht
      - 7.4.4. Eingeschränkte Sichtweise des Bundesgerichtes
      - 7.4.5. Absichtliche Täuschung
        - 7.4.5.1. Voraussetzungen
        - 7.4.5.2. Rechtsfolgen
      - 7.4.6. Zusammenfassung
- 8. Abrechnungstermine**
- 9. Im Zweifel: Akonto oder Pauschal ?**
- 10. Neue Nebenkosten – Systemwechsel**
- 11. Die einzelnen Nebenkosten**
  - 11.1. Wasserzins und Kanalisationsgebühr

- 11.2. Kehrrichtabfuhrgebühr
- 11.3. Allgemeinstrom
- 11.4. Fernsehgebühren (inkl. Urheberrechte)
- 11.5. Hauswartung und Treppenhausreinigung
- 11.6. Liftunterhalt und -betrieb
- 11.7. Gartenunterhalt
- 11.8. Verwaltungskosten

## **12. Der Verteilschlüssel**

- 12.1. Gesetzliche Grundlagen ?
- 12.2. Die Verteilprinzipien
  - 12.2.1. Die Verteilung der effektiven Kosten
  - 12.2.2. Die Verteilgerechtigkeit
  - 12.2.3. Das Verhältnismässigkeitsprinzip
- 12.3. Modell für die Nebenkostenverteilung
  - 12.3.1. Heiz- und Warmwasserkosten
  - 12.3.2. Die verbrauchsabhängigen Nebenkosten
  - 12.3.3. Die neutralen Nebenkosten
- 12.4. Verteilschlüssel im Mietvertrag?
- 12.5. Änderung des Verteilschlüssels
- 12.6. Besondere Probleme
  - 12.6.1. Kosten leerstehender Mietobjekte
    - 12.6.1.1. Heizungskosten
    - 12.6.1.2. Übrige Kosten
  - 12.6.2. Heizkosten von Lagern, Kellern, Mansarden etc
  - 12.6.3. Gemischte Vermietung Wohnungen - Geschäfte
  - 12.6.4. Abrechnung individueller Kosten
- 12.7. Gutschrift für Waschmaschinengeld

## **13. Heizungs- und Warmwasserkosten**

- 13.1. Allgemeines
- 13.2. Nicht anrechenbare Heizkosten
- 13.3. Einzelne Heizkosten-Positionen
  - 13.3.1. Energiekosten
  - 13.3.2. Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen
  - 13.3.3. Reinigungen
  - 13.3.4. Ölfeuerungskontrolle / Revisionen
  - 13.3.5. Versicherungsprämien
- 13.4. Abrechnung
- 13.5. Verteilschlüssel
- 13.6. Pro Rata-Abrechnung nach Mieterwechsel
- 13.7. Leerstehende Räume

## **14. Einsichtsrecht und „Anfechtung“**

## **15. Rückforderung und Verjährung**

- 15.1. Zahlungsfrist und Verjährung
- 15.2. Saldierung und Natur des Rückforderungsanspruchs

## **16. Verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung VHKA**

- 16.1. Wieso nach Verbrauch abrechnen?
- 16.2. Technische Möglichkeiten
  - 16.2.1. Heizkostenverteiler

- 16.2.2. Wärmehähler
- 16.2.3. Warmwasserzähler
- 16.3. Eichvorschriften, Gerätezulassung
- 16.4. Inhalt und Darstellung der Abrechnung
  - 16.4.1. Berücksichtigung der Wohnungslage
  - 16.4.2. Zwangswärmekonsum
  - 16.4.3. Darstellung der Abrechnung
- 16.5. Information der Bewohnerschaft
  - 16.5.1. Information zu effizienter Energienutzung
  - 16.5.2. "Wärmediebstahl"
- 16.6. Die häufigsten Einwände und Fragen
  - 16.6.1. VHKA verursacht Feuchtigkeitsschäden!
  - 16.6.2. Sind die Messgeräte zuverlässig und genau?
  - 16.6.3. VHKA führt zu Streitigkeiten unter den Mietern!
  - 16.6.4. Gewährt die Bewohnerschaft den Zutritt für die Ablesung?
  - 16.6.5. Ist betrügerische Beeinflussung der Messgeräte ausgeschlossen?
  - 16.6.6. Die Batterien zerstören den ganzen Umweltnutzen!
- 16.7. Rechtsgrundlagen und Literatur
  - 16.7.1. Bundesverfassung (BV) vom 18.4.1999
  - 16.7.2. Eidgenössisches Energiegesetz (EnG) vom 26.6.1998
  - 16.7.3. Mietrecht
  - 16.7.4. Kantonale Bestimmungen
  - 16.7.5. Literatur

## 17. Beispiele

- 17.1. Drei Beispiele für die Nebenkostenregelung
- 17.2. Nebenamtliche Hauswartung
  - 17.2.1. Beispiel eines Pflichtenheftes
- 17.3. Nebenkostenabrechnung
  - 17.3.1. Beispiel einer Nebenkostenabrechnung für (WEG)-subventionierte Wohnung
  - 17.3.2. Unzulässige Positionen?
  - 17.3.3. Unzulässige Aufnahme von Netto-Mietzinspositionen in die Nebenkostenabrechnung
- 17.4. Abänderung des Nebenkostenverteilungsschlüssels
  - 17.4.1. Gerichtlicher Vergleich zur Neugestaltung des Verteilungsschlüssels
- 17.5. Beispiel für Nebenkostenverteilungsschlüssel
  - 17.5.1. Auflistung als Zusatz zum Mietvertrag
  - 17.5.2. Verteilungs-Abrechnung
- 17.6. Beispiel Nebenkosten-Festsetzung mit Akonto- und Pauschalbeträgen

## 18. Technischer Anhang

- 18.1. Mess-Systeme
  - 18.1.1. Wärmehähler
- 18.2. Heizkostenverteiler
- 18.3. Warm- und Kaltwasserzähler
- 18.4. Thermostatische Heizkörperventile
- 18.5. Verteilphilosophie und Wirkung
- 18.6. Zusammenarbeit Verwaltung-Abrechnungsfirma
- 18.7. Danfoss Heizkörperthermostate