

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 81 (2006)

**Heft:** 11

**Rubrik:** Recht

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Schriftliche Anfragen an:  
SVW  
Rechtsdienst  
Bucheggstrasse 109  
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:  
044 362 42 40  
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr  
ruedi.schoch@svw.ch  
enrico.magro@svw.ch



Dr. iur. Enrico Magro

# Erhöhung und Ausgliederung von Heiz- und Betriebskosten

**Herbstzeit ist auch Abrechnungszeit für die Heiz- und Betriebskosten (Nebenkosten) der Vorjahresperiode, die in der Regel bis zum 30. Juni des laufenden Jahres dauert. Mit dem Ansteigen des Heizölpreises sind in vielen Liegenschaften Nachzahlungen fällig, weil die Akontozahlungen nicht ausreichen zur Deckung der Nebenkosten. Verständlich, wenn die Mieterschaft dann die Nebenkostenabrechnung kritisch durchleuchtet. Für die Vermieter ist es daher umso wichtiger, die Nebenkosten korrekt auszuscheiden und eine transparente Abrechnung zu erstellen.**

Art. 257 a Abs. 2 OR sieht vor, dass der Mieter Nebenkosten nur dann bezahlen muss, wenn diese mit dem Vermieter besonders vereinbart wurden. Oder anders ausgedrückt: Fehlt eine Vereinbarung über die Nebenkosten, sind diese bereits im Mietzins enthalten und somit durch den Vermieter zu tragen. Literatur und Rechtsprechung haben diese Bestimmung dahingehend konkretisiert, dass im abgeschlossenen Mietvertrag jede weiterverrechnete Nebenkostenposition einzeln und genau bezeichnet werden muss. Pauschale Formulierungen wie «sämtliche Betriebskosten» sind demnach nicht zulässig, weil der Mieter damit den genauen Umfang der Nebenkosten nicht abschätzen kann.

**KORREKTE AUSGLIEDERUNG.** Angesichts dieser rechtlichen Ausgangslage muss der Vermieter bei Ausarbeitung eines neuen Mietvertrages darauf bedacht sein, dass sämtliche Nebenkosten, die er weiterverrechnen will, auch im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt sind. Im Hinblick auf eine möglichst einfache

Erstellung der Nebenkostenabrechnung sind in einem neuen Mietvertrag die selben Nebenkostenpositionen zu erfassen wie in den übrigen, bereits abgeschlossenen Mietverträgen der gleichen Überbauung. Ansonsten kann es dazu kommen, dass ein Verwalter dem Mieter X die Hauswartung, den Allgemeinstrom und die Heizkosten, aber nicht die Antennengebühr verrechnen kann. Der Mieter Y bezahlt dann die erwähnten Nebenkostenpositionen, aber nicht die Hauswartung, weil diese in seinem Mietvertrag nicht aufgeführt ist usw.

Möchte der Vermieter neue Nebenkostenpositionen ausscheiden, so stellt dies eine «andere einseitige Vertragsänderung» im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR dar. Aus dieser Gesetzesbestimmung ergibt sich einerseits, dass für eine derartige Anzeige ein amtliches Formular zu verwenden ist.<sup>1</sup> Andererseits stellt das Bundesgericht hohe Anforderungen an den Vermieter in Bezug auf die Festlegung der Akontozahlungen und an die dafür notwendige Begründung, wenn er in einem bestehenden Mietverhältnis neue Nebenkostenpositionen ausgliedern möchte. Der Vermieter muss den Mieter über folgende Elemente der beabsichtigten Vertragsänderung informieren:<sup>2</sup>

- genaue und detaillierte Auflistung der Nebenkosten, die künftig separat abgerechnet werden sollen
- Erklärung, ob die Nebenkosten akonto oder pauschal erhoben werden
- Erläuterung, welche Kosten künftig gesondert belastet werden und in welchem Umfang die neu erhobenen Nebenkosten die effektiv anfallenden Kosten decken
- Begründung für die Ausgliederung

**HÖHE BEZIFFERN.** Wichtig ist im Zusammenhang mit der Ausgliederung neuer Nebenkostenpositionen der Umstand, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts eine be-

absichtigte Ausgliederung nicht «kostenneutral» ausgestaltet werden muss. Konkret bedeutet dies, dass diese Ausgliederung auch dazu führen kann, dass der Mieter – gemäss den Erwartungen zum Zeitpunkt der Anzeige – mehr bezahlen muss als früher.<sup>3</sup> Unabdingbar ist dabei jedoch, dass der Mieter aus der angezeigten einseitigen Vertragsänderung klar erkennen kann, mit welchen (Mehr-)Belastungen er künftig rechnen muss.

Damit der Vermieter dem Mieter die für die Ausgliederung der Nebenkosten notwendigen Daten korrekt mitteilen kann, muss der Vermieter zum Zeitpunkt, zu dem er die einseitige Vertragsänderung ankündigt, die effektive Höhe der Heiz- und Betriebskosten – idealerweise der letzten drei bis fünf Jahre – kennen und auch belegen können. Spätestens in einem allfälligen Anfechtungsverfahren ist die Vorlage dieser Daten unabdingbar. Zu berücksichtigen gilt es, dass eine Anfechtung auch erst nach Zustellung einer Nebenkostenabrechnung nach neuem System erfolgen könnte (also unter Umständen auch nach Jahren), weil dann dem Mieter das effektive Ausmass der neuen Vertragsgrundlage offenbar wird.

## ERHÖHUNG DER HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN.

Die Frage, ob und in welchem Umfang Nebenkostenbeträge im Mietverhältnis erhöht werden können beziehungsweise sollen, hängt zunächst davon ab, ob der Mieter die Nebenkosten akonto oder pauschal bezahlt. In letzterem Fall darf der Vermieter die Pauschale dann erhöhen, wenn der Dreijahresdurchschnitt der effektiven Kosten den Betrag der Pauschale übersteigt. Zahlt der Mieter die Nebenkosten akonto, darf der Vermieter die Akontobeträge grundsätzlich frei festlegen. Es besteht somit keine Pflicht, ein Verhältnis jedwelcher Art zwischen tatsächlicher Höhe der Nebenkosten und Akontobeträgen zu bewahren.<sup>4</sup> Um Diskussionen – insbesondere



bei neuen Mietverträgen – zu verhindern, wird jedoch empfohlen, die Akontobeträge für die Nebenkosten jeweils den effektiven Kosten anzupassen (inkl. einer gewissen Marge nach oben).

Sowohl die Erhöhung einer Pauschale als auch der Akontobeträge stellen eine einseitige Vertragsänderung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR dar, auch wenn der Mieter bei Akontozahlungen letztlich nicht mehr bezahlen muss. Deshalb ist auch in diesem Fall das amtliche Formular zu verwenden. Diese Ausführungen gelten für Mietverträge gemäss Obligationenrecht. Für subventionierte oder staatlich kontrollierte Mietzinse sowie bei WEG-Mietverträgen gelten teilweise andere Regelungen.<sup>5</sup>

**BEGRÜNDUNG.** Für eine rechtsgültige einseitige Vertragsänderung bedarf es auch einer den rechtlichen Anforderungen genügenden Begründung. Die Begründung muss im amtlichen Formular enthalten sein, wobei auch ein Verweis auf ein Begleitschreiben im amt-

lichen Formular ausreicht, zum Beispiel «siehe Begleitschreiben vom ...». Die Ausgliederung neuer Nebenkosten könnte in einem Begleitschreiben zum amtlichen Formular wie folgt formuliert werden: «Es werden folgende neue, bisher im Nettomietzins enthaltene Nebenkosten (akonto) erhoben: ... (Auflistung der einzelnen Nebenkostenpositionen inklusive Beträge). Der Aufwand für diese neuen Nebenkostenpositionen beträgt für Ihre Wohnung somit gesamthaft CHF ... pro Monat (Durchschnitt der letzten drei Jahre). Aus diesem Grund werden die neuen Nebenkostenpositionen im gleichen Betrag festgelegt. Der Nettomietzins wird im entsprechenden Umfang reduziert.<sup>6</sup> Die Erhebung der neuen Nebenkosten erfolgt mit Wirkung auf den ... (Datum des Inkrafttretens).»

Eine Begründung im amtlichen Formular könnte wie folgt lauten: «Die im Begleitschreiben erwähnten und vorstehend aufgelisteten Nebenkostenpositionen werden neu nach tatsächlichem Aufwand, d.h. nach dem Ursacherprinzip, verrechnet.»

<sup>5</sup> Dazu auch: BGE 121 III 460 ff

<sup>6</sup> BGE vom 23. August 1999

<sup>7</sup> Die Praxis spricht in solchen Fällen von einer sg. versteckten Mietzinserhöhung. Wie dargelegt, kann der Vermieter eine derartige «versteckte Mietzinserhöhung» anzeigen. Der Mieter muss sich eine solche aber nicht gefallen lassen. Ficht der Mieter die «versteckte Mietzinserhöhung» an, würde einer solchen Anfechtung stattgegeben, mit der Folge, dass der Nettomietzins zu senken ist. Unter nimmt der Mieter aber inner Frist (30 Tage) nichts gegen die angezeigte einseitige Vertragsänderung, wird diese rechtsverbindlich.

<sup>8</sup> So jetzt erstmals das Bundesgericht in: BGE 4C.177/2005 vom 31. August 2005

<sup>9</sup> Diesbezüglich wird auf den entsprechenden Beitrag im wohnen 12/2000 verwiesen.

<sup>10</sup> Sofern dies der Fall ist, ansonsten ist dieser Satz zu streichen.

## In Kürze

### Partnerschaftsgesetz tritt am

#### 1. Januar 2007 in Kraft

Mit dem Inkrafttreten des neuen Partnerschaftsgesetzes ändert sich auch einiges für Vermieter von eingetragenen Partnern oder Partnerinnen. Ein neuer Mietvertrag ist zwar nicht notwendig. Wie bei einer Heirat sind die Partner aber verpflichtet, den Vermieter über die Eintragung zu informieren. In rechtlicher Hinsicht erfolgt mit der Eintragung der Partnerschaft eine Angleichung an die Rechtstellung eines «eingeheirateten» Mieters. Im Einzelnen sind folgende Neuerungen zu beachten:

- Die Wohnung kann vom Mieter nur mit Zustimmung des eingetragenen Partners

oder der eingetragenen Partnerin gekündigt werden (Art. 266m Abs. 3 OR neu).

- Der Vermieter muss die Kündigung des Mietvertrages und die Ansetzung einer Zahlungsfrist im Sinne von Art. 257d OR dem Mieter und dem eingetragenen Partner oder der eingetragenen Partnerin separat zustellen (Art. 266n Abs. 3 OR neu).
- Sowohl der Mieter wie der registrierte Partner/die registrierte Partnerin können die Kündigung anfechten oder die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen oder die übrigen Rechte ausüben, die dem Mieter bei der Kündigung zustehen (Art. 273a Abs. 3 OR neu). Trotzdem ist der Partner oder die

Partnerin – so wie die Ehefrau oder der Ehemann – nicht Vertragspartei, so dass sie oder er auch nicht solidarisch für den Mietzins haftet.

- Vereinbarungen über eine allfällige Erstreckung des Mietverhältnisses müssen von beiden Partnern unterzeichnet werden (Art. 273a Abs. 3 OR neu).
- Wie im Scheidungsverfahren kann das Gericht auch bei Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft die bisherige gemeinsame Wohnung an einen Partner oder eine Partnerin übertragen. Unerheblich ist, ob bisher eine Person allein oder beide Partnern Vertragspartei waren.

Anzeige

**Ihre Pläne  
verwirklichen**



FOTO: S. LINDNER

**GGZ**