

## Nebenkosten: Tipps zur Bestimmung und Zuteilung

**BRUGG** ■ Wohnungsnebenkosten sind Leistungen für Wasser, Strom, Heizung, Abwasser, Kehricht usw. Bei einem Mietverhältnis müssen die Nebenkosten im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt sein, damit sie der Mieter bezahlen muss. Die Bestimmung und Zuteilung der Nebenkosten auf die Bewohner ist nicht immer einfach. Wird bei der Hofübergabe ein Wohnrecht vereinbart oder wird eine Wohnung an Drittpersonen vermietet, sind Höhe und Abgeltung der entstehenden Nebenkosten festzulegen. Bei zunehmend steigenden Energie-, Wasser- und Entsorgungskosten sind die Nebenkosten einer Wohnungsnutzung kaum mehr zu vernachlässigen.

### Nebenkosten – wenn nicht vereinbart, nicht geschuldet

Das Obligationenrecht definiert die Mietnebenkosten als Entgelt für Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Der Mieter muss diese nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter vereinbart hat (Art. 257a OR). Die zu bezahlenden Nebenkosten

sind also im Mietvertrag eindeutig zu bezeichnen. Fehlt eine entsprechende Vertragsklausel, sind die Nebenkosten im Mietzins inbegriffen. Die Nebenkosten können pauschal oder nach Abrechnung gefordert werden. Eine pauschale Nebenkostenentgeltung basiert auf einer Schätzung der durchschnittlichen Nebenkosten der vergangenen Jahre. Sie ist für den Vermieter einfach zu handhaben, und der Vermieter kann die Höhe der Nebenkosten im Voraus abschätzen.

Bei Wohnrechten wird die Regelung der Nebenkosten im Kaufvertrag geregelt. Analog einem Mietverhältnis werden die durch das Wohnen verursachten Nebenkosten in der Regel dem Wohnberechtigten auferlegt.

### Nebenkostenbestimmung nicht immer einfach

Die Bestimmung der Nebenkosten ist nicht immer einfach. Sind beispielsweise separate Zähler für Strom oder Wasser vorhanden, können die entsprechenden Kosten genau ermittelt und verrechnet werden. Vor allem bei älteren Wohnliegenschaften, ist jedoch nicht selten

für mehrere Wohnungen nur ein Zähler vorhanden. Und die Heizung wird zentral über einen Heizkessel betrieben.

RATGEBER



Samuel Ineichen

Eine einfache, aber sehr ungenaue Zuteilungsmethode ist sicherlich die Aufteilung der Nebenkosten pro Kopf. Was aber, wenn die Wohnungen beispielsweise unterschiedlich gut isoliert sind? Auch werden Wohnungen gleich beheizt, unabhängig davon, wie viele Personen darin wohnen. Ähnliches gilt für den Stromverbrauch. Der Pro-Kopf-Verbrauch von Strom liegt bei einer allein stehenden Person höher als bei einer mehrköpfigen Wohngemeinschaft. Die Berechnung der Nebenkosten kann auch nicht immer auf

Lieferantenrechnungen abgestützt werden. Bei Stückholzheizungen auf landwirtschaftlichen Betrieben kann das Heizmaterial oft vom eigenen Wald bezogen werden. Oder das Wasser stammt aus der betriebseigenen Quelle.

### Neues Hilfsmittel für Landwirtschaftbetriebe

Ist die Bestimmung der Nebenkosten schwierig, empfiehlt sich die Verwendung von entsprechenden Richtzahlen und Berechnungshilfen. Die Publikation «Festlegung der Nebenkosten bei Wohnrechten auf landwirtschaftlichen Betrieben» von SBV Treuhand und Schätzungen, welche soeben neu erschienen ist, bietet dazu ein gutes Instrument an. Damit können Nebenkosten in Abhängigkeit von der Anzahl Wohnberechtigter, Zustand der Wohnung und Heizungstyp geschätzt werden. Die Publikation kann auch für die Fremdvermietung von Wohnungen eingesetzt werden. Bei Fragen hilft SBV Treuhand und Schätzungen gerne weiter (Tel. 056 462 51 11).

Samuel Ineichen, SBV  
Treuhand und Schätzungen