



Einsicht in Belege der Nebenkostenabrechnung

Mieter dürfen von Gesetzes wegen Einsicht in die Belege der Nebenkostenabrechnung nehmen. Was dabei in rechtlicher Hinsicht zu beachten ist, wird in diesem Beitrag erläutert.

■ Von Raphael Rigling, Rechtsanwalt

I. Einleitung

Nebenkosten gehören in der Regel zum festen Bestandteil eines Mietvertrags über Wohnungen und Gewerberäume. Nach Erfahrung des Autors sind selten Mietverträge anzutreffen, die nicht in der einen oder anderen Form Bestimmungen über Nebenkosten enthalten. Auch ihre wirtschaftliche Bedeutung darf nicht unterschätzt werden, stellen sie doch bisweilen eine Art «zweite Miete» dar.¹

Das Obligationenrecht definiert Nebenkosten bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen als «tatsächliche Aufwendungen des Vermieters² für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen».³ Als Beispiele können Kosten für die Heizung oder die Warmwasseraufbereitung, für Lift, Hauswartung oder Gartenpflege genannt werden.⁴ Weiter legt das Obligationenrecht fest, dass dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege der Nebenkostenabrechnung zu gewähren ist.⁵ Dieses Einsichtsrecht ist sinnvoll, da es der Vermieter ist, der über die Belege verfügt. Der Mieter soll nachprüfen können, ob die ihm belasteten Kosten den tatsächlichen Aufwendungen entsprechen.⁶ Zur Ausübung des Einsichtsrechts wird vorausgesetzt, dass im Mietvertrag Nebenkosten ausgeschieden sind und dass der Mieter die Einsicht verlangt hat.⁷

Das Obligationenrecht legt allerdings nicht fest, wie das Einsichtsrecht ausgeübt werden kann.⁸ Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) enthält ebenfalls keine detaillierten Bestimmungen dazu.⁹ Die Modalitäten der Ausübung sollen nachfolgend genauer betrachtet werden.

II. Die Ausübung des Einsichtsrechts

a) Regelung im Mietvertrag

Das Einsichtsrecht kann innerhalb gewisser Schranken im Mietvertrag näher geregelt wer-

den.¹⁰ Nach der hier vertretenen Auffassung ist es z.B. zulässig, den Ort der Einsichtnahme oder den Tarif für Belegkopien im Mietvertrag festzulegen. Nach Ansicht des Autors können solche Vertragsklauseln – vorbehaltlich der nachfolgenden Schranken – auch in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalten sein.

Ausgeschlossen werden kann das Einsichtsrecht nicht, schon gar nicht in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen.¹¹ Auch ein teilweiser Ausschluss, wonach in gewisse relevante Belege keine Einsicht gewährt wird, ist mit dem Gesetz nicht vereinbar.¹² Ebenso unzulässig sind Bestimmungen, welche das Einsichtsrecht übermässig erschweren oder faktisch verunmöglichen.¹³ Werden die Modalitäten des Einsichtsrechts in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen festgehalten, sind auch Klauseln unzulässig, die unüblich sind oder mit denen ein Mieter normalerweise nicht rechnen muss.¹⁴ Werden diese Grundsätze beachtet, spricht aber nach der hier vertretenen Auffassung nichts dagegen, das Einsichtsrecht im Mietvertrag oder in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen näher zu regeln.

b) Allgemeine Grundsätze bei der Einsichtnahme

Wenn weder der Mietvertrag noch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen Klauseln zum Einsichtsrecht enthalten, gelten die folgenden Grundsätze:

Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen legt fest, dass «der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter berechtigt» ist, die «sachdienlichen Originalunterlagen einzusehen und über den Anfangs- und Endbestand von Heizmaterialien Auskunft zu verlangen».¹⁵ Als Vertreter kommen andere Mieter oder beliebige Dritt-

personen in Betracht, es muss sich dabei nicht zwingend um einen Anwalt handeln.

In welche Belege der Mieter Einsicht nehmen darf, sagt das Gesetz nicht.¹⁶ Nach herrschender Meinung ist dem Mieter Einsicht in alle Belege zu gewähren, welche Nebenkosten betreffen, die er ganz oder teilweise zu tragen hat.¹⁷ Welche Nebenkosten das sind, bestimmt sich nach dem Mietvertrag, in dem die Nebenkosten detailliert aufgezählt werden müssen.¹⁸

PRAXISBEISPIEL



In der Regel wird der Mieter z.B. Einsicht in die individuellen Blätter der Heizkostenabrechnung, in Service- oder Hauswartungsverträge oder in den Verteilschlüssel nehmen können.¹⁹

Kein Einsichtsrecht besteht in Belege, welche (Neben-)Kosten betreffen, die der Vermieter trägt. Sodann darf dem Mieter nach der hier vertretenen Auffassung nur Einsicht in Belege gewährt werden, die seine eigene Abrechnung betreffen. Belege, die Rückschlüsse auf die Kosten anderer Mieter ermöglichen, sollten an den einschlägigen Stellen geschwärzt werden.²⁰ Zu weit geht ausserdem die Meinung, dem Mieter sei auch Einsicht in die Liegenschaftsbuchhaltung zu gewähren.²¹ Mit dem Einsichtsrecht in die Nebenkostenbelege soll der Mieter die Höhe seiner Rechnung überprüfen können, nicht welchen Ertrag der Vermieter allenfalls erzielt.²²

Sodann schreibt die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vor, dass der Mieter das Recht hat, die Originalunterlagen einzusehen.²³ Stellen, die Rückschlüsse auf die Nebenkosten anderer Mieter zulassen, sollten aber geschwärzt werden.²⁴ Auf Originalunterlagen wird dies kaum möglich sein. In der Praxis dürfte diese Bestimmung aber selten Probleme bereiten, wohl auch aus dem nachfolgenden Grund.

c) Ort der Einsichtnahme im Besonderen

Mieter oder deren Vertreter verlangen teilweise, dass man ihnen die Belege zustellen soll. Insbesondere Rechtsanwälte weigern sich nach Erfahrung des Autors manchmal, bei Verwaltungen vorbeizugehen, um Einsicht in die Belege zu nehmen. Aus Kostenüber-



legungen ergibt diese Haltung Sinn, immerhin stellen die meisten Rechtsanwälte ihren Klienten Reisezeiten in Rechnung.

Rechtlich ist die Weigerung allerdings unbegründet.

WICHTIGER HINWEIS



Nach herrschender, praktisch unbestrittener Meinung sind die Belege nämlich am Geschäftssitz der Verwaltung oder beim Vermieter einzusehen.²⁵ Das gilt auch für Anwälte. Der Vermieter und seine Verwaltung sind also dem Grundsatz nach nicht verpflichtet, einem Mieter oder seinem Vertreter die Belege zuzustellen.

WICHTIGER HINWEIS



Nach Auffassung des Autors hat der Vermieter das Einsichtsrecht ermöglicht, wenn er dem Mieter oder seinem Vertreter anbietet, die Belege bei der Verwaltung oder bei ihm zu den üblichen Geschäftszeiten²⁶ einzusehen. Ein entsprechendes Angebot sollte aus Beweissicherungsgründen per Brief oder Mail erfolgen.

Es gibt allerdings gewisse Ausnahmen. So könnte der Ort der Einsichtnahme theore-

tisch im Mietvertrag anders festgelegt worden sein.²⁷ Ebenso muss ein Mieter faktisch die Möglichkeit haben, sich zur Verwaltung oder zum Vermieter zu begeben.²⁸

Dass die Verwaltung weit entfernt liegt, spricht nach der hier vertretenen Auffassung aber nicht a priori dagegen, dass die Belege bei der Verwaltung oder beim Vermieter einzusehen sind.²⁹ Der Definition dessen, was «weit entfernt» bedeutet, haftet immer etwas Subjektives an. Dem Mieter ist es nach richtiger Auffassung zuzumuten, sich auch in einen anderen Kanton zu begeben, um sein Einsichtsrecht auszuüben.³⁰

Das findet aber dort seine Grenze, wo der Vermieter den Standort der Belege rechtsmissbräuchlich verschiebt, um das Einsichtsrecht zu torpedieren. Oder dort, wo der Reiseaufwand für den Mieter effektiv so gross wird, dass er sein Einsichtsrecht nicht mehr vernünftig ausüben kann, z.B. wenn es innerhalb eines Arbeitstages nicht möglich ist, zum Sitz der Verwaltung zu fahren, die Nebenkostenbelege einzusehen und zurückzureisen. In anderen Fällen wird der Mieter den entsprechenden Aufwand auf sich nehmen müssen, auch wenn der Sitz der Verwaltung nicht schnell erreichbar ist.

Aus praktischen Überlegungen kann es dennoch sinnvoll sein, einem Mieter oder seinem Anwalt gewisse Belege zuzustellen. Erstens kann dies einen gewissen Goodwill für allfällige spätere Verhandlungen schaffen. Und zweitens wird es auch Mietern und ihren Vertretern einleuchten, dass eine Verwaltung oft nicht alle vorhandenen Belege kopieren und versenden kann. Mieter und ihre Vertreter werden sinnvollerweise angeben müssen, welche Belege ihnen zugestellt werden sollen. So sind die Positionen, die seitens des Mieters allenfalls beanstandet werden, bereits in den Grundzügen bekannt. Das bietet der Verwaltung eine gewisse Gewähr dafür, dass das Einsichtsrecht nicht zu einer «fishing expedition»³¹ verkommt.

Verwaltungen oder Vermieter sollten bei einem Versand darauf hinweisen, dass die Zustellung im Sinne einer Ausnahme und aus Kulanz erfolgt.

III. Zusammenfassung

Dem Mieter kommt von Gesetzes wegen das Recht zu, die Belege der Nebenkostenabrechnung einzusehen. Wenn im Mietvertrag Nebenkosten zur separaten Bezahlung ausgeschrieben sind und der Mieter es verlangt,



PRAXISTIPPS



- Verwaltungen und Vermieter sollten prüfen, ob das Einsichtsrecht im Mietvertrag oder in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen näher zu regeln ist.
- Dem Mieter sollten nur Belege ausgehändigt werden, die seine eigene Nebenkostenabrechnung betreffen.
- Verwaltungen und Vermieter sind – mit gewissen Ausnahmen – nicht verpflichtet, Nebenkostenbelege an Mieter oder Anwälte zu versenden.
- Verlangen Mieter oder Anwälte einen Versand der Nebenkostenbelege, kann ihnen per Mail oder Brief eine Einsichtnahme bei der Verwaltung zu den üblichen Geschäftszeiten angeboten werden.
- Ein Versand ausgewählter Belege an den Mieter oder seinen Anwalt kann für spätere Verhandlungen dennoch sinnvoll sein.

ist ihm Einsicht zu gewähren. Wie dieses Einsichtsrecht auszuüben ist, umschreibt das Gesetz aber nicht näher.

Die Modalitäten des Einsichtsrechts können innerhalb gewisser Schranken vertraglich geregelt werden, sowohl im Mietvertrag als – nach Meinung des Autors – auch in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Das Einsichtsrecht darf aber weder ganz noch teilweise ausgeschlossen oder übermässig erschwert werden.

Die Nebenkostenbelege sind grundsätzlich am Geschäftssitz der Verwaltung oder beim Vermieter einzusehen. Verwaltungen und Vermieter sind – mit gewissen Ausnahmen – nicht verpflichtet, die Belege dem Mieter oder seinem Anwalt zuzustellen. Der Vermieter

hat – ebenfalls mit gewissen Ausnahmen – das Einsichtsrecht nach der hier vertretenen Auffassung ermöglicht, wenn er dem Mieter die Einsichtnahme zu den üblichen Geschäftszeiten am Ort der Verwaltung angeboten hat. Das gilt auch dann, wenn der Mieter oder sein Vertreter für die Einsichtnahme eine gewisse Reisezeit auf sich nehmen muss.

Dennoch kann es sinnvoll sein, ausgewählte Belege an den Vermieter oder seinen Vertreter zu versenden. So ist bereits in den Grundzügen bekannt, welche Positionen der Mieter überprüfen will.

FUSSNOTEN

- 1 So Mietrecht für die Praxis/Béguin, 9. Auflage, Zürich 2016, S. 319, m.w.H.
- 2 Der Einfachheit und besseren Lesbarkeit halber wird im nachfolgenden Text jeweils die männliche Form verwendet; Mieterinnen, Vermieterinnen, Vertreterinnen und Anwältinnen sind selbstverständlich in gleichem Mass angesprochen.
- 3 Art. 257b Abs. 1 OR.
- 4 BGer 4C.82/2000 vom 24. Mai 2000, E. 3.b).
- 5 Art. 257b Abs. 2 OR.
- 6 SVIT-Kommentar, N 5 zu Art. 257b OR; das gilt besonders beim System der Akontozahlungen.
- 7 So ZK Higi, N 29 zu Art. 257a–257b; dass im Mietvertrag Nebenkosten ausgeschieden sein müssen, mag banal erscheinen; ein Mieter, der keine Nebenkosten zu bezahlen hat, soll aber auch keine Einsicht in die Buchhaltungsunterlagen des Vermieters verlangen können.
- 8 Ebenso ZK Higi, N 31 zu Art. 257a–257b.
- 9 Vgl. dazu unten.
- 10 So auch ZK Higi, N 32 zu Art. 257a–257b.
- 11 Nach der zutreffenden Meinung von ZK Higi, N 4 zu Art. 257a–257b, und Béguin, a.a.O., ist die Bestimmung von Art. 257b OR einseitig zwingender Natur.
- 12 Zu ergänzen gilt es aber, dass der Mieter nicht in sämtliche vorhandenen Buchhaltungsunterlagen mit Berufung auf Art. 257b Abs. 2 OR Einsicht verlangen kann; vgl. dazu unten.
- 13 So wäre z.B. eine Vertragsklausel, welche die Zeit für die Einsichtnahme in die Originalbelege auf zehn Minuten beschränkt, nach Meinung des Autors nicht mit dem Sinn von Art. 257b Abs. 2 OR vereinbar.

- 14 Vgl. Art. 8 UWG; unzulässig wäre es meines Erachtens, wenn die AGB z.B. festlegen würden, dass dem Mieter pro Kopie CHF 7.– verrechnet werden.
- 15 Art. 8 Abs. 2 VMWG; gemäss ZK Higi, N 31 zu Art. 257a–257b, gelten diese Bestimmungen nur, wenn die Nebenkosten mittels Akontozahlungen erhoben werden; nach Auffassung des Autors ist nicht einzusehen, weshalb Art. 8 Abs. 2 VMWG nicht auch für Nebenkosten gelten sollte, die als Pauschale erhoben werden.
- 16 So ZK Higi, N 30 zu Art. 257a–257b.
- 17 So Béguin, a.a.O., S. 358, ebenso ZK Higi, N 30 zu Art. 257a–257b.
- 18 Vgl. Art. 257a Abs. 2 OR sowie Béguin, a.a.O., S. 324 ff. und BSK OR I – Weber, N 5 zu Art. 257a.
- 19 Vgl. dazu Béguin, a.a.O., S. 358.
- 20 Ausser der Mieter, der Einsicht verlangt hat, vertritt den oder die anderen Mieter.
- 21 So Béguin, a.a.O., S. 358.
- 22 A.M. Béguin, a.a.O., S. 328, der in diesem Fall auch eine Anfechtung der Nebenkostenabrechnung als zulässig erachtet.
- 23 Art. 8 Abs. 2 VMWG; ebenso ZK Higi, N 30 zu Art. 257a–257b.
- 24 Vgl. dazu oben; das Einsichtsrecht bezieht sich nach Meinung des Autors nur auf Belege, welche die eigene Nebenkostenabrechnung eines Mieters betreffen.
- 25 Béguin, a.a.O., S. 358, ZK Higi, N 32 zu Art. 257a–257b und SVIT-Kommentar, N 24 zu Art. 257–257b.
- 26 SVIT-Kommentar, N 24 zu Art. 257–257b, m.w.H., Béguin, a.a.O., S. 358.
- 27 Higi verweist in ZK, N 32 zu Art. 257a–257b, auf Art. 74 Abs. 2 Ziff. 3 OR; diese Bestimmung stellt dispositives Recht dar (vgl. BSK OR I – Leu, N 1 zu Art. 74).
- 28 So dürfte es kaum genügen, einem betagten Mieter, der die eigene Wohnung ohne fremde Hilfe nicht mehr verlassen kann, die Einsichtnahme bei der Verwaltung anzubieten.
- 29 A.M. Béguin, a.a.O., S. 358 f.
- 30 Vgl. die von Béguin, a.a.O., in FN 233 zitierte zutreffende Meinung von Permann, Kommentar zum Mietrecht, 2. Auflage, Zürich 2007, N 21 zu Art. 257b.
- 31 Vgl. zu diesem Begriff z.B. BGE 137 I 218.



AUTOR

Raphael Rigling arbeitet bei Baumberger Rechtsanwälte in Winterthur. Er ist auf Immobilienrecht spezialisiert und war mehrere Jahre als Vorsitzender einer Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtsachen tätig.

Immobilienbewirtschaftung in der Praxis

Über 250 Mustervorlagen, Fachbeiträge und Expertenwissen

Die erfolgreiche Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien erfordert ein vielseitiges Know-how: einerseits müssen Sie sich gut im Schweizer Mietrecht auskennen, andererseits benötigen Sie auch umfassendes Wissen zur Instandhaltung und Veräusserung von Immobilien. Für alle Bereiche ist die digitale Bibliothek Immobilienbewirtschaftung in der Praxis das zuverlässige Nachschlagewerk – mit Mustervorlagen für Sie!

Bestellung und weitere Informationen: www.weka.ch/shop

