

Heiz- und Nebenkosten bei Vermietung der Eigentumswohnung

Es liegt im Trend, Eigentumswohnungen als Renditeobjekte zu kaufen und diese dann zu vermieten. Ein Mietvertrag muss erstellt und darin festgelegt werden, zu welchem Stichtag die Heiz- und Nebenkosten abgerechnet werden und ob diese mit einer Akontozahlung oder mit einer Pauschale verrechnet werden.

Dabei muss beachtet werden, dass nur Kosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache im Zusammenhang stehen, weiterverrechnet werden

dürfen – wie zum Beispiel Heiz-, Warmwasser-, Kaltwasser-, Hauswartkosten, Schneeräumung, Allgeminstrom, Liftserviceabonnement, etc. Die zu tragenden Kosten müssen explizit im Mietvertrag vereinbart werden.

Entscheidet man sich für die monatliche Akontozahlung, muss jährlich eine detaillierte Heiz- und Nebenkostenabrechnung erstellt werden, welche aus der Betriebskostenabrechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft abgelei-

tet wird. Die aufgelaufenen Akontozahlungen werden den tatsächlichen Kosten angerechnet. Eine allfällige Nachzahlung wird dem Mieter in Rechnung gestellt und ein allfälliges Guthaben dem Mieter rückerstattet.

Die Nebenkosten können auch mit einer monatlichen Pauschale verrechnet werden. Die Pauschale wird aus dem Durchschnitt der Heiz- und Nebenkosten der letzten drei Jahre gerechnet. Diese Variante hat den Vorteil, dass keine

jährliche Heiz- und Nebenkostenabrechnung erstellt werden muss.

Werden im Mietvertrag keine Nebenkosten aufgeführt, sind diese mit dem Mietzins abgegolten.



Zoller Partner AG
Toggenburgerstrasse 139
9500 Wil
zollerpartner.ch

Die Immobilien-Expertin Ireen Enz ist gerne bereit, Sie in allen Immobilien-Fragen zu beraten.

Ireen Enz · 071 929 51 01
ireen.enz@zollerpartner.ch