

Art. 4 Abs. 3 VMWG

9. Nebenkostenabrechnung

In der Region St. Gallen beträgt der übliche Verwaltungskostenansatz für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung 3 %. Für die Anwendung eines höheren Satzes besteht kein Anlass. Die gestiegenen Heizölpreise bewirken bei einem fixen Satz von 3 %, dass die Entschädigung für dieselben Verwaltungsaufgaben dadurch bereits höher ausfällt.

Sachverhalt

Die Kläger sind Mieter einer 3½-Zimmerwohnung in St.Gallen. Sie fechten die Höhe der Verwaltungskostenpauschale an, welche ihnen die Beklagte für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung der Periode 1.7.2005 - 30.6.2006 mit 4,8 % in Rechnung stellte. Die Kläger erachten eine Verwaltungskostenpauschale von lediglich 3 % als angemessen.

Nachdem das Schlichtungsverfahren unvermittelt geblieben war, setzte die Schlichtungsstelle des Gerichtskreises St.Gallen den Mietern die 30-tägige Frist gemäss Art. 274f Abs. 1 OR zur gerichtlichen Klage bis zum 16.3.2007 an. Die Kläger haben die Klage vom 9.3.2007 am 13.3.2007 (Poststempel) fristgerecht eingereicht.

Aus den Erwägungen

3. Die Parteien haben die separate Abrechnung der Nebenkosten vereinbart (vgl. Mietvertrag vom 14.2.1997, Beilage 1 der Schlichtungsakten). Die Beklagte ist deshalb berechtigt, den Klägern die tatsächlich anfallenden Aufwendungen als Nebenkosten zu verrechnen (Art. 257b Abs. 1 OR). Zu diesen Aufwendungen gehört auch der Verwaltungsaufwand der Beklagten, welcher für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung erforderlich ist (Thomas Oberle, Nebenkosten/Heizkosten, 3. Aufl., S. 67). Gemäss Art. 4 Abs. 3 VMWG dürfen dabei die Verwaltungskosten *nach Aufwand* oder *im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden*.

Die Beklagte hat ihre tatsächlichen Kosten nicht ausgewiesen. Sie stellte den Klägern für die Erstellung der Heiz- und Betriebskosten-Abrechnung der Periode 1.7.2005 - 30.6.2006 den Verwaltungsaufwand pauschal mit 4,8 % der Heiz- und übrigen Betriebskosten in Rechnung. Es bestehen keine Belege, dass der tatsächliche Aufwand der Beklagten im Bereich von 4,8 % der Nebenkosten liegt. Der Verwaltungsaufwand der Beklagten ist daher im Rahmen der "üblichen Ansätze" zu bestimmen.

Da der Vermieter dem Mieter grundsätzlich nur die tatsächlichen Kosten belasten darf, hat sich die Höhe des Verwaltungsaufwandes auch bei der pauschalen Festsetzung letztlich an den tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters zu orientieren (vgl. Thomas Oberle, a.a.O., S. 98f.). Bei der Beurteilung, welcher pauschale Ansatz vorliegend als "üblich" zu gelten hat, sind folgende Umstände relevant:

- 3.1. Auch wenn der Gesetzgeber in Art. 4 Abs. 3 VMWG nicht von „ortsüblichen Ansätzen" spricht, so ergibt die Auslegung des Gesetzes, dass sich die Pauschale nach der Ortsüblichkeit zu richten hat. Die Kostenfaktoren (Personalkosten, Mieten, Infrastrukturkosten etc.) der Vermieter bzw. Verwaltungen sind schweizweit unterschiedlich hoch. Diese Kostenunterschiede haben Auswirkungen auf die Höhe der Verwaltungspauschalen. Auch Lehre und Rechtsprechung gehen von regional unterschiedlichen Pauschalansätzen aus: Es wird den Vermietern empfohlen, "sich bei der Bestimmung der Höhe der Verwaltungspauschale an den ortsüblichen Ansätzen zu orientieren" (Thomas Oberle, a.a.O., S. 98). Tatsächlich würde es Sinn und Zweck der im Mietrecht geltenden Missbrauchsgesetzgebung widersprechen, wenn die Ortsüblichkeit ausser Acht gelassen würde und die Mieter sich bei der Nebenkostenabrechnung Ansätze zu gefallen lassen hätten, welche in ihrer Region nicht üblich sind.

In der Lehre und Rechtsprechung finden sich keine ausdrücklichen Hinweise zur Höhe des in St.Gallen üblichen Ansatzes. Der Grossteil der Literatur führt lediglich die Bandbreiten auf, innerhalb welcher sich die üblichen Ansätze schweizweit bewegen. Als Bandbreiten werden genannt: 3 % - 4 % (Thomas Oberle, a.a.O., S. 98; unzutreffend zitiert in SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl., N 26 zu Art. 257-257b), 3 % - 4,5 % (Merkblatt "Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung" des Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschschweiz; act. 12/1, S. 4), 3,5 % - 5 % (MRA 1996, S. 143, in: Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht, S. 223, Fn 45) und 2 % - 3 % (mp 1988 S. 18 [unter dem bis 1.8.1996 geltenden aArt. 4 Abs. 3 VMWG]). Die von Cipriano Alvarez genannte Bandbreite von 5,5 % - 6 % (mp 1996 S. 134) dagegen ist vorliegend unbeachtlich, bezieht sie sich doch - entgegen der Ansicht der Beklagten - offensichtlich nicht auf die Erstellung der Nebenkostenabrechnung, sondern auf die gesamte Verwaltungstätigkeit über die Liegenschaft (Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 223, Fn 45). Für die beiden Regionen Aargau und Genf ist bekannt, dass dort ein Ansatz von 4 % üblich ist (Thomas Oberle, a.a.O., S. 98). Da die Ostschweiz zu den Regionen mit tiefen Lohn- und Infrastrukturkosten gehört (zum stark unterdurchschnittlichen Lohnniveau vgl. Bundesamt für Statistik BFS, Schweizerische Lohnstrukturerhebung 2006), ist der für die Ostschweiz übliche Ansatz im unteren Bereich der genannten Bandbreiten anzusiedeln und hat tiefer als die Ansätze der Kantone Aargau und Genf zu liegen.

Das Gericht und auch die Parteien klärten bei verschiedenen Liegenschaftsverwaltungen ab, welche Ansätze in St.Gallen tatsächlich verrechnet werden. Dabei zeigte sich, dass die ortsansässigen Liegenschaftsverwaltungen, welche hauptsächlich in der Region St.Gallen tätig sind, für die Verwaltung der Nebenkosten ausschliesslich einen Ansatz von 3 % verwenden. In der Region St.Gallen ist somit zur Zeit ein Ansatz von 3 % üblich, auch wenn einige überregional tätige Verwaltungen zum Teil höhere Ansätze verwenden. Auffallend ist, dass selbst die überregional tätige L. AG, welche für die Beklagte die Nebenkostenabrechnungen besorgt, bis ins Jahr 2001 ebenfalls den hier üblichen Satz von 3 % verwendete, und diesen erst in den Jahren 2002/2003 auf 4 % und 2005 auf 4,5 % erhöhte. Für St.Gallen muss somit ein Nebenkostenverwaltungsansatz von 3 % als üblich bezeichnet werden.

- 3.2. Der Ansatz von 3 % für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt die derzeit geltenden Kostenbedingungen. Ein höherer Ansatz als 3 % ist umso weniger gerechtfertigt, als dieser Satz in St.Gallen bereits seit Jahren üblich ist (vgl. SVIT-Kommentar Mietrecht, 2. Auflage, Art. 257-257b, N 26, laut welchem auch für das Erscheinungsjahr

1998 von einem in der Ostschweiz üblichen Satz von 3 % auszugehen ist). Bei den in der Zwischenzeit überdurchschnittlich stark gestiegenen Heizölpreisen führt der fixe Satz von 3 % dazu, dass die Verwaltungsfirmen für dieselben Verwaltungsaufgaben eine immer höhere Entschädigung erhalten. Wenn von Seiten der Verwaltungsfirmen angeführt wird, steigende Heizölpreise hätten auch höhere Aufwendungen für Mieterberatungen, Inkassoprobleme und Vertragsanpassungen zur Folge, so ist dem entgegenzuhalten, dass die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen - wozu auch Vertragsanpassungen und Inkassobemühungen gehören - grundsätzlich mit dem geschuldeten Mietzins abgegolten sind. Sie gehören nicht zu den für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung geschuldeten Verwaltungskosten und rechtfertigen keine Anhebung des entsprechenden Ansatzes. Im Übrigen werden die zusätzlichen Aufwände zumindest teilweise auch durch die proportional zu den Heizkosten steigenden Verwaltungsentschädigungen kompensiert. Es besteht deshalb keine Veranlassung, den besagten üblichen Kostensatz von 3 % aus diesem Grund zu erhöhen.

- 3.3 Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der in der Region St.Gallen übliche Verwaltungskostenansatz für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung vom 1.7.2005 - 30.6.2006 auf 3 % beläuft. Hinzu kommt die auf diesen Verwaltungskosten entfallende Mehrwertsteuer. Die Beklagte wird daher verpflichtet, den Klägern die genannte Heiz- und Betriebskostenabrechnung mit 3 % Verwaltungskosten (zuzüglich Mehrwertsteuer) neu zu erstellen.

(Urteil des Kreisgerichtes St. Gallen vom 11. Januar 2008 i.S. B.B. c/ H.H.)