

Art. 6a VMWG

12. Energiebezug aus einer ausgelagerten Zentrale

Die Vermieter sind ab 1.8.1996 berechtigt, die Heiz- und Warmwasserkosten gemäss Artikel 6a VMWG abzuwälzen, d.h. sie können die ganzen tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen. Dazu gehören auch Aufwendungen für Kapitalverzinsung, Unterhalt und Abschreibung.

Sachverhalt

Die Mieter beantragen, es sei festzustellen, dass die Heiz- und Nebenkostenabrechnung missbräuchlich sei. Sie machen u.a. geltend, sie hätten bereits seit 1986 Heizwärme von aussen bezogen. Mangels anderer Information hätten sie davon ausgehen können, dass lediglich die "üblichen Heiz- und Warmwasserkosten" auf sie überwält werden.

Aus den Erwägungen

- 3.1 Erneuerung der Heizzentrale/Ersetzung von Teilen der Fernleitung: Die Kläger (Vermieter) begründen die Erhöhung der Heiz- und Warmwasser-

kosten damit, dass die Heizzentrale, von wo die Heizwärme bezogen werde, komplett erneuert und Teile der Fernleitung ersetzt worden seien, was eine Neuregelung der Vertragsgrundlagen erfordert habe. Es sei nie eine nur teilweise Überwälzung dieser Kosten vereinbart worden. Die Beklagten machen dagegen geltend, sie seien bei Vertragsabschluss im Jahre 1986, als bereits Heizwärme von auswärts bezogen worden sei, nicht auf allfällige Konsequenzen bei der Berechnung der anrechenbaren Heiz- und Warmwasserkosten aufmerksam gemacht worden. Sie hätten daher davon ausgehen dürfen, dass lediglich die "üblichen Heiz- und Warmwasserkosten" auf sie überwält würden. Zudem würden sie sich fragen, nach welchem Verteilschlüssel die Erneuerung der Heizzentrale resp. der Fernleitung auf die verschiedenen Heizwärmebezügler verteilt werde.

Die Beklagten bestreiten nicht, dass die Heizzentrale während der Abrechnungsperiode 1996/97 komplett erneuert, Teile der Fernleitung ersetzt worden sowie dass den Klägern in diesem Zusammenhang Kosten entstanden sind. Umstritten unter den Parteien ist allerdings, ob Art. 6a VMWG, wonach der Vermieter die tatsächlich anfallenden Kosten bei einem Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale in Rechnung stellen kann, auf den konkreten Fall anwendbar ist, bzw. ob eine anderslautende Vereinbarung zwischen den Parteien die Anwendung von Art. 6a VMWG ausschliesst.

Gemäss Art. 6 VMWG dürfen die Kosten für Reparatur, Erneuerung, Verzinsung und Abschreibung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen nicht auf die Mieter überwält werden. Dies hat zu Problemen geführt, wenn der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale bezieht, die nicht Teil der Anlagekosten ist, denn im Wärmepreis sind genau diese Kostenanteile enthalten. Mit der Bestimmung von Art. 6a VMWG, die seit 1.8.1996 in Kraft ist, soll klargestellt werden, dass der Vermieter die entsprechenden effektiven Kosten als Nebenkosten aufführen darf. Demzufolge kann ein Vermieter die tatsächlich anfallenden Kosten, d.h. den ganzen Wärmepreis, auf den Mieter überwält, wenn er Heizenergie oder Warmwasser von einer ausgelagerten Zentrale bezieht (AJP 12/97, S. 1520/1521 für das Energie-Contracting; SVIT-Kommentar zum Mietrecht II, N 28 zu Art. 257-257b OR; mp 1996, S. 135).

Seit dem Inkrafttreten von Art. 6a VMWG, nämlich seit 1.8.1996, können die Kläger aufgrund des oben Gesagten die Kosten, die ihnen im Zusammenhang mit der Erneuerung der Heizzentrale 1996 entstanden sind, grundsätzlich als Nebenkosten auf die Mieter überwält. Ebenso können die Kläger die Rechnung für den Betrag, die ihnen für die Lieferung von

Wärme gestellt wurde, den Mietern weiterverrechnen. Die Kläger bestritten, dass irgendwelche Zusicherungen über eine nur teilweise Überwälzung der Kosten abgegeben worden wären bzw. dass eine individuelle Mietvertragsabrede bestanden hätte. Nachdem den Beklagten der Beweis nicht gelingt, dass die Parteien eine Vereinbarung getroffen hätten, welche die Anwendung von Art. 6a VMWG ausschliesst, und sie auch keinen entsprechenden Beweisantrag stellen, ist auf ihren Einwand nicht weiter einzugehen. Mangels Sonderabreden sind die Vermieter berechtigt, die Nebenkosten gemäss gesetzlicher Bestimmung abzuwälzen. (...)

Gemäss Art. 6a VMWG sind nebst den reinen Brennstoffkosten auch Aufwendungen für Kapitalverzinsung, Unterhalt und Abschreibung überwälzbar. Dass in der Abrechnung der Fernwärmeversorgung zum Heizöl- und Erdgasverbrauch auch noch die Nebenkosten für Kaminfeger, Service für drei Ölbrenner, Wartung/Bedienung und allenfalls auch weitere Aufwendungen für Kapitalverzinsung und Abschreibung angerechnet worden sind, ist demzufolge nicht zu beanstanden. Zusammenfassend haben die Kläger bei ihrer Heiz- und Warmwasserabrechnung den Beklagten denselben mittleren Bezugspreis verrechnet, gegen den aufgrund der obigen Erwägungen nichts einzuwenden ist und den ihnen die Fernwärmeversorgung selbst in Rechnung gestellt hat. (...)

3.3 Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Rechnung für die Heiz- und Warmwasserkosten vom Oktober 1997 richtig ist und gesamthaft Fr. 12'373.30 beträgt. Gestützt auf Art. 6a VMWG waren die Kläger berechtigt, den Beklagten diejenigen Kosten in Rechnung zu stellen, die ihnen im Zusammenhang mit der ausgelagerten Heizzentrale entstanden sind.

4.7 Verwaltungskosten: Die Beklagten bestreiten die Verwaltungskosten von 3 % in der Höhe von Fr. 1'210.55. Die auf den gesamten Nebenkosten erhobenen Verwaltungskosten müssten reduziert werden, wenn die Verbrauchserfassung und die Rechnungsstellung durch den externen Wärmelieferanten erfolge. Es werde daher lediglich ein Verwaltungskostenbeitrag von 2 % anerkannt. Bis zum 1.8.1996 hätten die Verwaltungskosten zudem lediglich auf den Heizkosten erhoben werden können, nicht auch auf den Nebenkosten. Die Kläger wenden dagegen ein, die Verwaltungskosten von 3 % würden sich als zulässig erweisen. Sie hätten sogar 4 % verlangen können.

Gemäss Art. 4 Abs. 3 VMWG, in Kraft seit 1.8.1996, dürfen die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten nach Aufwand oder im Rahmen der branchenüblichen Ansätze (in % des Neben-

kostentotal) angerechnet werden. Die bisherige Beschränkung auf Heiz- und Warmwasserkosten wurde damit ausdrücklich aufgehoben.

In der Schweiz gilt meist 3 % als üblicher Ansatz (SVIT-Kommentar zum Mietrecht II, N 26 zu Art. 257-257b OR; mp 1996, S. 134).

Der von den Klägern geltend gemachte Ansatz von 3 % für die Verwaltungskosten ist gemäss obigen Ausführungen in der Schweiz üblich. Aus der Tatsache, dass bei der Heizungs- und Nebenkostenabrechnung 1996/97, aber auch schon bereits bei derjenigen von 1995/96, der branchenübliche Ansatz gewählt wurde, geht hervor, dass die Verwaltungskosten in Prozent des Nebenkostentotal und nicht nach Aufwand berechnet werden. Die Beklagten dringen daher mit der Einwendung nicht durch, den Klägern entstehe ein kleinerer Aufwand aufgrund der dezentralen Heizzentrale. (...)

(Urteil des Amtsgerichtes Luzern-Land vom 27. Dezember 1999 i.S. G. und H. Z. c/ B. B. und E. S.)