

Steigende Energiepreise und ihre mietrechtlichen Folgen

Die steigenden Energie- und Stromkosten bereiten im Moment wohl so manchem Hauseigentümer oder Mieter Bauchschmerzen. Das Gebot der Stunde lautet: Stromsparen. Einerseits um einer Energiemangellage entgegenzuwirken, andererseits aber auch, um das eigene Portemonnaie zu schonen. Die steigenden Energiepreise haben auf die Heiz- und Betriebskostenabrechnung eines Mieters nämlich einen erheblichen Einfluss. Wo die bisherige Akontozahlung bis anhin problemlos ausgereicht hat, ist in Zukunft mit einer Nachzahlung zu rechnen. Was, wenn diese Nachzahlung das Haushaltsbudget sprengt? Wie können sich Mieter vorausschauend für einen solchen Fall vorbereiten?

Die Rechtslage ist grundsätzlich klar. Wenn sich ein Mieter mit Mietzinsen oder Nebenkosten im Verzug befindet, kann der Vermieter eine ausserordentliche Kündigung infolge Zahlungsverzugs aussprechen. Nach Versand der Kündigungsandrohung mit einer 30-tägigen

Zahlungsfrist, ist der Vermieter bei Nichtbezahlung befugt, das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von einem Monat aufzulösen.

Dieses beschriebene Szenario stellt den Worst Case dar, insbesondere wenn man sich vorstellt, dass die Kündigung aufgrund einer nicht bezahlten Nebenkostennachzahlung ausgesprochen wird. Nichtsdestotrotz kann einen Mieter, der sich in Zahlungsverzug befindet, dieses Schicksal ereilen.

Bei den in diesem Jahr stark gestiegenen Energiekosten nimmt das Risiko zu, die Nebenkostennachzahlung nicht fristgerecht bezahlen zu können. Um sich selbst zu schützen, bietet es sich an, die monatliche Akontozahlung freiwillig um einen bestimmten Betrag zu erhöhen. Melden Sie sich dazu bei Ihrem Vermieter und teilen Sie ihm mit, um welchen Betrag Sie Ihre Akontozahlung erhöhen möchten. Ihr Vermieter kann Ihnen sicherlich eine Aussage über einen sinnvollen Erhöhungsbetrag machen, da er die

Kostenzusammensetzung und die aktuellen Tarife kennt. Viele Verwaltungen haben ihre Mieter bereits sensibilisiert und diesen ein Angebot zur Erhöhung der Akontozahlung unterbreitet. Eine Anpassung des Mietvertrags ist dazu nicht nötig. So können Sie unbürokratisch die gestiegenen Energiekosten monatlich in kleineren Beträgen kompensieren und verhindern, dass Sie am Ende der Abrechnungsperiode die Nachzahlung nicht begleichen können.

Selbstverständlich ist sich der Vermieter der schwierigen Ausgangslage seiner Mieter bewusst. Falls Sie es bis jetzt verpasst haben, Ihre Akontozahlung zu erhöhen, macht es Sinn, bei Erhalt der Nebenkostenabrechnung und Zahlungsschwierigkeiten das Gespräch mit dem Vermieter zu suchen. In vielen Fällen erklärt er sich bereit, Ihnen eine längere Zahlungsfrist oder eine Abzahlung in mehreren Raten zu gewähren.

Wer pauschale Nebenkosten bezahlt und somit keine Abrechnung erhält, darf sich nicht

in einer falschen Sicherheit wähen. Denn der festgesetzte Pauschalbetrag für die Nebenkosten muss sich an den durchschnittlichen Kosten der letzten drei Jahre orientieren. Somit kann es einem Mieter blühen, dass der Vermieter die Nebenkostenpauschale erhöht. Eine solche Erhöhung und somit einseitige Vertragsänderung muss jedoch unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf dem amtlichen Formular des Kantons angezeigt und begründet werden.

Damit es aber gar nicht erst so weit kommt, lohnt es sich, nun als Gesellschaft zusammenzustehen und im eigenen Interesse aber auch in dem der Allgemeinheit die Strom- und Energiesparmassnahmen des Bundesrats umzusetzen. Denn im Kleinen kann schon viel Energie eingespart werden, was nicht nur das eigene Budget entlastet, sondern auch einen Beitrag zur Versorgungssicherheit in der gesamten Schweiz leistet.



Livia Koller
Bewirtschaftung
Immobilien



Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau