

Nebenkostenabrechnung beim Umzug während der Abrechnungsperiode

Kein Anspruch auf Zwischenabrechnung

Bei einem Wohnungswechsel unter dem Jahr bzw. mitten der Abrechnungsperiode kann die Nebenkostenabrechnung kompliziert werden. Grundsätzlich haben weder die ein- noch die ausziehende Mieterschaft Anspruch auf eine vorzeitige Zwischenabrechnung, wenn sie während der Abrechnungsperiode umziehen. Sie müssen zuwarten, bis die jährliche Abrechnung am Ende der Abrechnungsperiode von der Vermieterschaft erstellt wird.

Bei der jährlichen Abrechnung muss der Wechsel der Mieterschaft aber berücksichtigt werden. Bei der Aufteilung hält man sich an Erfahrungswerte, wonach die Gesamtkosten zu folgenden prozentualen Anteilen auf die einzelnen Kalendermonate entfallen:

Heizkostenverteilung

Die untenstehenden Tabellen gelten für Heizanlagen ohne Warmwasseraufbereitung, die Tabellen auf Seite 2 für solche mit Warmwasseraufbereitung.

Heizungsanlage ohne Warmwasseraufbereitung

Schlüssel	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
Anteil	17.5	14.5	13.5	9.5	3.5	-	-	-	1.0	10.0	13.5	17.0

letzte Auszug der Mieterschaft per Ende ...

Abrechnung:	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
Juni	59.0	73.5	87.0	96.5	100.0	100.0	0.0	0.0	1.0	11.0	24.5	41.5
Juli	59.0	73.5	87.0	96.5	100.0	100.0	100.0	0.0	1.0	11.0	24.5	41.5
Aug.	59.0	73.5	87.0	96.5	100.0	100.0	100.0	100.0	1.0	11.0	24.5	41.5
Sept.	58.0	72.5	86.0	95.5	99.0	99.0	99.0	99.0	100.0	10.0	23.5	40.5
Okt.	48.0	62.5	76.0	85.5	89.0	89.0	89.0	89.0	90.0	100.0	13.5	30.5
Nov.	34.5	49.0	62.5	72.0	75.5	75.5	75.5	75.5	76.5	86.5	100.0	17.0
Dez.	17.5	32.0	45.5	55.0	58.5	58.5	58.5	58.5	59.5	69.5	83.0	100.0
Jan.	100.0	14.5	28.0	37.5	41.0	41.0	41.0	41.0	42.0	52.0	65.5	82.5
Feb.	85.5	100.0	13.5	23.0	26.5	26.5	26.5	26.5	27.5	37.5	51.0	68.0
März	72.0	86.5	100.0	9.5	13.0	13.0	13.0	13.0	14.0	24.0	37.5	54.5
April	62.5	77.0	90.5	100.0	3.5	3.5	3.5	3.5	4.5	14.5	28.0	45.0
Mai	59.0	73.5	87.0	96.5	100.0	0.0	0.0	0.0	1.0	11.0	24.5	41.5

nächste Einzug der Mieterschaft per Anfang ...

Abrechnung:	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
Juni	58.5	41.0	26.5	13.0	3.5	0.0	0.0	100.0	100.0	99.0	89.0	75.5
Juli	58.5	41.0	26.5	13.0	3.5	0.0	0.0	0.0	100.0	99.0	89.0	75.5
Aug.	58.5	41.0	26.5	13.0	3.5	0.0	0.0	0.0	0.0	99.0	89.0	75.5
Sept.	59.5	42.0	27.5	14.0	4.5	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0	90.0	76.5
Okt.	69.5	52.0	37.5	24.0	14.5	11.0	11.0	11.0	11.0	10.0	0.0	86.5
Nov.	83.0	65.5	51.0	37.5	28.0	24.5	24.5	24.5	24.5	23.5	13.5	0.0
Dez.	0.0	82.5	68.0	54.5	45.0	41.5	41.5	41.5	41.5	40.5	30.5	17.0
Jan.	17.5	0.0	85.5	72.0	62.5	59.0	59.0	59.0	59.0	58.0	48.0	34.5
Feb.	32.0	14.5	0.0	86.5	77.0	73.5	73.5	73.5	73.5	72.5	62.5	49.0
März	45.5	28.0	13.5	0.0	90.5	87.0	87.0	87.0	87.0	86.0	76.0	62.5
April	55.0	37.5	23.0	9.5	0.0	96.5	96.5	96.5	96.5	95.5	85.5	72.0
Mai	58.5	41.0	26.5	13.0	3.5	0.0	100.0	100.0	100.0	99.0	89.0	75.5

Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung

Schlüssel	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
Anteil	13.6	12.1	11.5	9.3	5.6	3.7	3.7	3.6	3.7	9.5	10.7	13.0

letzte	Auszug der Mieterschaft per Ende ...											
Abrechnung:	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
Juni	57.8	69.9	81.4	90.7	96.3	100.0	3.7	7.3	11.0	20.5	31.2	44.2
Juli	54.1	66.2	77.7	87.0	92.6	96.3	100.0	3.6	7.3	16.8	27.5	40.5
Aug.	50.5	62.6	74.1	83.4	89.0	92.7	96.4	100.0	3.7	13.2	23.9	36.9
Sept.	46.8	58.9	70.4	79.7	85.3	89.0	92.7	96.3	100.0	9.5	20.2	33.2
Okt.	37.3	49.4	60.9	70.2	75.8	79.5	83.2	86.8	90.5	100.0	10.7	23.7
Nov.	26.6	38.7	50.2	59.5	65.1	68.8	72.5	76.1	79.8	89.3	100.0	13.0
Dez.	13.6	25.7	37.2	46.5	52.1	55.8	59.5	63.1	66.8	76.3	87.0	100.0
Jan.	100.0	12.1	23.6	32.9	38.5	42.2	45.9	49.5	53.2	62.7	73.4	86.4
Feb.	87.9	100.0	11.5	20.8	26.4	30.1	33.8	37.4	41.1	50.6	61.3	74.3
März	76.4	88.5	100.0	9.3	14.9	18.6	22.3	25.9	29.6	39.1	49.8	62.8
April	67.1	79.2	90.7	100.0	5.6	9.3	13.0	16.6	20.3	29.8	40.5	53.5
Mai	61.5	73.6	85.1	94.4	100.0	3.7	7.4	11.0	14.7	24.2	34.9	47.9

nächste	Einzug der Mieterschaft per Anfang ...											
Abrechnung:	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
Juni	55.8	42.2	30.1	18.6	9.3	3.7	0.0	96.3	92.7	89.0	79.5	68.8
Juli	59.5	45.9	33.8	22.3	13.0	7.4	3.7	0.0	96.4	92.7	83.2	72.5
Aug.	63.1	49.5	37.4	25.9	16.6	11.0	7.3	3.6	0.0	96.3	86.8	76.1
Sept.	66.8	53.2	41.1	29.6	20.3	14.7	11.0	7.3	3.7	0.0	90.5	79.8
Okt.	76.3	62.7	50.6	39.1	29.8	24.2	20.5	16.8	13.2	9.5	0.0	89.3
Nov.	87.0	73.4	61.3	49.8	40.5	34.9	31.2	27.5	23.9	20.2	10.7	0.0
Dez.	0.0	86.4	74.3	62.8	53.5	47.9	44.2	40.5	36.9	33.2	23.7	13.0
Jan.	13.6	0.0	87.9	76.4	67.1	61.5	57.8	54.1	50.5	46.8	37.3	26.6
Feb.	25.7	12.1	0.0	88.5	79.2	73.6	69.9	66.2	62.6	58.9	49.4	38.7
März	37.2	23.6	11.5	0.0	90.7	85.1	81.4	77.7	74.1	70.4	60.9	50.2
April	46.5	32.9	20.8	9.3	0.0	94.4	90.7	87.0	83.4	79.7	70.2	59.5
Mai	52.1	38.5	26.4	14.9	5.6	0.0	96.3	92.6	89.0	85.3	75.8	65.1

Verteilungsschlüssel in Berggebieten und im Tessin

Schlüssel	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
Berggebiete	14.0	11.5	11.5	9.0	7.0	4.5	1.0	4.0	5.5	8.5	10.5	13.0
Tessin	21.5	17.0	15.5	5.0	-	-	-	-	-	6.0	15.0	20.0

Lesebeispiel (erste beide Tabellen, ohne Warmwasseraufbereitung)

Die letzte Abrechnung wurde per Ende Juni vorgenommen. Die Mieterschaft zieht per Ende November aus. Die ausziehende Mieterschaft muss für die Monate Juli bis November 24.50% der Heizkosten anteilmässig übernehmen. Die per 1.12. einziehende Mieterschaft muss von der Abrechnung per Ende Juni des Folgejahres 75.50% übernehmen.

Anwendung:

- Beim Auszug: Die Prozentzahlen der einzelnen Monate, in denen (während der Abrechnungsperiode) gewohnt wurde, werden zusammengezählt. Der sich ergebende prozentuale Anteil muss durch die ausziehende Mieterschaft übernommen werden.
- Beim Einzug: Dieselbe Rechnung, jedoch nur für jene Monate, die zwischen dem Einzugstermin und dem nächsten Stichtermin der Abrechnung liegen.

Sonderfall Individuelle Abrechnung VEWA

Bei der individuellen Abrechnung sollten die Zähler beim Auszug abgelesen werden, damit der Verbrauchs-Anteil für die ausziehende und einziehende Mieterschaft korrekt berechnet werden kann. Mehr zum Wechsel der Mieterschaft bei der individuellen Abrechnung:

www.mietrecht.ch/url/vewa

Allgemeine Nebenkosten

Allgemeine Nebenkosten wie Hauswartung, Kabelgebühren etc. werden beim Wechsel der Mieterschaft anteilmässig nach Anzahl Monaten berechnet, für die die Mieterschaft Miete bezahlt hat. Das gilt auch für Wasser und Abwasser, solange dieser Verbrauch nicht individuell mit Zählern gemessen wird.

Akkumulierte Temperaturdifferenzen

Die akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD) dienen der Kontrolle des Energieverbrauchs in der Heizkostenabrechnung oder dem monatlichen Abgrenzen der Heizkostenabrechnung bei einem Wechsel der Nutzer*innen.

Die ATD werden anstelle der bisher gebräuchlichen Heizgradtage zur Anwendung empfohlen, weil sie besser mit dem Heizbedarf moderner Gebäude korrelieren.

Die akkumulierte Temperaturdifferenz entspricht der Summe der positiven Differenzen zwischen Basistemperatur und Tagesmittel der Aussentemperatur über die Tage der Berechnungsperiode. Als Basistemperatur wird generell 12°C verwendet. Der massgebende Einfluss auf die akkumulierten Temperaturdifferenzen ist die Höhenlage und die Region.

Kühlgradtage

Die Aufteilung der Grund- und Verbrauchskosten für die Raumkühlung erfolgt nach Kühlgradtagen. Kühlgradtage entsprechen der Summe der Differenzen zwischen der Tagesmitteltemperatur und der Referenztemperatur von 18.3°C.

Heizgradtagzahlen

Die Heizgradtagzahlen werden derzeit durch die akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD) abgelöst. Auch sie dienen der Kontrolle des Energieverbrauchs in der Heizkostenabrechnung. Der Energieverbrauch eines bestimmten Zeitraums wird durch die Summe der entsprechenden Heizgradtagzahlen geteilt. Die ermittel-

te Zahl wird mit derjenigen eines Vergleichszeitraums (z.B. Vorjahr) verglichen. Weichen die Werte um mehr als 10% voneinander ab, ist nach den Gründen zu suchen – evtl. arbeitet die Heizanlage ineffizient.

Tabellen und Onlineberechnungstools zur Kontrolle des Energieverbrauchs in der Heizkostenabrechnung finden Sie unter www.mietrecht.ch (Heiz-/Nebenkosten).

Heizölpreis

Angaben zu den durchschnittlichen Heizölpreisen finden Sie unter www.mietrecht.ch (Heiz-/Nebenkosten).

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

werktags von 9–12:30 Uhr,

montags von 9–15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist*innen