



Heiz- und Nebenkosten

Nebenkostenabrechnung beim Umzug während der Abrechnungsperiode

Kommt es mitten in der Abrechnungsperiode zu einem Mieterwechsel, entsteht ein Verteilproblem. Diese Aufteilung erfolgt anhand der in den folgenden Tabellen festgehaltenen Erfahrungswerte.

Kein Anspruch auf Zwischenabrechnung

Grundsätzlich haben weder der ein- noch der ausziehende Mieter Anspruch auf eine vorzeitige Zwischenabrechnung, wenn sie während der Abrechnungsperiode umziehen. Sie müssen also zuwarten, bis die jährliche Abrechnung am Ende der Abrechnungsperiode vom Vermieter erstellt wird.

Bei der jährlichen Abrechnung muss der Mieterwechsel 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 Tabellen beginnen jeweils mit dem Regelfall «Abrechnung Ende Juni». Lesebeispiel siehe nächste Seite.

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 Abrechnung:	Auszug der Mieterschaft per Ende...											
	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 Abrechnung:	Einzug der Mieterschaft per Anfang...											
	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

Für Mitglieder:

- Persönliche Mietrechtsberatung
- Hilfe bei der Wohnungsabgabe
- Mängelberatung
- Vertretung durch Anwalt

Nähere Informationen:

www.mieterverband.ch
Scrollen Sie ganz nach unten und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz
0900 900800
Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz
Werktags 9:00–12:30 Uhr,
montags bis 15:00 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte Juristinnen und Juristen

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 Abrechnung:	Auszug der Mieterschaft per Ende...											
	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 Abrechnung:	Einzug der Mieterschaft per Anfang...											
	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.	Sept	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

(Obere 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. Dezember einziehende Mieterschaft muss von der Abrechnung per Ende Juni des Folgejahres 75,50% übernehmen.

Anwendung der Verteilungsschlüssel

Die «Schlüssel»-Tabellen enthalten die Prozentzahlen für die einzelnen Monate. Aus den darunter stehenden Tabellen (Auszug resp. Einzug der Mieterschaft per Ende...) können die so ermittelten Werte direkt herausgelesen werden.

Beim Auszug: Die Werte für die Monate, in denen (während der Abrechnungsperiode) gewohnt wurde, werden zusammengezählt. Der sich ergebende prozentuale Anteil muss durch den ausziehenden Mieter übernommen werden.

Beim Einzug: Dieselbe Rechnung, jedoch für die Monate zwischen dem Einzugsstermin und dem nächsten Stichtag der Abrechnung.

Sonderfall Individuelle Abrechnung VHKA

Bei der individuellen Abrechnung sollten die Zähler beim Auszug abgelesen werden, damit der Verbrauchs-Anteil für den ausziehenden und einziehenden Mieter korrekt berechnet werden kann.

Mehr zum Mieterwechsel bei der individuellen Abrechnung findet sich im Merkblatt zum Abrechnungsmodell VHKA (herausgegeben vom Bundesamt für Energie BFE):

- www.mieterverband.ch/url/vhka-abrechnungsmodell

Allgemeine Nebenkosten

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

Heizgradtagzahlen

Die Heizgradtagzahlen dienen der Kontrolle des Energieverbrauchs in der Heizkostenabrechnung. Der Energieverbrauch eines bestimmten Zeitraumes wird durch die entsprechenden Heizgradtagzahlen geteilt. Weicht die ermittelte Zahl um mehr als 10% von derjenigen z.B. des Vorjahres ab, ist nach den Gründen zu suchen.

Tabellen und Onlineberechnungstools zu den Heizgradtagzahlen finden Sie unter www.mietrecht.ch (Heiz-/Nebenkosten).

Heizölpreis

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

(März 2015)