

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 61 (1986)
Heft: 9

Artikel: Durchleuchtung der Heizkostenabrechnung
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105459>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Durchleuchtung der Heizkostenabrechnung

«Die Belastung des Mieters für Nebenkosten, wie öffentliche Abgaben, Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, hat den tatsächlichen Aufwendungen zu entsprechen.»

Diesen Grundsatz hält Art. 8 des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) fest. Und weiter heisst es: «Der Vermieter hat dem Mieter auf sein Verlangen eine Abrechnung vorzulegen und Einsicht in die Belege zu gewähren.» Die dazu gehörende Verordnung präzisiert, dass Nebenkosten und somit Heizkosten im Sinne von Art. 8 BMM nur soweit gesondert berechnet werden dürfen, als sie gemäss Mietvertrag im Mietpreis nicht inbegriffen sind.

Welches sind die abrechenbaren Heizkosten?

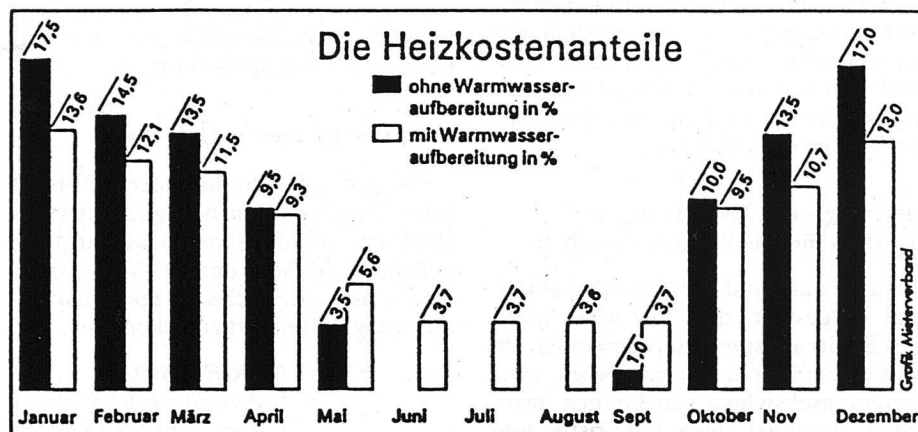
Unter Heizkosten sind sämtliche Kostenelemente zu verstehen, die durch den Betrieb der Heizungsanlage entstehen. Darunter fallen in erster Linie die Aufwendungen für die Brennstoffe. Der Brennstoffverbrauch ergibt sich aus dem Anfangsbestand zuzüglich der Neueinkäufe während der Heizperiode abzüglich Endbestand bzw. Vorrat an Brennstoffen. Für die Ermittlung der Brennstoffkosten wird angenommen, dass die zuerst gelieferte Menge auch zuerst verbraucht wird. Sowohl der Vorrat zu Beginn der Heizperiode als auch die Zukäufe und der Endvorrat werden zum gleichen Preis verrechnet, zu dem der Brennstoff eingekauft wurde. Hinzu kommen die benötigte Elektrizität für den Betrieb der Heizanlage, die Entlohnung für Wartung und Bedienung der Heizanlage, die Reinigung sowie die pe-

riodische Revision der Heizanlage. Können die effektiven Kosten nicht aufgrund eines Zählerstandes ermittelt werden, darf auf Durchschnittswerte abgestellt werden.

Bei nicht jährlich anfallenden Revisionen werden die Kosten anteilmässig aufgeführt. Zu den Heiznebenkosten zählen auch die Feuerungskontrolle bzw. der Rauchgastest, die Wartung und das Ablesen von Wärmemess- und -verteilgeräten sowie die Verwaltungsarbeit. Hinzu kommt noch gegebenenfalls die Lagerung und Verzinsung der Notvorratshaltung von Brennstoffen. Nicht in die Heizkostenabrechnung hingegen gehören Kosten für Reparaturen und Erneuerung der Heizanlage sowie deren Verzinsung und Abschreibung. Diese Kostenkomponenten werden gleich wie Aufwendungen für Wärmezähler, Messuhren, Steuergeräte, Radiatorventile usw. bei der Anschaffung mit dem Mietzins abgegolten.

Detaillierte Abrechnung schafft Klarheit

Damit der Mieter die Gewissheit erhält, dass ihm nur die mit der Heizung zusammenhängenden Betriebskosten verrechnet werden, erfolgt eine detaillierte Abrechnung mit postenweiser Angabe der Kosten nach ihrem Verwendungszweck. Es stehen dafür separate Abrechnungsformulare zur Verfügung. Die Abrechnung über die Heizkosten gibt ferner Auskunft über den Verteilschlüssel, der bei der Aufteilung der Kosten unter die verschiedenen Mietparteien zur Anwendung gelangt. Die Abrechnung mit dem einzelnen Mieter enthält sodann die Gegenüberstellung des Rechnungsergebnisses der Heizperiode mit den bereits bezahlten monatlichen Vorleistungen und schliesst mit der Feststellung, welchen Betrag der Mieter nachzuzahlen hat bzw. zurückerstattet erhält.



Kostenposten in der Heizkostenabrechnung

- Brennstoffverbrauch (Verbrauch = Vorrat nach Schluss der letzten Heizperiode zuzüglich Einkäufe während der Heizperiode abzüglich Vorrat am Ende der Heizperiode, berechnet nach dem Preis der jeweiligen Einkäufe)
- Strom für den Betrieb der Heizanlage
- Wartung und Bedienung der Heizanlage
- Reinigung der Heizanlage (Räumen des Kamins; Auskratzen, Ausbrennen und Einölen des Heizkessels; Abfall- und Schlackenbeseitigung)
- Revision der Heizanlage (Revision von Heizkessel einschliesslich Schamottierung, Brenner, Pumpe, Tank, Tankschutzanlage, Leckwarngerät, Einfüllsicherung, Wärmeverteilsystem, Thermostatventile und Messgeräte)
- Feuerungskontrolle (Rauchgastest)
- Wartung und Ablesen von Wärmemess- und verteilgeräten
- Verwaltungskosten
- Lagerung und Verzinsung der Notvorratshaltung von Brennstoffen

Kostenposten in der Miete

- Verzinsung und Abschreibung der Heizanlage
- Erneuerung der Heizanlage
- Reparaturen an der Heizanlage
- Anschaffungskosten für zusätzliche Wärmezähler, Messuhren, Steuergeräte, Radiatorventile usw.

Zur nebenstehenden Grafik:

Bei der Verteilung der Heizkosten auf die einzelnen Mieter muss der tatsächliche Verbrauch berücksichtigt werden. So darf einem Mieter, welcher im Laufe einer Heizperiode auszieht, nur der effektiv verbrauchte Teil belastet werden. Die Grafik zeigt, wieviel dies pro Heizmonat ist. (Grafik: Mieterverband)