**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 75 (2000)

**Heft:** 6

**Rubrik:** Recht

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 14.07.2025

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

Foto: Ferenc Hamza

Diese Seite wird betreut von
Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr
oder über Internet
salome.zimmermann@svw.ch

# Heizkostenabrechnung im Visier

**Die Heizkosten sind ein Teil der Nebenkosten. Nebenkosten sind nur geschuldet, wenn dies im Mietvertrag besonders vereinbart ist. Üblich ist, dass für Heizkosten eine Akontozahlung erfolgt; die Vermieterin ist dann verpflichtet, einmal jährlich eine Heizkostenabrechnung zu erstellen. Diese ist spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen.**

Ende Juni wird in vielen Genossenschaften die Heizperiode abgeschlossen. Die Mieterinnen und Mieter erhalten dann in den nächsten Monaten die Heizkostenabrechnung. Grund zur Freude für die einen, wenn daraus eine Rückvergütung resultiert, weil die Akontozahlungen ausreichend bemessen waren. Weniger begeistert werden diejenigen Mieterinnen und Mieter sein, die noch nachzahlen müssen, weil die Akontozahlungen zur Deckung der entstandenen Kosten nicht reichen. Die Heizkostenabrechnung ist im Gesetz[1]) und in der Verordnung[2]) im Detail geregelt.

**Heizkosten sind Nebenkosten** Nebenkosten sind das Entgelt für Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten, welche mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen, beispielsweise für Hauswartung, Treppenhausreinigung, Kabel-TV-Gebühren oder Kehrichtgebühren. Nebenkosten sind nur dann zusätzlich zum Mietzins geschuldet, wenn dies im Mietvertrag besonders vereinbart wird oder wenn sich die separate Bezahlung aus den Umständen ergibt, beispielsweise wenn die Wohnung einen eigenen Boiler hat oder die Waschmaschine mit Münzeinwurf funktioniert. Fehlt eine solche Vereinbarung, sind die Nebenkosten im Mietzins eingeschlossen.[3])
Sind Nebenkosten separat zu bezahlen, gibt es verschiedene Zahlungsarten: Bei der Pauschale werden die Nebenkosten im Voraus betragsmässig festgelegt. Die Zahlung der Pauschale gilt die entsprechenden Nebenkosten ab, unabhängig davon, ob damit die effektiv entstandenen Kosten gedeckt sind. Die Pauschale darf den Durchschnittswert dreier Jahre nicht überschreiten. Bei der Akontozahlung wird jeden Monat im Voraus ein bestimmter Betrag bezahlt, der dann auf die jährlichen Nebenkosten angerechnet wird. Die Vermieterin muss am Ende der Abrechnungsperiode eine Abrechnung erstellen, aus welcher die Aufwendungen und die geleisteten Zahlungen ersichtlich sind. Der Mieter ist dann entweder zur Zahlung der Differenz verpflichtet oder erhält einen entsprechenden Betrag rückvergütet. Nebenkosten können aber auch mit separater Rechnung eingefordert werden, wenn dies im Vertrag so vereinbart ist. Weiter kann die direkte Bezahlung an einen Dritten vereinbart werden, etwa wenn die Mieterin das Heizöl selber einkauft.

**Anrechenbare Heiz- und Warmwasserkosten** Als solche gelten die tatsächlichen Aufwendungen, welche mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.[4]) Besonders erwähnt werden[5]) die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden, die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen. Fehlen Zähler, kann auf Durchschnittswerte abgestellt werden. Dieser Strom darf aber nicht im Allgemeinstrom enthalten sein.
Weiter können belastet werden die Betriebskosten für Alternativenergien wie Solaranlagen, Wärmepumpen etc., die periodische Revision von Heizanlage und Öltank und das periodische Entkalken von Warmwasseranlage, Boilern und Leitungen. Die Kosten der Tankrevision werden auf zehn Jahre verteilt

und im Voraus als Rückstellungen eingefordert. Abgerechnet werden kann auch die Wartung der Anlagen. In der Regel wird ein Pauschalbetrag eingesetzt. In die Abrechnung gehören weiter Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen, sowie die Kosten der Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Anlage und der Erstellung der Abrechnung verbunden ist. In der Praxis wird je nach Region ein Prozentsatz von 2 bis 6% des Totals der Heizkosten eingesetzt.
Wo eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA) erstellt wird,[6]) können auch die Kosten für die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice sowie den Unterhalt der notwendigen Apparate in Rechnung gestellt werden.[7])
Die Verwaltungskosten reduzieren sich entsprechend, wenn diese Firma die Abrechnung selber erstellt.
Bezieht der Vermieter die Heizenergie oder das Warmwasser aus einer Zentrale, die nicht zur Liegenschaft gehört (Fernwärme, Energiecontracting), kann er die tatsächlich anfallenden Kosten, das heisst die ihm vom Energielieferanten in Rechnung gestellten Kosten, weiterverrechnen.[8])
Nicht der Heizkostenabrechnung belastet werden dürfen die Kosten für Reparatur und Erneuerung der Anlage oder für deren Verzinsung und Abschreibung.

**Erstellung der Heizkostenabrechnung.** Das nach den geschilderten Grundsätzen berechnete Total der Heizkosten muss nun auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt werden, die von der Heizanlage beliefert werden. In Liegenschaften mit herkömmlicher Abrechnung bildet der Kubikinhalt oder die Grundfläche der beheizten Räume den Schlüssel dazu.
Die Kosten nicht vermieteter Räume trägt die Vermieterin selber,[9]) wobei diese Kosten reduziert werden, wenn die Räume nachweisbar nur soweit geheizt wurden, dass Frostschäden verhindert wurden.[10])
In Liegenschaften mit VHKA richtet sich die Verteilung nach dem mit den Messgeräten festgestellten Verbrauch, wobei die Grundkosten (40 bis 50% der Heizkosten) nach der herkömmlichen Methode verteilt werden und auch die Verbrauchskosten noch etwas korrigiert werden[11]).
In den Allgemeinen Bestimmungen des Mietvertrages ist in der Regel bestimmt, innert welcher Frist die Heizkostenabrechnung zu erstellen ist[12]). Fehlt eine solche Regelung, muss sie innert sechs Monaten nach Abschluss der Abrechnungsperiode dem Mieter zugestellt werden.
Die Vermieterin kann der Mieterin entweder eine detaillierte Abrechnung zuschicken oder lediglich eine Rechnung, aus der sich der Saldo zu ihren Gunsten oder Lasten ergibt.
Im zweiten Fall muss aber in der Rechnung ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Mieterin eine detaillierte Abrechnung verlangen kann.[13])
Mieterinnen und Mieter oder deren bevollmächtigte Vertreter haben das Recht, Einsicht in die Belege (Originaldokumente) und Auskunft über den Anfangs- und Endbestand von Heizmaterialien zu verlangen.[14]) Sie dürfen auch auf eigene Kosten Kopien dieser Dokumente erstellen. Verweigert ein Vermieter die Abrechnung oder die Einsicht, kann ein entsprechender Antrag bei der Schlichtungsbehörde gestellt werden. Enthält die Abrechnung Fehler, können Mieterinnen und Mieter vor der Schlichtungsbehörde deren Bereinigung verlangen.
Nebenkostenforderungen verjähren innert fünf Jahren ab deren Fälligkeit. Für Akonto- und Pauschalzahlungen also jeweils ab dem betreffenden monatlichen Zahlungstermin, für die Saldoforderung aus der Abrechnung nach der einen Meinung ab Ende der Abrechnungsperiode, nach der andern ab Fälligkeit der Saldoforderung.

1) Art. 257a und 257b OR
2) Art. 4–8 VMWG
3) Art. 257a Abs. 2 OR
4) Art, 5 Abs. 1 VMWG
5) Art. 5 Abs. 2 VMWG
6) Die Pflicht dazu richtet sich nach kantonalem Recht und hängt von der Anzahl Wohnungen pro Liegenschaft und von deren Erstellungsjahr ab.
7) Art. 5 Abs. 2 Buchst. f VMWG
8) Art. 6a VMWG
9) Art. 7 Abs. 1 VMWG
10) Art. 7 Abs. 2 VMWG enthält einen Schlüssel für die Reduktion.
11) Vgl. dazu Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht, 14.6.2.
12) Nach Ziffer 2.2 des Paritätischen Mietvertrages spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode.
13) Art. 8 Abs. 1 VMWG
14) Art. 257b Abs. 2 OR und Art. 8 Abs. 2 VMWG

## In Kürze

### Mehrwertsteuer bei Sponsoring

Lässt sich eine Genossenschaft ihre Jubiläums-GV oder ein anderes Event von Geschäftspartnern sponsern, erbringt sie eine mehrwertsteuerpflichtige Dienstleistung. Als Entgelt für den gesponserten Betrag lässt sie nämlich den Namen des Sponsors auf den Einladungen erscheinen, räumt ihm Platz für Bandenwerbung ein etc. Damit die Genossenschaft auf dem gesponserten Betrag nicht noch 7,5% Mehrwertsteuer bezahlen muss, ist es erforderlich, dass die entsprechenden Verträge und Rechnungen den Vermerk «inkl. Mehrwertsteuer» tragen.

### Kündigung von Garagenplätzen

Hat ein Mieter von der Genossenschaft nur einen Parkplatz und nicht auch eine Wohnung gemietet, muss für die Kündigung nicht das amtliche Formular verwendet werden. Anders wenn die Mieterin Wohnung und Parkplatz bei der Genossenschaft gemietet hat, selbst wenn die beiden Mietverträge nicht gleichzeitig abgeschlossen wurden. In diesem Fall ist für die Kündigung das amtliche Formular zu verwenden, weil die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen auch für Sachen gilt, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen zum Gebrauch überlässt (Art. 253a Abs. 1 OR; Beispiel: Möbel, Maschinen, Mansarden, Parkplätze etc.).

### Formular Anfangsmietzinsen

Im Kanton Zürich ist auf den 1. Mai 2000 die Formularpflicht für Anfangsmietzinsen eingeführt worden. Das entsprechende Formular ist bei der Geschäftsstelle des SVW erhältlich. Die Formularpflicht gilt nicht für behördlich kontrollierte Mieten, d. h. insbesondere für alle Genossenschaften, die von der Stadt Zürich kontrolliert werden.