

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 66 (1991)  
**Heft:** 9: Heizung, Energie  
  
**Artikel:** Heizkosten - Heizkostenabrechnung  
**Autor:** Truog, Barbara  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105840>

### **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:** 14.01.2026

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

Von Barbara Truog

# Heizkosten – Heizkostenabrechnung

Wer sitzt in der kalten Jahreszeit nicht gern in einer gut geheizten Stube! Wie warm es aber in der gut geheizten Stube sein muss, damit man sich behaglich fühlt, darüber gehen die Meinungen auseinander. Und die meist im Frühsommer eintreffende Heizkostenabrechnung gibt oft nochmals zu Diskussionen und Streitereien Anlass. Denn nicht alle Kosten, die rund um die Heizung anfallen, gehören in die Heizkostenabrechnung.

## Heizkosten aus rechtlicher Sicht

Die Heizkosten gelten rechtlich als Mietzins und sind immer im Mietzins begriffen, wenn im Mietvertrag keine spezielle Heizkostenvergütung abgemacht wurde, das heisst, wenn sie nicht ausdrücklich als Nebenkosten deklariert wurden (OR 257, 257a). Die Erwähnung der Heizungs- und Warmwasserkosten im Gesetz (OR 257b) macht diese nicht automatisch zu Nebenkosten, die auch ohne diesbezügliche Vereinbarung der Parteien belastet werden können.

Die heute übliche und in den vorgedruckten Mietverträgen festgehaltene Regelung trennt im Mietvertrag die Heizkosten vom übrigen Mietzins und sieht meist monatliche Akontozahlungen des Mieters vor. Andere Ausgestaltungen der Heizkostenvergütung wie Heizkostenpauschale oder Bezahlung en bloc bei Vorliegen der definitiven Abrechnung sind möglich und immer noch anzutreffen, aber nicht zu empfehlen. Nur am Rande sei bemerkt, dass der Vermieter auch bei der Pauschalmethode dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren und eine Anfechtung wegen missbräuchlicher Mietzinse gewärtigen muss, wenn die Pauschale die durchschnittlichen Aufwendungen, berechnet über drei Jahre, übersteigt (VMWG 4 Absatz 2). Da diese Abrechnungsmodi bei Genossenschaftsliegenschaften wohl eher selten sein dürfen, soll hier nicht näher darauf eingegangen werden. Wichtig zu wissen ist jedoch, dass **jede Änderung der Abrechnungs- bzw. Vergütungsweise als Änderung des Mietvertrages gilt**. Sie muss dem Mieter gleich wie Mietzinserhöhungen mit dem amtlichen Formular unter Einhaltung der vertraglichen Fristen und Termine angezeigt werden und eine klare Begründung enthalten. Die Mitteilung hat spätestens 10 Ta-

ge vor Beginn der jeweils geltenden Kündigungsfristen zu erfolgen (OR 269d). Empfehlung: Versand der Mitteilung 20 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist per eingeschriebenem Brief. Dasselbe gilt, wenn die Höhe der Akontozahlungen verändert wird.

Werden die Heizkosten aufgrund einer Abrechnung erhoben, muss diese einmal jährlich erstellt und dem Mieter vorgelegt werden (VMWG 4 Absatz 1). Ferner ist der Vermieter verpflichtet, auf Verlangen des Mieters eine detaillierte Abrechnung zu unterbreiten (VMWG 8 Absatz 1), diesem oder einem bevollmächtigten Vertreter Einsicht in die Originalunterlagen zu gewähren und Auskunft über den Anfangs- und Endbestand von Heizmaterialien zu geben (VMWG 8 Absatz 2).

## Was nicht in die Heizkostenabrechnung gehört

Bei jeder Heizungsanlage sind die Anlagekosten, das heisst die Aufwendungen für die Anschaffung und die Installation der Heizungsanlage sowie die Aufwendungen für die Reparatur und eventuelle Erneuerung der Anlage, Bestandteil des baulichen Anlagewertes des Gebäudes und als solche im Mietzins enthalten. Sie dürfen dem Mieter *nie* unter der Heizkostenabrechnung belastet werden. Dasselbe gilt für die Kapitalverzinsung für die Anlage, Unterhalts- und Erneuerungsrück-

Unter Anlage ist zu verstehen:

- Heizkessel
- Brenner
- Öltank
- Überwachungsgeräte
- Pumpen
- Kamin
- Messgeräte
- Leitungsnetz
- Heizkörper usw.

stellungen, Steuern und eventuelle Risikoprämien des Eigentümers für die Anlage. Sonderfall Fernwärme: Wenn das Gebäude an einen Fernwärmeverbund angeschlossen ist, kann es vorkommen, dass der Fernwärmelieferant einen Teil der Investition seiner Anlagen im Wärmelieferungspreis an den Bezüger verrechnet. Der Vermieter ist in diesem Fall nicht frei, die Kostenelemente der Wär-

melieferung zu bestimmen, und muss den geforderten Preis bezahlen. Diesen darf er im vollen Umfang an den Mieter weitergeben. In diesem Sonderfall werden indirekt Investitionskosten via Heizkostenabrechnung bezahlt.

Artikel 6 VMWG Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten (Artikel 257b Absatz 1 OR).

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

- a) die Reparatur und Erneuerung der Anlagen;
- b) die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

## Kostenelemente der Heizabrechnung

Es versteht sich von selbst, dass die einzelnen konkreten Kostenpositionen je nach Wärmearaufbereitungssystem etwas verschieden sind. Bei einer Elektrospeicherheizung entfallen die Kosten für die Kaminreinigung, bei der Elektro- und Gasheizung die Kostenpositionen aus dem Betrieb der Energie- oder Brennstoffspeicheranlagen. Unabhängig von der Art des verwendeten Energiespenders gilt ganz allgemein, dass **nur tatsächliche, im Zusammenhang mit dem Betrieb der Heizungsanlage anfallende Aufwendungen als Heizkosten in Rechnung gestellt werden dürfen**. Obwohl die auf S.11 wiedergegebene Bestimmung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen eine ausführliche und teilweise auch ins Detail gehende Aufzählung enthält, was als anrechenbare Heizkosten gelten darf, sind einige Bemerkungen und zusätzliche Erläuterungen zu einzelnen Punkten am Platz.

Brennstoffbewertung bzw. Energieträgerpreis

Es müssen vom Vermieter die Preise verrechnet werden, die er als Einkaufspreis ausweist und selbst tatsächlich bezahlt hat. Für Ölverrat (oder auch Kohle- und Holzverrat) aus der letzten Heizperiode muss er den beim Einkauf bezahlten Preis berechnen und nicht den Tagespreis bei Wiederbeginn der neuen Heizperiode. Ölzusätze dürfen verrechnet werden.

### Elektrische Energie

Wo Zähler den genauen Stromverbrauch für den Betrieb von Pumpen, Brennern und anderen elektrisch angetriebenen Hilfsgeräten ausweisen, müssen die effektiven Stromkosten abgerechnet werden. Die Zählermiete ist anrechenbar (dasselbe gilt auch, wenn Elektrizität der Energieträger ist).

In den anderen Fällen darf für den Brenner- und Pumpenbetrieb eine Pauschale verrechnet werden (vgl. Tab. auf S. 16), die auf Durchschnittswerten basiert. Der Stromverbrauch anderer Hilfsgeräte kann auch mit den Angaben des Herstellers über ihren erfahrungsgemässen Stromverbrauch errechnet werden.

### Kesselreinigung

Im Rahmen der Kesselreinigung muss öfters die Schamottierung teilweise oder ganz ersetzt werden. Es handelt sich bei den Schamottesteinen um Verbrauchsgegenstände, deren Ersatz in die Betriebs- bzw. Heizkostenrechnung aufgenommen werden dürfen (im Gegensatz zu anderen Ersatzteilen, siehe unter Revisionen).

### Revisionen

Revisionen sind nicht mit Reparaturen zu verwechseln. Revisionen dienen der Erhaltung des einwandfreien Betriebs und hängen nicht mit dem Ersatz von Anlageteilen zusammen, ausser es handle sich um kleines Verbrauchsmaterial wie Filterpapiere, Dichtungsringe usw., das meist von der die Revision durchführenden Firma auch nicht speziell in Rechnung gestellt wird. Die Kosten für die Revision oder das Serviceabonnement dürfen als Heizkosten abgerechnet werden, nicht aber bei dieser Gelegenheit ausgewechselte Anlageteile (Ersatzteile).

Tankanlagen werden nicht jedes Jahr revidiert, sondern in grösseren Intervallen (5, 7 oder 10 Jahre). Die Abrechnung erfolgt entsprechend der Revisionsintervalle über mehrere Jahre, das heisst, es wird pro Jahr  $\frac{1}{5}$ ,  $\frac{1}{7}$  oder  $\frac{1}{10}$  der Heizkostenrechnung belastet.

In der Verordnung nicht besonders erwähnt ist die behördliche *Ölfeuerungskontrolle*. Die Kosten für den Rauchgas-test und der Ersatz von Rauchgasfiltern gehören zu den Heizkosten, und der entsprechende Aufwand kann in die Heizkostenabrechnung aufgenommen werden.

### Artikel 5 VMWG Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten (Artikel 257b Absatz 1 OR).

1. Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.

2. Darunter fallen insbesondere die Aufwendungen für:

- a) die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
- b) die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
- c) die Betriebskosten für Alternativenergien;
- d) die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
- e) die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
- f) die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
- g) die Wartung;
- h) die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;
- i) die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.

3. Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

### Wartung

Darunter fallen die Lohn- und Sozialleistungszahlungen für die Personen, die mit der ständigen Überwachung, Bedienung und dem Betrieb der Gesamtheizungsanlage beauftragt sind.

### Versicherung

Gemeint sind hier Versicherungsprämien, die sich speziell und ausschliesslich auf die Risiken des Betriebes der Heizungsanlage beziehen. Nicht in die Heizkostenabrechnung gehören Prämien für eine allgemeine Haftpflichtversicherung, in der auch z.B. das Leckrisiko von Kellertankanlagen mitversichert ist.

### Verwaltung

Da der mit dem Heizungsbetrieb zusammenhängende Verwaltungsaufwand nicht immer genau beziffert werden kann, ist es vielerorts üblich, eine Verwaltungskostenpauschale zu erheben. Sie ist immer wieder Gegenstand von Streitigkeiten. Ein Entscheid der Genfer «Cour de justice» vom 30. April 1979 hielt den Satz von 4 Prozent nicht für missbräuchlich. Man kann deshalb davon ausgehen, dass ein Satz von 2 bis 3 Prozent des Heizkostentotal nicht über-rissen ist.

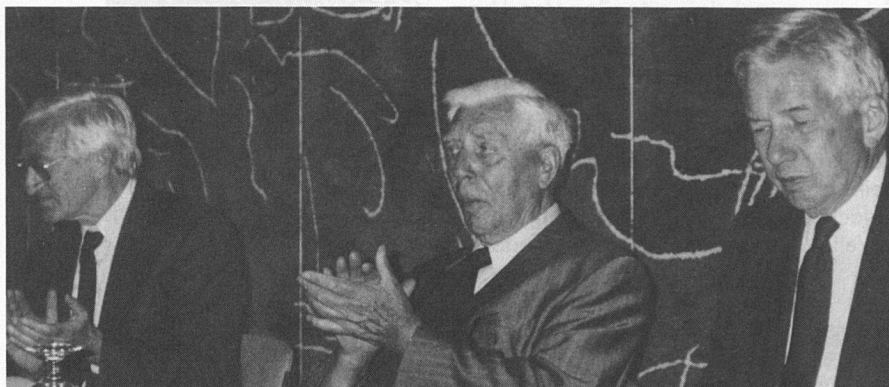
Die Aufzählung von anrechenbaren Aufwendungen in Artikel 5 VMWG ist nicht abschliessend. Weitere Kostenelemente sind als anrechenbar denkbar. Sie sind im Einzelfalle stets danach zu beurteilen, ob es sich um aus dem Betrieb der Heizungsanlage entstehende Kosten handelt, so z.B. die Kosten für die Lagerhaltung von Brennstoffen. Die tatsächlich anfallenden Kosten müssen aber durch die entsprechenden Verpflichtungsvereinbarungen (Mietvertrag, Lagerungsvertrag) und/oder durch entsprechende Leistungen (z.B. periodische Mietzahlungen) ausgewiesen werden können. Ebenso darf ein Zins für Notvorratshaltung von Brennstoffen berechnet werden. Der Zins ist auf jenem Betrag zu berechnen, der für die Brennstoffvorräte ausgelegt werden musste. Der angemessene Zinssatz liegt laut Petermann/Fasnacht (in «Heizung – Heizkosten», Schweizerischer Hauseigentümerverband, 1985) in der Regel etwa 1 Prozent über jenem für erstrangige Hypotheken. Sowohl die Lagerhaltung wie auch das Anlegen von Notvorräten ist dem Mieter bekanntzugeben und auf Wunsch auszuweisen.

Barbara Truog ist juristische Mitarbeiterin im SVW und unter anderem zuständig für die Rechtsberatung der SVW-Mitglieder.



grossgeschrieben, zum Beispiel in der Altbauanierung.

Planmässige Renovations-Konzepte für Norm- und Zweckbauten. Entscheidungsgrundlagen für Mietzins- und Renditeberechnungen. Energiesparkonzepte für systematische und gezielte Altbauanierung. Kooperation mit Firmen, die Fertiglösungen rational



In der Mitte Präsident Emil Matter, rechts Vizepräsident Dr. François Picot und links Geschäftsführer Walter Albrecht.

### Ablösung bei der Bürgschaftsgenossenschaft

An der diesjährigen Generalversammlung der Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften sind drei wichtige Persönlichkeiten nach langjähriger Tätigkeit zurückgetreten. Die diesbezügliche Meldung im «wohnen» Nr. 7-8/91 ist leider durch einen Fehler im Umbruch entstellt worden. Hier sind nun die drei Zurücktretenden im Bild wiedergegeben. Zum neuen Geschäftsführer wurde Willy Wegmann, Vizedirektor der Zürcher Kantonalbank, gewählt. (Red.) ■

### Baugenossenschaften legen zu

Seit 1989 geht die Wohnbautätigkeit in der Schweiz zurück. Bei einem Wohnungsbestand von total 3,1 Millionen Wohneinheiten (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern) betrug der Zuwachs an neuen Wohnungen 1989 43 328 und 1990 42 480. Im laufenden Jahr nahm der Wohnungsbau erneut deutlich ab; es werden mit Sicherheit weniger als 40 000 Wohnungen erstellt werden. Demgegenüber erhöhten die Baugenossenschaften ihre Aktivität. Sie bauten in den Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern (in den kleinen Gemeinden wird die betreffende Zahl nicht erhoben) 1989 2419 Wohneinheiten

(9,5% Anteil an der gesamten Wohnungsproduktion), 1990 dagegen waren es 2519 (Anteil 10,8%). Der Anteil lässt sich nicht auf die gesamte Wohnungsproduktion hochrechnen (das ergäbe 4318 Wohneinheiten), weil in ausgesprochen kleinen Gemeinden die genossenschaftliche Bautätigkeit geringer ist. Allerdings weitet sie sich auch dort tendenziell aus. Gesamtschweizerisch betrug die genossenschaftliche Bautätigkeit mit Sicherheit einiges über 3000 Wohneinheiten im Jahr, was eine Bausumme von mindestens 1,1 Mrd. Franken ergibt. Für das laufende Jahr rechnen wir mit einer ähnlichen Leistung und einem erneut steigenden Marktanteil. Dazu kommen Renovationen älterer genossenschaftli-

cher Siedlungen in der Grössenordnung von jährlich 300 bis 400 Millionen Franken.

Von den insgesamt (also nicht nur von den Baugenossenschaften) erstellten Wohnungen erhielten 1989 lediglich 1194 (4,7%) öffentliche Finanzbeihilfen; 1990 waren es 1686 (7,0%). Dies zeigt, dass sowohl die Bautätigkeit der Genossenschaften als auch die öffentliche Beihilfe für den Bau neuer Wohnungen – wie in früheren Perioden – antizyklisch verlaufen. Gegen Ende 1990 und erneut 1991 wurden denn auch die öffentlichen Beihilfen für den öffentlichen Wohnungsbau erheblich erhöht.

fn ■

Anhang zum Artikel  
«Heizkostenabrechnung»  
von Barbara Truog  
(S. 10f.)

Wer sich eingehender mit der Heizkostenabrechnung auseinandersetzen möchte, dem sei die rund 200 Seiten umfassende Publikation des Schweizerischen Hauseigentümerversandes «Heizung – Heizkosten» von Albert L. Petermann und Beny Fasnacht zur Lektüre empfohlen. Neben der eingehenden Behandlung der rund um die verschiedenen Heizsysteme anfallenden Kosten und deren Abrechnung werden in einem zweiten und dritten Teil die Themen «Heizungsanlage als Investitionsproblem des Hauseigentümers» und «Heizung – Bedienung, Funktionieren» angegangen. Auch wenn die vierte Ausgabe sich noch nicht auf das neue Mietrecht bezieht, sind die Ausführungen immer noch aktuell und nützlich.

### Pauschalen für elektrische Energie

– Für Heizungen ohne Warmwasseraufbereitung

	Brenner	Umwälzpumpe	Total
Häuser bis zu 6 Wohnungen	80.–	175.–	255.–
Häuser bis zu 12 Wohnungen	80.–	210.–	290.–
Häuser bis zu 20 Wohnungen	80.–	265.–	345.–

– Für Heizungen mit Ganzjahresbetrieb

Haustyp	Brenner	Umwälzpumpe	Total
Haustyp bis zu 6 Wohnungen	100.–	225.–	325.–
Haustyp 6 bis 12 Wohnungen	100.–	265.–	365.–
Haustyp 12 bis 20 Wohnungen	100.–	335.–	435.–

Quelle: Petermann/Fasnacht: Heizung – Heizkosten, Zürich 1985