Muster Immobilien GmbH · Obstgartenweg 4 · 8000 Musterdorf

Peter Keller
Lindenweg 12
8400 Winterthur

Musterdorf, 23.10.2026

Heiz- und Nebenkostenabrechnung 01.01.2025 - 31.12.2025

Liegenschaft: Dreifamilienhaus Obstgartenweg, Obstgartenweg 4, 8000 Musterdorf
Wohnung: 1. OG 4½ Zi. · 105.0 m² · Ihr Zeitraum 01.01.2025 - 30.04.2025 (120 Tage)

Position	Gesamt CHF	Schlüssel	Anteil Einh.	Ihr Anteil	Betrag CHF
Heizung (Zeitanteil nach Heizgradtagen)					
Strom Wärmepumpe · Heizanteil 75 %	2'749.68	Fläche m²	41.18 %	54.0 %	611.40
Service-Abo Wärmepumpe	480.00	Fläche m²	41.18 %	54.0 %	106.73
Dichtheitskontrolle Kältemittel	160.00	Fläche m²	41.18 %	54.0 %	35.58
Reinigung Wärmequelle (Filter, Verdampfer, Sonden)	120.00	Fläche m²	41.18 %	54.0 %	26.68
Warmwasser (Zeitanteil nach Tagen)					
Strom Wärmepumpe · Warmwasser 25 %	916.56	Zähler Warmwasser · Abl.	47.37 %	28.9 %	125.42
Entkalkung Warmwasseranlage / Boiler	220.00	Fläche m²	41.18 %	32.9 %	29.78
Übrige Nebenkosten (Zeitanteil nach Tagen)					
Wasser / Abwasser · Wohnungen 92.3 %	1'089.23	Wasser kalt + warm m³ · Abl.	46.67 %	30.7 %	156.12
Wasser / Abwasser · Allgemein (Waschküche, Garten) 7.7 %	90.77	Fläche m²	41.18 %	32.9 %	12.29
Allgemeinstrom	243.00	Fläche m²	41.18 %	32.9 %	32.90
Kehricht-Grundgebühr	225.00	Pro Einheit	33.33 %	32.9 %	24.66
Kabel-TV	660.00	Pro Einheit	33.33 %	32.9 %	72.33
Gutschrift Münzzähler Waschküche	-150.00	Fläche m²	41.18 %	32.9 %	-20.31
Hauswartung Eigenleistung	960.00	Fläche m²	41.18 %	32.9 %	129.96
Gartenpflege Eigenleistung	540.00	Fläche m²	41.18 %	32.9 %	73.10
Winterdienst Eigenleistung	160.00	Fläche m²	41.18 %	32.9 %	21.66
Verwaltungshonorar 3.0 % (Art. 4 Abs. 3 VMWG)					43.15
Total Ihr Anteil					**1'481.45**
abzüglich Akonto (280.00 x 4.00 Monate)					-1'120.00

Nachzahlung zu Ihren Lasten innert 30 Tagen — CHF 361.45

Sie können die Originalbelege einsehen (Art. 257b Abs. 2 OR). Die detaillierte Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten erhalten Sie auf Verlangen (Art. 8 VMWG). Beträge auf 5 Rappen gerundet.

Freundliche Grüsse, Muster Immobilien GmbH

Muster Immobilien GmbH · Obstgartenweg 4 · 8000 Musterdorf

Peter Keller
Lindenweg 12
8400 Winterthur

Musterdorf, 23.10.2026

Stromabrechnung 01.01.2025 - 31.12.2025

Liegenschaft: Dreifamilienhaus Obstgartenweg, Obstgartenweg 4, 8000 Musterdorf
Wohnung: 1. OG 4½ Zi. · Zähler-Nr. EZ-4712 · Ihr Zeitraum 01.01.2025 - 30.04.2025

Zählerstand Beginn 22'100.0 kWh · Ende 23'020.0 kWh · Verbrauch 920.0 kWh

Verbrauch 920 kWh à 27.00 Rp. (Zähler 01.01.2025 - 30.04.2025)	248.40
Fixkosten (Grundgebühr) Anteil 1/3 × 32.9 %	16.44
Total	**264.84**
abzüglich Akonto Strom (60.00 x 4.00 Monate)	-240.00
Nachzahlung zu Ihren Lasten innert 30 Tagen	**CHF 24.85**

Verrechnet werden die effektiven Kosten ohne Zuschlag. Die Rechnungen des Elektrizitätswerks und die Zählerstände können Sie einsehen. Beträge auf 5 Rappen gerundet.

Freundliche Grüsse, Muster Immobilien GmbH

Zusammenzug

Saldo Nebenkosten	361.45
Saldo Strom	24.85
Gesamte Nachzahlung	**CHF 386.30**

Vor der Einzahlung abzutrennen

Empfangsschein

Konto / Zahlbar an
CH93 0076 2011 6238 5295 7
Muster Immobilien GmbH
Obstgartenweg 4
8000 Musterdorf

Referenz
RF22 NK20 2500 2672 554

Zahlbar durch
Peter Keller
Lindenweg 12
8400 Winterthur

Währung **Betrag**
CHF 386.30

Annahmestelle

Zahlteil

Währung **Betrag**
CHF 386.30

Konto / Zahlbar an
CH93 0076 2011 6238 5295 7
Muster Immobilien GmbH
Obstgartenweg 4
8000 Musterdorf

Referenz
RF22 NK20 2500 2672 554

Zusätzliche Informationen
Nebenkosten und Strom 01.01.2025-31.12.2025
Dreifamilienhaus Obstgartenweg 1. OG 4½ Zi.

Zahlbar durch
Peter Keller
Lindenweg 12
8400 Winterthur

Detaillierte Heizkostenabrechnung (Art. 8 VMWG)

Dreifamilienhaus Obstgartenweg, Obstgartenweg 4, 8000 Musterdorf · Periode 01.01.2025 - 31.12.2025
Heizungsart: Wärmepumpe · Warmwasser: zentral über die Heizung

1. Verbrauch Wärmepumpe

Zähler 48'210.0 bis 61'890.0 kWh = 13'680 kWh à 26.80 Rp.	3'666.24
Verbrauch 13'680.00 kWh	**3'666.24**

2. Heiz- und Warmwasserkosten

Strom Wärmepumpe · Heizung + WW kombiniert · Fläche m² · WW 25 % nach Zähler Warmwasser	3'666.24
Service-Abo Wärmepumpe · Heizung · Fläche m²	480.00
Dichtheitskontrolle Kältemittel · Heizung · Fläche m²	160.00
Reinigung Wärmequelle (Filter, Verdampfer, Sonden) · Heizung · Fläche m²	120.00
Entkalkung Warmwasseranlage / Boiler · Warmwasser · Fläche m²	220.00
Total Heiz- und Warmwasserkosten	**4'646.24**

Verwaltungshonorar 3.0 % auf Positionen mit Honorar (Art. 4 Abs. 3 VMWG)

3. Verteilung

3 Einheiten, 255.0 m². Grundkosten nach Fläche, Verbrauchsanteil nach Heizkostenverteiler (falls
Zeitanteil bei Mieterwechsel: Heizung nach Heizgradtagen (Jan 17.0, Feb 15.0, Mär 13.0, Apr 9.0,
Heizkosten leerer Wohnungen trägt der Vermieter (Art. 7 VMWG).

Die Originalbelege können nach Absprache eingesehen werden (Art. 257b Abs. 2 OR). Muster Immobilien GmbH, 23.10.2026

So lesen Sie Ihre Nebenkostenabrechnung

Was sind Nebenkosten?

Nebenkosten sind Kosten für Heizung, Warmwasser, Wasser, Hauswartung und weitere Leistungen rund um das Gebäude. Sie dürfen nur verrechnet werden, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart sind, und nur zu den effektiven Kosten ohne Gewinn.

Wie werden die Kosten verteilt?

Jede Position wird nach einem Verteilschlüssel auf alle Einheiten verteilt, zum Beispiel nach Fläche (m²) oder nach Zähler. Die Spalte "Anteil Einheit" zeigt den Anteil Ihrer Wohnung bzw. Ihrer Einheit.

Ihr Zeitraum

Haben Sie nicht während der ganzen Periode gemietet, zählt nur Ihr Zeitraum. Heizkosten werden nach Heizgradtagen gewichtet: Wintermonate zählen mehr als Sommermonate. Übrige Kosten werden nach Tagen verteilt.

Akonto und Saldo

Ihre monatlichen Akontozahlungen werden von Ihrem Anteil abgezogen. Ist der Saldo positiv, bezahlen Sie den Betrag mit dem QR-Einzahlungsschein nach. Ist er negativ, erhalten Sie ein Guthaben zurück.

Leerstand und Eigengebrauch

Kosten für leere oder vom Vermieter selbst genutzte Räume trägt der Vermieter. Sie bezahlen nur Ihren eigenen Anteil.

Belege einsehen

Sie haben das Recht, die Originalbelege einzusehen (Art. 257b Abs. 2 OR). Vereinbaren Sie dafür einen Termin mit uns.

Fragen?

Melden Sie sich bei Fragen zur Abrechnung bei uns. Wir erklären Ihnen gerne jede Position.

Muster Immobilien GmbH · Obstgartenweg 4 · 8000 Musterdorf