

Peter Muster
Seestrasse 12
8700 Küsnacht
079 000 00 00 · p.muster@example.ch

Familie Baumann
Seestrasse 12, 2. OG links
8700 Küsnacht

Küsnacht, 15. März 2026

Heiz- und Nebenkostenabrechnung 2025

Abrechnungsperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2025 · Wohnung 2. OG links, 78 m², 2 Personen · Mietvertrag vom 1. April 2021

Sehr geehrte Frau Baumann, sehr geehrter Herr Baumann

Gemäss Mietvertrag rechne ich die Heiz- und Nebenkosten einmal jährlich ab. Sie finden unten die Abrechnung für das Jahr 2025 mit den Gesamtkosten der Liegenschaft, dem Verteilschlüssel und Ihrem Anteil. Auf Seite 2 sind alle Belege und die Tankstände aufgeführt. Die Originalbelege können Sie nach Vereinbarung bei mir einsehen (Art. 257b Abs. 2 OR, Art. 8 VMWG).

Kostenart	Liegenschaft CHF	Verteilschlüssel	Ihr Anteil CHF
Heizung Heizöl nach Verbrauch 3'500 l, Brennerservice	3'911.00	Wohnfläche 78 von 205 m ² (38,05 %)	1'488.10
Warmwasser Strom Boiler	1'030.00	Personen 2 von 5 (40,0 %)	412.00
Heiz- und Warmwasserkosten			1'900.10
Hauswartung Treppenhaus, Umgebung, Schneeräumung	1'800.00	Wohnfläche 78/205 m ²	684.90
Wasser, Abwasser, Kehricht Gebühren Gemeinde Küsnacht	1'399.20	Wohnfläche 78/205 m ²	532.35
Allgemeinstrom Treppenhaus, Keller, Waschküche	256.30	Wohnfläche 78/205 m ²	97.50
Übrige Betriebskosten			1'314.75
Ihr Anteil 2025			3'214.85
Geleistete Akontozahlungen		12 × CHF 250.00	– 3'000.00
Nachzahlung zu Ihren Lasten			CHF 214.85

Bitte überweisen Sie **CHF 214.85** innert 30 Tagen, bis zum **14. April 2026**, auf das Ihnen bekannte Mietzinskonto. Die Akontozahlung bleibt ab 1. Mai 2026 bei CHF 250.00 pro Monat.

Nicht verrechnet: Reparatur der Waschmaschine vom 12. August 2025 (CHF 380.00). Reparaturen sind Unterhalt und Sache des Vermieters (Art. 256 Abs. 1 OR). Gebäudeversicherung (CHF 1'240.00): hängt nicht mit dem Gebrauch zusammen (Art. 257a Abs. 1 OR). Verrechnet sind nur die im Mietvertrag vereinbarten Kostenarten (Art. 257a Abs. 2 OR).

Freundliche Grüsse

Peter Muster

Belegliste zur Nebenkostenabrechnung 2025

Alle Rechnungen, die in die Abrechnung eingeflossen sind. Beträge in CHF, Gesamtkosten der Liegenschaft Seestrasse 12 (3 Wohnungen, 205 m², 5 Personen).

Nr.	Datum	Beleg	Kostenart	Betrag CHF
1	14.01.2025	Heizöl 2'000 l à CHF 1.00, Brennstoff AG	Heizung	2'000.00
2	03.03.2025	Brennerservice, Haustechnik Meier GmbH	Heizung	411.00
3	28.10.2025	Heizöl 1'500 l à CHF 1.00, Brennstoff AG	Heizung	1'500.00
4	30.06.2025	Strom Boiler 1. Halbjahr, EW Küsnacht	Warmwasser	520.00
5	31.12.2025	Strom Boiler 2. Halbjahr, EW Küsnacht	Warmwasser	510.00
6	30.06.2025	Hauswartung 1. Halbjahr, R. Gerber	Hauswartung	900.00
7	31.12.2025	Hauswartung 2. Halbjahr, R. Gerber	Hauswartung	900.00
8	15.02.2025	Wasser-/Abwassergebühr 2025, Gemeinde Küsnacht	Wasser, Kehrrecht	1'199.20
9	15.02.2025	Kehrrechtgrundgebühr 2025, Gemeinde Küsnacht	Wasser, Kehrrecht	200.00
10	30.06.2025	Allgemeinstrom 1. Halbjahr, EW Küsnacht	Allgemeinstrom	131.70
11	31.12.2025	Allgemeinstrom 2. Halbjahr, EW Küsnacht	Allgemeinstrom	124.60
Total Belege				8'396.50

Heizöl nach Verbrauch (Art. 5 und 8 VMWG)

Tankstand	Liter	Wert CHF
Anfangsbestand 1. Januar 2025	1'200	1'200.00
Lieferungen 2025 (Belege Nr. 1 und 3)	3'500	3'500.00
Endbestand 31. Dezember 2025	– 1'200	– 1'200.00
Verbrauch 2025, verrechnet unter Heizung	3'500	3'500.00

Geprüft, aber nicht verrechnet

Datum	Beleg	Grund	Betrag CHF
12.08.2025	Reparatur Waschmaschine, Haushaltgeräte AG	Unterhalt, Sache des Vermieters (Art. 256 Abs. 1 OR)	380.00
05.05.2025	Gebäudeversicherung Prämie 2025	Keine Nebenkosten: hängt nicht mit dem Gebrauch zusammen (Art. 257a Abs. 1 OR)	1'240.00

Verteilschlüssel: Heizung und Betriebskosten nach Wohnfläche (78 von 205 m², exakt, 38,05 %), Warmwasser nach Personen (2 von 5); nur der Endbetrag auf 5 Rappen gerundet. Grundlage: Mietvertrag vom 1. April 2021, Art. 257a/b OR, Art. 4 bis 8 VMWG.