



NEBENKOSTENABRECHNUNG

Dazugehöriger Text aus dem Mietvertrag und der Hausordnung:

MV POS 4 Mietzins

Nebenkosten je Monat: (vgl. Ziffer 2.6 AGB)

Hauswart inkl. Sozialleistungen, Ferien, Spesen, Raummiete und MwSt. für allgemeine Räume inkl. Reinigungsmaterialien und Leuchtmittlersatz inkl. Umgebung (Gartenunterhalt, Grünabfuhr sowie Gartenabraum) und Winterdienst (Schnee- und Eisräumung inkl. Salz und Kies) / Heizungs- und Warmwasserkosten inkl. Rückstellung Boiler Entkalkung / Abwasser-Gebühren und Wasser-Abwasserkosten inkl. Grundgebühren / Allgmeinestrom inkl. Grundgebühren / Kehrichtgebühren allgemeine Anteile / Aktivkohlefilter für Dunstabzugshaube / Serviceabonnemente und Unterhalt (inkl. Strom) für: Lift, Lüftungsanlage im UG, Garagentore, Feuerlöschgeräte, Schliessanlage (jährlicher Austausch Batterien etc.), Brandmelde- und Sprinkleranlage / Rückstellung für Reinigung Lüftungsanlage / Verwaltungshonorar Nebenkostenabrechnung / Kosten Fernablesung Warmwasser- und Heizungsverbrauch durch Fachfirma / Abrechnungshonorar Verwaltung, zurzeit 3% + MwSt. (Kostenstand August 2018)

MV-Pos 5f: Jährlicher Austausch der Aktivkohlefilter in der Küche ist obligatorisch. (AGB 2.6, 3.17 und 3.23)

AGB POS 2 Sehr ausführlich deshalb hier im Detail nicht aufgeführt

HO.10 Heizen - Lüften

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Dem Mieter wird untersagt selbst Veränderungen an den Heizwertteilern vorzunehmen. Bei Missbrauch werden die Umtriebe vollumfänglich verrechnet. Die Regulierung der Heizung erfolgt durch den Mieter ausschliesslich an den dafür vorgesehenen (Elektro) Temperaturreglern, welche in den Räumen angebracht sind.

Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt mittels sog. Stosslüften. Dazu werden mindestens zwei gegenüberliegende Fenster geöffnet, so dass sich ein starker Luftzug einstellt. Bei geschlossenen Räumen sind die Türen und Fenster der benachbarten Räume zu öffnen. Der Lüftungsvorgang dauert zwischen zwei und fünf Minuten und sollte pro Tag zwei bis dreimal durchgeführt werden. Danach werden die Fenster vollständig geschlossen. Das Kippen des Fensters ist nur bei sommerlichen Aussentemperaturen erlaubt.

Erläuterungen / Erklärungen / detaillierte Informationen:

Datum der Nebenkostenabrechnung

Da die Verwaltung auf viele Rechnungen und Daten externer Zulieferanten abhängig ist, und dieselben oft erst im Oktober erhält, kann erst nach deren Eingang eine Abrechnung erstellt werden. Wir sind bemüht diese noch im Abrechnungsjahr zu erstellen. Diese erfolgt erfahrungsgemäss ohne Gewähr im November des Abrechnungsjahres.

Recht auf Einsicht der Abrechnung

Der Mieter hat das recht die Originalbelege einzusehen. Diese können in der Verwaltung während den Bürozeiten eingesehen werden. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit der Verwaltung damit wir Ihnen den Termin gewähren können. Gegen Bezahlung der Zeitaufwände und Kopierkosten können vor Ort Kopien von Belegen verlangt werden. Ein Recht auf Erklärung und Rechtfertigung besteht allerdings nicht.

Anpassung der Nebenkosten

Es ist in unser aller Interesse, dass keine grossen Nachzahlungen nötig sind. Deshalb können Sie mit der Verwaltung höhere Akontozahlungen vereinbaren, nachdem Sie eine hohe Forderung für Nachzahlungen erhalten haben oder eine generelle Teuerung der Energiepreise vorliegt. Eine Erhöhung der Nebenkostenzahlung erfolgt ausschliesslich in gemeinsamer Absprache.

Höhe der Nebenkostenabrechnung

Die Verwaltung ist bemüht, die Nebenkostenabrechnung so tief wie möglich ausfallen zu lassen. Leider hat die Verwaltung nur sehr wenig Einfluss auf die Abrechnung nehmen, wie Sie auf nachfolgenden Positionen leicht nachvollziehen können.

Sparmöglichkeiten

Die grössten Möglichkeiten hat jeder Mieter selbst. Er kann die Abrechnung am meisten beeinflussen. Wir hatten im Lindenpark im Jahr 2020-2021 Mieter mit über CHF 600.00 Rückzahlungen, andere Mieter mit über CHF 1200.00 Nachzahlung, obwohl alle Nebenkosten und Wohnungen auf derselben Preisbasis berechnet wurden.



Nachfolgende Positionen beeinflussen die Nebenkostenabrechnung und sind durch die Verwaltung nicht beeinflussbar:

Position 1-3 (Kann weder der Mieter noch die Verwaltung ändern)

1. Energiekosten

Die Kosten der Zulieferanten für Heizung, Warmwasser, Elektrisch usw.

2. Wetterlage

- a. Je nachdem ob wir einen kalten oder warmen Winter haben, muss die Heizung entsprechend laufen
- b. Je nachdem wie viel Regen fällt und wie warm die Temperaturen sind muss der Garten und die Umgebung mehr- oder weniger bewässert werden.

3. Teuerungen

Allgemeine Teuerungen wie Löhne (z.B. Hauswartung), Teuerungen auf Produkte (wie Verbrauchs- und Reinigungsmaterialien) und noch vielem mehr.

Position 4 (Kann nur gemeinsam durch alle Mieter beeinflusst werden)

4. Stromverbrauch

Allgemeiner Stromverbrauch. Da alle Lampen und Leuchten mit modernsten sehr stromsparenden LED-Leuchten ausgestattet sind, kann bei der Beleuchtung nicht wirklich eingespart werden. Ein grosses Sparpotential liegt bei den Liften. Diese brauchen verhältnismässig viel Strom. Gewöhnen wir uns an, herunterzulaufen anstelle zu fahren, dann können wir gemeinsam bis 50% der Liftstromkosten einsparen, zudem es für unser aller Fitness sehr gut ist.

Position 5-7 (Kann alleinig durch den Mieter beeinflusst werden)

5. Raumtemperatur Heizen

- a) Jede Wohnung hat individuelle Zähler für den Heizverbrauch. Dies entspricht den neusten Standards und wird meist nur in Eigentumswohnungen installiert. Sie bezahlen nur, was Sie auch tatsächlich verbrauchen. Hier haben Sie tatsächlich das grösste Einsparpotential.
- b) Wildes regulieren der Raumtemperatur bringt nichts, im Gegenteil, dies verteuert in der Regel sehr oft sogar die Heizkosten.
- c) Es gibt eine Faustformel: Wer die Heizung um einen Grad runter dreht, kann circa sechs Prozent Energiekosten einsparen. Oder anders vorgerechnet: Bei einer Raumtemperatur von 18 bis 19 Grad läge das Einsparpotential schon bei 20 bis 30 Prozent Ersparnis. "Beim Heizen ist immer die erste Empfehlung, die Temperatur zu reduzieren." 18 oder 19 Grad höre sich im ersten Moment schlimm an, sei aber mit einem dicken Pullover zu bewältigen. Auch die Energieeinsparverordnung schreibt in öffentlichen Gebäuden höchstens 19 Grad Innentemperatur vor.
- d) Der Lindenpark erfüllt bis auf die Position Lüftung dem Minergie Standard. Die Lüftung wurde bewusst im Interesse der Möglichkeit, dass wir die Fenster öffnen dürfen und der höheren Nebenkosten weggelassen. Somit haben Sie in dieser Überbauung die besten Isolationswerte und die tiefsten Heizkosten, die im Erstellungsjahr erreicht werden konnten. Ganz nach dem Motto «Günstiger Heizen geht sonst nirgendwo»
- e) **Für detailliertere Angaben und weitere wichtige Einsparmöglichkeiten sowie Hinweise zu diesem Thema verweisen wir auf unser Merkblatt: Richtiges Heizen und Lüften**
www.dieimmo.ch/Service/Merkblätter

6. Richtiges Lüften

Entgegen der allgemeinen Meinung kann mit Öfteren richtigen Lüften sehr viel Heizkosten eingespart werden. **Insbesondere Kippfenster sind auf jeden Fall im Winter zu vermeiden.** Für detailliertere Angaben verweisen wir auf unser Merkblatt: Richtiges Heizen und Lüften (www.dieimmo.ch/Service/Merkblätter)



7. Warmwasser

- a) Jede Wohnung hat individuelle Zähler für den Warmwasserverbrauch. Dies entspricht den neusten Standards und wird meist nur in Eigentumswohnungen installiert. Sie bezahlen nur, was Sie auch tatsächlich verbrauchen. Hier haben Sie ebenfalls ein grosses Sparpotential.
- b) Verringern Sie die Zeit des Warm-Duschen und anderen Warmwasserverbrauch.
- c) Info: Die Ausstosszeiten (Zeit vom Einstellen, bis es aus der Leitung kommt) des Warmwassers kann nicht beeinflusst werden. Wir haben modernste Sanitäre Anlagen mit Begleitheizungen etc. Diese sind nach modernsten Anforderungen und Erkenntnissen zur Energieeinsparnis erstellt worden. Wie lange sie warten, ist hauptsächlich davon abhängig wie weit Sie von der Aufbereitung entfernt sind und insbesondere ob schon jemand in Ihrer Nähe gebraucht hat. Das heisst, wenn Sie der erste am Morgen sind der das Warmwasser braucht und weit entfernt von der Aufbereitung (Keller) sind, kann es zu sehr langen Wartezeiten kommen.

Selbstverständlich sind dies nicht alle Positionen. Es ist lediglich eine Zusammenfassung der wichtigsten Positionen. Weitere Tricks und Tipps finden sie auf dem Internet sowie dem erwähnten Merkblatt: «Richtiges Heizen und Lüften»

Weitere, teils massive Kosten verursacht durch den Bezugstermin.

Nebenkostenabrechnungen werden anhand nachfolgender Abrechnungstabelle (Gültig für den Kanton St.Gallen) berechnet. Sind Sie während der gesamten Abrechnungsperiode Mieter, spielt diese keine Rolle auf Ihre Abrechnung. Wenn Sie beispielsweise erst im Oktober einziehen, müssen Sie die teuren Monate bezahlen, haben aber keine Akonto Zahlung in den günstigen Monaten geleistet. Dies wirkt sich stark auf die Abrechnung aus. Hingegen ist dies zu Gunsten der «alten Wohnung». Dort sollten Sie Nebenkosten aus denselben umgekehrten Gründen zurückerhalten.

Monat	Heizung mit Warmwasseraufbereitung	Heizung ohne Warmwasseraufbereitung
Januar	13.6%	17.5%
Februar	12.1%	14.5%
März	11.5%	13.5%
April	9.3%	9.5%
Mai	5.6%	3.5%
Juni	3.7%	-

Monat	Heizung mit Warmwasseraufbereitung	Heizung ohne Warmwasseraufbereitung
Juli	3.7%	-
August	3.6%	-
September	3.7%	1.0%
Oktober	9.5%	10.0%
November	10.7%	13.5%
Dezember	13.0%	17.0%

Allgemeines: Bitte teilen Sie uns Unklarheiten und Verbesserungsvorschläge/Ergänzungen mit. Gerne erläutern wir Ihnen bei Bedarf den Inhalt. Grundsätzlich dienen alle Regelungen der gegenseitigen Rücksichtnahme für ein friedliches Zusammenleben. Ausnahmeregelungen können auf Antrag erteilt werden, bedürfen jedoch der Schriftform. (Merkblatt Rücksichtnahme). Die Weiterleitung, das Kopieren, die Veröffentlichung oder anderweitige Verwendung des Inhalts der Merkblätter ist ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung untersagt. Grundsätzlich gilt die aktuelle Gesetzgebung, der Mietvertrag und die Hausordnung. Bei Inventar, Maschinen und anderen Materialien sind die Angaben des Herstellers massgebend. Finden Sie hierfür keine Informationen, können Sie diese jederzeit beim Lieferanten/Hersteller oder allenfalls bei der Verwaltung anfordern.