



Betriebskosten

Mehr Durchblick bei
Mietwohnungen



Die Arbeiterkammer Kärnten berät und informiert ihre Mitglieder in allen Fragen des Arbeits- und Sozialrechtes, des Konsumentenschutzes, der Aus- und Weiterbildung oder bei Steuerfragen.

Viele nützliche Infos finden Sie in unseren Broschüren und Foldern sowie in unseren Online-Medien. Wünschen Sie eine persönliche Beratung, dann wenden Sie sich bitte an unsere Expertinnen und Experten.

Günther Goach
Präsident der Arbeiterkammer Kärnten

BETRIEBS- KOSTEN

MEHR DURCHBLICK BEI
MIETWOHNUNGEN

Bei den Betriebskosten wird öfters getrickst, denn die Rechtslage ist unübersichtlich.

Diese Broschüre hilft Ihnen, bei der Betriebskosten-Abrechnung Ihrer Mietwohnung den Durchblick zu bewahren.

24/7 ONLINE

Die **AK Website** steht Ihnen rund um die Uhr mit Rat und Tat zur Seite – mit vielen aktuellen Infos und Services zu Arbeitsrecht, Konsumentenschutz, Bildung oder Wohnen. Egal wo Sie sind – wir sind für Sie da.

Inhalt

1 Welche Gesetze regeln Betriebskosten?	4
2 Wie verteilen sich die Betriebskosten auf die Mieter?	10
3 Welche Kosten zählen zu den Betriebskosten?	18
4 Wie schreiben Vermieter Betriebskosten vor?	26
5 Wann ist die Abrechnung formal korrekt?	32
6 Was passiert mit Guthaben oder Nachzahlungen?	40
7 Wie lassen sich Betriebskosten-Abrechnungen anfechten?	46
8 Wann ist die Betriebskosten-Abrechnung rechtswidrig?	52
Anhang	
Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes und der Landesgerichte	65
Wichtige Adressen	75
Abkürzungen	76
Musteranträge	77

Welche Begriffe verwenden wir in dieser Broschüre?

- Wenn wir von Mieterinnen und Mietern sprechen, meinen wir immer Hauptmieterinnen und Hauptmieter
- Das Mietrechtsgesetz enthält keine Bestimmungen für die Abrechnung von Betriebskosten für Untermieterinnen und Untermieter. Das wird generell vertraglich geregelt

Welche Gesetze regeln Betriebskosten?

Wo das Mietrechtsgesetz Betriebskosten regelt

Sie mieten einen Altbau oder geförderten Neubau? Dann regelt das Mietrechtsgesetz, was Betriebskosten sind und wie sie abgerechnet werden.

Wo das Mietrechtsgesetz Betriebskosten nicht regelt

Sie mieten keinen Altbau oder geförderten Neubau? Dann gelten für Sie die Bestimmungen im Mietrechtsgesetz zu Betriebskosten nicht.

Mietvertrag statt Mietrechtsgesetz

Wenn die Bestimmungen im Mietrechtsgesetz zu Betriebskosten nicht gelten, sind die Regelungen im Mietvertrag ausschlaggebend. Aber die können auch ungültig sein.

1

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, OB BEI DER VERRECHNUNG DER BETRIEBSKOSTEN DAS MIETRECHTSGESETZ GILT.

Wo das Mietrechtsgesetz Betriebskosten regelt

Wie Betriebskosten abgerechnet werden, hängt vom Gebäude und vom Mietverhältnis ab. Das Mietrechtsgesetz (MRG) ist für 3 Arten von Mietverhältnissen zuständig:

■ **Altbau**

Sie mieten eine Altbau-Wohnung in einem Haus, dessen Bau-
bewilligung vor dem 1. Juli 1953 erfolgte? Dann ist das MRG voll
anwendbar. Dazu zählen auch vermietete Altbaueigentumswoh-
nungen in Häusern, die bis zum 8. Mai 1945 errichtet wurden.

■ **Geförderter Neubau**

Sie mieten eine Wohnung in einem Gebäude, das nach dem
30. Juni 1953 bewilligt und mit Wohnbauförderungsgeldern errichtet
wurde? Auch hier gilt das MRG zur Gänze. Dazu zählen Gemein-
wohnungen.

■ **Mietwohnungen von Gemeinnützigen Bauvereinigungen, besser bekannt als Genossenschaftswohnungen**

Dort gelten fast alle Bestimmungen des MRG zu den Betriebs-
kosten und zu der Betriebskosten-Abrechnung.



Was ist bei Genossenschaftswohnungen anders geregelt?

- Die Höhe der Verwaltungskosten
- Mieterinnen und Mieter erhalten die Betriebskosten-
Abrechnung persönlich zugeschickt. Sie wird nicht nur
im Haus ausgehängt
- Gegen die Betriebskosten-Abrechnung müssen
Mieterinnen und Mieter binnen 6 Monaten Einwendun-
gen erheben, nicht erst binnen 3 Jahren

Wo das Mietrechtsgesetz Betriebskosten nicht regelt

Die Vorschriften zu den Betriebskosten im MRG gelten nicht bei den folgenden Mietobjekten von 1 bis 8:

■ **Neubau-Wohnungseigentum**

Wenn Sie eine Eigentumswohnung in einem Gebäude mieten, das mit einer Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 neu errichtet wurde.

Achtung: Das MRG und damit auch die Betriebskostenvorschriften gelten jedoch voll für Eigentumswohnungen, die mit Geldern aus dem Wohnhauswiederaufbaufonds (WWF) oder dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 (WFG 68) gebaut wurden.

■ **Freifinanzierter Neubau**

Wenn Sie eine Wohnung in einem Gebäude mieten, das mit einer Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953 ohne Wohnbauförderungsgelder errichtet wurde.

■ **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Wenn Sie ein Objekt in einem Gebäude mit maximal 2 selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumen mieten – auch wenn Räume nachträglich durch einen Dachbodenausbau dazukommen.

■ **Dachausbau oder Aufbau**

Wenn Sie ein Objekt in einem Dachausbau oder Aufbau mieten, der mit einer Baubewilligung nach dem 31. Dezember 2001 errichtet wurde. Dazu gehören auch unausgebaute Dachböden, die Sie nach dem 31. Dezember 2001 mieten. Vorausgesetzt: Sie vereinbaren mit Ihrer Vermieterin oder Ihrem Vermieter, darin zumindest teilweise eine Wohnung oder Geschäftsräume zu errichten.

■ **Zubau**

Wenn Sie ein Objekt in einem Zubau mieten, der mit Baubewilligung nach dem 30. September 2006 errichtet wurde oder noch errichtet wird.

■ **Mietwohnung einer wohltätigen Organisation**

Wenn Sie eine Wohnung oder einen Wohnraum von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens mieten.

■ **Dienst-, Natural- und Werkswohnungen**

Wenn Sie eine solche Wohnung mieten.

■ **Ferienwohnungen**

Wenn Sie eine Ferienwohnung mieten.

Mietvertrag statt Mietrechtsgesetz

Wenn das Mietrechtsgesetz die Betriebskosten für Ihr Mietverhältnis nicht regelt, kommt dem Mietvertrag eine besonders wichtige Rolle zu.

Lesen Sie Ihren Mietvertrag daher genau und klären Sie folgende Fragen vor Vertragsabschluss: Ist die vereinbarte Miete eine pauschale Bruttomiete inklusive aller Nebenkosten oder fallen noch Kosten an? Welche Betriebs- oder Nebenkosten zahlt Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter? Welche Sie?

Denn manches könnte im Mietvertrag zu Ihrem Nachteil vereinbart werden. Beispielsweise könnten Ihnen nicht nur die klassischen Betriebskosten, sondern auch die Erhaltungskosten verrechnet werden.

Auch wenn Sie solche nachteiligen Vereinbarungen vielleicht erfolgreich anfechten können: Achten Sie auch darauf, dass Ihnen bei der Miete von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen nicht Reparaturkosten oder Reparaturrücklagen auferlegt werden. Denn solche Vereinbarungen könnten Ihre Miete erheblich verteuern:

zB

Frau Wohnfühl mietet eine 1990 gefördert errichtete Eigentumswohnung. Was sie nicht weiß: Die Betriebskosten dieser Wohnung sind nicht nach dem Mietrechtsgesetz geregelt. Und sie denkt sich nicht viel dabei, als sie sich im Mietvertrag unter dem Vertragspunkt Nebenkosten zur „Tragung der jeweiligen Reparaturrücklage“ verpflichtet. Wird schon nichts ►

zB

► Großes anfallen, es handelt sich ja schließlich um einen gut erhaltenen Neubau. Herr Schlaumeier, der Vermieter, möchte aber mit dem Vertrag alle seine Pflichten und Risiken als Eigentümer auf die Mieterin abwälzen.

Als Frau Wohnfühl im April 2022 einzieht, beträgt der Anteil für die Reparaturrücklage 40 Euro. Aber nur 2 Jahre später lässt sie ein Brief Ihres Vermieters aus allen Wolken fallen. Darin erfährt sie, dass die Wohnungseigentümer wegen einer Generalsanierung des Hauses die Rücklage erhöhen – und zwar auf das Dreifache. Damit verteuert sich die Miete von Frau Wohnfühl mit einem Schlag um 80 Euro. Das Unfassbare daran: Die Sanierung findet erst im Sommer 2026 statt, also nachdem ihr auf 4 Jahre befristeter Vertrag bereits ausläuft ...

Wie das Beispiel zeigt, sollten Sie vor allem bei kurz- bis mittelfristigen Verträgen keine Vereinbarungen über das Weiterverrechnen der Reparaturrücklagen unterschreiben. Tun Sie es doch, können Sie die Vereinbarung unter Umständen erfolgreich anfechten, und sie wäre dann unwirksam. Aber: Man kann nicht mit Sicherheit sagen, wie so ein Prozess ausgeht. Besser ist es daher, solche Vereinbarungen erst gar nicht zu unterschreiben.

Nicht alle Vereinbarungen in Mietverträgen halten

Versucht die Vermieterseite in einem vorformulierten Vertragstext möglichst viele Kosten auf die Mietparteien abzuwälzen, dann urteilt der Oberste Gerichtshof (OGH) meistens streng.

§

Konsumentenschutzgesetz § 6 Abs. 3:

Vertragsbestimmungen in Vertragsformblättern sind nicht gültig, wenn sie unklar und unverständlich abgefasst sind. Der OGH hat daher den folgenden Satz in einem Mietvertragsformular für unwirksam erklärt:

Unter Betriebskosten sind alle jene Aufwendungen zu verstehen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Liegenschaft ... erforderlich sind und/oder durch die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen durch den Nutzer entstehen. Insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, zählen dazu ...

Die Gründe:

- Die Betriebskosten wurden nur beispielsweise aufgezählt (*insbesondere*)
- Die in der Aufzählung genannten Kostenkategorien sind *nicht ausschließlich*
- Es bleibt nicht bei den Betriebskosten im herkömmlichen Wortsinn
- Die Mietpartei kann nicht abschätzen, was an Kosten auf sie zukommt

Wie verteilen sich die Betriebskosten auf die Mieter?

Betriebskosten als Teil der Miete

Ihre monatliche Miete besteht aus mehreren einzelnen Positionen. Eine davon sind die Betriebskosten.

Flächenmäßige Aufteilung der Betriebskosten

Der Normalfall: Betriebskostenaufteilung nach Nutzflächen, also nach Ihrer Wohnungsfläche. Es gibt aber auch andere Möglichkeiten.

3 andere Möglichkeiten der Aufteilung von Betriebskosten

Unter bestimmten Voraussetzungen können Betriebskosten auch anders aufgeteilt werden.

2

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WIE BETRIEBSKOSTEN AUF MIETERINNEN UND MIETER AUFGETEILT WERDEN KÖNNEN.

Betriebskosten als Teil der Miete

Die Miete für Hauptmietwohnungen setzt sich in der Regel zusammen aus:


- Hauptmietzins: Wird oft als Nettomiete bezeichnet, weil keine Betriebskosten und keine Umsatzsteuer enthalten sind
- Anteil für Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben
- Anteil für besondere Aufwendungen, z. B. für gemeinsame Aufzüge oder Waschküchen
- Eventuell das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie Möbel oder für zusätzliche andere Leistungen des Vermieters
- Umsatzsteuer: Bei Wohnungen beträgt sie 10 Prozent auf die genannten Mietzinsbestandteile, für Möbelmiete oder Heizkosten jedoch 20 Prozent

Wann ist die Miete fällig?

Spätestens am 5. eines jeden Kalendermonates.

Flächenmäßige Aufteilung der Betriebskosten

Üblicherweise berechnet sich Ihr Betriebskostenanteil nach dem **Nutzflächenschlüssel**, also nach der Fläche Ihrer Wohnung im Verhältnis zur Fläche des gesamten Hauses. Dabei müssen Sie aber ein paar Details berücksichtigen. Zuerst aber die Formel zum Berechnen Ihres Betriebskostenanteils:


$$\frac{\text{Nutzfläche Ihrer Wohnung}}{\text{Gesamtnutzfläche des Hauses}}$$

Was zählt zur Nutzfläche Ihrer Wohnung?

- Die gesamte Bodenfläche Ihrer Wohnung abzüglich Wandstärken und Wanddurchbrüche

- Eine sogenannte Loggia – das ist ein Raum, der nur nach einer Seite ins Freie hinaus offen ist

Was zählt nicht zur Nutzfläche Ihrer Wohnung?

- Treppen in Ihrer Wohnung
- Offene Balkone, Terrassen und ein Garten
- Keller und Dachböden, die nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind

Was zählt zur Gesamtnutzfläche des Hauses?

- Die Summe der Nutzflächen aller vermieteten Wohnungen und Räume
- Die Nutzfläche der von der Vermieterin oder dem Vermieter benutzten Wohnungen und Räume
- Die Nutzfläche von nicht vermieteten Wohnungen oder Räumen, obwohl sie vermietbar sind

Die Vermieterin oder der Vermieter muss die Betriebskosten für leerstehende, aber vermietbare Wohnungen oder Räume selbst bezahlen.



Rainer Zufall hat eine 47,43 m² große Wohnung in einem Haus mit 13 Wohnungen und einem Geschäftslokal gemietet. Die Fläche aller 13 Wohnungen beträgt 1.186,22 m². Das Geschäftslokal hat 120,40 m². Es ist vermietbar, steht aber derzeit leer.

Berechnung des Nutzflächenschlüssels:

$$1.186,22 + 120,40 = 1.306,62 \text{ m}^2$$

$$47,43 : 1.306,62 \times 100 = 3,63 \%$$

Sie verändern die Fläche ihrer Wohnung?

Schon kleine Veränderungen in Ihrer Wohnung wie beispielsweise das Verfliesen von Räumen verändern die Fläche Ihrer Wohnung. Damit stimmt der Verteilungsschlüssel nicht mehr exakt.

Damit der Verteilungsschlüssel nicht ständig erneuert werden muss, werden Änderungen von Wohnungsflächen bis zum Ende des Mietverhältnisses nicht berücksichtigt.

**ACH
TUNG**

Der Verteilungsschlüssel bleibt nur dann gleich, wenn Sie bauliche Veränderungen im Inneren Ihrer Wohnung durchführen, also die Grenzen Ihrer Wohnung nicht verändern.

Für Vermieterinnen oder Vermieter gilt das nicht: Wenn sie die Fläche einer leerstehenden Wohnung durch Umbau verändern, ändert das sehr wohl den Verteilungsschlüssel.

Wann muss der Verteilungsschlüssel neu berechnet werden?

Der Zubau an eine im Erdgeschoss gelegenen Wohnung, z. B. ein Wintergarten, verändert den Verteilungsschlüssel. Das Einziehen einer Zwischendecke in einem Zimmer jedoch nicht.

Was ist mit der Verglasung eines Balkons? Die gerichtliche Entscheidung ergab: Das Verglasen von Balkonen macht keinen Unterschied. Der bisherige Verteilungsschlüssel bleibt.

TIPP

Wenn Sie unsicher sind, lassen Sie den richtigen Verteilungsschlüssel von der Schlichtungsstelle in Miet-sachen oder bei Gericht feststellen.

3 andere Möglichkeiten der Aufteilung von Betriebskosten

Aufteilung der Betriebskosten nach schriftlicher einstimmiger Vereinbarung

Es muss nicht immer der Nutzflächenschlüssel sein. Die Vermieterseite kann mit allen Mieterinnen und Mietern des Hauses einstimmig und schriftlich auch eine andere Aufteilung vereinbaren. Das gilt für einzelne Positionen oder auch für alle Betriebskosten.



In einem Mietshaus gibt es 5 Wohnungen, alle sind 60 m² groß. Eine Wohnung im Erdgeschoss hat aber zusätzlich einen 80 m² großen Garten. Nach dem normalen Nutzflächenschlüssel würden alle 5 Mieterinnen und Mieter je 20 Prozent der Betriebskosten tragen. Die Fläche eines Gartens zählt im Sinne des Mietrechtsgesetzes nicht zur Nutzfläche.

Daher vereinbaren alle Mietparteien aus Fairnessgründen mit der Vermieterin oder dem Vermieter, ein Viertel der Gartenfläche zur Nutzfläche zu zählen. Die Wohnung im Erdgeschoss hat also 60 m² normale Nutzfläche plus 20 m² des Gartenanteils als vereinbarte Nutzfläche. Insgesamt sind es 80 m².

Berechnung des Betriebskostenschlüssels nach der einstimmigen schriftlichen Vereinbarung:

Wohnung 1: 80 m²

Wohnung 2 bis 5: je 60 m²

insgesamt: 320 m²

Betriebskostenanteil:

Wohnung 1: 25 %


Wohnung 2 bis 5: je 18,75 %

Aufteilung der Betriebskosten nach Nutzwerten

Ist Ihre Vermieterin eine gemeinnützige Bauvereinigung? Dann kann sie die Betriebskostenanteile statt nach dem Nutzflächenschlüssel nach dem **Nutzwertschlüssel** berechnen.

Was ist hier anders? Bei dieser Berechnungsart wird nicht nur die Wohnungsfläche, sondern auch der Wert einer Wohnung berücksichtigt. Zum Beispiel ist Ihre Wohnung mehr wert, wenn Sie einen Balkon haben. Deshalb spricht man auch vom Nutzwertschlüssel.

Nach dem **Nutzwertschlüssel** errechnet sich Ihr Betriebskostenanteil so:


$$\frac{\text{Nutzfläche Ihrer Wohnung}}{\text{Gesamtnutzfläche des Hauses}}$$

Aber Ihre gemeinnützige Bauvereinigung darf den Nutzwert nicht selbst berechnen. Das dürfen nur Schlichtungsstellen, Gerichte oder Sachverständige. Sie bewerten jede Wohnung eines Hauses im Vergleich zu den anderen.

Die Grundlage beim Nutzwert ist zwar wieder die Wohnungsfläche. Aber es gibt Zuschläge und Abschläge für bestimmte Dinge, die den Wert einer Wohnung erhöhen oder verringern. Zum Beispiel gibt es Zuschläge für Terrassen und Abschläge für Wohnungen, die an der Straße liegen.



Die Wohnung von Frau Wertvoll hat den Nutzwert 49.
Die Summe der Nutzwerte aller Wohnungen beträgt 1.376.

Berechnung des Nutzwertschlüssels:

$$49 : 1.376 \times 100 = 3,56 \%$$

Verbrauchsabhängige Aufteilung der Betriebskosten

Für die Heizungs- und Warmwasserkosten gibt es ein eigenes Gesetz, das Heizkostenabrechnungsgesetz. Was ist dort vorgesehen? Der überwiegende Teil der Energiekosten muss auf der Grundlage des gemessenen Verbrauches aufgeteilt werden.

Dieser Grundgedanke zu den Heizkosten ist im Mietrechtsgesetz auch für andere Betriebskosten aufgenommen worden.

Welche Voraussetzungen müssen zutreffen, damit Betriebskosten nach dem Verbrauch aufgeteilt werden dürfen?

Die Voraussetzungen auf einen Blick

■ Mieterinnen und Mieter müssen mehrheitlich zustimmen

Mindestens 2/3 der Mietparteien müssen ihr schriftliches Einverständnis zur verbrauchsmäßigen Abrechnung bestimmter Betriebskosten wie z. B. Kosten des Kaltwassers geben.

Ist diese Vereinbarung gültig zustande gekommen, müssen sich auch später alle daran halten. Veränderungen wie zum Beispiel das Hinzukommen neuer Mietparteien, ein Mieterwechsel oder eine neue Vermieterin bzw. ein neuer Vermieter beeinflussen die Vereinbarung nicht. Eine neue Vereinbarung ersetzt die alte.

■ Der Verbrauch muss messbar sein

Der Verbrauch jeder einzelnen Wohnung muss technisch ausreichend und verlässlich durch Messinstrumente erfasst werden können. Zu Vertragsabschluss müssen die Messinstrumente noch nicht vorhanden sein.

Bei welchen Betriebskosten ein konkreter Verbrauch gemessen werden kann, ist im Gesetz nicht festgelegt. Die Höhe der Kosten muss aber zumindest indirekt vom Verbrauch abhängen, und der Verbrauch den einzelnen Wohnungen zugeordnet werden können. Am häufigsten wird diese Regelung für die Aufteilung der Wassergebühren angewendet.

■ Die Kosten für das Ermitteln des Verbrauchs müssen wirtschaftlich vernünftig sein

Das MRG sagt nichts Konkretes darüber aus, was wirtschaftlich vernünftig ist und was nicht. Was könnte wirtschaftlich vernünftig bedeuten? Beispielsweise, wenn die Kosten der Messungen niedriger sind als die zu erwartenden Einsparungen. Weiters, wenn für jede Wohnung ein Messgerät ausreicht. Sind mehrere Messvorrichtungen pro Wohnung notwendig, ist das Ermitteln des Verbrauchs wohl nicht mehr mit vernünftigen Kosten verbunden. Das betrifft beispielsweise Wohnungen, die jeweils durch mehrere Steigleitungen mit Wasser versorgt werden.

Sind die Voraussetzungen für die verbrauchsmäßige Aufteilung der Betriebskosten nicht gegeben, können Sie die Abrechnung in einem

sogenannten Außerstreitverfahren bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht anfechten.



Die Kosten für das Installieren oder Mieten von Messvorrichtungen dürfen nicht als Betriebskosten verrechnet werden. Sie zählen zu den Erhaltungskosten. Die Vermieterin oder der Vermieter bezahlt sie aus Hauptmieteinnahmen. Wartungs- und Ablesekosten gelten als Betriebskosten.

Das Messen des Verbrauchs

Im Normalfall werden die Gesamtkosten auf der Grundlage der einzelnen Messergebnisse auf die Mieterinnen und Mieter aufgeteilt. Manchmal funktioniert das jedoch nicht. Zum Beispiel, wenn eine Mieterin oder ein Mieter den Zutritt zur Wohnung verweigert und dadurch ein Ablesen des Messgerätes unmöglich macht. In einem solchen Fall wird der Verbrauch bei dieser Wohnung näherungsweise berechnet.

Was ist die Voraussetzung für eine verbrauchsabhängige Abrechnung dieser Kosten im Haus? Bei mindestens 80 Prozent der Gesamtnutzfläche des Hauses muss der Verbrauch tatsächlich gemessen werden. Sind es weniger, müssen diese Kosten nach dem normalen Aufteilungsschlüssel verteilt werden – also in der Regel nach dem Nutzflächenschlüssel.

Der Verbrauch von allgemeinen Teilen des Hauses

Der Verbrauch von Gemeinschaftsräumen wie zum Beispiel Hobbyräume oder die Waschküche wird auf alle Wohnungen im Verhältnis ihrer Flächen aufgeteilt. Was passiert, wenn mehr Wasser z. B. durch einen Wasserrohrbruch verbraucht wird? Dieser Mehrverbrauch wird genauso wie die Kosten der Wasserversorgung für die allgemeinen Teile des Hauses nach dem Nutzflächenschlüssel auf alle Mietparteien aufgeteilt.

Die Abrechnungsperiode

Aus praktischen Gründen weicht die Abrechnungsperiode bei der verbrauchsmäßigen Aufteilung der Betriebskosten meistens vom Kalenderjahr ab. Ein Ablesen der Messgeräte zu Silvester ist ja kaum zumutbar.

Welche Kosten zählen zu den Betriebskosten?

Die Positionen der Betriebskosten-Abrechnung

Welche Positionen in Ihrer Betriebskosten-Abrechnung aufscheinen dürfen, sind im Mietrechtgesetz aufgezählt.

Kosten für die Hausbetreuung

Je nach Art der Hausbetreuung fließen andere Kosten in die Betriebskosten-Abrechnung ein.

Kosten für Gemeinschaftsanlagen

Als Betriebskosten sind auch einige Kosten für Gemeinschaftsanlagen zulässig.

3

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WELCHE POSITIONEN EINE BETRIEBSKOSTEN-ABRECHNUNG ENTHALTEN DARF.

Die Positionen der Betriebskosten-Abrechnung

Das Mietrechtgesetz (MRG) zählt die zulässigen Positionen von Betriebskosten-Abrechnungen vollständig auf (§ 21 MRG). Darüber hinaus darf Ihnen die Vermieterin oder der Vermieter keine weiteren Kosten als Betriebskosten verrechnen. Alle Positionen müssen als Nettobeträge in Ihrer Betriebskosten-Abrechnung aufscheinen, auch wenn die Vermieterrechnung eine Umsatzsteuer enthält.



Eine Schädlingsbekämpfungsfirma legt dem Vermieter, Herrn Saubermann, eine Rechnung für Ratten- und Schabenbekämpfung über 480 Euro vor. Darin sind 20 Prozent Umsatzsteuer enthalten. In der Betriebskosten-Abrechnung darf Herr Saubermann unter der Position „Schädlingsbekämpfung“ der Mietergemeinschaft nur den Nettobetrag weiterverrechnen.

Betrag für die Betriebskostenabrechnung:

€ 480 - € 80 = € 400

Welche Kosten sind Betriebskosten?

■ Wasserversorgung

Dazu zählen die Versorgungskosten des Hauses mit Wasser und die Kosten für die nötigen Überprüfungen wie etwa Dichtheitsprüfungen.

■ Kanalräumung

Abwasser- und Kanalgebühren sind klare Bestandteile der Betriebskosten.

■ Rauchfangkehrung

Es ist geregelt, wie oft der Rauchfang gekehrt werden muss. Die Kosten dafür fallen in die Betriebskosten. Keine Betriebskosten sind die Kosten von Reparaturarbeiten, z. B. die Kosten für das Ausschleifen eines Kamins.

■ Müllabfuhr und Entrümpelung

Das regelmäßige Entsorgen des Hausmülls zählt zu den Betriebskosten. Genauso das Entrümpeln von Sachen, die in den allgemeinen Teilen des Hauses lagern. Vorausgesetzt, niemand weiß, von wem die Sachen stammen.

ACHTUNG

Keine zulässigen Betriebskosten sind: Das Entrümpeln von Sachen, die von bestimmten Mietparteien oder von der Vermieterin oder dem Vermieter stammen.

■ Schädlingsbekämpfung

Aufwendungen wie zum Beispiel für Rattenvertilgung gehören zu den Betriebskosten.

■ Beleuchtung

Dazu zählen Stromkosten und auch Kosten für Ersatzglühlampen oder Sicherungen, wenn sich die Lichtquelle im allgemeinen Teil des Hauses befindet. Die Reparatur von Schäden an elektrischen Leitungen gehört nicht zu den Betriebskosten.

■ Feuerversicherung

Die Vermieterin oder der Vermieter muss eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden abschließen. Zu den Betriebskosten zählen die Versicherungskosten für den Betrag, der im Schadensfall zum Wiederaufbau des Hauses ausreicht.

■ Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung

Die Aufwendungen für die Versicherung gegen die gesetzliche Haftpflicht der Vermieterseite gehören genauso zu den Betriebskosten wie eine angemessene Versicherung gegen Leitungswasserschäden inklusive Materialabnutzung. Zum Beispiel ein Wasserrohrbruch wegen verrosteter Leitungen.

■ Versicherung des Hauses gegen andere Schäden

Kosten für andere Versicherungen sind nur dann Betriebskosten, wenn die Mietermehrheit dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zustimmt. Das sind beispielsweise Versicherungen gegen Glasbruch oder Sturmschäden.

■ **Verwaltungsaufwand für das Haus**

Die Kosten für die Hausverwaltung inklusive Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren oder Ähnliches gehören ebenfalls zu den Betriebskosten. Die Vermieterin oder der Vermieter darf dafür je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den sogenannten Kategorie-A-Betrag verlangen. Derzeit sind das 4,47 Euro pro Quadratmeter. Dabei ist es egal, ob die Vermieterseite die Hausverwaltung selbst durchführt, oder ob sie eine professionelle Hausverwaltung beauftragt.

Bei Genossenschaftswohnungen ist die gesetzliche Obergrenze anders. Die Genossenschaft darf pro Wohnung und Jahr 290,64 Euro berechnen (Stand April 2024).

■ **Grundsteuer und öffentliche Abgaben**

Die Grundsteuer wird auf alle Mietparteien als Betriebskosten aufgeteilt. Das ist auch bei der Luftsteuer der Fall. Sie wird eingehoben, wenn der öffentliche Raum durch ein Gebäude betroffen ist, zum Beispiel durch einen vorspringenden Erker.

Die Gebrauchsabgabe für Steckschilder von Geschäften darf jedoch nicht der Mietergemeinschaft verrechnet werden. Diese Kosten müssen die Geschäftstreibenden übernehmen. Ebenso unzulässig: Landesgesetzliche Abgaben, die Mieterinnen und Mieter nicht bezahlen müssen.

In der Regel zählen auch **Aufwendungen für Hausbetreuung und Gemeinschaftsanlagen** zu den Betriebskosten. Mehr dazu finden Sie in den nächsten Kapiteln.



Die AK fordert die Senkung der Betriebskostenbelastung für die Mieterinnen und Mieter durch Streichung von Grundsteuer und Versicherungskosten aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog. Diese Kosten sollen nicht mehr auf die Mieterseite überwältzt werden dürfen. Nur jene Kosten sollen als Betriebskosten gelten, welche Mieterinnen und Mieter unmittelbar verursachen, wie z. B. Kosten für die Wasserversorgung, Abwasser- und Müllentsorgung.

Kosten für die Hausbetreuung

Früher haben Hausbesorgerinnen oder Hausbesorger Miethäuser betreut. Für sie galt das alte Hausbesorgergesetz. Heute werden diese Aufgaben oft von anderen gemacht. Daher spricht man heute von Hausbetreuung und nicht mehr von Hausbesorgerinnen und Hausbesorgern. Sehen Sie hier, wann welcher Begriff gilt:

- Wurden Dienstverhältnisse mit Hausbesorgerinnen und Hausbesorgern vor dem 30. Juni 2000 abgeschlossen, gilt das alte Hausbesorgergesetz mit seinen klar geregelten Hausbesorgungsarbeiten. Der Begriff der alten Regelung: **Beitrag für Hausbesorgerarbeiten**
- Die neue Regelung lässt einen größeren Spielraum, was alles unter Hausbetreuungsarbeiten fällt. Der Begriff der neuen Regelung: **Angemessene Kosten der Hausbetreuung**

Was zählt zum „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten“?

- Der Bruttolohn des Hausbesorgers oder der Hausbesorgerin
- Der Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages
- Die Abfertigung für die Hausbesorgerin oder den Hausbesorger im jeweiligen Jahr
- Die Kosten für Reinigung und nötige Geräte bzw. Materialien

Es dürfen nur die Hausbesorgerkosten verrechnet werden, die im jeweiligen Jahr tatsächlich anfallen. Was heißt das, wenn ein Dienstverhältnis mit einer Hausbesorgerin oder einem Hausbesorger beendet wird? Dann muss die gesamte Abfertigungssumme in diesem Jahr von allen Mieterinnen und Mietern bezahlt werden. Sind Mietparteien erst in diesem Jahr hinzugekommen, werden sie stark benachteiligt.

Deshalb wurde das Gesetz geändert. Ab 1. Jänner 2000 gilt bei einem bestehenden Hausbesorger-Dienstverhältnis: Vermieterinnen und Vermieter können zusätzlich zu den laufenden Hausbesorgerkosten eine sogenannte Abfertigungsrücklage von den Mieterinnen und Mietern verlangen. Damit werden Beträge für eine später fällige Abfertigung angespart. Pro Monat sind dafür höchstens 2,5 Prozent des monatlichen Bruttolohns der Hausbesorgerin bzw. des Hausbesorgers vorgesehen.

Abfertigungsrücklagen müssen in der Betriebskosten-Abrechnung gesondert aufscheinen. Die Vermieterin oder der Vermieter muss die Beträge wie täglich fällige Spareinlagen verzinsen. Auch die Zinsen für die Rücklage müssen in der Abrechnung aufscheinen.

Wird das Hausbesorger-Dienstverhältnis aufgelöst, zählen die angesparten Beträge in der Betriebskosten-Abrechnung desselben Jahres zu den Einnahmen. Dabei ist es egal, ob die Hausbesorgerin oder der Hausbesorger wirklich eine Abfertigung erhält oder nicht.

Was fällt unter den neueren Begriff „Kosten der Hausbetreuung“?

Seit dem 30. Juni 2000 gibt es keine neuen Hausbesorger-Dienstverhältnisse nach dem Arbeitsrecht mehr. Daher musste das MRG den Begriff Hausbetreuung neu definieren. Die Leistungen sind sehr weit gefasst.



§ 23 Abs. 1 MRG:

Die Hausbetreuung umfasst die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.

Diese weite Auslegung des Begriffs Hausbetreuung könnte die Betriebskosten bei vielen Häusern sehr verteuern. Unter „Beeaufsichtigung des Hauses“ wären beispielsweise sogar Kosten für Bewachungsfirmen oder für Portier-Leistungen als Betriebskosten verrechenbar.

Welche Hausbetreuungskosten zu den Betriebskosten zählen, hängt von den eingesetzten Personen ab. Das Gesetz unterscheidet 3 Möglichkeiten:

■ Dienstnehmerinnen und Dienstnehmer der Vermieterseite

Als Betriebskosten zulässig sind hier ein angemessenes Gehalt zusätzlich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrages und anderer gesetzlicher Abgaben wie die Kommunalsteuer. Auch-Kosten für Geräte und Materialien gelten als Betriebskosten und werden Mieterinnen und Mietern verrechnet.

■ Werkunternehmerinnen und -unternehmer

Bei Werkverträgen, z. B. mit einer Reinigungsfirma, darf der angemessene Werklohn als Betriebskosten den Mieterinnen und Mietern verrechnet werden.

■ Vermieterinnen oder Vermieter selbst

Führen Vermieterinnen oder Vermieter die Hausbetreuung selbst durch, dürfen sie einfach einen Betrag annehmen und als Betriebskosten verrechnen – sozusagen ein fiktives Gehalt samt Nebenkosten. Dazu gehören ein angemessenes Entgelt, der Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages, sonstige Abgaben und auch die tatsächlichen Kosten für Geräte und Materialien.

Das alte Hausbesorgergesetz sah den Mindestlohn als gesetzliche Obergrenze vor. Das sorgte für Klarheit bei Betriebskostenbestreitungsverfahren. Heute führen Definitionen wie „angemessenes Entgelt“ oder „angemessener Werklohn“ immer wieder zu umstrittenen Abrechnungen der Betriebskosten.

Kosten für Gemeinschaftsanlagen

Auch manche Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen sind als Betriebskosten zulässig. Das sind etwa Personenaufzüge, Waschküchen oder Grünanlagen. Wurde vereinbart, dass alle Mietparteien die Gemeinschaftsanlage nutzen dürfen, darf die Vermieterin oder der Vermieter die Betriebskosten für diese Anlage verrechnen.

Dürfen nicht alle Personen eine Anlage benützen, dann tragen nur die Berechtigten die Kosten. So beispielsweise bei einem Lift, den nur Mieterinnen und Mieter der oberen Stockwerke mit eigenen Schlüsseln befahren.



**Oberster Gerichtshof (OGH) am 25. 5. 1993,
5 Ob 14,15/93:**

Das Nicht-Benützen einer gemeinsamen Anlage ist relativ. Wenn Sie z. B. eine gemeinsame Grünanlage nicht betreten dürfen, können die Kosten der Pflege wie Rasenmähen oder das Schneiden von Ästen trotzdem auf die Mieterseite überwält werden. Denn der Nutzen der Grünfläche besteht auch darin, eine angenehmere Umgebung, eine schönere Aussicht oder eine bessere Luft genießen zu können.

Sonderfall Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen

Bei Gemeinschaftsanlagen dürfen Vermieterinnen und Vermieter die Betriebskosten inklusive Energiekosten auf alle Mieterinnen und Mieter aufteilen, die zur Benützung berechtigt sind. Unabhängig davon, ob auch alle diese Gemeinschaftsanlage tatsächlich benützen oder nicht.

Gerade bei Waschküchen fühlten sich Mieterinnen oder Mieter oft benachteiligt: Trotz eigener Waschmaschine in der Wohnung bezahlten sie für die gemeinschaftliche Waschmaschine mit.

Aus diesem Grund wurde das Gesetz geändert. Vermieterinnen oder Vermieter dürfen eindeutig zuordenbare Energiekosten an die tatsächlichen Benutzerinnen und Benutzer von Gemeinschaftsanlagen verrechnen. Diese Einnahmen müssen sie natürlich in der Jahresabrechnung als Gutschrift verbuchen.

**KON
KRET**

Bleiben wir bei der Waschküche: Die Vermieterseite darf Energiekosten für Waschmaschinen mit Münzautomaten einheben. So bezahlen nur jene, die die Waschmaschine benützen.

Wie schreiben Vermieter Betriebskosten vor?

Verrechnung über Jahrespauschale

Die häufigste Form: Sie zahlen jeden Monat gleichbleibende Teilbeträge, die im Folgejahr mit den tatsächlichen Kosten abgerechnet werden.

Fehlerquellen bei der Vorschreibung der Jahrespauschale

Die Betriebskosten-Vorschreibungen müssen auf der Grundlage der Abrechnung des Vorjahres berechnet werden. Oft geschieht das nicht.

Verrechnung über Einzelschreibung: Diese Form ist selten

Jeden Monatsersten bezahlen Sie Ihre Anteile, und zwar bei den Rechnungen, die Ihnen spätestens 3 Tage vorher nachgewiesen werden.

4

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WELCHE ARTEN DER BETRIEBSKOSTEN-VORSCHREIBUNG ES GIBT.

Verrechnung über Jahrespauschale

Die Vermieterin oder der Vermieter schreibt allen Mietparteien im Haus monatlich einen gleichbleibenden Teilbetrag für Betriebskosten vor. Damit sollen die im laufenden Kalenderjahr tatsächlich anfallenden Betriebskosten gedeckt werden.

Ob die monatlichen Vorschreibungen die tatsächlichen Kosten gedeckt haben oder nicht, sehen Sie erst an der Abrechnung im nächsten Jahr. Die monatlichen Betriebskostenzahlungen werden erst im Nachhinein abgerechnet (siehe nächste Kapitel).

Die Vermieterseite darf keinen beliebigen Betrag vorschreiben. Die Höhe der monatlichen Pauschale errechnet sich aus dem Gesamtbetrag der tatsächlich angefallenen Betriebskosten des vorangegangenen Kalenderjahres.

Tarife, Gebühren und Kosten werden aber fast jedes Jahr teurer. Vermieterinnen und Vermieter dürfen die Summe der Betriebskosten des Vorjahres um maximal 10 Prozent erhöhen und jeden Monat 1/12 dieses Betrages den Mieterinnen und Mietern des Hauses vorschreiben.

Fehlerquellen bei der Vorschreibung der Jahrespauschale

Die monatlichen Betriebskostenanteile errechnen sich aus den tatsächlichen Kosten des Vorjahres plus einem Aufschlag von maximal 10 Prozent.

Oft machen es sich Vermieterinnen und Vermieter einfach, indem sie jedes Jahr die Betriebskostenpauschale automatisch um 10 Prozent erhöhen. Das ist nicht zulässig und bringt Ihnen Nachteile, wie dieses Rechenbeispiel zeigt:



Frau Wohnlich ist Mieterin einer 70 Quadratmeter-Wohnung. Die Fläche des Hauses beträgt 1.400 Quadratmeter. Der Betriebskostenanteil von Frau Wohnlich ist daher 5 Prozent.

2023 beträgt die Betriebskostenpauschale insgesamt 30.000 Euro, pro Monat daher 2.500 Euro für alle Mieterinnen und Mieter im Haus. Frau Wohnlich mit ihrem 5-prozentigen Anteil zahlt daher monatlich 125 Euro Betriebskosten an den Vermieter, Herrn Machsmireinfach.

Die Betriebskostenpauschale leitet sich von der tatsächlichen Höhe der Betriebskosten des Vorjahres ab, plus einer Erhöhung von maximal 10 Prozent für das Folgejahr.

Tatsächlich betragen 2023 die Betriebskosten 28.744,21 Euro. Das bedeutet: Herr Machsmireinfach darf die Betriebskostenpauschale des Jahres 2023 für das Jahr 2024 nicht einfach um 10 Prozent erhöhen. Sondern er muss die Betriebskosten-Abrechnung des Jahres 2023 als Basis für das Folgejahr 2024 heranziehen.

Richtige Berechnung

€ 28.744,21 + 10 % = € 31.618,36

€ 31.618,36 : 12 Monate = € 2.634,89

5 % Anteil = € 131,74

Falsche Berechnung

€ 30.000,00 + 10 % = € 33.000,00

€ 33.000,00 : 12 Monate = € 2.750,00

5 % Anteil = € 137,50

Über mehrere Jahre summiert ergibt das recht hohe Beträge.
Hier ein Vergleich:

	Falsch		Richtig
	10% auf die Vorjahrespauschale	Tatsächliche Betriebskosten	10% auf die tatsächlichen Vorjahresausgaben
2020		50.000,00	
2021	55.000,00	51.310,00	55.000,00
2022	60.500,00	56.836,09	56.441,00
2023	66.550,00	59.626,74	62.519,70
2024	73.205,00		65.589,41

Warum haben Sie einen finanziellen Schaden durch die überhöhten Vorschreibungen, obwohl Sie sie ja im nächsten Jahr wieder zurückbekommen? Ganz einfach: Sie hätten die überhöht vorgeschriebenen Beträge in der Zwischenzeit anders verwenden können. Zum Beispiel für das Ansparen auf einem Sparkonto. In diesem Fall hätten Sie einen Zinsverlust.

Notwendiges Nachverrechnen von Differenzbeträgen

Bei der gesetzlich zulässigen Berechnung für die Betriebskosten-Vorschreibungen taucht jedoch ein Problem auf. Die Betriebskosten-Abrechnung ist meist zu Jahresende noch nicht fertig. Rechtlich hat sie sogar Zeit bis zum 30. Juni des Folgejahres.

Da die Berechnungsbasis für die Betriebskosten-Vorschreibungen fehlt, können die neuen Pauschalsummen zu Jahresbeginn nicht errechnet werden. Die Konsequenz: Die Beträge des Vorjahres werden in den ersten Monaten weiter vorgeschrieben.

Erst wenn die Abrechnung vorliegt, werden die neuen Pauschalbeträge verrechnet. Dann wird die Differenz zwischen den neuen, meist höheren Raten, und den bisher in diesem Jahr eingehobenen Raten nachverrechnet.



Herr Machsmireinfach legt die Betriebskosten-Abrechnung für 2023 am 12. April 2024 vor. Erst im April steht also fest, dass der Anteil von Frau Wohnlich an der monatlichen Betriebskosten-Vorschreibung im Jahr 2024 131,74 Euro beträgt.

Da die Abrechnung im Jänner 2024 noch nicht vorlag, verrechnete Herr Machsmireinfach Frau Wohnlich in den Monaten Jänner bis April 2024 gleich hohe Raten wie im Vorjahr, also jeweils 125 Euro.

Ab 1. Mai 2024 erhält Frau Wohnlich die Vorschreibung der monatlichen Pauschale für 2024 von 131,74 plus eine Nachverrechnung der Differenz zwischen alter und neuer Rate für die Monate Jänner bis April.

Was wird nachverrechnet?

€ 131,74 – € 125,00 = € 6,74

€ 6,74 x 4 Monate = € 26,96

Um diesem Verwaltungsaufwand zu entgehen, wählen manche Vermieterinnen und Vermieter diesen zwar nicht ausdrücklich zulässigen, aber praktikablen Weg: Sie schreiben die neuen Pauschalen jeweils dann vor, wenn die Betriebskosten-Abrechnung des Vorjahres vorliegt und ersparen sich das Nachverrechnen.

Verrechnung über Einzelschreibung: Diese Form ist selten

Bei der Einzelschreibung legt Ihnen die Vermieterseite spätestens 3 Tage vor dem Monatsersten die bereits von ihr bezahlten Rechnungen über Betriebskosten vor. Sie fordert Sie auf, Ihren Anteil an den einzelnen Rechnungen zu bezahlen.

zB

Am 24. Jänner 2024 legt der Vermieter Felix Rechengut seiner Mieterin Hilde Schaugenau 2 Rechnungen vor: Die am 14. Jänner 2024 bezahlte Wasser- und Kanalgebührenrechnung über 2.426 Euro und die am 28. Dezember 2023 fällig gewesene Versicherungsprämie über 1.824 Euro. Die Mieterin, die einen Betriebskostenanteil von 8,22 Prozent hat, muss am 1. Februar für Wasser- und Kanalgebühren 199,42 Euro und für die Versicherungsprämie 149,93 Euro an Herrn Rechengut bezahlen.

Diese Vorschreibungsform ist selten, da sie enorm aufwendig ist. Zum einen muss die Vermieterin oder der Vermieter die Höhe der Betriebskostenanteile mindestens 3 Tage vor dem Zinstermin durch Belege nachweisen. Zum anderen müssen die Kosten bereits fällig sein. Und vor allem: Die Vermieterinnen und Vermieter müssten bis zu 12 Mal im Jahr von Tür zu Tür gehen und die Betriebskostenanteile von den Mietparteien einkassieren.

Wann ist die Abrechnung formal korrekt?

Vermieterpflichten

Die Vermieterinnen und Vermieter müssen die Abrechnung bis zum 30. Juni des darauffolgenden Jahres gut sichtbar im Haus auflegen.

Mieterrechte

Sie dürfen Einsicht in die Belege und Kopien verlangen. Wenn sich die Vermieterseite weigert, ist das Recht auf Ihrer Seite.

Aufbau der Betriebskosten-Abrechnung

Sie muss verständlich sein. Seit 1996 gibt eine ÖNORM Orientierung. Hier finden Sie ein Musterbeispiel.

5

IN DIESEM KAPITEL FINDEN SIE WEITERE INFOS ÜBER RECHTE UND PFLICHTEN BEI DER BETRIEBSKOSTEN-ABRECHNUNG.

Vermieterpflichten

Bei der Jahrespauschalverrechnung müssen Vermieterinnen und Vermieter die Betriebskosten-Abrechnung bis 30. Juni des darauffolgenden Kalenderjahres erstellen und im Haus auflegen. Das kann bei der Hausbesorgerin oder beim Hausbesorger sein oder an einem anderen, gut sichtbaren Ort im Haus.

Sie haben eine **Genossenschaftswohnung** gemietet? Dann gilt etwas anderes: In diesem Fall haben Sie das Recht, dass Ihnen eine Abrechnung zugesendet wird. Diese besseren Informationsrechte „bezahlen“ Sie aber dadurch, dass Sie die Abrechnung nur innerhalb einer sehr kurzen Frist von 6 Monaten anfechten können. Bei anderen Wohnungen beträgt die gesetzliche Anfechtungsfrist 3 Jahre.

Können Betriebskosten nachverrechnet werden?

Ja. Vergisst Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter Betriebskosten oder öffentliche Abgaben abzurechnen, können sie später nachverrechnet werden. Die Voraussetzungen: Die Kosten müssen im Abrechnungsjahr anfallen und innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungsjahres verrechnet werden. Hält die Vermieterin oder der Vermieter diese 1-Jahres-Frist nicht ein, verfällt der Rechtsanspruch. Es können danach keine Nachforderungen an die Mieterinnen und Mieter gestellt werden (Präklusion).

ZB

Herr Zerstreut ist Vermieter eines Wohnhauses und legt am 29. Juni 2024 die Betriebskosten-Abrechnung für das Jahr 2023. Er weiß: Diesmal ist er spät dran, läuft doch die Frist für die Betriebskosten-Abrechnung am 30. Juni aus.

In der Abrechnungsheftik ist Herrn Zerstreut ein Fehler passiert. Er hat auf die Feuerversicherungsprämie von 2.400 Euro vergessen. Sie war am 15. Dezember 2023 fällig, scheint aber nun in seiner Abrechnung nicht auf. Egal, denkt er sich. Ich verrechne das einfach später.

Bis 31. Dezember 2024 hätte Herr Zerstreut Zeit, seinen Mieterinnen und Mietern die 2.400 Euro nachzuverrechnen. Doch Herr Zerstreut verpasst diese Frist. Das fällt ihm erst ►

zB

► im März 2025 auf, als er über der Betriebskosten-Abrechnung 2024 sitzt. Und er ärgert sich ordentlich, denn jetzt bleibt er auf den 2.400 Euro sitzen. Er kann die Prämie aus 2023 nicht einfach im Folgejahr verrechnen. Denn in die Betriebskosten-Abrechnung 2024 dürfen nur die Betriebskosten hinein, die 2024 fällig waren.

Mieterrechte

Sie schätzen Klarheit? Dann die gute Nachricht: Sie dürfen nicht nur in die Abrechnung Einsicht nehmen, sondern auch in die Belege. Die Belege müssen aber nicht in Ihrem Wohnhaus aufliegen, sondern können sich beispielsweise auch in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung befinden. Wichtig ist aber: Ihr zeitlicher Aufwand und Ihre Mühe für das Ansehen der Belege müssen zumutbar sein.

Eine Belegeinsicht in den Räumen der Hausverwaltung ist nur dann zumutbar, wenn sich dieser Ort nicht zu weit entfernt befindet. Liegt das Haus in Wien und wird es von einer Linzer Hausverwaltung betreut, dann ist den Mietparteien eine Reise nach Linz sicher nicht zumutbar.

Oft haben Vermieterinnen oder Vermieter die Belege elektronisch auf Datenträgern gespeichert. In diesem Fall müssen sie für Sie Ausdrucke erstellen. Sie haben ein Recht darauf, die Belege und die Abrechnung auch in Papierform anzusehen.

Sie wollen Kopien der Abrechnung oder der Belege haben? Dann sagen Sie es innerhalb des Jahres, in dem die Abrechnung erfolgt. Wenn Sie die Kopierkosten übernehmen, muss Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter die gewünschten Kopien aushändigen.



Oberster Gerichtshof, 21.12.1999, 5 Ob 324/99 d

Der Anspruch auf Übergabe von Kopien muss bis zum 31. Dezember jenes Jahres geltend gemacht werden, in dem die Abrechnung ordnungsgemäß gelegt wurde.

Wenn Vermieterpflichten nicht eingehalten werden

Wenn das passiert, kann eine Mieterin oder ein Mieter einen Antrag bei der Schlichtungsstelle bei Gericht stellen. Das Gericht fordert die Vermieterseite dann je nach Versäumnis auf:

- Die Betriebskosten-Abrechnung vorzulegen
- Einsicht in die Abrechnung oder die Belege zu gewähren
- Die gewünschten Kopien zu übergeben

Weigert sich die Vermieterseite oder kommt sie nicht zur Verhandlung, setzt das Gericht eine angemessene Nachfrist und droht eine Ordnungsstrafe an. Die Nachfrist beträgt maximal 14 Tage. Die Ordnungsstrafe ist mit 2.000 Euro begrenzt. Verstreicht diese Frist ebenfalls erfolglos, kann die Ordnungsstrafe auf Antrag einer Mieterpartei verhängt werden. Das geschieht dann so lange, bis die Vermieterin oder der Vermieter dem Auftrag des Gerichts entspricht.

TIPP

Besorgen Sie sich jedes Jahr von der Betriebskosten-Abrechnung eine Kopie. Nur durch den jährlichen Vergleich erkennen Sie unübliche Verteuerungen.

Aufbau der Betriebskosten-Abrechnung

Eine Abrechnung muss für eine durchschnittliche Mietpartei verständlich sein und eine gute Struktur haben. Es braucht ein übersichtliches Verzeichnis der Einnahmen und Ausgaben und die Abrechnung darf keine unverständlichen Abkürzungen enthalten. Es muss nachvollziehbar sein, wann, wie viel, an wen, wofür bezahlt wurde.

Seit 1996 gibt es eine ÖNORM über den Aufbau von Betriebskosten-Abrechnungen. Diese ÖNORM ist nicht verbindlich, sondern dient nur zur Orientierung.

Auf Basis der ÖNORM haben wir dieses Musterbeispiel für Sie erstellt:

Beispiel Betriebskosten-Abrechnung 2023

Objekt: 1120 Wien, Beispielgasse 1

Kostenbezeichnung	Rechnungsdatum	Vertragspartner	Betrag
Öffentliche Abgaben			
Grundsteuer	16. 02. 2023	Magistrat	€ 468,25
Grundsteuer	16. 05. 2023	Magistrat	€ 468,25
Grundsteuer	16. 08. 2023	Magistrat	€ 468,25
Grundsteuer	15. 11. 2023	Magistrat	€ 468,25
	Summe Grundsteuer		€ 1.873,00
Kanalgebühr			
Kanalgebühr	15. 01. 2023	Magistrat	€ 1.379,27
Kanalgebühr/Abrechnung	16. 04. 2023	Magistrat	€ 1.240,20
Kanalgebühr	16. 07. 2023	Magistrat	€ 1.379,27
Kanalgebühr	15. 10. 2023	Magistrat	€ 1.379,27
	Summe Kanal		€ 5.378,01
Wasser			
Akonto	15. 01. 2023	Magistrat	€ 1.243,23
Akonto/Abrechnung	16. 04. 2023	Magistrat	€ 1.072,73
Akonto	16. 07. 2023	Magistrat	€ 1.243,23
Akonto	15. 10. 2023	Magistrat	€ 1.243,23
	Summe Wasser		€ 5.802,42
Müllabfuhr			
Müllgebühr 1. Quartal	31. 01. 2023	Magistrat	€ 1.005,20
Müllgebühr 2. Quartal	13. 05. 2023	Magistrat	€ 1.005,20
Müllgebühr 3. Quartal	12. 08. 2023	Magistrat	€ 1.005,20
Müllgebühr 4. Quartal	08. 11. 2023	Magistrat	€ 1.005,20
	Summe Müllabfuhr		€ 4.020,80

Kostenbezeichnung	Rechnungsdatum	Vertragspartner	Betrag
Rauchfangkehrer			
Kehrgebühr	18. 01. 2023	Fa. Kehr	€ 447,04
Kehrgebühr	21. 04. 2023	Fa. Kehr	€ 447,04
Kehrgebühr	11. 07. 2023	Fa. Kehr	€ 447,04
Kehrgebühr	13. 10. 2023	Fa. Kehr	€ 447,04
	Summe Rauchfangkehrer		€ 1.788,16
Strom			
Akonto	10. 02. 2023	Stadtwerke	€ 234,17
Akonto	05. 04. 2023	Stadtwerke	€ 234,17
Akonto	10. 06. 2023	Stadtwerke	€ 234,17
Akonto/Abrechnung	06. 10. 2023	Stadtwerke	€ 377,55
Akonto	07. 12. 2023	Stadtwerke	€ 255,22
Glühbirnen	05. 04. 2023	Fa. G. . .	€ 29,90
	Summe Strom		€ 1.365,18
Auslagen für die Verwaltung			
Verwaltungshonorar	31. 01. 2023	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	28. 02. 2023	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	31. 03. 2023	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	30. 04. 2023	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	31. 05. 2023	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	30. 06. 2023	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	31. 07. 2023	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	31. 08. 2023	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	30. 09. 2023	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	31. 10. 2023	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	30. 11. 2023	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	31. 12. 2023	Hausverwaltung	€ 932,14
	Summe Verwaltungshonorar		€ 11.185,68

Kostenbezeichnung	Rechnungsdatum	Vertragspartner	Betrag
Versicherungen			
Bündel (Feuer, Wasser, Haftpflicht)	10. 01. 2023	M-Versicherung	€ 5.182,00
Bündel (Feuer, Wasser, Haftpflicht)	01. 07. 2023	M-Versicherung	€ 5.182,00
Summe Versicherungen			€ 10.364,00
Hausbesorgerkosten			
Bruttoentgelt	31. 01. 2023	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	28. 02. 2023	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	31. 03. 2023	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	30. 04. 2023	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	31. 05. 2023	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	30. 06. 2023	Hr. A. . .	€ 2.933,66
Bruttoentgelt	31. 07. 2023	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	31. 08. 2023	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	30. 09. 2023	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	31. 10. 2023	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	30. 11. 2023	Hr. A. . .	€ 2.933,66
Bruttoentgelt	31. 12. 2023	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Dienstgeberanteil Sozialversicherung	31. 01. 2023	GKK	€ 419,78
Dienstgeberanteil Sozialversicherung	28. 02. 2023	GKK	€ 419,78
Dienstgeberanteil Sozialversicherung	31. 03. 2023	GKK	€ 419,78
Dienstgeberanteil Sozialversicherung	30. 04. 2023	GKK	€ 419,78
Dienstgeberanteil Sozialversicherung	31. 05. 2023	GKK	€ 419,78
Dienstgeberanteil Sozialversicherung	30. 06. 2023	GKK	€ 792,08
Dienstgeberanteil Sozialversicherung	31. 07. 2023	GKK	€ 419,78
Dienstgeberanteil Sozialversicherung	31. 08. 2023	GKK	€ 419,78
Dienstgeberanteil Sozialversicherung	30. 09. 2023	GKK	€ 419,78
Dienstgeberanteil Sozialversicherung	31. 10. 2023	GKK	€ 419,78
Dienstgeberanteil Sozialversicherung	30. 11. 2023	GKK	€ 792,08
Dienstgeberanteil Sozialversicherung	31. 12. 2023	GKK	€ 419,78
Kommunalsteuer	31. 01. 2023	Magistrat	€ 100,52

Kostenbezeichnung	Rechnungsdatum	Vertragspartner	Betrag
Kommunalsteuer	28. 02. 2023	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	31. 03. 2023	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	30. 04. 2023	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	31. 05. 2023	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	30. 06. 2023	Magistrat	€ 189,67
Kommunalsteuer	31. 07. 2023	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	31. 08. 2023	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	30. 09. 2023	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	31. 10. 2023	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	30. 11. 2023	Magistrat	€ 189,67
Kommunalsteuer	31. 12. 2023	Magistrat	€ 100,52
Vertretungskostenersatz	06. 09. 2023	Hr A. . .	€ 1.676,66
Reinigungsmaterial: Splitt, Eis-Ex	02. 10. 2023	Fa. S. . .	€ 246,50
Reinigungsgeräte: Besen, Kübel	28. 10. 2023	Fa. S. . .	€ 137,00
	Summe Hausbesorgerkosten		€ 30.641,58
Schädlingsbekämpfung	11. 10. 2023	Fa. Ratz	€ 74,00
	Summe Betriebskosten		€ 72.492,83

Was passiert mit Guthaben oder Nachzahlungen?

Berechnung von Guthaben bzw. Nachzahlungen

Wenn die Betriebskosten-Abrechnung vorliegt, wird Sie die Vermieterseite über Guthaben oder Nachzahlungen schriftlich informieren.

Wann Guthaben und Nachzahlungen verrechnet werden

Guthaben oder Nachzahlungen sind am übernächsten Zinstermin nach Legung der Abrechnung fällig. Sie erhalten dann eine Gutschrift oder müssen nachzahlen.

Verjährungsfrist

Zahlt die Vermieterseite Guthaben nicht aus oder fordert keine Nachzahlungen, verjähren diese Ansprüche erst nach 3 Jahren.

6

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WIE GUTSCHRIFTEN UND NACHZAHLUNGEN BERECHNET UND AUSBEZAHLT WERDEN.

Berechnung von Guthaben und Nachzahlungen

Wie berechnen sich Guthaben oder Nachzahlung? Die tatsächlichen Betriebskosten-Ausgaben werden allen Betriebskosten-Vorauszahlungen desselben Jahres gegenübergestellt. Waren die Einnahmen höher, erhalten Mieterinnen und Mieter eine Gutschrift. Waren die Ausgaben höher, verrechnet die Vermieterin oder der Vermieter nach.

Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter wird Sie über das Gesamtergebnis der Betriebskosten-Abrechnung schriftlich informieren. Das kann auf 2 Arten erfolgen.

Die Informationsmöglichkeiten

1

Die Vermieterseite ergänzt die Jahresabrechnung mit der Gegenüberstellung von Ausgaben und Einnahmen und legt das Gesamtergebnis zur Einsicht im Haus auf.

Ausgaben Summe der Betriebskosten			€ 72.492,83
Einnahmen Vorschreibungen Betriebskosten	I - XII	à € 5.900,00	€ 70.800,00
Gesamtergebnis		Nachzahlung	€ 1.692,83

2

Danach erhalten Sie einen Brief, was das Ergebnis für Sie konkret bedeutet: entweder eine Gutschrift oder Nachzahlung und natürlich auch die Höhe Ihrer neuen Mietvorschreibung.

Die Vermieterseite muss alle Betriebskosten in der Jahresabrechnung auflisten und zur Einsicht im Haus auflegen, die Einnahmen jedoch nicht. Sie kann Mieterinnen und Mieter auch in individuellen Schreiben über die Einnahmen und somit über das Gesamtergebnis informieren.

Beispiel zu 1

Gebäudeverwaltung Haargenau
Hausplatz 1
1010 Wien

Wien, 22. April 2024

Frau
Herta Fühlmichgut
Beispielgasse 1/24
1010 Wien

Betriebskosten-Abrechnung 2023

Sehr geehrte Frau Fühlmichgut,

haben Sie es schon gesehen? Die Betriebskosten-Abrechnung für das Jahr 2023 ist seit 13. April 2024 am Schwarzen Brett Ihres Hauses ausgehängt. Das Gesamtergebnis ergibt eine Nachzahlung von 1.692,83 Euro.

Die Nutzfläche des Hauses beträgt 4.237 m², die Nutzfläche Ihrer Wohnung 177,52 m².

Ihr Anteil an der Nachzahlung beträgt 70,93 Euro. Das errechnet sich so:
1.692,83 : 4.237 x 177,52.

Ihre Vorschreibung für Juni 2024:

Hauptmietzins	€	810,00
Betriebskosten	€	247,20
Nachzahlung/Betriebskosten-Abrechnung 2023	€	70,93
Zwischensumme	€	1.128,13
Umsatzsteuer 10%	€	112,81
Vorschreibung Juni 2024	€	1.240,94

Haben Sie noch Fragen dazu? Gerne sind wir für Sie da: xxx

Freundliche Grüße
Gebäudeverwaltung Haargenau

Beispiel zu 2



Gebäudeverwaltung Haargenau
Hausplatz 1
1010 Wien

Wien, 22. April 2024

Frau
Herta Fühlmichgut
Beispielgasse 1/24
1010 Wien

Betriebskosten-Abrechnung 2023

Sehr geehrte Frau Fühlmichgut,

haben Sie es schon gesehen? Die Betriebskosten-Abrechnung für das Jahr 2023 ist seit 13. April 2024 am Schwarzen Brett Ihres Hauses ausgehängt. Die Gesamtausgaben betragen 72.492,83 Euro.

Die Nutzfläche des Hauses beträgt 4.237 m², die Nutzfläche Ihrer Wohnung 177,52 m². Ihr Anteil an den Gesamtausgaben beträgt daher 3.037,27 Euro.

Sie haben 2023 insgesamt 2.966,34 Euro an Betriebskosten bezahlt. Ihre Nachzahlung aus der Betriebskosten-Abrechnung 2023 beträgt daher 70,93 Euro.

Ihre Vorschreibung für Juni 2024:

Hauptmietzins	€	810,00
Betriebskosten	€	247,20
<u>Nachzahlung/Betriebskostenabrechnung 2023</u>	€	<u>70,93</u>
Zwischensumme	€	1.128,13
<u>Umsatzsteuer 10%</u>	€	<u>112,81</u>
Vorschreibung Juni 2024	€	1.240,94

Haben Sie noch Fragen dazu? Gerne sind wir für Sie da: xxx

Freundliche Grüße
Gebäudeverwaltung Haargenau

Wann Guthaben und Nachzahlungen verrechnet werden

Wenn die Jahresabrechnung einen Überschuss zugunsten der Mieterinnen und Mieter ergibt, muss die Vermieterseite diesen Betrag am übernächsten Zinstermin nach Legung der Abrechnung zurückzahlen. Guthaben dürfen nicht fortgeschrieben werden. Dasselbe gilt für Fehlbeträge.

Wer muss nachzahlen bzw. bekommt das Guthaben? Alle Mietparteien, die am Fälligkeitszeitpunkt in einem Mietverhältnis stehen. Konkret bedeutet das: Wenn Sie beim übernächsten Zinstermin Mieterin oder Mieter sind, bekommen Sie eine Gutschrift oder müssen nachzahlen. Ob Sie im Abrechnungszeitraum bereits im Haus waren, spielt dabei keine Rolle.

ZB

Herr Glück ist seit 1. Februar 2024 Mieter im Haus Sonnenstraße 7. Seit 13. April 2024 hängt die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 am Schwarzen Brett und weist einen Überschuss zugunsten der Mietparteien aus. Herr Glück geht achtlos daran vorbei, ist er ja erst 2024 eingezogen.

Aus diesem Grund staunt Herr Glück nicht schlecht, als er seine Juni-Mietzinsvorschreibung in Händen hält. Denn das anteilige Guthaben aus der Betriebskosten-Abrechnung 2023 wurde in der Mietzinsvorschreibung abgezogen. Und das, obwohl Herr Glück im Jahr 2023 noch gar nicht Mieter im Haus war.

Zahlt die Vermieterin oder der Vermieter Ihr Guthaben nicht rechtzeitig zurück, dürfen Sie Ihr Guthaben selbständig von Ihrer Mietzinsvorschreibung abziehen oder klagen.



In Abweichung zu den derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen fordert die AK: Das Ergebnis der Abrechnung soll denjenigen treffen, in dessen Nutzungszeitraum dieses entstanden ist. Das ist gerechter als die derzeitige Rechtslage. Es kann doch nicht sein, dass eine Mieterin oder ein Mieter ein Betriebskostenminus aus dem Vorjahr bezahlen muss, obwohl damals noch gar kein Mietverhältnis bestanden hat. Und warum soll einem ein Guthaben zustehen, für das man ja gar nichts einbezahlt hat?

Verjährungsfrist

Vergisst die Vermieterin oder der Vermieter Guthaben auszuführen oder Fehlbeträge aus der Abrechnung nachzurechnen, können Sie dies einfordern. Die gesetzliche Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Fälligkeitszeitpunkt. Das bedeutet: Sie können innerhalb dieser Frist ein nicht ausbezahltes Guthaben einklagen. Die Vermieterin oder der Vermieter kann auf der anderen Seite eine vergessene Nachzahlung innerhalb dieser Frist von Ihnen einfordern.

Wie lassen sich Betriebskosten-Abrechnungen anfechten?

Gründe für Einsprüche

2 Gründe, warum Sie eine Abrechnung beanstanden können: Die verrechneten Kosten sind keine Betriebskosten, oder die Höhe der Beträge stimmt nicht.

Verfahren und Verfahrenskosten

Sie leiten ein Verfahren in der Schlichtungsstelle oder am Gericht ein. Ein Kostenrisiko entsteht erst beim Gerichtsverfahren.

Entscheidung und Rückzahlung

Sinnvoll ist, wenn sich alle Mietparteien des Hauses am Verfahren beteiligen. Nur so erhalten alle eine Rückzahlung samt Zinsen.

7

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WIE SIE BEI FALSCHEN BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN ZU IHREM RECHT KOMMEN.

Gründe für Einsprüche

Sie haben Bedenken, ob die Betriebskosten-Abrechnung stimmt? Dann können Sie alleine, mit mehreren oder mit allen Mietparteien eine Überprüfung beantragen. Die Rechtsgrundlage ist das Mietrechtsgesetz (MRG): § 37 Abs.1 Ziffer 12.

Gründe für das Überprüfen von Betriebskosten

- Sie wollen sicher sein, dass alle angeführten Positionen in der Betriebskosten-Abrechnung auch tatsächlich Betriebskosten laut Gesetz sind
- Sie gehen davon aus, dass gewisse Positionen in der Betriebskosten-Abrechnung zu hoch angesetzt sind

TIPP

Überstürzen Sie nichts. Sie haben in der Regel 3 Jahre Zeit, bei Genossenschaftswohnungen aber nur 6 Monate. Lassen Sie sich beraten, ob ein Anfechten Aussicht auf Erfolg hat.

Verfahren und Verfahrenskosten

Wohin müssen Sie sich wenden, wenn Sie ein Verfahren nach § 37 MRG einleiten wollen? Wenn es in Ihrer Gemeinde eine Schlichtungsstelle in Mietsachen gibt, an diese. Wenn nicht, an das zuständige Bezirksgericht. Im Anhang finden Sie die Adresse der Schlichtungsstelle in Wien (MA 50).

Egal, ob Sie die Betriebskosten an sich oder die Höhe der einzelnen Beträge beanstanden: Alle Mietparteien des Hauses müssen darüber informiert werden. Die Schlichtungsstelle oder das Gericht lässt einen Aushang im Haus anbringen. Alle Mieterinnen und Mieter des Hauses sind am Verfahren teilnahmeberechtigt.

Wenn die Schlichtungsstelle innerhalb von 3 Monaten für Sie nicht oder nicht richtig entscheidet, können Sie das Bezirksgericht zur Entscheidung anrufen. Das gesamte Verfahren ist ein sogenanntes Außerstreitverfahren. Jede Mieterin oder jeder Mieter kann einen Antrag bei der Schlichtungsstelle oder beim Bezirksgericht einbringen.

Wer muss beim Verfahren anwesend sein?

Sie können im Verfahren selbst dabei sein oder sich von jemandem vertreten lassen, etwa aus dem Mieterkreis oder Ihrer Familie. Es gibt keinen Anwaltszwang, Sie müssen sich also nicht durch eine Anwältin oder einen Anwalt vertreten lassen. Es ist aber ratsam, wenn sich Ihre Vertretungsperson in mietrechtlichen Verfahren auskennt.

Im mietrechtlichen Außerstreitverfahren gibt es erst in der dritten Instanz einen Vertretungszwang. Das heißt: Geht das Verfahren bis zum Obersten Gerichtshof, brauchen Sie eine professionelle Rechtsvertretung. Das kann auch eine Person einer Interessenvertretung sein, wie etwa Angestellte von Mietorganisationen.

The logo consists of a red square with the word 'KON' in white above the word 'KRET' in white.

Eine Rechtsvertretung muss nicht viel kosten. Mieterorganisationen bieten bei relativ geringen Mitgliedsbeiträgen einen Rechtsbeistand. Adressen finden Sie im Anhang.

Kosten des Verfahrens

Bei der Schlichtungsstelle entstehen keine Verfahrenskosten, ein Kostenrisiko besteht erst bei einem Gerichtsverfahren. Hier entscheidet das Gericht zum Abschluss eines Verfahrens, wer die Verfahrens- und Vertretungskosten endgültig trägt.

Ein Antrag kostet derzeit 87 Euro, hinzu kommen mögliche Kosten für Sachverständige. Bei Vertretungskosten kann das Gericht auch aussprechen, dass eine Verfahrenspartei die Vertretungskosten der anderen Verfahrenspartei ganz oder teilweise übernehmen muss.

Der Gesetzestext spricht von einer Entscheidung nach „Billigkeit“. Das heißt: Das Gericht entscheidet, welche Verfahrenspartei welche Kosten trägt. Ausschlaggebend dafür sind diese Fragen:

- Inwieweit sind die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen?
- In wessen Interesse wurde das Verfahren geführt?
- Entspricht der Verfahrensaufwand dem Zweck? Welche Parteien verursachen hier „leere Kilometer“, z. B. weil sie nur verfahrensverschleppende Anträge stellen?

- Ist eine Partei übermäßig belastet, z. B. wenn es mehrere Gegnerparteien gibt?

Im Normalfall trägt jene Verfahrenspartei die Gerichts- und die Vertretungskosten, die das Verfahren verliert. Das bedeutet: Wenn Sie als Mieterin oder Mieter ein Außerstreitverfahren vor Gericht verlieren, bezahlen Sie in der Regel auch die Anwalts- oder Vertretungskosten Ihrer Vermieterin oder Ihres Vermieters.

Entscheidung und Rückzahlung

Das Verfahren ist ein sogenanntes Feststellungsverfahren. Festgestellt wird, durch welche Vorschreibungen in der Betriebskosten-Abrechnung die Vermieterin oder der Vermieter das gesetzlich zulässige Ausmaß überschritten hat.

Eine Feststellungsentscheidung könnte so aussehen:



Gemäß § 37 Abs. 1 Ziffer 12 des Mietrechtsgesetzes wird in Anwendung des § 21 MRG festgestellt, dass der Vermieter Herr Unvollständig bei den Mieterinnen und Mietern des Hauses Nachzahlungsgasse 1 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch die in der Betriebskosten-Abrechnung 2018 unter Betriebskosten erfolgten Anrechnung von

Verwaltungshonorar für 2018 um 1.184,27 Euro,
Rechnung Fa. Rohr, Installateur um 2.100 Euro,
Reparatur des Haustoires um 746,20 Euro,
Stempelmarken um 74 Euro

überschritten hat, somit um insgesamt 4.104,47 Euro.

Auch wenn nur eine einzelne Person den Antrag stellt, betrifft die Feststellungsentscheidung alle Mietparteien – unabhängig davon, wer sich am Verfahren beteiligt oder nicht.

Warum empfehlen wir dennoch, dass sich alle am Verfahren beteiligen? Die Entscheidung ist nur eine Feststellungsentscheidung und sagt noch nichts über die Rückzahlung der anteiligen Mietbeträge bzw. Zinsen aus. Diese Rückzahlung kann nur beantragen, wer beim Verfahren mit dabei ist. Ansonsten muss man seinen Anteil an den für alle Mieterinnen und Mieter festgestellten Überschreibungsbeträgen beim Bezirksgericht eigens einklagen.

Die Rückzahlung

Wer seinen Betriebskostenschlüssel kennt, kann sich seinen Anteil ausrechnen und von der nächsten Mietvorschreibung abziehen, statt auf Rückzahlung zu klagen. Allerdings sind in diesem Fall die Zinsen von 4 Prozent nicht berücksichtigt.

Besser ist es daher, wenn sich alle Mieterinnen oder Mieter am Verfahren beteiligen. Wer beim Verhandlungstermin dabei ist oder sich vertreten lässt, kann das Rückzahlen und auch Zinsen beantragen.

Was muss dieser Antrag enthalten (§ 37 Abs. 4 MRG)? Den Auftrag, dass die Vermieterseite die anteiligen Beträge der festgestellten Überschreibung mit 10 Prozent Umsatzsteuer und 4 Prozent Zinsen an die Mieterparteien zurückzahlen muss.

Dann könnte die Entscheidung vom Beispiel zuvor so aussehen:



1) Gemäß § 37 Abs. 1 Ziffer 12 des Mietrechtsgesetzes wird in Anwendung des § 21 MRG festgestellt, dass der Vermieter Herr Unvollständig bei den Mieterinnen und Mietern des Hauses Nachzahlungsgasse 1 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch die in der Betriebskosten-Abrechnung 2018 unter Betriebskosten erfolgten Anrechnung von

Verwaltungshonorar für 2018 um 1.184,27 Euro,
Rechnung Fa. Rohr, Installateur um 2.100 Euro,
Reparatur des Haustores um 746,20 Euro,
Stempelmarken um 74 Euro
überschritten hat,
somit um insgesamt 4.104,47 Euro.

2) Dem Vermieter wird gemäß § 37 Abs. 4 MRG
aufgetragen, den antragstellenden Mietern

Top 3	€ 386,17	(8,97 % BK-Anteil inklusive 10 % MwSt.)
Top 4	€ 439,59	(10,71 % BK-Anteil inklusive 10 % MwSt.)
Top 7	€ 128,06	(3,12 % BK-Anteil inklusive 10 % MwSt.)
Top 8	€ 247,09	(6,02 % BK-Anteil inklusive 10 % MwSt.)
Top 9	€ 228,21	(5,56 % BK-Anteil inklusive 10 % MwSt.)
Top 13	€ 182,24	(4,44 % BK-Anteil inklusive 10 % MwSt.)

binnen 14 Tagen ab Rechtskraft der Entscheidung mit
zusätzlich 4 % Zinsen seit 5. August 2019 bei sonstiger
Exekution zurückzuerstatten.

Wann ist die Betriebskosten-Abrechnung rechtswidrig?

Betriebskosten, die keine sind

Das Mietrechtsgesetz regelt die zulässigen Arten von Betriebskosten. Davon abweichende Positionen dürfen nicht verrechnet werden.

Überhöhte Betriebskostenpositionen

Hier handelt es sich um Positionen, die zwar zulässig sind, aber wo zu viel verrechnet wurde. Das ist dann ebenso rechtswidrig.

Häufige Beanstandungen

Von Hausbetreuung bis zu Versicherungen: Hier finden Sie die häufigsten Fälle von nicht korrekt verrechneten Kosten.



IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WELCHE BETRIEBSKOSTEN-ABRECHNUNGEN NICHT DEM GESETZ ENTSPRECHEN.

Betriebskosten, die keine sind

Nicht alle Kosten, die die Vermieterin oder der Vermieter für das Haus bezahlen, dürfen sie auch als Betriebskosten an die Mietergemeinschaft verrechnen.

Das Mietrechtsgesetz (MRG) zählt in § 21 alle Kostengruppen auf, die als Betriebskosten weiterverrechnet werden dürfen. Diese Liste finden Sie in Kapitel 3: Welche Kosten zählen zu den Betriebskosten?

Wann sind die Beträge rechtswidrig?

Eine Betriebskosten-Abrechnung ist rechtswidrig, wenn sie Kosten enthält, die keine Betriebskosten sind. Das heißt: Sie enthält Positionen, die nicht in der Liste der Betriebskosten im § 21 MRG genannt sind. Beispiele dafür sind vor allem Kosten für Reparatur- und Erhaltungsarbeiten.

TIPP

Sie sind nicht sicher, ob z. B. eine Haustor- oder Dachreparatur zu den Betriebskosten zählen? Schauen Sie in [Kapitel 3](#) nach, hier finden Sie alle zulässigen Positionen.

Überhöhte Betriebskostenpositionen

Gleich vorweg: Im MRG gibt es für die Summe aller Betriebskosten keine betragsmäßigen Obergrenzen. Bei der Jahrespauschalverrechnung sind nur die Vorschreibungen der Vorauszahlungen beschränkt. Sie dürfen maximal 10 Prozent über den tatsächlichen Betriebskosten des Vorjahres liegen.

Gibt es im Gesetz eine betragliche Obergrenze?

Sind etwa die Betriebskosten eines Hauses überhöht, wenn sie z. B. mehr als 24 Euro pro Quadratmeter pro Jahr betragen?

Diese Höhe allein sagt nichts darüber aus, ob gegen das Gesetz verstoßen wird. Die Höhe der Betriebskosten hängt auch davon ab, ob etwa in einem Haus Schwimmbad und Sauna oder besonders große Grünflächen vorhanden sind.

Eine gesetzliche betragsmäßige Obergrenze gibt es bei einer einzigen Betriebskostenposition: Auslagen für die Hausverwaltung. Alle anderen Positionen von Müllabfuhr über Kanalgebühr und Rauchfangkehrung bis hin zu Versicherungsprämien werden 1:1 an alle Mieterinnen und Mieter weiterverrechnet. Vorausgesetzt, die Vermieterseite hat sie selber bezahlt.

Wann sind die Beträge rechtswidrig?

Vor allem dann, wenn bei einer an sich rechtmäßigen Position „getrickst“ wird. Ein Beispiel: Den Mietparteien werden die Kosten von Wasser, Müllabfuhr oder Versicherungen doppelt verrechnet. In einem Fall fand sich ein und dieselbe Versicherungsrechnung in den Betriebskosten-Abrechnungen 2019 und 2020. Die Versicherung hatte die Rechnung im Dezember 2019 an die Hausverwaltung geschickt – die Hausverwaltung bezahlte aber erst im Jänner 2020 und hat sie dann 2 Mal verrechnet.

Wie werden Sie auf solche Fehler aufmerksam? Vergleichen Sie immer die jeweiligen Jahresabrechnungen und überprüfen Sie die Belege genau.



Nur wenn Sie Betriebskosten-Abrechnungen aufheben und die Belege miteinander vergleichen, sind Sie vor Mogelpackungen wie doppelten Rechnungen sicher.

Aber auch ohne solche Tricks sind Betriebskosten-Abrechnungen oft fragwürdig. Hinzu kommt, dass die Mietparteien bei Preisverhandlungen nicht mitreden können. Es sind allein Vermieterinnen bzw. Vermieter und Hausverwaltungen, die Preise beispielsweise mit Reinigungsfirmen oder Versicherungen vereinbaren.

Für die Mieterseite nachteilige Preisabsprachen

Welches Interesse hat die Vermieterseite, möglichst günstige Preise zu verhandeln – tragen doch die Kosten die Mietparteien? Warum sollten also Vermieterinnen bzw. Vermieter oder Hausverwaltungen bei Feuer-, Haftpflichtversicherung & Co überhaupt geringere Prämien anstreben?

Das Dilemma: Zwei Parteien verhandeln, eine dritte bezahlt. Kein Wunder, kommen dabei nicht die günstigsten Preise heraus. Noch kritischer

ist dieser Punkt, wenn die beiden Vertragsparteien einen finanziellen Vorteil von einer Vereinbarung haben, deren Kosten die Mieterseite trägt.

zB

Der Mieter Herr Unerschrocken wunderte sich über die besonders hohen **Entrümpelungskosten** in seiner Betriebskosten-Abrechnung. Er wusste zwar, dass Kosten für das Entrümpeln von „herrenlosen“ Sachen in allgemeinen Teilen des Hauses zu den Betriebskosten zählen. Dennoch wollte er derart unübliche Preise hinterfragen. Aber wie?

Es gab eine zweite Ecke im Keller, die mit allerlei Gerümpel vollgeräumt war. Und die Vermieterin Frau Versuchsmal hatte schon angekündigt, auch diese Ecke räumen zu wollen. Also machte Herr Unerschrocken ein Foto des Gerümpels und bat damit eine andere Firma um ein Angebot. Er staunte nicht schlecht, als das Angebot nur ein Drittel des ersten Entrümpelungspreises der Firma Weg-mit-dem-Dreck ausmachte.

Überprüfungen ergaben in der Folge, dass Frau Versuchsmal an der Entrümpelungsfirma Weg-mit-dem-Dreck beteiligt war. Sie profitiert also direkt von den überhöhten Kosten, die sie an die Mietergemeinschaft weiterverrechnet.

Ähnliches passiert auch immer wieder mit **Reinigungsfirmen**. Nachdem das Hausbesorgergesetz abgeschafft wurde, trat der Begriff Hausbetreuung an seine Stelle. Mieterinnen und Mieter glaubten daran, dass sich durch externe Reinigungsfirmen die Betriebskosten senken würden.

Oft war aber das Gegenteil der Fall: Hausbesorgerinnen und Hausbesorger gingen in Pension oder wurden gekündigt – die Betriebskosten blieben aber gleich oder stiegen sogar an. Ein Indiz dafür, dass der angekündigte Preisvorteil an die Mietparteien nicht immer weitergegeben wird. Wie im Beispiel davor aus einem bestimmten Grund: Der Auftrag geht zu überhöhten Preisen an eine Firma, an der die Vermieterin oder der Vermieter oder die Hausverwaltung beteiligt ist.

Zu rechtswidrigen Begünstigungen kommt es auch immer wieder bei **Versicherungen**. Unter dem Deckmantel der Provision erhalten Hausverwaltungen oder Vermieterinnen und Vermieter Teile der Prämien

zurück, die sie zuvor an die Mietparteien als Betriebskosten weiterverrechnet haben.

Wirklich sicher vor Preisabsprachen sind Sie nur bei öffentlichen Versorgungsbetrieben. Die Preise für Wasser, Kanal, Müllabfuhr & Co sind an die öffentliche Gebührenordnung gebunden.

Wie schützen Sie sich vor Preisabsprachen oder Schlamperei?

Der einzige gesetzliche Schutz bei den genannten Fällen: Die verrechneten Kosten müssen angemessen bzw. ortsüblich sein.

TIPP

Holen Sie Vergleichsangebote ein, wenn Ihnen einzelne Betriebskosten zu hoch vorkommen. Die Preise müssen angemessen sein.

Wehren Sie sich gegen überhöhte Betriebskosten, indem Sie Kostenschätzungen oder Gegenangebote anderer Versicherungen, Hausbetreuungs- oder Entrümpelungsfirmen einholen. Mit Vergleichsangeboten anderer Firmen können Sie beweisen, dass die Vermieterseite oder die Hausverwaltung Unternehmen zu überhöhten Preisen beauftragt.

Aber auch wenn Sie solche Gegenangebote nicht haben, kann das Überprüfen der Abrechnung durch die Schlichtungsstelle oder das Bezirksgericht Sinn machen. Beispielsweise, wenn eine Mieterorganisation die Ihnen verrechneten Kosten als überhöht einschätzt.

Bei einem Verfahren werden auch Gutachten von Sachverständigen eingeholt. Sind die Preise tatsächlich überhöht, beauftragt die Schlichtungsstelle oder das Gericht Vermieterinnen und Vermieter mit der Rückzahlung der Differenz.

Noch ein Tipp: Sie können sich auch dann wehren, wenn die Vermieter- oder Verwalterseite nicht aus böser Absicht, sondern aus Schlamperei gehandelt hat. Also immer dann, wenn sie zu viel bezahlt hat und Ihnen deswegen überhöhte Betriebskosten verrechnet. Der Oberste Gerichtshof sagt: Vermieterinnen und Vermieter dürfen **nur solche Kosten als Betriebskosten verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung anfallen.**

Häufige Beanstandungen

Wasser

Keine Betriebskosten sind:

- Kosten für das Anschließen an das öffentliche Wasserversorgungs- oder Kanalnetz
- Kosten für das Beheben von Rohrbrüchen oder das Erneuern von Steigleitungen
- Erhöhter Wasserverbrauch, der einzelnen Mietobjekten klar zuordenbar ist

Vor allem der letzte Punkt wird häufig beanstandet. Hat ein Gewerbebetrieb wie ein Gasthaus oder eine Wäscherei einen erhöhten Wasserverbrauch, müssen die restlichen Mieterinnen und Mieter diesen Mehrverbrauch nicht mittragen. Die Betriebskosten werden dann nicht mehr nach Nutzfläche aufgeteilt, sondern der Mehrverbrauch dem Gewerbebetrieb alleine angelastet. Er erhält in der Praxis auch einen eigenen Wasserzähler.

Rauchfangkehrer, Müllabfuhr, Kanalräumung

Keine Betriebskosten sind:

- Beträge für das Beheben von Kaminschäden wie z. B. das Kaminschleifen
- Entrümpelungskosten für Sachen, die der Vermieterin bzw. dem Vermieter oder einer einzelnen Mieterpartei zuordenbar sind. Ein Beispiel: Die Kosten für den Abtransport von Bauschutt, der beim Dachbodenausbau anfiel
- Kanalreparatur

Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses

Die Kosten für die Reparatur schadhafter Lichtleitungen sind keine zulässigen Betriebskosten.

Versicherungen

Rechtswidrige Betriebskosten sind:

- Unangemessen hohe Versicherungskosten: Die Rechtsprechung versteht unter angemessener Versicherung eine Versicherung zum

Neubauwert. Zu einer überhöhten Versicherung kommt es relativ häufig, wenn Hausverwaltungen für den Abschluss von Gebäudeversicherungen Provisionen erhalten. Je höher die Versicherungssumme, desto höher ist die Provision und: desto höher sind auch die Versicherungsprämien, die auf die Mieterinnen und Mieter überwältigt werden

- Versicherungen ohne erforderliche Zustimmung: Versicherungsprämien des Hauses gegen Glasbruch, Sturm- und andere Schäden dürfen den Mietparteien nur dann verrechnet werden, wenn die Mietermehrheit vorher zustimmt

Hausverwaltung

Auslagen für die Verwaltung zählen laut § 22 MRG zu den Betriebskosten – unabhängig davon, ob die Vermieterpartei das Haus selbst verwaltet oder eine Immobilienverwaltungsfirma beauftragt. Ob ein Verwaltungshonorar überhöht ist, lässt sich nur bei Feststellung der Gesamtnutzfläche sagen. Dieser Posten ist gesetzlich begrenzt: Im Jahr 2023 betrug der für das gesamte Jahr zulässige Betrag 4,35 Euro pro Quadratmeter, im Jahr 2024 4,47 Euro pro Quadratmeter.

Mit diesem Pauschalbetrag ist alles abgedeckt, was an Verwaltungsaufwand einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren und Co entsteht. Sehr oft holen sich aber Hausverwaltungen oder die Vermieterseite von den Mietparteien ein illegales Körpergeld, indem sie gewisse Beträge zusätzlich verrechnen. Und zwar für Leistungen, die schon mit dem Verwaltungskostenpauschale abgedeckt sind. Da finden sich in den Abrechnungen etwa Kosten für ein „Permanent Service“ oder „Service-Pauschalen“. Das ist oft rechtswidrig.

Sehr beliebt ist auch das Verrechnen von „Manipulationsspesen“ oder ähnlich bezeichneten Kosten. Dieses Körpergeld wird meist in der Mietvorschreibung versteckt, damit das nicht leicht auffällt: In der Abrechnung wird für den Verwaltungsaufwand der maximale Betrag verlangt und mit der Mietvorschreibung nochmals zu Unrecht Verwaltungsaufwand eingehoben.

Hausbesorgerarbeiten

Der Betrag ergibt sich im Wesentlichen aus dem Hausbesorgergesetz und den Mindestlohntarifen der Landeshauptleute. Hinzu kommen Kosten für Reinigungsgeräte und -materialien, der Dienstgeberanteil

des Sozialversicherungsbeitrages und die Abfertigung für die Hausbesorgerin oder den Hausbesorger.

Als Betriebskosten zulässig sind auch die Kosten für das Ausmalen der Hausbesorgerwohnung. Verbesserungsarbeiten gelten hingegen nicht als Betriebskosten.

Hausbetreuung statt Hausbesorgerarbeiten

Wann sind Kosten für Hausbetreuung statt Hausbesorger-Beiträgen zulässig?

- Wenn am 1. Juli 2000 kein Hausbesorger-Dienstverhältnis bestand oder ein bis dahin geschlossenes Hausbesorger-Dienstverhältnis beendet wird
- Die Bezahlung oder der Werklohn für die Hausbetreuung muss angemessen sein. Während das Hausbesorgergesetz durch die Mindestlohntarife eine Obergrenze vorsah, sind Hausbetreuungskosten unklar geregelt und führen immer wieder zu Streitigkeiten

Anteilige öffentliche Abgaben

Zu den öffentlichen Abgaben gehört im Wesentlichen nur die Grundsteuer. Als Betriebskosten gelten außerdem mögliche Abgaben nach landesgesetzlichen Vorschriften. Sind Teilflächen wie Gärten nur bestimmten Personen vorbehalten, darf die dafür vorgesehene Grundsteuer nicht an alle Mieterinnen oder Mieter weiterverrechnet werden.

Gemeinschaftsanlagen

Auch hier gilt: Zulässig ist nur der Betriebsaufwand, Kosten für Reparaturarbeiten gehören nicht zu den Betriebskosten.

Besonders die Kosten für Aufzüge werden häufig beanstandet. Bei Aufzügen schließt die Vermieterin oder der Vermieter meist einen Wartungsvertrag mit einer Firma ab. Wenn dieser neben Betriebskosten wie Schmieren, Reinigen und Überprüfen auch Reparaturarbeiten enthält, darf nicht alles in die Betriebskosten fließen. Zulässig ist nur der Teil, der die reinen Betriebskosten umfasst. Die Erhaltungsarbeiten sind aus dem Hauptmietzins zu bezahlen.



Die Vermieterin Frau Vorschreiber schließt mit der Firma Liftfit einen Voll-Wartungsvertrag für den Aufzug im Haus ab. Gemeinsam vereinbaren sie, dass die jährliche Pauschale von 3.000 Euro auch kleinere Reparaturen umfasst. Die reinen Betriebskosten machen 1.800 Euro aus.

Frau Vorschreiber weiß, dass sie die Ausgaben für Erhaltungsarbeiten bei Erstellung der Betriebskosten-Abrechnung herausrechnen muss. Die 1.200 Euro für die Firma Liftfit gehören nicht in die Betriebskosten-Abrechnung, sondern als Reparaturaufwand in die sogenannte Hauptmietzins-Abrechnung.

$$€ 3.000 - € 1.800 = € 1.200$$

Voll-Wartungspauschale: € 3.000

Anteil Betriebskosten: € 1.800

Anteil Reparaturkosten: € 1.200

Unwirtschaftliche Kosten

Vermieterinnen oder Vermieter dürfen als Betriebskosten nur Kosten weiterverrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung anfallen. In einem konkreten Fall hat die Mietergemeinschaft überhöhte Kosten der Gartenpflege beanstandet. Das Gericht entschied, dass nur Kosten im Rahmen des üblichen Preisniveaus verrechnet werden dürfen.

Neben dem Preis sollte auch geprüft werden, ob die verrechnete Leistung überhaupt notwendig war.



Oberster Gerichtshof, 27. Juni 1989, 5 Ob 74/88

Der Vermieter muss sich in Ausübung der Hausverwaltung im Rahmen des für das Objekt nach Art und Ausstattung Erforderlichen halten und nur solche Verwaltungshandlungen vornehmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise vertretbar sind. Es besteht daher die Möglichkeit, dass die vorgeschriebenen Betriebskosten nicht nur dahingehend



geprüft werden, ob sie ihrer Art nach zu den gesetzlichen Mietzinsbestandteilen gehören, sondern auch, ob sie tatsächlich aufgewendet wurden und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft angefallen sind.

Guthabensaldo

Wenn die Vorschriften in der Abrechnungsperiode höher als die Ausgaben waren, entstehen für Mieterinnen und Mieter in den Jahresabrechnungen immer wieder beträchtliche Guthaben. Diese Beträge müssen Vermieterinnen und Vermieter bis zum übernächsten Zinsstermin nach der Jahresabrechnung an alle zurückzahlen, die zu diesem Zeitpunkt Mietparteien sind. Geschieht dies nicht, fallen Guthaben auch oft ganz unter den Tisch.



Der Vermieter Herr Schlaumeier schreibt seinen Mieterinnen und Mietern am 10. Mai 2024 in der Betriebskosten-Abrechnung für 2023: „Das Guthaben von 6.321,88 Euro wird auf das nächste Jahr vorgetragen.“

Er weiß zwar, dass er nach dem Gesetz das Guthaben schon am 5. Juli 2024 anteilig auszahlen müsste – aber wo kein läger, da kein Richter. Schon in den vergangenen Jahren hat er sich durch diese Verzögerungstaktik Zinsvorteile verschafft. Und es kam auch schon vor, dass auf das Guthaben nach einem Jahr ganz vergessen wurde.

Diesmal unterschätzt Herr Schlaumeier seine Mietparteien. Einer seiner Mieter, Herr Rechtskundig, macht ihn auf den Gesetzesverstoß aufmerksam. Er hat besonderes Interesse daran: Sein Mietvertrag läuft Ende August aus. Bei einem späteren Auszahlen käme er also nicht mehr in den Genuss seines anteiligen Guthabens.

Betriebskostenschlüssel

Viele Mieterinnen und Mieter können nur schwer beurteilen, ob ihr Betriebskostenschlüssel richtig oder falsch ist. Oft stimmen die Angaben über die Nutzfläche der Wohnung im Mietvertrag nicht, was zu einer falschen monatlichen Mietvorschreibung führt. Es gab auch Fälle, in denen die Summe der Betriebskosten-Anteile aller Mietparteien weit mehr als 100 Prozent ausmachte.

Vor allem ein Dachbodenausbau wirkt sich auf die Gesamtnutzfläche aus. Das bedeutet: Die Gesamtnutzfläche wird größer, der eigene Betriebskosten-Anteil wird kleiner. Eine Änderung des Verteilungsschlüssels ergibt sich auch, wenn die Hausbesorgerin oder der Hausbesorger gekündigt wird oder in Pension geht. Denn die Fläche der früheren Hausbesorgerwohnung muss dann der Gesamtnutzfläche dazugerechnet werden.

Ein falscher Betriebskostenschlüssel kommt öfter vor. Im Zweifel sollten Sie Ihre Wohnnutzfläche und die Flächen der anderen Mietgegenstände im Haus in einem Verfahren bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht überprüfen lassen.

Erhaltungsarbeiten

Reparatur- und Erhaltungsarbeiten sind keine zulässigen Betriebskosten. Das gilt nicht nur für Positionen, die man den im MRG als Betriebskosten genannten Kosten zuordnen könnte – wie etwa neue Steigleitungen bei der Position Wasser. Sondern auch für Erhaltungsarbeiten, die als eigene Posten bei den Betriebskosten abgerechnet werden: vom Ausmalen des Stiegenhauses bis zu Schlosserarbeiten.

Da Erhaltungsarbeiten tatsächlich durchgeführt werden, und auch Belege vorhanden sind, fällt ihre Verrechnung in der Betriebskosten-Abrechnung meist nicht negativ auf. Viele Menschen wissen einfach nicht, dass Erhaltungsarbeiten nicht über die Betriebskosten auf Mieterinnen und Mieter übertragen werden dürfen.

Hinzu kommt, dass nur wenige Hausverwaltungen die ebenfalls verpflichtende jährliche Hauptmietzins-Abrechnung durchführen. Darin sollten die Kosten von Erhaltungsarbeiten allen Hauptmietzins-Einnahmen gegenübergestellt sein. Mieterinnen und Mieter laufen also auch Gefahr, dass Erhaltungsarbeiten doppelt abgerechnet werden.

Sowohl über die Betriebskosten als auch über die Hauptmietzins-Abrechnung.

Sonstige Leistungen und Materialien

Vermieterfantasien sind groß, wenn unter zusätzlichen Bezeichnungen illegal Betriebskosten verrechnet werden. So fanden sich etwa auch Prozesskosten von Vermieterinnen und Vermietern oder Kosten des Geldverkehrs rechtswidrig in Betriebskosten-Abrechnungen.

Zusätzlich zum Hauptmietzins und zu den Betriebskosten wandern monatlich auch noch andere Dinge illegal in die Zinsvorschreibungen: Manipulations-, Zinszettel-, Inkasso-, Buchungs- oder EDV-Gebühren. Das Einheben solcher Kosten neben dem Verwalterhonorar in den Betriebskosten widerspricht dem § 22 MRG. Im Verwaltungshonorar sind Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren und dergleichen bereits enthalten.

Solche monatliche „Gebühren“ von 1 bis 2 Euro pro Mieterin oder Mieter sind trotzdem für die meisten Immobilienverwaltungen schon gängige Praxis. Bei einer mittleren Hausverwaltung mit rund 180 verwalteten Häusern kommen so rechtswidrig Mehreinnahmen von etwa 60.000 Euro pro Jahr zusammen.

Mieterinnen und Mieter, die solche Gebühren beeinspruchen, kommen regelmäßig zu ihrem Recht.



Wenn eine Mietpartei Recht bekommt, gilt das nicht für alle. Schließen Sie sich also dem Einspruch an, damit Sie nicht weiterhin mit illegalen Gebühren belastet werden.

Sonstige Ausgaben

Wenn in einer Abrechnung nur „sonstige Ausgaben“ verrechnet sind, sind das manchmal Kleinigkeiten, die aus Bequemlichkeit nicht aufgeschlüsselt werden (z. B. werden 6 Glühbirnen zu einer Rechnung zusammengefasst). Oft aber lässt eine solche Bezeichnung auf illegal verrechnete Beträge schließen.

Anhang

IM ANHANG FINDEN SIE RECHTSPRECHUNG, MUSTERANTRÄGE,
WICHTIGE ADRESSEN UND EIN ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.

Wichtige Adressen

AK-Beratung

Miet- und Wohnrecht

Arbeiterkammer Klagenfurt | Bahnhofplatz 3
Mo und Mi von 14.30 bis 16.30 Uhr
Terminvereinbarung: 050 477-2624

Arbeiterkammer Villach | Kaiser-Josef-Platz 1
Donnerstag von 14.30 bis 16.30 Uhr
Terminvereinbarung: 050 477-5115

Telefonische Auskunft: 050 477-2001
E-Mail: mietrecht@akktn.at

Beratungsstellen und Behörden

Mieterschutzverband Österreich

Benediktinerplatz 5/1 | 9020 Klagenfurt | Telefon 0463/513092
office@msv-kaernten.at | www.mieterschutzverband.at

Mietervereinigung Kärnten

Karfreitstraße 13 | 9020 Klagenfurt | Telefon 050195-2003
kaernten@mietervereinigung.at | www.mietervereinigung.at

Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten

Stadthaus | Theaterplatz 3 | 9020 Klagenfurt | Telefon 0463/537-2250
zivilrecht@klagenfurt.at | www.klagenfurt.at

Wohnservice Magistrat Klagenfurt

Paulitschgasse 13 | 9020 Klagenfurt | Tel. 0463/537-3308
wohnservice@klagenfurt.at | www.ivk.at

Amt der Kärntner Landesregierung

Wohnbauförderung
Mießtaler Straße 1 | 9020 Klagenfurt | Telefon 050 536/31002
abt11.wohnbau@ktn.gv.at | www.wohnbau.ktn.gv.at

Wohnbeihilfe

Mießtaler Straße 1 | 9020 Klagenfurt | Telefon 050 536-1438
abt4.wohnbeihilfe@ktn.gv.at | www.soziales.ktn.gv.at

Unentgeltliche Rechtsauskunft erhalten Sie auch bei den **Bezirksgerichten** am „Amtstag“. Meistens ist das ein Tag oder Halbttag, an dem Ihnen Richterinnen und Richter oder juristisch geschulte Personen Rechtsauskünfte geben.

Abkürzungen

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
HeizKG	Heizkostenabrechnungsgesetz
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWF	Wohnhauswiederaufbaufonds

Musteranträge

Musterantrag: Bestreiten einer Betriebskosten-Abrechnung



MA 50
Schlichtungsstelle in Mietsachen
.....
..... Wien

Wien,

Antragsteller:

Mieterinnen und Mieter des Hauses (Adresse)

.....
Top Nr..... Name.....
Top Nr..... Name.....
Top Nr..... Name.....
Top Nr..... Name.....
Top Nr..... Name.....
Top Nr..... Name.....

Eventuell vertreten durch:
Antragsgegner:
Eventuell vertreten durch:

Mietorganisation, Rechtsanwalt etc.
Hauseigentümer, Wohnadresse
Hausverwaltung, Rechtsanwalt

ANTRAG

gemäß der §§ 15, 17, 21, 22, 23, 24 in Verbindung mit § 37 MRG
in 3-facher Ausführung

Eventuell Vollmacht vom

Wir Antragsteller sind Mieter in dem der Gegenseite gehörigen Haus in Wien

..... (Adresse)

Wir bestreiten die vom Antragsgegner erstellte Betriebskosten-Abrechnung für den Verrechnungszeitraum, es werden folgende Posten bestritten:

Bitte geben Sie hier die Positionen der Betriebskosten-Abrechnung an, die Sie bestreiten wollen, jeweils mit Bezeichnung und Betrag

Welche Positionen können das sein? Positionen, die

- keine Betriebskosten darstellen wie z. B. Reparatur- und Erhaltungsarbeiten oder
- überhöht sind, z. B. gesetzwidrig überhöhtes Verwaltungshonorar.

Bitte begründen Sie das Bestreiten der Betriebskosten-Abrechnung kurz.

Ich stelle/Wir stellen daher den

ANTRAG

die Schlichtungsstelle möge entscheiden, welche der angeführten Positionen zu Unrecht in der Betriebskosten-Abrechnung verrechnet wurden, und um welchen Betrag die Hausinhabung durch die Einhebung der oben angeführten Beträge das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hat.

Weiters wolle die Schlichtungsstelle der Hausinhabung gemäß § 37 Abs. 4 MRG auftragen, den festgestellten Überschreibungsbetrag samt 10 % USt. und 4 % Zinsen binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zurückzuzahlen.

.....
Der/Die Antragsteller

Musterantrag: Das Legen einer Betriebskosten-Abrechnung veranlassen



MA 50

Schlichtungsstelle in Mietsachen

.....

..... Wien

Wien,

Antragsteller:

Mieterinnen und Mieter des Hauses (Adresse)

.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Eventuell vertreten durch:

Mietorganisation, Rechtsanwalt etc.

Antragsgegner:

Hauseigentümer, Wohnadresse

Eventuell vertreten durch:

Hausverwaltung, Rechtsanwalt

ANTRAG

gemäß § 21 Abs. 3 und 5 in Verbindung mit § 37 MRG

in 3-facher Ausführung

Eventuell Vollmacht vom

Wir Antragsteller sind Mieter in dem der Gegenseite gehörigen Haus in Wien

..... (Adresse)

Die Hauseigentümerin bzw. der Hauseigentümer hat den Mietparteien keine Einsicht in die Betriebskosten-Abrechnung und in die zugehörigen Belege für das Jahr gewährt. Die Abrechnung wurde weder in der Hausbesorgerwohnung oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus aufgelegt.

Wir stellen den

ANTRAG

die Schlichtungsstelle wolle den (die) Antragsgegner zur Vorlage einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Betriebskosten-Abrechnung für das Kalenderjahr sowie Einsichtgewährung in die dazugehörige Belege verhalten.

Für den Fall, dass sich die Gegenseite auch bei der mündlichen Verhandlung vor der Gemeinde weigert, die beantragten Abrechnungen zu legen, bzw. die Einsicht in die Belege zu gewähren, oder der Antragsgegner nicht zur Verhandlung erscheint, beantragen wir unter Androhung einer Ordnungsstrafe von € 2.000,- aufzutragen, binnen einer angemessenen Frist, die oben angeführte Abrechnung zu legen und die Einsicht in die Belege in geeigneter Weise zu gewähren.

.....
Der/Die Antragsteller

Impressum

Herausgeber, Medieninhaber und Verleger:

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Kärnten,
Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt am

Für den Inhalt verantwortlich: Walter Rosifka, AK Wien

Titelfoto: © Wayhome Studio/Adobe Stock

Fotos: AK Kärnten/Jost&Bayer

Grafik: Werk1 Werbegraphik GmbH

Druck: AK-Poststelle

Stand: September 2024

Arbeiterkammer Kärnten 050 477

Arbeits- und Sozialrecht 050 477-1000
Konsumentenschutz 050 477-2000
Steuerrecht 050 477-3000
Förderungen 050 477-4000
Bibliotheken 050 477-5000
Gesundheitsberufe 050 477-8000

arbeiterkammer@akktn.at
kaernten.arbeiterkammer.at