

Pressegespräch, Donnerstag, 17. Oktober 2019

**AK Kärnten und Land Kärnten ziehen Bilanz:  
„Betriebskosten – Wir blicken durch!“**

---

---

**TEILNEHMER:**

Günther Goach, AK-Präsident

Dr. Winfried Haider, AK-Direktor

Dr. Gaby Schaunig, LHStv.

Mag. Stephan Achernig, Leiter AK-Konsumentenschutz

Mag. Michael Tschamer, AK-Mietrechtsexperte

Pressegespräch: „Betriebskosten – Wir blicken durch!“

Klagenfurt, 17. Oktober 2019

## **AK und Land Kärnten: Rund 1.600 kostenlose Beratungen beim Betriebskostencheck**

**(AK) – Unter dem Titel: „Betriebskosten: Wir blicken durch“ führten die Miet- und Wohnrechtsexperten der AK heuer 1.580 Beratungen durch. AK-Präsident Günther Goach: „Es ist schwierig genug eine leistbare Wohnung zu finden, aber dann müssen sich Mieter und Wohnungseigentümer oft auch mit komplexen Rechtsfragen herumschlagen. Unsere Konsumentenschützer prüfen die Rechtmäßigkeit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung, decken Fehler auf und verhelfen damit zum Recht!“ Der Betriebskostencheck wird vom Land Kärnten finanziell unterstützt.**

Zum 6. Mal haben heuer AK und Land Kärnten die kostenlose Überprüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen bei Miet-, Genossenschafts- sowie Eigentumswohnungen angeboten. Die Aktion fand von 2. Mai bis 31. Juli statt, da der Vermieter Betriebskosten und öffentlichen Abgaben eines Kalenderjahres bis spätestens 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen hat. 20.000 Euro wurden für die Aktion vom Land bereitgestellt.

„Im Vergleich zum Vorjahr sind die Beratungen beim Betriebskostencheck von 1.490 auf 1.580 gestiegen – also um rund sechs Prozent. Insgesamt waren es 9.002 Beratungen in den vergangenen sechs Jahren.“ Als kärntenweit einzige kostenlose Anlaufstelle in Miet- und Wohnrechtsfragen beantwortet die AK jährlich über 11.000 Anfragen. „Die Nachfrage steigt von Jahr zu Jahr. Im Rahmen des AK-Zukunftsprogrammes haben wir daher für Konsumenten die Wohnberatung ausgeweitet“, unterstrich Goach.

„Der jährlich steigende Beratungsbedarf beim Thema Betriebskosten zeigt, wie wichtig diese gemeinsame Aktion von Land und AK ist“, sagte Wohnbaureferentin LHStv.in Gaby Schaunig. „Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Mit dem Instrument der Wohnbauförderung bewegen wir alle Hebel, um leistbaren Wohnraum für die Kärntnerinnen und Kärntner zu schaffen.“ Mit dem Mietensenkungsprogramm des Landes konnten seit 2013 die Finanzierungsmieten in 10.000 gemeinnützigen Wohnungen gesenkt werden. „Diese Preisbremse wirkt. Gemeinsam mit dem Burgenland weist Kärnten die niedrigsten Wohnkosten Österreichs auf“, betonte Schaunig. Zahlreiche Kostentreiber im Wohnbereich könnte aber nur der Bundesgesetzgeber in den Griff bekommen. „Die nächste Bundesregierung ist dringend aufgerufen, die Mieter endlich von den Maklergebühren, der Grundsteuer oder den Kosten für Versicherungen, die der Werthaltigkeit des Hauses dienen, zu entlasten“, so Schaunig.

## 1.580 Beratungen in drei Monaten

„1.580 Beratungen führten die AK-Experten durch. In 1.196 Fällen konnte im persönlichen bzw. telefonischen Erstgespräch eine positive Erledigung erreicht werden. In 384 Fällen – also rund 24 Prozent – hat die AK schriftlich Einspruch beim Vermieter bzw. Hausverwalter erhoben, um Einsicht in die Belegsammlung zu bekommen oder es wurde auf eine fehlerhafte Betriebskostenabrechnung hingewiesen“, lieferte Stephan Achernig, Leiter des AK-Konsumentenschutzes, ein Resümee der Aktion. Aufgrund keiner bzw. unzureichender Rückmeldungen von Seiten der Hausverwaltungen bzw. der Vermieter auf die Einsprüche, mussten bis dato in rund 52 Fällen weitere Interventionsmaßnahmen vorgenommen werden. In derzeit neun Fällen scheint sogar eine gerichtliche Klärung notwendig.

## Privatvermietung und Funkablesung

„Im privaten Bereich werden den Mietern sehr häufig Kosten weiterverrechnet, die nicht im Betriebskostenkatalog des § 21 Mietrechtsgesetzes aufgelistet sind. Da privatrechtliche Mietverträge häufig ungenaue Formulierungen beinhalten, erlauben sich einige Vermieter, die eigenen Betriebskostenabrechnungen vollständig an die Mieter weiterzugeben. Und dann kommen wir mit der genauen Prüfung ins Spiel“, erklärte AK-Mietrechtsexperte Michael Tschamer, der mit seinem Team die heimischen Konsumenten berät. Für Unmut sorgte heuer z.B. auch wieder die Umstellung auf Funkablesung. Da für die Ablesung kein Fachmann kommen muss, Mieter nicht über den Umgang mit den neuen technischen Geräten durch die Hausverwaltung aufgeklärt werden und Ableseprotokolle nicht mehr ausgehändigt werden, bestehen oftmals Zweifel über die Richtigkeit der abgelesenen Werte. Viele Konsumenten wandten sich deshalb an die AK-Experten.

## Probleme mit BUWOG

Wie schon im Vorjahr kam es auch heuer zu einer Vielzahl von Anfragen jener Bewohner, die in BUWOG-verwalteten Gebäuden leben. Kritisiert wurde zum einen die äußerst späte Rechnungslegung (letzter Tag der gesetzlich festgelegten Frist), sowie die Nichterreichbarkeit der Hausverwaltung. Zum anderen teilten Konsumenten aber auch mit, dass ihnen ihr Recht auf Belegeinsicht verwehrt wurde.

## Förderungen der AK

Arbeitnehmer werden von der AK Kärnten bei der Schaffung von Wohnraum mit einem zinsenlosen Darlehen von bis zu 6.000 Euro und junge Arbeitnehmer, die ein eigenes Zuhause gründen wollen, in der Höhe von 3.000 Euro unterstützt. 5.806 Darlehen wurden in den letzten fünf Jahren vergeben. Insgesamt wurde ein Darlehenswert von 25,1 Millionen Euro ausbezahlt. Mehr Infos auf: [kaernten.arbeiterkammer.at/foerderungen](https://www.kaernten.arbeiterkammer.at/foerderungen)

Zum Thema Wohnen bietet die AK kostenlose Broschüren: **Bestelltelefon: 050 477-2823**  
Bei allen Fragen rund um das Miet- und Wohnrecht: **AK-Telefon: 050 477-2001**

**Web: [kaernten.arbeiterkammer.at/wohnen](https://www.kaernten.arbeiterkammer.at/wohnen)**

### ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Arbeiterkammer Kärnten | 9021 Klagenfurt am Wörthersee | Bahnhofplatz 3  
Tel. 050 477- 2402 | [oeffentlichkeitsarbeit@akktn.at](mailto:oeffentlichkeitsarbeit@akktn.at) | [kaernten.arbeiterkammer.at](https://www.kaernten.arbeiterkammer.at)

Pressegespräch: „Betriebskosten – Wir blicken durch!“

Klagenfurt, 17. Oktober 2019

## **AK-Goach: „Neues Wohnungs-Gemeinnützigkeits-Gesetz führt zu Mietpreisexplosion!“**

**(AK) – Vor einer Mietpreisexplosion, geschaffen durch die im Juli von Schwarz-Blau beschlossene WGG-Novelle, warnte AK-Präsident Günther Goach: „Durch das neue Gesetz wird den gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften – aufgrund der Möglichkeit des privaten Erwerbs – der Wohnungspool künftig verkleinert. Was bleibt sind privatisierte Wohnungen, die ab jetzt nur noch 15 Jahre preisgebunden sind und dann zu Wucherpreisen vermietet werden können!“**

Zehn Jahre nach Mietbeginn konnte man bis dato eine Genossenschaftswohnung kaufen. Die Gesetzesnovelle macht dies nun nach fünf Jahren möglich. „À la longue könnte das zu steigenden Mieten führen“, so Goach und erklärte: „Beim gemeinnützigen Wohnbau zahlt man als Miete die Rückzahlung der Wohnbaudarlehensraten. Nach der Tilgung darf die Miete in Kärnten maximal 3,86 Euro pro Quadratmeter ausmachen. Fällt die Gemeinnützigkeit durch vorzeitigen Wohnungsverkauf weg, darf künftig der Richtwertmietzins von 6,80 Euro pro Quadratmeter verrechnet werden.“ Außerdem in der Novelle verankert: Nach 15 Jahren gibt es keine Mietpreisbindung mehr.

### **Goach fordert gedeckelten Mietzins**

„Die ursprüngliche Intention des gemeinnützigen Wohnbaus war, für Leuten mit wenig Einkünften leistbares Wohnen zu schaffen. Mit der WGG-Novelle wird diese Errungenschaft nach und nach kontaminiert. Die mit Steuergeld finanzierten, verhältnismäßig günstigen Wohnungen könnten an Private und Gewerbliche verkauft werden, die diese Wohnungen nicht selbst nutzen, sondern teuer weitervermieten“, warnte Goach.

„Natürlich haben wir als AK nichts dagegen, dass sich Bewohner eine Genossenschaftswohnung kaufen können. Jeder Arbeitnehmer sollte sich seine eigenen vier Wände leisten können. Sollten die erworbenen Wohnungen jedoch nicht mehr selbst genutzt, sondern weitervermietet werden, muss per Gesetz sichergestellt sein, dass die Wohnungen auch in der sozialen Preisbindung bleiben und nur der gedeckelte Mietzins verlangt werden kann. Also nach Tilgung sämtlicher Darlehen, 3,86 Euro pro Quadratmeter!“, lautet die Forderung dazu von Goach.

In Kärnten sind die Miet- inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter von 4,84 im Jahr 2008 auf 6,15 Euro im Jahr 2018 gestiegen – also um mehr als 27 Prozent. Das Medianeinkommen stieg im Vergleich um 23,9 Prozent. „Der gemeinnützige Wohnbau muss sich vor allem auf leistbare kleinere und mittlere Wohnungen fokussieren, um Mieter zu entlasten“, forderte Goach. Gleichzeitig wies er darauf hin, dass Förderungen vom Land so unbürokratisch wie möglich ausfallen müssen, um Hürden für Antragsteller zu vermeiden.

### **Zum Schutz und zur Unterstützung heimischer Mieter fordert die AK:**

- Kein Verkauf gemeinnütziger Wohnungen an gewerbliche Käufer.
- Die Genossenschaften müssen verstärkt in kleinere Wohnungen für Singles und Jungfamilien bis 50 Quadratmeter investieren, um hohe Mieten für Privatwohnungen zu senken.
- Der Verkauf von Wohnbaudarlehen muss gesetzlich verboten werden.
- Eine Mietpreisobergrenze muss bundesweit eingeführt werden, welche sich zwar am Richtwertmietzins orientieren kann, aber mit definierten Zu- und Abschlägen.
- **Einheitlicher Betriebskostenkatalog:** Grundsteuer und Versicherungskosten sind keine Kosten des Liegenschafts-Betriebes. Sie sollen von Vermietern bezahlt werden. Betriebskosten sollen nur anteilig der Mietdauer gezahlt werden.
- **Anhebung der Mindestbefristungsdauer:** Die Mindestbefristung von Wohnungsmietverträgen muss von drei auf fünf Jahre angehoben werden. Bei befristeten Mietverhältnissen muss die Miete (für alle Wohnungen) gesetzlich um 25 Prozent reduziert werden.
- **Mieter von Maklerprovisionen gesetzlich befreien.**

## AK leistet Hilfe: Interventionsfälle aus der Praxis

**(AK) – Fehlerhafte Nutzflächenschlüssel, falsch verrechnete Heiz- und oder Warmwasserkosten, überwältzte Kosten: Die Liste der unrechtmäßigen Belastungen für heimische Mieter ist lang. „Beispiele aus der Beratungspraxis zeigen, wie wichtig eine unabhängige und kompetente Beratung ist, damit Mieter zu ihrem Recht kommen!“, betonte AK-Präsident Günther Goach.**

### 1. Wasserkosten für Betrieb mitbezahlt

In der für 2018 gelegten Betriebskostenabrechnung wurde dem Mieter, verglichen mit den Vorjahren, eine immens hohe Wasserabrechnung angelastet. Da sich im selben Gebäude eine Putzerei und ein Blumengeschäft befinden, stellte sich die Frage, ob sich durch deren unternehmerische Tätigkeit der Gesamtverbrauch überdurchschnittlich erhöhte. Da es für die Betriebe bis dato keinen Subzähler gab, wurde deren Mehrverbrauch den Mietern über die Nutzfläche überwältzt. Aber: Wenn sich in einem Wohngebäude auch Geschäftsflächen befinden, müssen deren Verbrauchswerte abgegrenzt von den Mietwohnungen ermittelt werden. Dies geschah jedoch nicht. In Folge eines Einspruchs versprach man, Subzähler einzubauen und bot dem Mieter an, für 2019 nur 100 Kubikmeter Wasser zu verrechnen.

### 2. Privatmieter mehrfach belastet

Ein Privatmieter erhielt eine Jahresabrechnung, welche Aufzugskosten (Feuerwehreinsatz mit Personenbefreiung sowie Vollwartungspauschale) beinhaltete, die einem Mieter ohne vorherige schriftliche Vereinbarung nicht weiterverrechnet werden dürfen. Der Mieter bekam außerdem mehrere Heizkostenabrechnungen für unterschiedliche Nutzungszeiträume. Da er erst mit September 2018 die Wohnung bezogen hat, durfte ihm nur der jeweilige Nutzungszeitraum (September bis Dezember) verrechnet werden. Nach dem ersten schriftlichen Einspruch wurde seitens der Hausverwaltung die Aufzugskosten aus der Abrechnung entfernt und eine Korrektur der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung vorgenommen. Erst aufgrund einer weiteren Intervention, wurde auch die bei Bezug der Wohnung vorgenommene Zwischenablesung berücksichtigt. Schlussendlich reduzierte sich für den Mieter die Nachzahlung von 377 auf 189 Euro.

### **3. Müllgebühr zu hoch**

In einem Wohnhaus in Klagenfurt wurde seitens der Verwaltung die Aufstellung von Müllbehältern für den Müllanfall von bis zu 40 Personen veranlasst. Im betroffenen Wohnhaus waren 2018 jedoch nur 17 Personen gemeldet. Besonders auffällig dabei war, dass sich der Müllraum im Nachbargebäude befand und für dieses – flächenmäßig größere Gebäude – Müllgebühren in weitaus geringerem Ausmaß zur Vorschreibung gelangten. Ergebnis: Den fünf Mietern wurden verrechnete Kosten von über 1.150 Euro erstattet.

### **4. Versicherungsprämien – AK prüft weiter**

In vielen BUWOG-Wohnungen kam es heuer zu hohen Betriebskostennachzahlungen. Grund dafür waren oftmals erhöhte Versicherungsprämien. In einer Wohnanlage stiegen die Kosten für die Versicherung im Vergleich zum Jahr 2017 um 7.600 Euro. Aufgrund eines Einspruchs der AK gab die BUWOG eine Stellungnahme ab. Begründet wurden die Mehrkosten mit der Tatsache, dass es zu einem neuen Versicherungsvertrag mit mehr Transparenz, kürzerer Bindung und besserer Deckung gekommen sei. Es wurden somit Versicherungen mit Konditionen über dem Branchendurchschnitt abgeschlossen. Da für die Mieter enorme Mehrkosten entstanden sind, ist die Frage der Zweck- und Wirtschaftlichkeit der neuen Verträge zu hinterfragen. Die vorliegenden Fälle werden von Experten noch näher geprüft und gegebenenfalls gerichtlich geklärt.