

„Betriebskosten-Check: Wir blicken durch!“

Mittwoch, 23. November 2022

Teilnehmer:

Dr. Gaby Schaunig / Landeshauptmann Stellvertreterin
Günther Goach / AK-Präsident
Mag. Susanne Kißlinger / AK-Direktorin
Mag. Stephan Achernig / Leiter AK-Konsumentenschutz
Mag. Michael Tschamer / Miet- und Wohnrechtsexperte der AK Kärnten
Mag. Hans Pucker / AK-Wirtschaftsexperte

Betriebskosten-Check von AK und Land: Abrechnungen von rund 450 Wohnanlagen überprüft

AK – Im neunten Jahr in Folge bot die AK Kärnten heuer, mit finanzieller Unterstützung des Landes, die kostenlose Überprüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen an. AK-Präsident Günther Goach und LHStv.ⁱⁿ Gaby Schaunig unisono: „Für Mieter hat der Preisschock bei Energie und die massive Inflation bereits enorme Auswirkungen. Der Betriebskosten-Check hilft, zu viel bezahltes Geld zurückzuholen!“

Von 1. Juni bis 31. Juli 2022 boten AK und Land erneut den kostenlosen Betriebskosten-Check für Miet- als auch für Eigentumswohnungen an. Goach: „Unsere sieben Mitarbeiter haben die Abrechnungen auf Richtigkeit und Rechtmäßigkeit genauestens überprüft und wenn es notwendig war, Einsprüche für Konsumenten verfasst. Der Zuspruch war enorm! Beraten wurde persönlich oder elektronisch, also am Telefon oder per Mail. Der überwiegende Teil der Beratungen fand elektronisch statt. Einerseits wurde Ratsuchenden damit eine schnelle und unkomplizierte rechtliche Klärung geboten, andererseits ersparten wir all jenen, die nicht im Nahbereich von Klagenfurt wohnen, eine lange Anfahrtszeit.“

„Diese gemeinsame Aktion des Landes Kärnten und der AK bringt mehrfachen Nutzen: Mieterinnen und Mieter bekommen eine genaue Aufklärung über ihre Betriebskosten. In dutzenden Fällen wurden in den vergangenen Jahren dabei ungerechtfertigte Kostenüberwälzungen aufgedeckt und im Sinne der Mieterinnen und Mieter geklärt. Und das hat dazu geführt, dass sich die Qualität der Abrechnungen mit den Jahren merkbar verbessert hat. Gerade im Zuge der aktuellen Teuerungen ist ein genauer Blick auf die Betriebskosten ganz besonders wichtig. Denn während das Land Kärnten dank des gemeinnützigen Wohnbaus das Mietenniveau in Kärnten niedrig halten kann, ist ein direkter Einfluss auf die Betriebskosten leider nicht möglich. Hier würde eine Steuersenkung eine rasche Erleichterung bringen – ich appelliere einmal mehr an den Bund, dies im Sinne aller Österreicherinnen und Österreicher umzusetzen“, betont Landeshauptmann-Stv.ⁱⁿ Gaby Schaunig.

448 Wohnanlagen überprüft

Mit Aktionsende wurden Anfragen von 448 Wohnanlagen bearbeitet (2021: 310 Wohnanlagen). „Fast zwei Drittel der Anfragen konnten im Erstgespräch positiv erledigt werden. In den restlichen Fällen wurden Einspruchsschreiben verfasst die z.B. die Einsicht in die Belegsammlung forderten bzw. auf eine fehlerhafte Betriebs- und Heizkostenabrechnung hinwiesen“, so Stephan Achernig, Leiter des AK-Konsumentenschutz und betont: „Damit konnte eine Vielzahl an unberechtigten Nachforderungen beeinsprucht bzw. zurückgefordert werden!“

Intervention bei zehn Prozent

Aufgrund keiner bzw. unzureichender Rückmeldungen auf die Einsprüche mussten bis dato in 45 Fällen, also fast zehn Prozent, weitere Interventionsmaßnahmen vorgenommen werden. Nach aktuellem Stand werden zwei Fälle gerichtsanhängig gemacht, in weiteren Fällen wartet man noch auf die Reaktion der Vermieter.

„Viele Beratungsgespräche beinhalteten die Aufklärung über den Aufbau einer Jahresabrechnung und die Verrechenbarkeit einzelner Betriebskostenpositionen, was dazu führte, dass Viele ihr Recht in Anspruch nahmen, in die Belegsammlung Einsicht zu nehmen sowie Einsprüche gegen mangelhafte Abrechnungen zu erheben. Die Rückmeldungen waren meist nur dürftig ausformuliert, weshalb in einigen Fällen ein zweites Einspruchsschreiben notwendig war“, erklärt Michael Tschamer, AK-Wohnrechtsexperte häufige Problemfelder.

Gesetzliche Regelungen

Gemäß Mietrechtsgesetz müssen die im Laufe des Vorjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bis spätestens 30. Juni des Folgejahres abgerechnet werden. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (z.B. Altbauwohnungen, Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen) gilt: Jene Person, die zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Betriebskostenabrechnung Mieter ist, hat den Rechnungssaldo zu begleichen bzw. erhält ein allfälliges Guthaben. Dies stieß bei vielen Mietern auf großes Unverständnis. „In einigen Fällen stellte sich leider heraus, dass in den Abrechnungen völlig rechtskonform auch Forderungen aus vergangenen Jahren aufgenommen wurden, wie z.B. Nachverrechnungen von Grundsteuer oder Endabrechnungen von Wasser- und Kanalgebühren des Jahres 2020“, fuhr Tschamer fort.

„Anders ist die gesetzliche Lage im Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz und in den Anwendungsfällen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches. Hier tragen die Mieter lediglich selbst verursachte Kosten. Im Falle eines Mieterwechsels innerhalb der Abrechnungsperiode kommt es zur Teilung der Kosten auf Basis von Verbrauchswerten bzw. der zeitanteiligen Mieterstellung“, so Tschamer. Bedauerlicherweise sind die gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Anpassung der laufenden Akontozahlungen zum Teil nicht zwingend gestellt. So kam es auch vor, dass trotz einer Nachforderung in der Vorjahresabrechnung, die Akontozahlungen nicht erhöht bzw. angepasst wurden. Da manche Betriebskostenpositionen im Jahr 2021 hohen Preissteigerungen ausgesetzt waren, war die höhere Nachzahlung im Folgejahr vorprogrammiert.

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)

Wohnen darf kein Luxus sein! – AK fordert Stopp der Miet-Preis-Spirale und der Energiekostenexplosion

AK – „Wir erleben eine seit Jahrzehnten nie da gewesene Teuerung. Die Miet-Preis-Spirale dreht sich unaufhaltsam. Immer mehr Menschen finden mit ihrem Einkommen kein Auslangen. Die Armutsgefährdung steigt rapide an!“ zeigt sich AK-Präsident Goach bestürzt und betont: „Die Entlastungen der Bundesregierung reichen bei weitem nicht aus, um die massive Teuerung abzufedern. Es muss rasch und nachhaltige Maßnahmen geben, die den Menschen ihre existenziellen Sorgen nehmen!“

Schon zu Pandemiezeiten konnten sich viele Kärntner das Wohnen nur noch vom Mund absparen. Und nun, ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine, steigen so gut wie alle Preise massiv an. „Heizen wird um ein Mehrfaches teurer werden als in den vergangenen Jahren. Nicht nur bei Strom, Öl und Gas, auch bei Pellets, Kohle und Fernwärme sind die Beschaffungskosten für Konsumenten enorm gestiegen und drohen noch weiter zu steigen. „Die Möglichkeiten, Energie zu sparen, sind begrenzt. Jeder Kostenanstieg führt zu stärkeren Einbußen des Haushaltsbudgets“, unterstreicht Goach. „Die aktuelle AK-Wohnkostenstudie zeigt, dass einkommensschwächere Haushalte bis zu zwei Drittel ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben. Untere Einkommenschichten sind besonders stark von den Erhöhungen betroffen! Der soziale Wohnbau hat einen signifikanten Bremswirkungseffekt auf die steigenden Miet- und Wohnkosten und muss forciert werden“, zeigt Goach einen wichtigen Lösungsansatz auf und präsentiert weiter Forderungen der AK an die Bunderegierung:

- ✓ **Eine Entkoppelung des Strommarktes vom Gasmarkt, systemische Maßnahmen zur Senkung des Stromgroßhandelspreises.**
- ✓ **Strompreis effektiv senken: Nachbesserungen bei der Strompreisbremse.**
- ✓ **Die Abschöpfung von Übergewinnen bei Energiekonzernen mittels Sondersteuer.**
- ✓ **Die temporäre Abschaffung der Mehrwertsteuer auf Energie sowie einen „Heizkostendeckel“.**
- ✓ **Die rasche Umsetzung des Erneuerbaren-Wärme-Gesetzes (EWG) und die Anpassung des Energieeffizienzgesetzes. Ein Schwerpunkt muss auf jene gelegt werden, die selbst keine Maßnahmen setzen können (Mieter, energiearme Haushalte).**
- ✓ **Strom und Gas müssen im Krisenfall von einem Preisgesetz umfasst sein.**

Wohnkosten begrenzen

Einerseits nimmt die nicht geförderte Bautätigkeit von gewinnorientierten Unternehmen zu und andererseits werden zu viele Wohnungen zum Zweck der Geldanlage gekauft. Aufgrund der frei finanzierten Errichtung von Wohnraum unterliegt die Mietpreisbildung keiner gesetzlichen Beschränkung.

Die zulässig vereinbarte Befristung von lediglich drei Jahren führt zu einem massiven rechtlichen Ungleichgewicht zwischen den Vertragsparteien und darüber hinaus zu Preissteigerungen weit über der Inflation. Nachdem sämtliche frei vereinbarten wie auch gesetzlich festgelegten Mietzinse mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert sind, steigen die Mieten aktuell rasant an. Die Kostenexplosion auf dem Energiesektor erhöht nicht nur die Preise für die Heizung und Warmwasser, sondern beeinflusst auch alle weiteren Betriebskostenpositionen. Die Belastung für Mieter für Mietverträge im Anwendungsbereich des ABGB und des MRG muss per Gesetz vermindert werden.

Die Arbeiterkammer Kärnten fordert von der Bundesregierung:

- ✓ **Miet-Preis-Spirale stoppen! Bis zur längst überfälligen Mietrechtsreform sollen die Mieten nicht öfter als einmal im Jahr und um maximal zwei Prozent der VPI-Steigerung erhöht werden dürfen.**
- ✓ **Mietpreisgarantie bei Neuverträgen von 2 Jahren.**
- ✓ **Mietverträge bei gewerblichen Vermietern sollen nur auf unbefristete Zeit geschlossen werden dürfen, da im Regelfall Vertragsverlängerungen wie Vertragsneuabschlüsse angesehen werden und Preissteigerungen bewirken.**
- ✓ **Die Grundsteuer und die Versicherung müssen aus dem Betriebskostenkatalog gestrichen werden.**
- ✓ **Zweckbindung der Wohnbauförderung**
- ✓ **Ausbau des genossenschaftlichen und sozialen Wohnbaus**

Förderungen der AK

Arbeitnehmer werden von der AK Kärnten bei der **Schaffung von Wohnraum** mit einem zinslosen Darlehen von bis zu 6.000 Euro und **junge Arbeitnehmer**, die ein eigenes Zuhause gründen wollen, in der Höhe von 3.000 Euro unterstützt.

AK-Wärmepumpen Darlehen: Arbeitnehmer, die ein Haus bauen oder sanieren, können mit dem Kauf einer Wärmepumpe bei der AK Kärnten ein zinsfreies Darlehen von bis zu 12.000 Euro beantragen. Das zinsfreie AK-Wärmepumpen Darlehen gilt auch rückwirkend. (Rechnungsdatum 2021).

Mehr Infos auf: [kaernten.arbeiterkammer.at/foerderungen](https://www.kaernten.arbeiterkammer.at/foerderungen)

Überwälzte Kosten auf Mieter: So hat die AK geholfen

AK – Heimische Mieter hatten heuer mit so manchen Tücken in den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zu kämpfen. „Fälle aus der Beratung zeigen, wie wichtig eine unabhängige und kompetente Beratung ist, damit Mieter zu ihrem Recht kommen!“, betonen AK-Präsident Günther Goach und LH-Stv.ⁱⁿ Gaby Schanig unisono.

Dachwartung: In mehreren Fällen kam es vor, dass Mietern Kosten für Dachwartungen zur Verrechnung gebracht wurden. Neben den regelmäßig beanstandeten Ausgaben für Specht- oder Taubenabwehr, sind Dachinspektionen oder überhaupt Instandsetzungsmaßnahmen der Dachhaut der Gebäudeerhaltung zuzuschreiben. Diese Aufwendungen sind bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen über den EV-Beitrag, bzw. bei Mietwohnungen über die Mietzinsreserve/Instandhaltungsrücklage zu finanzieren. Ein Gerichtsverfahren zur endgültigen Klärung der Rechtslage wird anhängig gemacht werden.

Rückerstattung Rücklagen: Ein Großteil der überprüften privatrechtlichen Mietverträge sieht eine Übernahme der Eigentümer-Rücklage durch den Mieter vor bzw. wurden diese per Vorschreibung an Mieter weiterverrechnet. Hier hat die AK bereits einige positive Rückmeldungen erhalten. Einigen Mietern wurden die bezahlten Rücklagen der letzten drei Jahre rückerstattet.

Kosten für Messgerätenmietung: In einigen Heizkostenabrechnungen fanden sich Kosten für die Anmietung von Messgeräten, welche laut aktueller Judikatur nicht auf Mieter überwälzt werden dürfen. Sollten die Kosten nicht erstattet werden, wird auch diesbezüglich eine gerichtliche Klärung herbeigeführt werden.

Legionellenbeprobung keine Schädlingsbekämpfung: Erneut hat die BUWOG Legionellenbeprobung als Schädlingsbekämpfung den Mietern übertragen, obwohl dies schon mehrfach beeinsprucht und auch bereits eingeklagt worden ist. Diese Rechtsfrage wurde bereits von zwei Instanzen zugunsten der Mieter entschieden – die Entscheidung des OGH wird 2023 erwartet.

Verwaltungsabrechnung: Bei insgesamt 24 vermieteten Eigentumswohnungen haben Vermieter die Abrechnungen der Verwaltungen unverändert den Mietern weitergegeben. Aufgrund der zur Verfügung gestellten Einspruchsschreiben wurden die Abrechnungen korrigiert. Rücklagenzahlungen wurden völlig gestrichen und im Falle einer Anmietung im Laufe des Jahres 2021, wurden betroffenen Mietern nur zeitanteilige Kosten verrechnet.