

PRESSE- KONFERENZ

Donnerstag, 22.5.2025

Betriebskosten-Check: Wir blicken durch!

Dr. Gaby Schaunig

Landeshauptmann-Stellvertreterin

Günther Goach

AK-Präsident

Mag. Susanne Kißlinger

AK-Direktorin

Mag. Michael Tschamer

AK-Wohn- und Mietrechtsexperte

„Wir blicken durch!“: AK und Land Kärnten bieten kostenlosen Betriebskosten-Check an

AK – Zum 12. Mal in Folge bietet die AK Kärnten, mit finanzieller Unterstützung des Landes, die kostenlose Überprüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen in Miet-, Genossenschafts- und Eigentumswohnungen an. AK-Präsident Günther Goach und LHStv.ⁱⁿ Gaby Schaunig unisono: „Es geht um jeden Cent! In Zeiten der Teuerung und ständig steigender Wohnkosten ist es unser übergeordnetes Ziel, zu viel bezahltes Geld zurückzuholen und Fairness zu schaffen.“

Ein aktuell abgeschlossenes Verfahren zeigt, wie wichtig der Einsatz der AK für Konsument:innen ist, besonders auch langfristig. Beim Betriebskosten-Check 2023 haben die AK-Expert:innen bei einem gewerblichen Vermieter/Hausverwalter massive Verstöße in den Mietverträgen aufgedeckt. „Das war die Initialzündung der AK Kärnten, über die Bundesarbeitskammer ein Abmahnverfahren gegen das österreichweit tätige Unternehmen zu führen“, erklärt Goach und führt aus: „43 Klauseln wurden vom LG Graz als unzulässig bestätigt. Unter anderem jene, die die Betriebskosten betreffen. Das Verfahren ist nun rechtskräftig abgeschlossen. Der Vermieter darf sich in den bestehenden Verträgen nicht mehr auf die unrechtmäßigen Klauseln berufen und diese auch in Zukunft nicht zur Anwendung bringen.“

Wer Bedenken ob der Richtigkeit der eigenen Betriebskosten-Abrechnung hat, kann diese auch heuer vom 2. Juni bis 31. Juli kostenlos durchleuchten lassen. „Dank der Aktion wird gewährleistet, dass die Menschen nur jene Beträge bezahlen, zu denen sie tatsächlich verpflichtet sind. Mit nur einer E-Mail oder einem Anruf können wir die Abrechnung überprüfen und bei Bedarf unterstützen, um Fehler zu korrigieren“, erklärt der AK-Präsident.

LHStv.ⁱⁿ Gaby Schaunig: „Der Betriebskosten-Check ist ein tolles Service für die Kärntner Mieterinnen und Mieter und hat in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die Qualität der Abrechnungen generell gestiegen ist. Während die Mieten in Kärnten vergleichsweise niedrig und stabil sind, sind die Betriebskosten in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Eine große Entlastung für Kärntnerinnen und Kärntner mit geringen Einkommen bringt die mit 1. Jänner 2025 erneuerte Kärntner Wohnbeihilfe. Betriebskosten werden seit heuer in der Wohnbeihilfe in viel höherem Ausmaß berücksichtigt und erstmals erhalten auch Eigenheimbesitzer mit niedrigen Einkommen Anspruch auf Wohnbeihilfe. Wir greifen damit all jenen, die finanzielle Unterstützung bei den Wohnkosten brauchen, verstärkt unter die Arme, denn leistbares Wohnen gehört zu einem gelungenen Leben.“

Unkompliziert, rasch und umfangreich

Zum Ablauf: Auf kaernten.arbeiterkammer.at/wohnen findet man die Auflistung der benötigten Unterlagen, welche gebündelt **ab 2. Juni auf der AK-Website hochgeladen oder per E-Mail** unter bkcheck@akktn.at an die AK gesendet werden können. Nach Überprüfung der Abrechnung folgt ein telefonisches Beratungsgespräch. Auf Wunsch können persönliche Beratungen – in Villach und Klagenfurt – vereinbart werden. Unterlagen werden auch in allen AK-Bezirksstellen entgegengenommen. Auch für telefonische Beratungen ist die AK für Sie da! **Telefon 050 477-6000**

Bilanz 2024

Im Rahmen der Aktion „Betriebskosten-Check: Wir blicken durch!“ wurden im Jahr 2024 724 Wohnanlagen geprüft, das sind um 78 mehr als im Jahr 2023, was eine Steigerung um zwölf Prozent bedeutet. Insgesamt haben sich 2.530 Mieter:innen bzw. Eigentümer:innen an die AK Kärnten gewandt. Bei 477 Wohnanlagen (66 Prozent) wurde nach der Sichtung der Unterlagen und einem Beratungsgespräch ein Einspruchsschreiben zur Abrechnung verfasst und Konsument:innen zur Verfügung gestellt. „In den restlichen Fällen konnten aufgrund der Vorlage sämtlicher Belege bzw. der Möglichkeit der Online-Belegeinsicht bereits im Erstgespräch die Anfragen geklärt werden“, berichtet Michael Tschamer, AK-Wohn- und Mietrechtsexperte und führt aus: „In 44 Fällen mussten wir intervenieren, weil die Hausverwaltung bzw. Vermieter nicht reagiert haben.“ In drei Fällen wurden Klagen eingebracht, zwei wurden bereits positiv entschieden, das dritte Verfahren ist noch offen.

„Die steigende Anzahl der Anfragen im Wohn- und Mietrecht zeigt, dass die Menschen unsere Unterstützung dringend brauchen. Wir lassen nicht zu, dass die Unwissenheit der Mieterinnen und Mieter ausgenutzt und ihnen unberechtigterweise Geld aus der Tasche gezogen wird“, unterstreicht AK-Direktorin Susanne Kißlinger.

Um Wohnkosten begrenzen zu können, fordert die AK:

- / Eine Nachschärfung bei der Mietpreisbremse: Alle indexbasierten Mieten dürfen nicht öfter als einmal im Jahr und hier um maximal zwei Prozent erhöht werden.
- / Eine Mietpreisgarantie bei Neuverträgen von zwei Jahren.
- / Mietverträge bei gewerblichen Vermietern sollen nur auf unbefristete Zeit geschlossen werden dürfen, da im Regelfall Vertragsverlängerungen wie Vertragsneuabschlüsse angesehen werden und Preissteigerungen bewirken.
- / Streichung von Grundsteuer und Versicherung aus dem Betriebskostenkatalog.
- / Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus für leistbaren Wohnraum.
- / Zweckwidmung der Wohnbauförderungsmittel wieder per Gesetz verankern.
- / Verbot des Verkaufes von Wohnbauförderungsmitteln bzw. Belastung dieser.

Fälle aus der Beratung 2024

Vertauschte Zählernummern bei Heizkostenverteilern: Im Zuge einer Heizkostenabrechnungsprüfung wurden die hohen Zählerwerte im Ableseprotokoll mit den Speicherwerten der Heizkostenverteiler verglichen. Nachdem die Werte nicht in Einklang zu bringen waren, stellte sich heraus, dass dem Mieter als Berechnungsgrundlage für seine Abrechnung die Verbrauchswerte der Nachbarwohnung zugrunde gelegt wurden. Das Abrechnungsunternehmen stellte diesen Fehler umgehend richtig.

Kostensparnis für die Konsument:innen: rd. 1.200 Euro (eine Mieteinheit)

Müllkosten: In einer Wohnanlage wurden die Müllkosten über die gesamte Nutzfläche des Bestandobjektes verteilt, obwohl ein Gewerbebetrieb in dem Wohn- und Geschäftsgebäude einen verhältnismäßig hohen Müllanteil produzierte. Da für das Betriebskostenjahr 2023 der Gewerbemüll nicht festzulegen war, wurde nun der AK Kärnten bestätigt, dass der Gewerbebetrieb im Betriebskostenjahr 2025 eigene Mülltonnen ordern und bezahlen werde.

Kostensparnis für die Konsument:innen: rd. 2.000 Euro (17 Wohneinheiten)

Heizkostenabrechnungen: Bei den Prüfungen von Heizkostenabrechnungen mit bevorrateten Energieträgern (Öl, Pellets) musste auch heuer festgestellt werden, dass in manchen Fällen die Brennstoffabgrenzungen nicht korrekt vorgenommen wurden und Vermieter:innen und Verwaltungen die Kosten der gesamten zugekauften Energieträger in den Abrechnungen aufgenommen haben, obwohl die gesetzliche Regelung gilt, dass nur jene Menge an Energieträgern verrechnet werden darf, welche auch verfeuert wurde. Auch in diesen von der AK beanstandeten Fällen wurden die Abrechnungen korrigiert bzw. bei geringfügigen Differenzen seitens der Wärmeabgeber schriftlich die Erklärungen abgegeben, dass die Korrekturen mit den Abrechnungen für das Wärmebezugsjahr 2025 erfolgen werden.

Kostensparnis für die Konsument:innen: rd. 2.600 Euro (24 Wohneinheiten)

Servicekosten Heizung: Einige Mieter:innen haben sich gegen einen Fernwärme-Anschluss entschieden, mit der Betriebskostenabrechnung wurden ihnen dennoch Servicekosten für die (gemeinsame) Heizung in Rechnung gestellt. Nachdem die Vermietergesellschaft nicht einlenken will, wird der Fall über anwaltliche Intervention zum Abschluss gebracht.

Alle Infos zum Thema Wohnen auf [kaernten.arbeiterkammer.at/wohnen](https://www.kaernten.arbeiterkammer.at/wohnen)

Bei Fragen rund um das Miet- und Wohnrecht: **AK-Telefon: 050 477-2001**