

BETRIEBS- KOSTEN

MEHR DURCHBLICK BEI
MIETWOHNUNGEN

AK
INFORMIERT

- ermöglicht durch
den gesetzlichen AK
Mitgliedsbeitrag

AK

WIEN

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

>BESSER INFORMIERT

Die Ratgeberreihe der AK Wien



Renate Anderl
AK PRÄSIDENTIN

„ Wir wollen mehr sozialen Wohnbau und gerechte Mieten. Denn Wohnen muss wieder leistbar werden.

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 Betriebskosten auf die Mieter:innen?	10
3 Welche Kosten zählen zu den Betriebskosten?	18
4 Wie schreiben Vermieter:innen Betriebskosten vor?	26
5 Wann ist die Abrechnung formal korrekt?	31
6 Was passiert mit Guthaben oder Nachzahlungen?	39
7 Wie lassen sich Betriebskosten-Abrechnungen anfechten?	45
8 Wann ist die Betriebskosten-Abrechnung rechtswidrig?	51
Anhang	
Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes und der Landesgerichte	64
Wichtige Adressen	74
Abkürzungen	76
Musteranträge	77

Welche Begriffe verwenden wir in dieser Broschüre?

- Wenn wir von Mietern:Mieterinnen sprechen, meinen wir immer Hauptmieter:innen
- Das Mietrechtsgesetz enthält keine Bestimmungen für die Abrechnung von Betriebskosten für Untermieter:innen. 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 Gemeinde-
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
- Mieter:innen erhalten die Betriebskosten-Abrechnung persönlich zugeschickt. Sie wird nicht nur im Haus ausgehängt
- Gegen die Betriebskosten-Abrechnung müssen Mieter:innen binnen 6 Monaten Einwendungen 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:

■ **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 Ihrem/Ihrer Vermieter:in, 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 Ihr:e Vermieter:in? 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

Versuchen Vermieter:innen 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 Betriebskosten auf die Mieter:innen?

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 MIETER:INNEN 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:der Vermieterin
- 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 Wändurchbrüche

- 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

Der:Die Vermieter:in 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 Vermieter:innen 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. Der:Die Vermieter:in kann mit allen Mietern:Mieterinnen 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 Nutzfächenschlüssel würden alle 5 Mieter:innen 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 dem:der Vermieter:in, 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 Nutzfächenschlüssel 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

■ Mieter:innen 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 ein:e neue:r Vermieter:in 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. Der:Die Vermieter:in 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 Mieter:innen aufgeteilt. Manchmal funktioniert das jedoch nicht. Zum Beispiel, wenn ein:e Mieter:in 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 der:die Vermieter:in 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 Betriebskostenabrechnung 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 dem:der Vermieter:in stammen.

■ Schädlingsbekämpfung

Aufwendungen wie zum Beispiel für Rattenvertilgung gehören zu den Betriebskosten.

■ Beleuchtung

Dazu zählen Stromkosten und auch Kosten für Ersatzglühbirnen 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

Der:Die Vermieter:in 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. Der:Die Vermieter:in 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 Vermieter:innen die Hausverwaltung selbst durchführen, oder ob sie eine professionelle Hausverwaltung beauftragen.

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 Mieter:innen 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 Mieter:innen durch Streichung von Grundsteuer und Versicherungskosten aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog. Diese Kosten sollen nicht mehr auf die Mieter:innen überwältigt werden dürfen. Nur jene Kosten sollen als Betriebskosten gelten, welche Mieter:innen unmittelbar verursachen, wie z. B. Kosten für die Wasserversorgung, Abwasser- und Müllentsorgung.

Kosten für die Hausbetreuung

Früher haben Hausbesorger:innen 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 Hausbesorger:innen. Sehen Sie hier, wann welcher Begriff gilt:

- Wurden Dienstverhältnisse mit Hausbesorger:innen 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 Hausbesorger:der Hausbesorgerin
- Der Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages
- Die Abfertigung für den:die Hausbesorger:in 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 einem:einer Hausbesorger:in beendet wird? Dann muss die gesamte Abfertigungssumme in diesem Jahr von allen Mieter:innen 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: Vermieter:innen können zusätzlich zu den laufenden Hausbesorgerkosten eine sogenannte Abfertigungsrücklage von den Mieter:innen verlangen. Damit werden Beträge für eine später fällige Abfertigung angespart. Pro Monat sind dafür höchstens 2,5 Prozent des monatlichen Bruttolohns des Hausbesorger:der Hausbesorgerin vorgesehen.

Abfertigungsrücklagen müssen in der Betriebskosten-Abrechnung gesondert aufscheinen. Der:Die Vermieter:in 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 der:die Hausbesorger:in 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 „Beaufsichtigung 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:

■ **Dienstnehmer:innen der Vermieter:innen**

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

■ **Werkunternehmer:innen**

Bei Werkverträgen, z. B. mit einer Reinigungsfirma, darf der angemessene Werklohn als Betriebskosten den Mieter:innen verrechnet werden.

■ **Vermieter:innen selbst**

Führen Vermieter:innen 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 der:die Vermieter:in 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 Mieter:innen 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 überwältzt 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 Vermieter:innen die Betriebskosten inklusive Energiekosten auf alle Mieter:innen aufteilen, die zur Benützung berechtigt sind. Unabhängig davon, ob auch alle diese Gemeinschaftsanlage tatsächlich benützen oder nicht.

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

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

**KON
KRET**

Bleiben wir bei der Waschküche: Vermieter:innen dürfen Energiekosten für Waschmaschinen mit Münzautomaten einheben. So bezahlen nur jene, die die Waschmaschine benützen.

Wie schreiben Vermieter:innen 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

Der:Die Vermieter:in 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).

Vermieter:innen dürfen 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. Vermieter:innen dürfen die Summe der Betriebskosten des Vorjahres um maximal 10 Prozent erhöhen und jeden Monat 1/12 dieses Betrages den Mieter:innen 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 Vermieter:innen 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 Mieter:innen 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:

	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 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 Vermieter:innen 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 der:die Vermieter:in 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 der:die Vermieter:in die Höhe der Betriebskostenanteile mindestens 3 Tage vor dem Zinstermin durch Belege nachweisen. Zum anderen müssen die Kosten bereits fällig sein. Und vor allem: Vermieter:innen 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?

Pflichten der Vermieter:innen

Vermieter:innen müssen die Abrechnung bis zum 30. Juni des darauffolgenden Jahres gut sichtbar im Haus auflegen.

Rechte der Mieter:innen

Sie dürfen Einsicht in die Belege und Kopien verlangen. Wenn sich der:die Vermieter:in 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.

Pflichten der Vermieter:innen

Bei der Jahrespauschalverrechnung müssen Vermieter:innen die Betriebskosten-Abrechnung bis 30. Juni des darauffolgenden Kalenderjahres erstellen und im Haus auflegen. Das kann bei dem:der Hausbesorger:in 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 Ihr:e Vermieter:in 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 der:die Vermieter:in diese 1-Jahres-Frist nicht ein, verfällt der Rechtsanspruch. Es können danach keine Nachforderungen an die Mieter:innen 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 Abrechnungshektik 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 Mieter:innen 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.

Rechte der Mieter:innen

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 Vermieter:innen 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 Ihr:e Vermieter:in 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 Vermieter:innen ihre Pflichten nicht einhalten

Wenn das passiert, kann ein:e Mieter:in einen Antrag bei der Schlichtungsstelle bei Gericht stellen. Das Gericht fordert den:die Vermieter:in 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 der:die Vermieter:in 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 Mieter:in verhängt werden. Das geschieht dann so lange, bis der:die Vermieter:in 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 Ihr:e Vermieter:in 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 der:die Vermieter:in 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 Mieter:innen eine Gutschrift. Waren die Ausgaben höher, verrechnet der:die Vermieter:in nach.

Ihr:e Vermieter:in wird Sie über das Gesamtergebnis der Betriebskosten-Abrechnung schriftlich informieren. Das kann auf 2 Arten erfolgen.

Die Informationsmöglichkeiten

1

Der:Die Vermieter:in 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.

Vermieter:innen müssen alle Betriebskosten in der Jahresabrechnung auflisten und zur Einsicht im Haus auflegen, die Einnahmen jedoch nicht. Sie können Mieter:innen 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:
 $1.692,83 : 4.237 \times 177,52$.

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 Mieter:innen ergibt, müssen Vermieter:innen 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 Mieter:in 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 der:die Vermieter:in 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 ein:e Mieter:in 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 der:die Vermieter:in Guthaben auszuzahlen oder Fehlbeträge aus der Abrechnung nachzuerrechnen, 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. Der:Die Vermieter:in 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 Mieter:innen 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:r Mieter:in 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 einen Anwalt:eine Anwältin 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.



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 Mieter:in ein Außerstreitverfahren vor Gericht verlieren, bezahlen Sie in der Regel auch die Anwalts- oder Vertretungskosten Ihres Vermieters:Ihrer Vermieterin.

Entscheidung und Rückzahlung

Das Verfahren ist ein sogenanntes Feststellungsverfahren. Festgestellt wird, durch welche Vorschriften in der Betriebskosten-Abrechnung der:die Vermieter:in 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 Mieter:innen 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.

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 Mieter:innen 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 Mieter:innen 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 Mieter:innen des Hauses Nachzahlungsgasse 1 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch die in der Betriebskosten-Abrechnung 2021 unter Betriebskosten erfolgten Anrechnung von

Verwaltungshonorar für 2021 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 2022 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 der:die Vermieter:in 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 Vorschriften 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 Mieter:innen weiterverrechnet. Vorausgesetzt, der:die Vermieter:in 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 2021 und 2022. Die Versicherung hatte die Rechnung im Dezember 2021 an die Hausverwaltung geschickt – die Hausverwaltung bezahlte aber erst im Jänner 2022 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.

**KON
KRET**

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 Vermieter:innen und Hausverwaltungen, die Preise beispielsweise mit Reinigungsfirmen oder Versicherungen vereinbaren.

Für Mieter:innen nachteilige Preisabsprachen

Welches Interesse haben Vermieter:innen, möglichst günstige Preise zu verhandeln – tragen doch die Kosten die Mietparteien? Warum sollten also Vermieter:innen 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. Mieter:innen glaubten daran, dass sich durch externe Reinigungsfirmen die Betriebskosten senken würden.

Oft war aber das Gegenteil der Fall: Hausbesorger:innen 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 welcher der:die Vermieter:in oder die Hausverwaltung beteiligt ist.

Zu rechtswidrigen Begünstigungen kommt es auch immer wieder bei **Versicherungen**. Unter dem Deckmantel der Provision erhalten Hausverwaltungen oder Vermieter:innen 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 der:die Vermieter:in 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 Vermieter:innen mit der Rückzahlung der Differenz.

Noch ein Tipp: Sie können sich auch dann wehren, wenn Vermieter:innen oder Verwaltungen nicht aus böser Absicht, sondern aus Schlamperei gehandelt hat. Also immer dann, wenn sie zu viel bezahlt haben und Ihnen deswegen überhöhte Betriebskosten verrechnen. Der Oberste Gerichtshof sagt: Vermieter:innen 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 Mieter:innen 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 dem:der Vermieter:in 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 Mieter:innen überwält 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 Vermieter:innen das Haus selbst verwalten oder eine Immobilienverwaltungsfirma beauftragen. 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 Vermieter:innen von den Mietparteien ein illegales Körbergeld, 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 Körbergeld 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 Hausbesorger:innen.

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 Mieter:innen 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 der:die Vermieter:in 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

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

ZB

Der Vermieter Herr Schlaumeier schreibt seinen Mieter:innen 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 Kläger, 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. Ein 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 Mieter:innen 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 der:die Hausbesorger:in 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 Mieter:innen 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. Mieter:innen laufen also auch Gefahr, dass Erhaltungsarbeiten doppelt abgerechnet werden. Sowohl über die Betriebskosten als auch über die Hauptmietzins-Abrechnung.

Sonstige Leistungen und Materialien

Fantasien von Vermieter:innen sind groß, wenn unter zusätzlichen Bezeichnungen illegal Betriebskosten verrechnet werden. So fanden sich etwa auch Prozesskosten von Vermieter:innen 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 Mieter:in 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.

Mieter:innen, 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.

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes und der Landesgerichte

Jahrespauschalverrechnung: Vorschreibung & Berechnung

Wann ist eine Jahrespauschalverrechnung zulässig?

5 Ob 166/06g; 8 Ob 88/06h

Sie muss auf Basis der Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres erfolgen, wobei die Betriebskostenhöhe nachgewiesen werden muss.

Wie wird der Jahrespauschalbetrag errechnet?

§ 21 Abs. 3 MRG

Die Basis ist der tatsächliche Betriebskostenaufwand des Vorjahres, nicht der im Vorjahr eingehobene Pauschalbetrag.

Wie hoch darf die monatliche Pauschalrate sein?

§ 21 Abs. 3 MRG

Maximal 10 Prozent höher als die Betriebskosten des Vorjahres. Mieter:innen können das Überschreiten dieser 10-prozentigen Grenze im Außerstreitverfahren bekämpfen.

Was passiert, wenn die Betriebskosten-Abrechnung nicht unmittelbar nach Ende des Kalenderjahres vorliegt?

§ 21 Abs. 3 MRG

Dann muss die im Vorjahr verrechnete Pauschalrate beibehalten werden.

Wenn die Betriebskosten-Abrechnung vorliegt, kann der:die Vermieter:in ab dann die richtig berechnete monatliche Pauschale vorschreiben. Zusätzlich kann er:sie die Differenz zwischen der richtig berechneten monatlichen Pauschale und den bisherigen Vorschreibungen dieses Jahres nachverrechnen. Das muss aber in einer klar nachvollziehbaren Form geschehen.

Was sind Betriebskosten?

Zählen die Mehrkosten des Wasserverbrauchs wegen eines Wasserrohrbruchs zu den Betriebskosten?

6 Ob 146/00i, 5 Ob 195/01i

§ 21 Abs. 1 MRG

Ja. Auch ein Mehrverbrauch durch einen Rohrbruch zählt zu den Betriebskosten. Der Grund: Für den Betriebskostencharakter ist es unerheblich, wer die Betriebskosten verursacht oder verschuldet.

Zählen die Kosten für Rattenvertilgung zu den Betriebskosten?

5 Ob 206/00f, 5 Ob 57/84

Ja. Kosten zur unmittelbaren Bekämpfung von tierischen Schädlingen zählen zu den Betriebskosten, so auch die Kosten für das Auslegen von Ködern zum Bekämpfen von Ratten.

Zählen die Kosten zur Beseitigung des Hausmülls zu den Betriebskosten?

5 Ob 202/02w

Ja. Wenn sich dieser Unrat üblicherweise in einem Haushalt ergibt.

Weiters fallen unter Betriebskosten

- Aufwendungen zum Beseitigen von Taubenkot oder toter Tauben auf dem Dachboden und im Lichthof
- Aufwendungen zum Wegschaffen von Gerümpel, Bauschutt oder Sperrmüll, dessen Herkunft nicht mehr feststellbar ist

Nicht zu den Betriebskosten zählen die Aufwendungen zum Wegschaffen von Gerümpel, das von bestimmten Mieter:innen herrührt.

Zählen die Kosten zum Beheben von Kanalverstopfungen zu den Betriebskosten?

Ja, wenn kein Eingriff in die Substanz der Kanalanlage nötig ist.

Zählen die Aufwendungen zum Auspumpen des Kellers zu den Betriebskosten?

Ja. Das sind beispielsweise die Kosten eines Feuerwehreinsatzes nach der Verstopfung des Kanals. Die Kosten für das Beseitigen von Schäden an der Substanz des Hauses zählen jedoch nicht dazu.

Zählt der Aufwand für den Austausch von Glühbirnen oder Sicherungen zu den Betriebskosten?

Ja, im allgemeinen Teil des Hauses

Zählen die Stromkosten für die Beleuchtung des Kellers zu den Betriebskosten?

Ja, wenn der Keller zum allgemeinen Teil des Hauses gehört. Stromkosten für private Kellerabteile zählen nicht dazu.

Was sind keine Betriebskosten?

Zählt eine Reparaturrücklage zu den Betriebskosten?

5 Ob 49/02w

Nein. Zahlungen für zukünftige Erhaltungsarbeiten sind im Betriebskostenkatalog des Mietrechtsgesetzes nicht erwähnt.

Zählen Reparatur- oder Instandhaltungskosten zu den Betriebskosten?

Landesgericht Wien,

41 R 11/85,
5 Ob 206/00f
5 Ob 131/09i
5 Ob 143/09d
5 Ob 151/92

Nein. Keine Betriebskosten sind etwa:

- Reparieren einer Sprechanlage
- Abdichten einer Gasleitung
- Instandsetzen beschädigter Lichtleitungen oder einer automatischen Stiegenhaus-Beleuchtung
- Baumeister-, Schlosser- und Glaserarbeiten zur Abwehr von Ratten
- Errichten einer Taubenabwehr wie z. B. Taubenspitzen oder Taubennetze
- Entfernen eines abgestorbenen Baumes samt Ersatzpflanzung
- Einmauern, Streichen und Bezeichnen von Putztürchen bei Kaminen
- Schleifen von Kaminen

	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beheben von Kurzschlüssen als Folge von Leitungsschäden ■ Erhöhte Stromkosten durch Installationsarbeiten ■ Reparieren einer bestehenden Stiegenhaus-Beleuchtung oder Ersetzen von Hängeleuchten im Stiegenhaus <p>Diese Kosten muss die Vermieterseite aus den eingehobenen Hauptmietzinsen bezahlen.</p>
<p>Zählen mit der Hausverwaltung verbundene Gerichtskosten zu den Betriebskosten? 5 Ob 26/87</p>	Nein
<p>Zählen Mahngebühren wegen eines Zahlungsverzugs der Vermieterseite zu den Betriebskosten?</p>	Nein
<p>Zählen Kosten zum Festlegen des Betriebskostenschlüssels zu den Betriebskosten? 5 Ob 151/92</p>	Nein. Vermessungskosten und andere Kosten zum Festlegen eines Betriebskostenschlüssels zählen nicht dazu.
<p>Zählt das Bekämpfen von Viren oder pflanzlichen Organismen zu den Betriebskosten? 5 Ob 206/00f</p>	Nein, nur das Bekämpfen von tierischen Schädlingen zählt zu den Betriebskosten.
<p>Zählen die Kosten für das Entfernen von Gerümpel immer zu den Betriebskosten?</p>	<p>Nein. Wenn sich die Herkunft feststellen lässt, werden die Kosten jener Mietpartei zugerechnet, von der das Gerümpel stammt.</p> <p>Ebenfalls nicht zu den Betriebskosten zählt die Abfuhr von Mist aus Kellern von einzelnen Mietparteien. Auch der Abtransport von Sägespänen von einem Tischlereibetrieb im Haus zählt nicht zu den Betriebskosten.</p> <p>Ausnahme: Wenn sich das Gerümpel auf allgemeinen Teilen des Hauses befindet (im Hof, Stiegenhaus oder im allgemeinen Kellergang) und die Herkunft nicht feststellbar ist, dann zählen die Kosten für das Entfernen von Gerümpel doch zu den Betriebskosten.</p>
<p>Zählen ungewöhnlich hohe Müllentsorgungskosten durch eine Fabrik zu den Betriebskosten?</p>	Nein. Wenn eine Fabrik außergewöhnliche Mehrbelastungen bei der Müllentsorgung verursacht, muss die Fabriksleitung die Kosten bezahlen. Beispiele: mehr Müllbehälter als üblich oder ungewöhnlich hohe Kosten für die Müllabfuhr.

<p>Zählt das Entfernen einer Dachlawine zu den Betriebskosten? 5 Ob 24/99m</p>	<p>Nein.</p>
<p>Zählt die Grundsteuer für einen nur von dem:der Vermieter:in benutzten Garten zu den Betriebskosten? 5 Ob 158/73 5 Ob 30/68</p>	<p>Nein. Die Grundsteuer für einen fast nur von dem:der Vermieter:in benutzten Garten zählt nicht zu den Betriebskosten.</p>
<p>Zählt eine Service-Hotline des Vermieters:der Vermietlerin bzw. der Hausverwaltung zu den Betriebskosten? 5 Ob 168/13m</p>	<p>Nein. Die Aufwendungen des Vermieters:der Vermieterin für ein Call-Center, bei dem Schäden und Störfälle von Mieter:innen rund um die Uhr gemeldet werden können, und das die Verständigung der zuständigen Fachleute übernimmt, sind zusätzlich zum Verwaltungshonorar nicht im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter:innen überwälzbar.</p>
<p>Zählt eine Objektsicherheitsprüfung nach ÖNORM B1300 zu den Betriebskosten? MietSlg 75.247: LGZ Wien 30.5.2023, 38 R 248/22k</p>	<p>Nein. Die Eigentümer:innen und Verwalter:innen trifft die sog Verkehrssicherungspflicht, also die Verpflichtung, für eine gefahrlose Benützung des Hauses zu sorgen. Die ÖNORM B1300 geht über die Überwachungspflichten der Hausverwalter:innen bzw. Hausbetreuer:innen hinaus und dient der Erhaltung des Hauses.</p>
<h2>Aufteilungsschlüssel</h2>	
<p>Wann können Betriebskosten nach einem anderen als dem Nutzflächenschlüssel abgerechnet werden? § 17 MRG 5 Ob 197/99b 3 Ob 299/04y 5 Ob 126/01t</p>	<p>Das Mietrechtsgesetz schreibt bei anderen Aufteilungsschlüsseln vor, dass alle Mieter:innen und der:die Vermieter:in dieser abweichenden Vereinbarung zustimmen.</p> <p>Aus der Vereinbarung muss klar hervorgehen, dass sie von der gesetzlichen Regelung abweicht.</p> <p>Konkret kann das in Form von Summenvereinbarungen erfolgen. Das sind inhaltlich übereinstimmende Einzelvereinbarungen, die der:die Vermieter:in mit jedem:jeder Mieter:in einzeln abschließt.</p> <p>Oder durch einen Hinweis im Mietvertrag, dass die Mietpartei einer gegenüber der gesetzlichen Aufteilung auch benachteiligenden Kostenaufteilungsregelung zustimmt.</p>
<p>Wie ist die Betriebskostenverrechnung bei benachbarten Gebäuden geregelt? 5 OB 107/95 § 17 MRG</p>	<p>Der:Die Vermieter:in muss bei benachbarten Häusern auf verschiedenen Liegenschaften getrennte Betriebskostenverrechnungen durchführen.</p>
<p>Gelten schräge Wände und Dachschrägen als Nutzfläche? 5 Ob 21/24h</p>	<p>Bei der Nutzflächenermittlung kommt es nur auf die Bodenfläche an, nicht auf die Raumhöhe.</p>

Verrechnen der Betriebskosten je nach Fälligkeit

Ist die Fälligkeit oder das Einzahlungsdatum ausschlaggebend für die Betriebskosten-Abrechnung?

5 Ob 162/97b

5 Ob 166/06g

Das Fälligkeitsdatum ist für das Jahr ausschlaggebend, in dem die jeweiligen Betriebskosten verrechnet werden dürfen.

2 Beispiele:

- Eine Versicherungsprämie ist am 1. Jänner 1995 fällig, wurde aber von dem:der Vermieter:in bereits 1994 bezahlt. Die Prämie muss in die Betriebskosten-Abrechnung 1995 aufgenommen werden
- Eine Versicherungsprämie ist am 1. Dezember 2001 fällig, wurde aber von dem:der Vermieter:in erst am 1. März 2002 bezahlt. Die Prämie muss in die Betriebskosten-Abrechnung 2001 aufgenommen werden

Vernünftige Wirtschaftsführung

Kann man etwas dagegen tun, wenn der:die Vermieter:in überhöhte Preise bezahlt hat und diese in voller Höhe als Betriebskosten weiter verrechnet?

5 Ob 74/88, Landesgericht

Wien,

41 R 135/00g

Ja. Der:Die Vermieter:in darf den Mietparteien keine Betriebskosten verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht anfallen. Das bedeutet: Die Kosten müssen sich im Rahmen ortsüblicher Verhältnisse bewegen.

Auch außergewöhnlich hohe Kosten für die Sperrmüllentsorgung darf der:die Vermieter:in nicht zur Gänze auf die Mietparteien überwälzen: z. B. 280.000 ATS im Jahr 1995 oder 297.352 ATS im Jahr 1996.

Transparenzgebot bei Zustimmungserklärungen

Wie müssen Zustimmungserklärungen zur Überwälzung von Versicherungsprämien in Mietvertragsvereinbarungen formuliert werden, damit sie gültig sind?

5 Ob 241/06g

§ 6 Abs. 3 KSchG

Vereinbarungen müssen so klar und verständlich sein, dass durchschnittlich begabte Verbraucher:innen die Konsequenzen ihrer Zustimmung erkennen können.

Konkret verstößt diese Mietvertragsvereinbarung dem Transparenzgebot und ist unwirksam: „Der:Die Mieter:in stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden ... zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.“

Die Gründe:

- Der Zusammenhang zwischen Zustimmungserklärung und Betriebskosten ist für die Mietparteien nicht erkennbar. Sie wurden nicht ausreichend aufgeklärt, welche Tragweite ihre Zustimmung hat – nämlich eine mögliche Betriebskostenerhöhung durch die Versicherung.
- Weiters wurden die Mietparteien nicht darüber informiert, wie nicht versicherte Schäden bezahlt werden können. So könnten die Schäden beispielsweise auch aus den Mietzinsreserven beglichen werden.

Die Betriebskosten-Abrechnung und ihre Folgen

Was bedeutet „Geltendmachung“ von Betriebswirtschaftskosten?

5 Ob 101/91

Bei der Pauschalvorschreibung bedeutet das: Der:Die Vermieter:in muss bis zum 30. Juni die Betriebskosten-Abrechnung für das vorausgegangene Kalenderjahr im Haus auflegen und dann Einsicht in die Belege gewähren. Konkret kann die Abrechnung in der Hausbesorgerwohnung oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus aufgelegt werden.

Am übernächsten Zinstermin nach Legung der Betriebskosten-Abrechnung

Zu welchem Zeitpunkt sind Nachzahlungen bzw. Guthaben fällig?

5 Ob 24/85

Am übernächsten Zinstermin nach Legung der Betriebskosten-Abrechnung

Was passiert bei einem Vermieterwechsel – wer rechnet ab bzw. wer zahlt Überschüsse zurück?

3 Ob 249/04 w

5 Ob 196/97b

5 Ob 418/97z

Jene Person muss die Betriebskosten-Abrechnung erstellen und auch Überschüsse an die Mietparteien zurückzahlen, die zum Zeitpunkt der Abrechnung Vermieter:in ist. Das bedeutet: Die frühere Vermieterpartei ist dafür nicht mehr verantwortlich.

Bei einem Eigentümerwechsel müssen die Mietparteien einen Antrag auf Überprüfung einer Betriebskosten-Abrechnung gegen den neuen:die neue Eigentümer:in richten.

Wie muss die Vermieterseite die Betriebskostenabrechnung aufbereiten?

5 Ob 2326/96d

5 Ob 1045/92

5 Ob 109/93

5 Ob 41/94

4 Ob 2326/96d

5 Ob 162/97b

Die Abrechnung besteht üblicherweise aus einer Gegenüberstellung aller Einnahmen und Ausgaben des abgerechneten Kalenderjahres. Dabei muss die Abrechnung so gestaltet sein, dass sie für eine durchschnittliche Mietpartei nachvollziehbar ist.

Konkret bedeutet das: Ein:e Mieter:in mit durchschnittlicher Auffassungsgabe muss sich ein Bild darüber machen können, welche Rückzahlungsforderungen oder Nachzahlungen entstehen. Im Regelfall genügt eine Liste der Ausgabenposten, die die Mietpartei anhand einer übersichtlichen Belegsammlung überprüfen kann. Trotz gut aufbereiteter Betriebskosten-Abrechnung müssen Vermieter:innen den Mietparteien auch das Einsehen in die Belege ermöglichen.

Das Mietrechtsgesetz enthält keine konkreten Angaben, wie Betriebskosten-Abrechnungen formal und inhaltlich aussehen müssen. Das ergibt sich aus ihrem Zweck: Mietparteien brauchen eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung, ob der:die Vermieter:in die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes einhält. Etwa beim:

- Vorschreiben der Pauschalraten
- Rückerstatten eines Überschusses
- Nachfordern eines Fehlbetrages
- Verrechnen ausschließlich zulässiger Betriebskosten

Wann sind Betriebskosten-nachzahlungen nicht fällig?

5 Ob 75/87

Nachzahlungen sind nicht fällig, wenn die Abrechnung nicht ausreichend gegliedert ist oder zu wenig Aussagekraft besitzt.

Wer erhält Überschüsse bzw. muss Fehlbeträge nachzahlen?

5 Ob 43/91

Jene Personen, die zum Zeitpunkt des übernächsten Zinstermins nach der Abrechnung Mietparteien sind.

Belegeinsicht**Müssen Vermieter:innen Kopien von Belegen anfertigen, wenn es eine Mietpartei wünscht?**

5 Ob 98/92

Ja. Die Kosten dafür dürfen Vermieter:innen der Mietpartei verrechnen, auch einen angemessenen Vorschuss dürfen sie verlangen.

Übrigens: Mietparteien dürfen Abrechnungen und Belege nicht vom Auflageort entfernen.

Dürfen Vermieter:innen Belege auf Datenträgern zur Verfügung stellen?

5 Ob 106/99w

Ja. Wenn es eine Mietpartei wünscht, muss der:die Vermieter:in aber auch Ausdrucke oder Kopien anfertigen.

Was passiert, wenn sich Vermieter:innen weigern, Abschriften oder Kopien von Belegen anzufertigen?

5 Ob 149/99

5 Ob 114/95

Dann hat der:die Vermieter:in die Abrechnungspflicht nicht vollständig erfüllt, und es kann eine Ordnungsstrafe verhängt werden. Dies gilt auch, wenn der:die Vermieter:in Einsicht in die Belege gewährt hat.

Auch sind die Nachzahlungen aus der Betriebskosten-Abrechnung nicht fällig, wenn der:die Vermieter:in einzelne Belege nicht vorgelegt hat.

Dürfen Mieter:innen selbst Kopien von Belegen anfertigen?

5 Ob 149/99v

Nein. Mieter:innen haben kein Recht, die Originalbelege mitzunehmen und in einem Copyshop Kopien herzustellen. Sie müssen den:die Vermieter:in zeitnah um Kopien bitten. Erfolgt dieser Wunsch nicht zeitgerecht, ist die Abrechnungsverpflichtung erfüllt.

Bis wann können Mieter:innen Kopien verlangen?

5 Ob 281/99f

5 Ob 324/99d

5 Ob 161/00p

Es muss ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Betriebskosten-Abrechnung und der Bitte um Kopien bestehen. Mietparteien können bis 6 Monate nach Fertigstellen der Betriebskosten-Abrechnung Kopien von der Abrechnung bzw. von Belegen verlangen.

Wird die Betriebskosten-Abrechnung vor dem 30. Juni des Folgejahres aufgelegt, beispielsweise im Jänner oder im Februar, dürfen Mietparteien bis zum Jahresende Kopien verlangen. Später jedoch nicht mehr. Dasselbe gilt für die Einsicht in die Originalbelege.

Präklusion und Verjährung

Bis wann können

Vermieter:innen Betriebskosten geltend machen?

5 Ob 419/97x

5 Ob 131/99x

§ 21 Abs. 3

§ 21 Abs. 3, 4. Satz MRG

Vermieter:innen haben 12 Monate nach Ablauf des Fälligkeitsjahres Zeit, die Betriebskosten geltend zu machen. Innerhalb dieser Periode müssen sie durch Abrechnung und Belege beweisen, dass sie die Kosten tatsächlich aufgewendet haben.

Das heißt auch: Vermieter:innen können nach dem 30. Juni die Abrechnung noch ein halbes Jahr lang korrigieren.

Dafür müssen Vermieter:innen nur alle Ausgaben auflisten, die sie an die Mietparteien verrechnen wollen und die Belege bereitstellen. Es ist dabei unerheblich, ob die Abrechnung richtig ist.

Diese 1-Jahres-Frist ist eine Präklusionsfrist. Das bedeutet: Versäumen Vermieter:innen diese Frist, dürfen sie die Betriebskosten von den Mieterparteien nicht mehr nachfordern.

Was passiert mit Betriebskosten, bei denen Fälligkeit und Zahlung nicht in das selbe Jahr fallen?

5 Ob 166/06g

In die Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sind jene Beträge aufzunehmen, die dem Vermieter gegenüber im Lauf des Kalenderjahres fällig wurden. Das gilt auch dann, wenn das Jahr der Fälligkeit und das Jahr der Zahlung auseinanderfallen. Zum Beispiel, wenn eine Versicherung die im Dezember fällige Prämie erst im darauffolgenden Jänner durch Einziehungsauftrag abbuchen lässt.

Unabhängig davon müssen Vermieter:innen natürlich durch Abrechnung und Belege nachweisen, dass sie die Rechnungen tatsächlich bezahlt haben.

Wann verjähren Betriebskosten?

§ 1486 Z 4 ABGB

6 Ob 146/00i

2 Ob 40/97i

Die Betriebskosten sind Teil des gesetzlichen Mietzinses und verjähren nach 3 Jahren. Vermieter:innen können sie innerhalb dieser Frist einklagen. Die Voraussetzung: Der:Die Vermieter:in hat die Betriebskosten-Abrechnung innerhalb der 1-jährigen Präklusivfrist ordnungsgemäß samt Kostenaufstellung und Belegen erstellt.

Wann verjährt der Anspruch auf Legung der Betriebskostenabrechnung?

5 Ob 76/24y

Bei einer Jahrespauschalabrechnung verjährt der Anspruch auf Legung der Betriebskostenabrechnung erst nach 30 Jahren.

Betriebskosten bei Gemeinschaftsanlagen

Müssen Mietparteien für Gemeinschaftsanlagen Betriebskosten zahlen?

Ja, wenn sie von allen Mieter:innen benützt werden können. Besteht kein Benützungsrecht oder kann es praktisch nicht umgesetzt werden, muss keine Beitragsleistung erfolgen.

Zählen Kinderspielräume zu Gemeinschaftsanlagen, wenn sie auch von einem Kinderbetreuungsunternehmen genutzt werden?

§ 24 MRG, 5 Ob 122/01d

Kinderspielräume sind nur dann Gemeinschaftsanlagen, wenn sie allen Kindern der Wohnanlage immer offenstehen.

Warum gelten Grünflächen als Gemeinschaftsanlagen, auch wenn die Mieter:innen dort nicht in der Wiese liegen, Ball spielen oder etwas anpflanzen können?

5 Ob 15/93

Es ist nicht entscheidend, ob Mietparteien Grünflächen für Erholungs- oder gar Ertragszwecke nutzen. Denn der Nutzen einer Grünfläche kann auch darin bestehen, dass sie den Mieter:innen z. B. eine nettere Umgebung, eine schönere Aussicht oder eine bessere Luft verschafft. Nur wenn Grünflächen einzelnen Mieter:innen oder dem:der Vermieter:in vorbehalten sind, stellen sie keine Gemeinschaftsanlagen dar.

Fallen die Kosten der Gartenpflege durch ein Gärtnereiunternehmen unter die Betriebskosten der Gemeinschaftsanlage?

Ja, wenn es sich um größere Grünflächen handelt. Zum Beispiel um eine Fläche von 2.700 m², die nur mit Gärtnerwissen gepflegt werden kann. Die Kosten des Gärtnereiunternehmens dürfen dann den Mietparteien als Betriebskosten verrechnet werden. Der:Die Vermieter:in muss dabei aber das Kriterium der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit im Auge haben. Denn die Kosten müssen sich im Rahmen des ortsüblichen Preisniveaus bewegen.

Fallen die Wiederherstellungskosten eines durch Bauarbeiten zerstörten Gartens zu Betriebskosten der Gemeinschaftsanlage?

Nein, das hat nichts mit der regelmäßigen Gartenpflege zu tun.

Gehört das Anschaffen von Gartengeräten zu den Betriebskosten der Gemeinschaftsanlage?

5 Ob 2091/96b

Nein.

Sind private Lifte von Vermieter:innen Gemeinschaftsanlagen?

Nein, denn die Mietparteien haben keinen Anspruch auf Benützung des Lifts.

Sind private Lifte einzelner Mietparteien Gemeinschaftsanlagen?

§ 24 Abs. 1 MRG
5 Ob 2157/96h

Nein. Wenn einzelne Mietparteien einen Lift errichtet haben und ihn nur diese Mietparteien benützen, handelt es sich um eine Sondernutzung und keine gemeinschaftliche Nutzung.

Wer zahlt für eine Liftanlage?

MietSlg 45.324
5 Ob 328/98s

Jene Mietparteien,

- die ein Benützungsrecht an der Liftanlage haben und
- den Lift auch praktisch nutzen können.

Wenn ein Mitbenützungsrecht aber inhaltsleer ist, dann ist die Mietpartei zur Beteiligung an den Betriebskosten der Gemeinschaftsanlage nicht verpflichtet. Befindet sich der Lift in einem Trakt des Hauses, den die Mietpartei nicht benützt, liegt keine Kostentragungspflicht vor.

Ersparen sich Mietparteien Betriebskosten, wenn sie freiwillig auf das Benützen einer Gemeinschaftsanlage verzichten? 5 Ob 58/98k

Nein. Maßgeblich ist die objektive Benutzungsmöglichkeit. Ein Verzicht gilt nicht.

Sind Reparaturarbeiten an Gemeinschaftsanlagen Betriebskosten? § 3 MRG

Nein. Auch kleine und öfter wiederkehrende Reparaturen, die keine längere Betriebsunterbrechung erfordern, sind Erhaltungsarbeiten. Die Kosten dafür fallen daher nicht unter die Betriebskosten.

Fallen Wartungskosten für einen Lift auch unter die Betriebskosten?

Ja. Wartungskosten und auch die Kosten für Kontrolle und Service fallen unter die Betriebskosten.

Welche Arbeiten für einen Lift fallen unter den Wartungsbegriff, welche nicht?
5 Ob 35/87

Diese Arbeiten fallen unter den Wartungsbegriff:

- Reinigen und Schmieren sämtlicher beweglicher Teile und der Führungsschienen
- Reinigen der Aufzugsmaschine und der elektrischen Schaltgeräte
- Reinigen des Fahrdachstuhles und der Schachtgrube – wenn notwendig: Ergänzen von Öl und Fett in der Aufzugsmaschine und allen übrigen Lagerstellen
- Überprüfen und Nachstellen der Triebwerksbremse, sämtlicher Kontakte an den Schützen und Relais der elektrischen Steuerapparate, sämtlicher Schalter im Schacht
- Überprüfen und Nachstellen der Verriegelungsschlösser an den Schachttüren
- Überprüfen der Trag- und Reglerseile
- Überprüfen und Nachstellen des Kabinenbodens

Diese Arbeiten fallen nicht unter den Wartungsbegriff:

- Erhaltungsarbeiten wie Erneuerung eines Gleichrichters und eines Zeitrelais
- Umbau eines undichten Dämpfers auf einen Federdämpfer
- Einstellen des Türkontaktes
- Neubelegen der Bremsbacken
- Austausch der Lager im Getriebe
- Abdichten des alten Getriebes
- Beheben einer Störung am Münzautomaten
- Erneuern eines Gleichrichters nach einem Kurzschluss
- Beheben eines Kurzschlusses am Münzautomaten
- Reparatur des Schlosszylinders des Münzautomaten

- Reparatur des Türkontakts im Erdgeschoss
- Beheben einer Störung des Münzautomaten
- Einstellen des Gegenschlosses im Erdgeschoss
- Ausrichten der Erdgeschossstür
- Beheben eines Kurzschlusses in der Schachtleitung
- Erneuern einer Bremscheibe und einer Kupplungsscheibe
- Demontage einer Bremscheibe, die im Werk repariert werden muss und deren Wiederanbringung.

Wichtige Adressen

Wiener Schlichtungsstellen in Mietsachen (MA 50)

Parteienverkehr jeweils Montag und Mittwoch von 8.00 bis 13.00 Uhr,
Donnerstag von 15.30 bis 17.30 Uhr

Dezernat I

Zuständigkeit: Mietrechtsgesetz

1190 Wien, Muthgasse 62

Tel.: 4000-74498

ks@ma50.wien.gv.at

Dezernat II

Zuständigkeit: Sanierung, Mietzinsüberprüfung im Förderungsrecht, WEG, WGG, HeizKG

1190 Wien, Muthgasse 62

Tel.: 4000-74498

ks@ma50.wien.gv.at

Beratungsstellen und Mieterorganisationen

MieterHilfe

1030 Wien, Guglgasse 7-9

Tel.: 4000-8000

office@mieterhilfe.at

Persönliche und telefonische Beratung, Montag bis Freitag
8.00 bis 17.00 Uhr

Verein für Konsumenteninformation (VKI)

1060 Wien, Mariahilferstraße 81

Tel.: 58877-0

Telefonische Beratung, Montag bis Donnerstag 9 bis 13 Uhr.
Ausführliche persönliche Beratung nur nach telefonischer Anmeldung: Kosten 25 Euro

Mietervereinigung Österreichs

1010 Wien, Reichratsstraße 15
 Tel.: 050195-3000
 zentrale@mietervereinigung.at

Beratung nur nach vorheriger
 Terminvereinbarung, Montag
 und Mittwoch 8.30 bis 19.00 Uhr,
 Dienstag und Donnerstag 8.30
 bis 17.00 Uhr, Freitag 8.30 bis 14.00
 Uhr

**Österreichische Mieterinter-
sengemeinschaft (MIG)**

1100 Wien, Antonplatz 22
 Tel.: 6022531

Montag und Mittwoch
 15.00 bis 18.30 Uhr

**Österreichischer Mieter- und
Wohnungseigentümerbund**

1010 Wien, Lichtenfelsgasse 7
 1. Stock
 Tel.: 5125360
 service@mieterbund.at

Beratung nur nach vorheriger
 Terminvereinbarung, Montag bis
 Donnerstag 9.00 bis 17.00 Uhr,
 Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

Mieterschutzverband

Terminvereinbarung
 Tel.: 5232315
 1020 Wien, Praterstraße 25/9a

1020 Wien, Praterstraße 25/9a
 Mittwoch und Donnerstag

1070 Wien, Döblergasse 2
 Montag bis Freitag

Bezirksgerichte

Bei Ihrem für Sie zuständigen Bezirksgericht erhalten Sie kostenlose Rechtsauskunft am „Amtstag“ – in der Regel ist das ein Vormittag in der Woche. Bei den Amtstagen werden nur Rechtsauskünfte erteilt, die im Zusammenhang mit einem bereits laufenden Gerichtsverfahren stehen oder, wenn jemand konkret erwägt, gerichtliche Schritte zu ergreifen. Personen, die nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten sind, können unter anderem mündliche Klagen, Anträge und Erklärungen zu Protokoll geben.

www.oesterreich.gv.at/themen/gesetze_und_recht/buergerservice_rechtsauskuenfte



Allgemeine Rechtsauskünfte, die mit einem Gerichtsverfahren in keinem Zusammenhang stehen, werden bei den Amtstagen nicht erteilt.

Rechtsanwaltskammern

Die Rechtsanwaltskammern Österreichs organisieren in jedem Bundesland eine sogenannte „**Erste Anwaltliche Auskunft**“ (www.oerak.at/buergerservice/servicecorner/erste-anwaltliche-auskunft). In einem ersten, kostenlosen Orientierungsgespräch mit einem Rechtsanwalt: einer Rechtsanwältin erhalten Sie Hilfe bezüglich der Rechtslage und der weiteren Vorgehensweise in Ihrem konkreten Fall.
www.oesterreich.gv.at/themen/gesetze_und_recht/buergerservice_rechtsauskuenfte

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:

Mietorganisation, Rechtsanwalt etc.

Antragsgegner:

Hauseigentümer, Wohnadresse

Eventuell vertreten durch:

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

TIPP

Auf wien.arbeiterkammer.at/service/musterbriefe/wohnen finden Sie diverse Musterbriefe rund ums Wohnen.

Wichtig

Selbstverständlich erarbeiten wir alle Inhalte unserer Ratgeber sorgfältig. Dennoch können wir nicht garantieren, dass alles vollständig und aktuell ist bzw. sich seit dem Druck keine Gesetzesänderung ergeben hat.

Unsere Ratgeber dienen Ihnen als Erstinformation. Sie enthalten die häufigsten Fragen, viele anschauliche Beispiele, Hinweise auf Stolpersteine und einen Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Regelungen. Bei individuellen Fragen steht Ihnen unsere Wohnrechtshotline von Montag bis Freitag, 8 bis 12 Uhr und zusätzlich am Dienstag von 15 bis 18 Uhr unter der Telefonnummer (01) 50165 1345 zur Verfügung.

Weitere Informationen finden Sie auch im Internet:
www.arbeiterkammer.at

Alle aktuellen AK Publikationen stehen zum Download für Sie bereit: wien.arbeiterkammer.at/publikationen

Weitere Bestellmöglichkeiten:

- E-Mail: mitgliederservice@akwien.at
- Bestelltelefon: (01) 501 65 1401

Artikelnummer **352**
10. überarbeitete Druckauflage, Jänner 2025

Impressum

Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,
Prinz Eugen-Str. 20-22, 1040 Wien, Telefon (01) 501 65 0

Offenlegung gem. § 25 MedienG: siehe wien.arbeiterkammer.at/impressum

Titelfoto: © Bartłomiej Szewczyk – Adobe Stock Weitere Abbildungen: U2 © Sebastian Philipp

Grafik: www.christophluger.com

Druck: Bösmüller Print Management, 2000 Stockerau

Stand: Jänner 2025





BOLLWERK

WARUM IST DIE AK WICHTIG?

Damit jemand für die arbeitenden Menschen kämpft und sich politisch laufend einbringt. Denn wer arbeitet, hat auch Rechte. Deshalb achten wir darauf, dass die Anliegen der Beschäftigten nicht zu kurz kommen.

wien.arbeiterkammer.at/immernah

