

# Stadtpunkte Nr 31

Walter Rosifka, Lukas Tockner

## BETRIEBSKOSTEN

Wohnrechtliche Rahmenbedingungen, empirische Analyse und  
Vergleiche der Gebühren für öffentliche Dienstleistungen

August 2020



**GERECHTIGKEIT MUSS SEIN**

■ **Aktuelle AK Publikationen stehen zum Download für Sie bereit:**  
**[wien.arbeiterkammer.at/service/studienundzeitschriften](http://wien.arbeiterkammer.at/service/studienundzeitschriften)**

Der direkte Weg zu unseren Publikationen:

■ E-Mail: [stadt@akwien.at](mailto:stadt@akwien.at)

■ Bestelltelefon: +43-1-50165 13047

Bei Verwendung von Textteilen wird um Quellenangabe und um Zusendung eines Belegexemplares an die Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien ersucht.

#### **Impressum**

Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,  
Prinz-Eugen-Straße 20–22, 1040 Wien  
Offenlegung gem. § 25 MedienG: siehe [wien.arbeiterkammer.at/impressum](http://wien.arbeiterkammer.at/impressum)  
Zulassungsnummer: AK Wien 02Z34648 M  
ISBN: 978-3-7063-0835-9  
AuftraggeberInnen: AK Wien, Kommunalpolitik  
Autoren: Walter Rosifka, Lukas Tockner  
Grafik Umschlag: Jakob Fielhauer  
Druck: AK Wien  
Verlags- und Herstellungsort: Wien  
© 2019 bei AK Wien

#### **Stand August 2020**

In den Stadtpunkten veröffentlichte Texte müssen nicht notwendigerweise die Meinung der AK Wien wiedergeben.

**Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien**

Walter Rosifka, Lukas Tockner

# BETRIEBSKOSTEN

**Wohnrechtliche Rahmenbedingungen, empirische Analyse und Vergleiche  
der Gebühren für öffentliche Dienstleistungen**

August 2020

# VORWORT

Bei der Frage der Höhe und Entwicklung von Wohnkosten stehen auch die „Betriebskosten“ immer wieder im Zentrum der Betrachtungen.

Manchmal wird sogar die insgesamt starke Verteuerung der Wohnkosten im privaten Bereich überhaupt nur den Kosten für öffentliche Dienstleistungen (Wasserversorgung, Abwasser- und Müllentsorgung) zugeschrieben und nicht den überproportionalen Steigerungen der Netto-Hauptmietzins-Einnahmen der VermieterInnen. Diskussionen über die Rolle der „Betriebskosten“ verlaufen dabei aber oft wenig sachlich.

Walter Rosifka und Lukas Tockner haben sich daher in der vorliegenden Studie einer breiten und fundierten Aufarbeitung des Themas angenommen. Einerseits wurden die unterschiedlichen gesetzlichen oder vertraglich üblichen Definitionen zu den „Neben-“, „Betriebs-“ und „Gebrauchskosten“ untersucht, andererseits die Gebührenhöhe und -struktur in verschiedenen Städten für verschiedene öffentliche Dienstleistungen verglichen.

Aus Sicht der Arbeiterkammer untermauert die rechtliche Analyse die Forderung nach Vereinheitlichung der gesetzlichen Bestimmungen zu Betriebskosten sowie nach klarer Festlegung, dass darunter lediglich die sogenannten Gebrauchskosten (als „echte Betriebskosten“) zu verstehen sind.

Thomas Ritt

Wien, August 2020

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vorwort</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Begriff der „Betriebskosten“, untaugliche Versuche einer einheitlichen Definition</b>	<b>7</b>
1.1. Keine allgemein gültige Begriffsbestimmung.....	8
1.2. Unterschiede zwischen Einfamilienhäusern und mehrgeschoßigen Wohnbauten.....	10
1.2.1. Einfluss der durchschnittlichen Wohnungsgröße.....	10
1.2.2. „Betriebskosten“ im Einfamilienhaus, keine Gemeinschaftsanlagen, keine Hausverwaltung.	11
1.2.3. Wohnungsbetriebskosten/Hausbetriebskosten.....	12
1.3. Unterschiede in der Höhe der „Betriebskosten“ zwischen Bundesländern.....	13
1.4. Unterschiede innerhalb der mehrgeschoßigen Wohnbauten.....	14
1.5. „Betriebskosten“ von Wohnungseigentümern.....	15
1.6. „Betriebskosten“ bei Mietwohnungen.....	17
1.6.1. Mietwohnungen außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG und des WGG.....	17
1.6.2. Was sind denn „echte“ Betriebskosten?.....	18
1.6.3. Betriebskosten – Verträge zu Lasten der Mieter*innen.....	19
1.6.4. Mietwohnungen im Vollenwendungsbereich des MRG.....	20
1.7. Irreführende monatliche „Betriebskosten-Akonti“ – absichtliche Täuschung?!.....	22
<b>2. Reformbedarf in den wohnrechtlichen Bestimmungen</b> .....	<b>24</b>
2.1. Vollenwendungsbereich des MRG – Änderung des Betriebskostenkataloges.....	24
2.2. Ausweitung des Anwendungsbereichs des MRG.....	25
2.3. Mehr Schutz für Wohnungseigentümer.....	26
<b>3. Beispiel eines manipulativen und unrichtigen Vergleichs von „Betriebskosten“</b>	<b>27</b>
<b>4. Empirische Analyse der Betriebskosten</b> .....	<b>30</b>
4.1. Warum steigen die Mieten (bloß so)?.....	30
4.2. Betriebskosten von Mietwohnungen in den vier größten Städten Österreichs.....	33
4.3. Betriebskosten in den Wiener Mietwohnungssegmenten.....	36
<b>5. Vergleiche der Gebühren für öffentliche Dienstleistungen</b> .....	<b>39</b>
5.1. Gebühren für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	39
5.2. Gebühren für Müllentsorgung.....	41
<b>6. Fazit aus den empirischen Analysen</b> .....	<b>43</b>
<b>Quellenangaben</b> .....	<b>44</b>
Literaturhinweise.....	44
Tarifblätter von kommunalen Versorgungsbetrieben.....	44
<b>Stadtpunkte</b> .....	<b>45</b>

# 1. BEGRIFF DER „BETRIEBSKOSTEN“, UNTAUGLICHE VERSUCHE EINER EINHEITLICHEN DEFINITION

Nicht erst in der jüngeren Vergangenheit standen und stehen bei der Frage der Höhe und Entwicklung von Wohnkosten auch die „Betriebskosten“<sup>1</sup> im Fokus der Betrachtungen; manchmal ausdrücklich als Gegensatz zum „Mietzins“.

Von Vermietern und ihren Interessenverbänden werden etwa die starke Verteuerung der Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen gern den „Betriebskosten“ zugeschrieben und nicht den überproportionalen Steigerungen der Hauptmietzins-Einnahmen. Dies ist unzutreffend, wie mehrere Auswertungen des Mikrozensus in den letzten Jahren ergeben haben.

Die Zahlen, über alle Hauptmietverhältnisse in Österreich, 2008 bis 2018; Anstiege jeweils pro m<sup>2</sup>:  
Bruttomiete<sup>2</sup> 36 %, Hauptmietzins 43 %, Betriebskosten 20 %, Verbraucherpreisindex 19 %.

Man liest aber nicht nur, dass „die Betriebskosten“ die wahren Preistreiber beim Wohnen seien, sondern auch, dass „die Betriebskosten“ in dem einen Bundesland viel billiger oder teurer sind, als in anderen. Weiters gibt es auch Vergleiche, wonach „die Betriebskosten“ in einem bestimmten Wohnungssegment, etwa in Genossenschaftswohnungen oder Gemeindewohnungen, für die Nutzer billiger oder teurer wären als in einem anderen Teil des Wohnungsmarktes, zB im privaten Altbau oder Neubau oder in Eigentumswohnungen.

Bevor man solche Feststellungen seriös tätigen und daraus Schlussfolgerungen ableiten kann, müsste man zuerst einmal klären, **ob es eine allgemein gültige Definition dessen gibt, was denn überhaupt „Betriebskosten“ sind.** Oder ob es nicht

- je nach Rechtsform der Wohnung bzw. Benützungstitel<sup>3</sup> und/oder
- je nach Bauart des Gebäudes oder der Wohnhausanlage und/oder sogar
- je nach Region/Gemeinde, in der die Wohnung liegt,

verschiedene, uU höchst **unterschiedliche Auslegungen und Inhaltsdefinitionen dazu gibt, was mit dem Begriff „Betriebskosten“ gemeint ist.**

Führen wir uns **die verschiedenen Rechtsformen/Rechtsgrundlagen des Wohnens** vor Augen, auch unter Berücksichtigung der Art des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt:

- **Wohnen in Miete**
  - Genossenschaftswohnung
  - Gemeindewohnung

<sup>1</sup> In weiterer Folge wird statt des Wortes „Betriebskosten“ manchmal die Abkürzung „BK“ verwendet.

<sup>2</sup> = Hauptmietzins plus Betriebskosten.

<sup>3</sup> Miete, Eigentum, Wohnungsgebrauchsrecht, Pacht, Leihe, familienrechtliches Wohnverhältnis ...

- private<sup>4</sup> Hauptmietwohnung im klassischen Altbauzinshaus<sup>5</sup>
- private Hauptmietwohnung in einem neueren mehrgeschoßigen Wohnbau
- privat gemietete Eigentumswohnung
- privat gemietetes Ein- oder Zweifamilienhaus
- **Eigennutzung als Wohnungseigentümer** in einem mehrgeschoßigen Wohnbau bzw. in einer Reihenanlage
- **Eigennutzung als Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses**
- **Pacht: Einzelpächter oder Unterpächter gemäß dem Kleingartengesetz**
- **Nutzung aufgrund sonstiger Rechtsgrundlage** (meist begründet aus familiären Nahebeziehungen)
  - Wohnungsgebrauchsrecht
  - familienrechtliches Wohnverhältnis
  - (Bitt-)Leihe, etc.

**Nur unter der Voraussetzung, dass in jedem Wohnungssegment die gleichen Kostengruppen und Aufwendungen unter den Begriff „Betriebskosten“ fallen, kann man darüber allenfalls Vergleiche anstellen und seriöse Aussagen ableiten.** Ansonsten wäre eine differenziertere Betrachtung notwendig: Etwa indem man einzelne zwischen den Wohnungssegmenten vergleichbare Kostenarten herauslöst, die als „Betriebskosten“ zu bezahlen sind, und nur diese Einzelpositionen (etwa die Aufwendungen für die Abwasserentsorgung/Kanalbenützung) vergleicht.

## 1.1. Keine allgemein gültige Begriffsbestimmung

Über alle verschiedenen Rechtsformen und Rechtsgrundlagen des Wohnens hinweg betrachtet, gibt es **keine einheitliche gesetzliche Definition**, was denn „Betriebskosten“ sind.

Lediglich für die **Mietverhältnisse, die dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegen**<sup>6</sup>, finden sich in § 21 MRG detaillierte Regelungen zu „Betriebskosten“. Also für 586.400 Wohnungen, das sind 14,8 % aller Hauptwohnsitze, bzw. 35,3% % aller Hauptmietverhältnisse.

**Genossenschaftswohnungen** können hier deswegen nicht so einfach berücksichtigt werden, da für sie in einem durchaus wesentlichen Punkt eine andere gesetzliche BK-Definition gilt<sup>7</sup>. Für diese Wohnungen (624.700) gilt aber zumindest fast dieselbe gesetzliche BK-Definition<sup>8</sup>, wie für die Mietwohnungen im Vollenwendungsbereich des MRG.

**Aber selbst im MRG ist der Begriff „Betriebskosten“** insofern **unscharf definiert**, weil im Gesetz zu den taxativ aufgezählten Betriebskosten gemäß § 21 Abs 1 dann noch zusätzlich

<sup>4</sup> „privat“ als Unterscheidungsmerkmal zu gemeinnützigen Bauträgern und Gebietskörperschaften. Darunter fallen Vermieter, die bloß einige wenige Wohnung besitzen, aber auch Immobilieninvestoren, mit hunderten oder sogar tausenden Wohnungen in ihrem Eigentum.

<sup>5</sup> Errichtet vor 1953/1945.

<sup>6</sup> Grob gesagt: Alle vermieteten Wohnungen in vor 1945 errichteten Wohnhäuser (mit mehr als 2 Wohnungen) und alle danach errichteten Wohnungen in geförderten Mietwohnungsbauten mit mehr als zwei Mietgegenständen (exkl Genossenschaftswohnungen).

<sup>7</sup> In der Regel werden Verwaltungskosten nicht in den/als „Betriebskosten“ vorgeschrieben und abgerechnet, sondern als eigenständige Kostenposition.

<sup>8</sup> Siehe § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG, wo auf § 21 MRG (ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 und Abs. 6) und die §§ 23 und 24 MRG (ausgenommen die Verteilungsgrundsätze des § 24 Abs. 1) verwiesen wird.

die „**öffentlichen Abgaben, die von der Liegenschaft zu entrichten sind**“<sup>9</sup>, und die „**besonderen Aufwendungen**“ gemäß § 24 MRG genannt sind.

Unter dem letztgenannten Begriff versteht das Gesetz die „Gesamtkosten des Betriebes“ von Anlagen, die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienen. Das sind beispielsweise Aufzug, Waschküche, Kinderspielplatz, Sauna, Zentralheizung.

Das Gesetz selbst verwendet hier ausdrücklich andere Bezeichnungen und ordnet diese Kosten nicht den Betriebskosten zu! In der Praxis wird das aber unterschiedlich gehandhabt. Je nach Vermieter/Hausverwaltung werden in den Mietzins-Vorschreibungen oder jährlichen Abrechnungen zB die Strom- und Wartungskosten des Aufzuges unter „Betriebskosten“<sup>10</sup> ausgewiesen, oder extra verrechnet, unter „besondere Aufwendungen“ (neben anderen Kosten, die ausdrücklich als „Betriebskosten“ bezeichnet sind).

**Schon das MRG bietet mit seinen Regelungen also doch auch keine klare Basis, Kosten im Zusammenhang mit dem Wohnen immer eindeutig den „Betriebskosten“ zuzuordnen, oder sie von dieser Einordnung klar auszunehmen.**

Alle anderen wohnrechtlichen Materien-Gesetze (außer MRG und WGG) kennen den Begriff „Betriebskosten“ oder eine gesetzliche Definition dazu gar nicht. Es gibt aber in verschiedenen Gesetzen durchaus verwandte Begriffe. Erwähnt werden „Gebrauchskosten“ (= „die mit dem Gebrauche ordentlicher Weise verbundenen Kosten“; oft als „echte Betriebskosten“ bezeichnet)<sup>11</sup>, „Lasten“<sup>12</sup>, „Bewirtschaftungskosten“<sup>13</sup> und (laufende) „Aufwendungen“<sup>14</sup>, „sonstige Kosten des Betriebes“<sup>15</sup>, „Kosten der ... gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen“<sup>16</sup> oder „Aufwendungen und Kosten“<sup>17</sup>.

All diesen Begriffen ist gemeinsam, dass sie in den jeweiligen Gesetzen meist ohne nähere Definition über ihren Inhalt angeführt sind. Diese bleibt dann allenfalls den Gerichten überlassen, wenn es Streitigkeiten gibt. Ansonsten **bleibt es wohl auch weitgehend im unterschiedlichen individuellen Verständnis der jeweiligen Vertragspartner, Bewohner und Nutzungsberechtigten, welche Ausgaben beim Wohnen sie als „Betriebskosten“ verstehen.**

Zwar wird der Begriff „Betriebskosten“ sehr häufig verwendet, aber es wäre wohl sachgerechter, bei pauschaler Betrachtungsweise prinzipiell von den regelmäßig anfallenden Nebenkosten für das Wohnen oder den „laufenden Wohn-Nebenkosten“ zu sprechen.

Da schon der Gesetzgeber die mit den unterschiedlichen Rechtsformen des Wohnens in Zusammenhang stehenden Nebenkosten nicht einheitlich definiert, ist es nicht verwunderlich, dass es **auch im allgemeinen Sprachgebrauch und im Alltag der Bewohner verschiedene Bedeutungen und unterschiedliche Inhalte zum Begriff „Betriebskosten“** gibt. Wenn man also an Eigentümer oder Mieter die Frage richtet, wie hoch denn ihre Betriebskosten seien,

<sup>9</sup> § 21 Abs 2 MRG.

<sup>10</sup> Zusammen mit Kanal- und Müllgebühren.

<sup>11</sup> § 981 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB); die Gebrauchskosten haben gemäß der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH) den Charakter „echter Betriebskosten“.

<sup>12</sup> § 1099 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

<sup>13</sup> § 20 Abs 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>14</sup> §§ 31 und 32 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>15</sup> § 2 Z 10 Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG)

<sup>16</sup> § 11 Kleingartengesetz (KIGG)

<sup>17</sup> § 4 Landpachtgesetz (LPG)

wird man schon damit (uU höchst) unterschiedliche Vorstellungen darüber hervorrufen, wonach denn gefragt wird.

Eine einheitliche Verkehrsauffassung, was „Betriebskosten“ sind, gibt es also nicht.

Vor diesem Hintergrund sind auch die von der Statistik Austria publizierten Daten zu „Betriebskosten“ hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit und Aussagekraft eher mit Vorsicht zu betrachten.

## 1.2. Unterschiede zwischen Einfamilienhäusern und mehrgeschoßigen Wohnbauten

46,4 % aller Hauptwohnsitze in Österreich sind Ein- oder Zweifamilienhäuser.<sup>18</sup> Mehr als 93% dieser Immobilien werden von Ihren Eigentümerinnen selbst genutzt. Einfamilienhäuser haben durchschnittlich eine Wohnnutzfläche von 140,5 m<sup>2</sup>, bei Wohnungen in mehrgeschoßigen Wohnhäusern mit mindestens drei Wohnungen beträgt dieser Wert nur 71,6 m<sup>2</sup>.<sup>19</sup>

### 1.2.1. Einfluss der durchschnittlichen Wohnungsgröße

Nimmt man zum Beispiel zwei gleich große Haushalte mit völlig identem Nutzerverhalten, wobei einer in einem Durchschnitts-Einfamilienhaus und der andere in einer Durchschnitts-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (etwa in einer Genossenschaftswohnung) lebt, müssten sie wohl pro Wohnung/Haushalt gleich hohe Kosten für Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Müllabfuhr haben. Das gilt jedenfalls dann, wenn die Wohnungen in derselben Gemeinde liegen, etwa in Dornbirn, und die Haushalte für diese Leistungen dieselben Versorger/Dienstleister haben. Nehmen wir weiters an, dass diese Kosten bei beiden Haushalten jährlich 600 € oder umgerechnet monatlich 50 € pro Wohnung betragen. Umgelegt auf die Wohnnutzfläche bedeutet dies aber für den Haushalt im Einfamilienhaus eine jährliche Belastung von umgerechnet 4,27 €/m<sup>2</sup>, für den anderen Haushalt eine jährliche Belastung von umgerechnet 8,40 €/m<sup>2</sup>.

Kann man also daraus schließen, dass die Genossenschaftswohnung in Dornbirn bei diesen „Betriebskosten“ fast doppelt so teuer ist, als das Einfamilienhaus? Natürlich nicht! Der Unterschied resultiert lediglich daraus, dass Wohnungen in einem Segment im Durchschnitt (hier sogar erheblich) kleiner sind, und sagt nichts über die Unangemessenheit der Höhe von öffentlichen Gebühren/Betriebskosten aus. Auf jeweils die gesamte Wohnung betrachtet sind die Kosten ja tatsächlich gleich hoch.

Dennoch findet man in der medialen Diskussion und sogar in Fachkreisen solche und ähnlich unseriöse Vergleiche, um bestimmte Rechtsformen von Wohnungen, Gebäudekategorien, Vermieter(gruppen) oder Gemeinden, die öffentliche Dienstleistungen gegen Entgelt erbringen, zu diskreditieren.

**Die statistisch ermittelte Höhe des durchschnittlichen Betriebskostenbetrages pro m<sup>2</sup> sagt also vor allem einmal etwas darüber aus, wie beengt oder großzügig Haushalte in**

<sup>18</sup> Auf Einfamilienhäuser entfallen 34,7%, auf Zweifamilienhäuser 11,7%.

<sup>19</sup> Auf jede Person, die in einem Einfamilienhaus lebt, entfallen im Durchschnitt 54,6 m<sup>2</sup>. Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen beträgt dieser Wert im Durchschnitt 36,7 m<sup>2</sup>.

**einem bestimmten Wohnungssegment oder Bundesland durchschnittlich leben**, als dass sie ein verlässlicher Parameter für (zu) teure Wohnkosten wäre.

Ein weiterer in eine seriöse Betrachtung miteinzubeziehender Parameter wäre die Zahl der Bewohner; schließlich werden größere Haushalte etwa auch entsprechend mehr Wasser verbrauchen; damit kann auch eine höhere Haushaltsdichte pro m<sup>2</sup> eine (Teil-)Ursache höherer Betriebskosten sein.

### 1.2.2. „Betriebskosten“ im Einfamilienhaus, keine Gemeinschaftsanlagen, keine Hausverwaltung

Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern haben als laufende Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Wohnen in der Regel natürlich Kosten des Wasserbezuges (sofern nicht über einen Hausbrunnen versorgt), der Abwasserentsorgung und der Müllabfuhr zu tragen. Diese liegenschaftsbezogenen Dienstleistungen werden in der Regel von den Gemeinden erbracht, in denen die Objekte situiert sind; jedoch sind vereinzelt auch Sachverhalte bekannt, wo etwa private Wasserversorger einzelne Ortschaften und sogar ganze Landstriche mit Trink- und Brauchwasser beliefern.

Neben diesen fast existenziellen Leistungen und den damit in Zusammenhang stehenden Kosten, werden allenfalls noch alle die Aufwendungen als Wohn-Nebenkosten oder „Betriebskosten“ verstanden, welche Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern von den Gemeinden direkt mit einer einzigen gemeinschaftlichen Vorschreibung in Rechnung gestellt werden. Als Beispiel sei etwa die Vorschreibung einer Gemeinde im mittleren Niederösterreich genannt, welche die Positionen Grundsteuer B, Kanalbenützungsgebühr, Müllbehandlungsgebühren, Abfallwirtschaftsabgabe und die niederösterreichische Seuchenvorsorgeabgabe gemeinsam in Rechnung stellt.

In der Regel werden dann noch die Kosten des Rauchfangkehrers und für die Energie, die in Haus und Garten verbraucht wird, unter „Betriebskosten“ subsumiert. Darunter fallen für gewöhnlich die Aufwendungen für den elektrischen Strom sowie die Heiz- und Warmwasserkosten; mit den letztgenannten Aufwendungen sind meist die Kosten für den Einkauf des Primär-Energieträgers (Gas, Pellets, Öl, Strom) gemeint.

Sehr unwahrscheinlich ist, dass Einfamilienhauseigentümer etwa den Aufwand ihrer Eigenleistung, wenn Sie den Rasen mähen und die Hecke schneiden oder den Gehsteig kehren und im Winter dort den Schnee räumen, als Betriebskosten beurteilen würden. Davon kann man wohl eher nicht ausgehen, schließlich wird da ja von niemandem tatsächlich eine Rechnung gelegt, die zu bezahlen wäre. Sehr zweifelhaft ist auch, ob Kosten von Versicherungen zur Absicherung gegen bestimmte Risiken als „mit dem Betrieb“ zusammenhängend gesehen werden (können).<sup>20</sup>

Unstrittig ist wohl, dass im Einfamilienhaus keine Kosten eines Aufzuges anfallen, die hingegen bei mehrgeschoßigen Wohnbauten durchaus üblich sind; es bestehen auch keine Gemeinschaftsanlagen, die von mehreren Haushalten in Anspruch genommen werden. Selbst wenn solche Räume/Anlagen wie etwa eine Sauna, Waschküche, Kinderspielraum etc. vorhanden sind, sind die Kosten für die Strom-, Wärme- und Wasserversorgung zwar „Betriebskosten“; in der Regel fallen aber **im Einfamilienhaus keine Fremdkosten für die Reinigung und Betreuung** an. Weiters gibt es auch keinen Aufwand, um die Kosten der

<sup>20</sup> Es ist aber auch nicht auszuschließen, dass einige selbstnutzenden Einfamilienhauseigentümer die Kosten regelmäßiger Kleinreparaturen als „Betriebskosten“ verstehen.

Strom-, Wärme- und Wasserversorgung solcher Anlagen auf mehrere Haushalte aufzuteilen. Natürlich fallen auch keine Fremd-Kosten für einen Hausbesorger oder die Stiegenhaus- oder Gehsteigreinigung an.

Gegenüber einem Einfamilienhaus findet man in einem mehrgeschoßigen Wohnbau daher eine größere Anzahl an möglichen Betriebskosten-Positionen, etwa die Kosten von Gartenbetreuungs-, Schneeräumungs- und Reinigungsfirmen.

Vor allem aber bringt ein mehrgeschoßiger Wohnbau mit einer Mehrzahl an Haushalten und durchaus unterschiedlichen Interessen der Bewohner die Notwendigkeit mit sich, dass jemand die Bewirtschaftung des Hauses und der Liegenschaft organisiert. Dazu zählen etwa die Schaffung und Überwachung von Regelungen zur Benützung der Gemeinschaftsanlagen, die Besorgung und Beauftragung der Instandhaltung und Reparaturen in der Wohnhausanlage und oft auch in den Wohnungen, die Abwicklung der Verträge mit Drittfirmen und deren Bezahlung sowie die Abrechnung und Verteilung der im Rahmen der Bewirtschaftung der Liegenschaft entstandenen „Kosten des Hauses“ auf die einzelnen Miet- oder Wohnungseigentumsobjekte und ihre Bewohner. Diese Tätigkeit ist gemeinhin als Verwaltung der Liegenschaft/des Hauses/ der Wohnhausanlage bezeichnet, die in der Regel mit Kosten verbunden ist. Demgemäß fallen – im Gegensatz zu Einfamilienhäusern – bei praktisch allen mehrgeschoßigen Miet- und Eigentumswohnbauten<sup>21</sup> nicht unerhebliche **Verwaltungskosten** an; diese werden nicht immer als Teil der „Betriebskosten“ vereinnahmt und abgerechnet, sondern manchmal auch als eigenständige Kostenposition.

Nicht unerwähnt bleiben sollte gerade im mehrgeschoßigen Wohnbau die höhere Gefahr von Preisabsprachen, die für Wohnungseigentümer\*innen und vor allem für Mieter\*innen erheblich nachteilig sein können<sup>22</sup> und natürlich auch als „teure Betriebskosten“ durchschlagen. Das Dilemma, das man als Eigennutzer im Einfamilienhaus nicht hätte: Zwei Parteien<sup>23</sup> verhandeln Verträge und Kosten, eine dritte Partei bezahlt. Kein Wunder, kommen dabei nicht die günstigsten Preise heraus.<sup>24</sup>

### 1.2.3. Wohnungsbetriebskosten/Hausbetriebskosten

Betrachtet man die laufenden Nebenkosten beim Wohnen in einem Einfamilienhaus, dann gibt es in der Regel keine Notwendigkeit, diese zu verteilen oder zuzuordnen<sup>25</sup>. So ist es auch unerheblich, ob Stromkosten für die Beleuchtung des Gartens oder der Zugangswege und Abstellflächen im Außenbereich anfallen oder für das Innere der Wohnung, etwa für den Betrieb von Waschmaschine, PC, Fernseher, Küchengeräte etc.

**Im mehrgeschoßigen Wohnbau** ist die Sachlage durchaus anders; dort muss eigentlich unterschieden werden, zwischen den gemeinschaftlichen „Haus-Betriebskosten“, die auf alle Haushalte aufzuteilen und ihnen gegenüber anteilig abzurechnen sind, und den „Wohnungs-

<sup>21</sup> Nur bei kleineren Eigentumswohnanlagen findet manchmal eine Selbstverwaltung statt; aber selbst dort entstehen Verwaltungskosten, weil den die Verwaltung besorgenden MiteigentümerInnen natürlich (jedenfalls ein Mindestmaß an) Aufwandsersatz bezahlt wird.

<sup>22</sup> Wohnungseigentümer\*innen können einen treulosen Hausverwalter immerhin mit Mehrheitsbeschluss kündigen, Mieter\*innen nicht.

<sup>23</sup> Zum Beispiel: Vermieter oder Hausverwalter auf der einen Seite, die Versicherungsanstalt auf der anderen Seite.

<sup>24</sup> Noch kritischer ist dieser Punkt, wenn beide Verhandlungs- und Vertragsparteien einen finanziellen Vorteil von einer Vereinbarung haben, deren Kosten jemand anderer, nämlich der/die Wohnungsnutzer trägt. Das wären Provisionen und Kick-back-Zahlungen für Vermieter/Hausverwalter, die in Geschoßwohnbauten sowohl bei Miet- als auch bei Eigentumswohnungen von den Nutzern als Betriebskosten-Aufwand bezahlt werden.

<sup>25</sup> Allenfalls stellt sich dieses Problem bei Einliegerwohnungen, bzw. wenn zwei Haushalte ein Haus teilen.

Betriebskosten“, die jedem Haushalt ganz individuell entstehen. In der Regel **zahlen Wohnungsnutzer die „Haus-Betriebskosten“** (zB die anteiligen Stromkosten für die Beleuchtung von Stiegenhaus und Außenbereiche) **an den Hausverwalter**, wohingegen **die „Wohnungs-Betriebskosten“ direkt an die individuellen Vertragspartner** geleistet werden. Fragt man Mieter oder Wohnungseigentümer nach der Höhe ihrer Betriebskosten, erhält man oft nur Auskunft über die Höhe der an den Verwalter zu bezahlenden Haus-Betriebskosten<sup>26</sup>, während die Wohnungs-Betriebskosten unter den Tisch fallen. Ein weiteres Detail, warum man die im Einfamilienhaussegment und im Bereich des Geschoßwohnbaus regelmäßig erhobene Belastung mit „Betriebskosten“ wohl nicht seriös vergleichen kann.

Beim Einfamilienhaus werden die Energiekosten für Heizung und Warmwasser (= Kosten der Brennstoffe) in der Regel immer in die laufenden Wohn-Nebenkosten/„Betriebskosten“ einberechnet. Im mehrgeschoßigen Wohnbau werden diese Kosten nur dann den Betriebskosten (= Haus-Betriebskosten) zugeordnet, wenn die Beheizung über eine Zentralheizung erfolgt und die Kosten von der Hausverwaltung vorgeschrieben und abrechnet werden. Ansonsten - etwa bei einer Gasetagenheizung pro Wohnung oder bei einem Fernwärmeanschluss - werden die individuellen Heizkosten im Geschoßwohnbau nicht als „Betriebskosten“ bezeichnet; sie finden sich weder auf einer monatlichen Vorschreibung der Betriebskosten noch in der jährlichen „Betriebskosten-Abrechnung“.

### 1.3. Unterschiede in der Höhe der „Betriebskosten“ zwischen Bundesländern

Aus den Erhebungen der Statistik Austria wird regelmäßig der Schluss gezogen wird, dass „die Betriebskosten“ nirgends so teuer wie in Wien sind. Dieser Vergleich hinkt, abgesehen davon, dass er nichts über die Höhe von Gebühren für öffentlichen Dienstleistungen, wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung etc. aussagt.

Man negiert dabei nämlich schlichtweg die Tatsache, dass mehr als 90 % der Haushalte in Wien in mehrgeschoßigen Wohnbauten und nicht einmal 10% in Einfamilienhäusern leben, während etwa mehr als 75% aller burgenländischen Haushalte in Einfamilienhäusern wohnen.<sup>27</sup>

Wenn die Statistik Austria die im Zusammenhang mit dem Wohnen stehenden Nebenkosten erhebt, und ausgewählte Bewohner nach ihren „Betriebskosten“ fragt, wird sie schlichtweg nicht vergleichbare Werte bekommen. Wenn ein Bewohner eines Einfamilienhauses die gleiche Frage gestellt bekommt, wie der Bewohner eines mehrgeschoßigen Hauses, egal ob dort als Mieter oder Wohnungseigentümer wohnend, ist es naheliegend, dass dieser Begriff von den jeweils Befragten unterschiedlich ausgelegt wird. Damit werden in den Antworten aber unter „Betriebskosten“ unterschiedliche Inhalte transportiert, womit die Ergebnisse nicht wirklich vergleichbar sind.

Genauso wenig, wie man „Betriebskosten“ zwischen anders gearteten Gebäudesegmenten und Rechtsformen innerhalb eines Bundeslandes seriös vergleichen kann, kann man die

<sup>26</sup> Nur diese werden ja als „Betriebskosten“ vorgeschrieben.

<sup>27</sup> Laut Mikrozensus 2019 sind zB 2,8 % der Wiener Hauptmietwohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern; im Burgenland sind es 23,6 %. Zudem befinden sich im Burgenland 47,5 % der Mietwohnungen in Gebäuden mit 3 bis maximal 9 Wohnungen – in denen es häufig keinen Lift oder „extravagantere“ Gemeinschaftsräume wie etwa eine Sauna gibt; in Wien sind lediglich 11,9 % der Mietwohnungen in Gebäuden mit maximal 9 Wohnungen. Die überwiegende Mehrzahl der Mietwohngebäude in Wien hat 10 oder mehr Wohnungen.

Betriebskosten von Bundesländern in Relation setzen, die **unterschiedliche Strukturen im Gebäudebestand oder/und in den Rechtsformen des Wohnens** haben.

Könnte man die durchschnittlichen Gesamtsummen an „Betriebskosten“ pro Haushalt, die von allen selbstnutzenden Eigentümern von Einfamilienhäusern in Eisenstadt oder Mödling angegeben werden, tatsächlich seriös mit der durchschnittlichen Gesamtsumme an Betriebskosten pro Haushalt vergleichen, die alle Wohnungseigentümer und Mieter in den mehrgeschossigen Wohnbauten in derselben Stadt haben? Die Frage muss mit nein beantwortet werden, fallen doch bei Miet- oder Eigentumswohnungen in mehrgeschoßigen Wohnbauten mehr und andere Kostengruppen als Betriebskosten an, als bei der Eigennutzung von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Zudem ist es absurd, die durchschnittliche Höhe der Betriebskosten pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche nach Regionen zu vergleichen, weil – wie schon angesprochen – im Ergebnis schlichtweg die Tatsache durchschlägt, dass die durchschnittlichen Wohnungsgrößen zwischen den Regionen/Bundesländern und/oder zwischen bestimmten Wohnungstypen erheblich voneinander abweichen.

Will man sachlich an das Thema herangehen, müsste man etwa die Gebühren für öffentliche Dienstleistungen zwischen vergleichbaren Gemeinden/Städten in Betracht ziehen. Dann wären etwa die Gebühren pro m<sup>3</sup> Trinkwasser zu vergleichen und nicht der „Warenkorb Betriebskosten“ ohne standardisiertem Inhalt, pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche; letztere Betrachtungsweise kann dazu führen, dass Luxuswohnungen als die billigsten in der Betriebskostenbelastung ausgewiesen wären.

#### 1.4. Unterschiede innerhalb der mehrgeschoßigen Wohnbauten

Ohne Zweifel kann man mehrgeschoßige Wohnbauten hinsichtlich ihrer nutzer- und gebäudebezogenen Wohn-Nebenkosten wohl eher miteinander vergleichen, als sie in Relation zu Einfamilienhäusern zu setzen.

Dabei stellt sich die Situation betreffend die möglichen Auswertungen von Angaben der Bewohner aber auch innerhalb dieser Vergleichsgruppe als nicht ganz einfach dar. Unterschiede ergeben sich etwa draus, dass **in manchen Vorschreibungen und Abrechnungen über „Betriebskosten“ die Heiz- und Warmwasserkosten inkludiert sind, in anderen aber nicht**. Die Nebenkosten von Wohnungen können dann teurer erscheinen, obwohl sie es in Summe gar nicht sind.

Darüber hinaus können in Häusern und Wohnhausanlagen unterschiedlich viele, uU auch sehr kostenaufwendige Gemeinschaftsanlagen vorhanden sein, Garagen, Aufzüge, Schwimmbäder und Saunen, um nur einige zu nennen. Oder es sind zwar im Grund gleichartige Gemeinschaftsanlagen vorhanden, jedoch von unterschiedlicher Ausdehnung; man denke etwa an Wohnhausanlagen mit sehr großzügigen allgemeinen Grünflächen im Vergleich zu solchen mit einem gemeinschaftlichen Minigarten<sup>28</sup>.

Schließlich gibt es auch **Wohnhausanlagen, in denen sogar Reparaturkosten und Kosten zur Ansparung für Verbesserungsarbeiten in die „Betriebskosten“ einfließen**; und das könnte in bestimmten Fällen durchaus legal sein.

---

<sup>28</sup> Ein gutes Beispiel wäre etwa ein größeres Zinshaus in der Vorstadt, errichtet 1895 mit einem winzig kleinen betonierten Innenhof, im Vergleich zu einem Gemeindebau mit ähnlich vielen Wohnungen aus der Zwischenkriegszeit, mit mehr als 40% Grünflächen.

Aus all diesen und anderen Gründen können auf den ersten Blick überdurchschnittlich hoch scheinende „Betriebskosten“ sachlich begründet sein.

## 1.5. „Betriebskosten“ von Wohnungseigentümern

Wohnungseigentümer haben in der Regel eine viel umfassendere und breitere Vorstellung, was denn „Betriebskosten“ seien, als das die Eigentümer von Einfamilienhäusern haben (müssen). Kein Wunder, das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nennt „Bewirtschaftungskosten“, „laufende Aufwendungen“ und „Beiträge zur Rücklage“ als die den Wohnungseigentümer treffenden Nebenkosten, die mit seiner Wohnnutzung zusammenhängen.

Zudem werden Wohnhausanlagen mit Eigentumswohnungen, auch wenn sie nur als Reihenshausanlagen errichtet sind, meist von einem professionellen Hausverwalter organisiert und verwaltet; in diesem Zusammenhang fällt ein nicht unerheblicher Teil von „Betriebskosten“ als Verwaltungskosten an. Eine solche Kostenposition ist für selbstnutzende Eigentümer eines Einfamilienhauses undenkbar.

Vielleicht sollte man noch erwähnen, dass **das WEG den Begriff „Betriebskosten“ gar nicht kennt**, dennoch wird er in der Praxis von Hausverwaltungen auch bei Wohnhäusern mit Eigentumswohnungen sowohl bei den monatlichen Vorschreibungen als auch bei Jahres-Abrechnungen häufig verwendet. Damit sind in der Regel laufende Aufwendungen ohne die Kosten von größeren Reparaturen gemeint. Da das Mietrechtsgesetz hier aber ja nicht gilt, sondern die Zuordnung von Kosten bei Vorschreibung und Abrechnung weitgehend im Belieben der Hausverwaltung steht, ist es auch nicht weiter problematisch, wenn Reparaturen unter „Betriebskosten“ verrechnet werden. Es ist aber der Vergleichbarkeit von „Betriebskosten“ mit anderen Wohnhausanlagen oder gar anderen Wohnungssegmenten hinderlich.

Unabhängig davon, dass die monatlichen Vorschreibungen für die Wohnungseigentümer meist mehrere unterschiedlich bezeichnete Kostenpositionen enthalten und davon nur eine ausdrücklich als „Betriebskosten“ bezeichnet ist, neben **idR „Beitrag zur Rücklage“ oder Zahlung für den „Instandhaltungsfonds“ und oft „Heizkosten“ sowie manchmal „Annuität“**, verstehen viele Wohnungseigentümer die Gesamtsumme ihrer monatlichen Vorschreibungen von der Hausverwaltung als Nebenkosten beim Wohnen und daher als „Betriebskosten“. Es werden also oft alle monatlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer, ihre Gesamtsumme, unter diesem Begriff subsumiert.

Dazu ein Beispiel aus dem Blog einer Eigentumswohnhausanlage in Graz:

	<b>Anteil in %</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Betriebskosten</b>	<b>an Kosten</b>	<b>zu 2016</b>
Grundsteuer	4,19%	0,00%
Kanalgebühr	9,85%	0,46%
Müllabfuhr	4,87%	-2,54%
Kaltwasser	6,01%	2,68%
Strom allgem.	1,36%	6,68%
Verwaltungshonorar	2,97%	4,00%
Gebäudeversicherung	3,75%	1,51%
Hausbetreuung mit Abfertigung	26,31%	-6,74%
Instandhaltung	2,35%	41,46%
Liftkosten	3,50%	11,72%
Bankspesen/KESt	0,17%	-14,70%
Zinsertrag	-0,01%	1,41%
Aufwand Reparaturfonds	14,52%	0,00%
Sauna/Solarium Einnahmen netto	-0,02%	176,82%
<b>Summe Heizkosten</b>	<b>20,18%</b>	<b>4,79%</b>
<b>Betriebskosten gesamt</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,36%</b>

**Sowohl Instandhaltung als auch der Aufwand für den Reparaturfonds zählen für die Bewohner dieser Wohnhausanlage offensichtlich zu den „Betriebskosten“.**

So ist es auch nicht verwunderlich, dass vermietende Wohnungseigentümer gerne ihre gesamten von der Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen und jährlich abgerechneten „Nebenkosten“ (inkl. Erhaltungsaufwand und Ansparungen für zukünftige Verbesserungsarbeiten) ihren Mieter als „Betriebskosten“ verrechnen (wollen). Sofern dies – egal ob rechtlich zulässig oder nicht – von den Mietern akzeptiert wird, zahlen diese jedenfalls überdurchschnittlich hohe Nebenkosten zum Mietzins, die sie in der Regel als „Betriebskosten“ ansehen.

Umgekehrt werden bei Verkaufsangeboten/Inseraten über Eigentumswohnungen bei den Informationen über die monatlichen Kosten manchmal nur die von der Hausverwaltung ausdrücklich als „Betriebskosten“ bezeichneten Positionen bekanntgegeben, andere monatlich zu zahlenden Nebenkosten bleiben unerwähnt<sup>29</sup>.

<sup>29</sup> Etwa Beiträge zur Rücklage, Annuitäten für Instandhaltungs- oder Errichtungsdarlehen, etc.

## 1.6. „Betriebskosten“ bei Mietwohnungen

Wie bereits erwähnt, finden sich detaillierte gesetzliche Regelungen zu „Betriebskosten“ allein im Mietrechtsgesetz, weshalb sie lediglich für die Mietverhältnisse, die dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegen, anwendbar sind, und mit einer (wesentlichen) Einschränkung auch für Genossenschaftswohnungen.

### 1.6.1. Mietwohnungen außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG und des WGG

Für etwa 440.000 Mietverhältnisse (das sind 25% aller Mietverhältnisse) sind die BK-Regelungen des MRG nicht unmittelbar anwendbar; hier gelten die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB). Interessanter Weise geht dieses Gesetz von einem sogenannten Pauschalmietzins aus, der frei vereinbart werden kann. Gemäß § 1099 ABGB trägt dann aber „alle Lasten und Abgaben“ der Vermieter, aus dem bezahlten „Zins“ (= Mietzins/Entgelt).

Dieses System des ABGB ist wohl daraus begründet, dass der Vermieter mangels irgendwelcher Mietzinsobergrenzen die laufenden Nebenkosten ja ohnehin in die Mietzinsvereinbarung einpreisen kann. Es ist insofern auch sachgerecht, als der Vermieter dadurch gefordert ist, in seinen Verträgen zum Betrieb der Liegenschaft – sofern diese „verhandelbar“ sind, so wie etwa die Versicherungs-, Betreuungs-, Verwaltungs- und Energieversorgungsverträge - möglichst günstige Vereinbarungen zu den Nebenkosten zu treffen, weil diese dann bei ihm durchgeschlagen.<sup>30</sup> Ungünstige Vereinbarungen in seinem Einflussbereich schmälern seinen Ertrag aus den Mieteinnahmen, fallen folgerichtig als Konsequenz seines (Nicht-)Handelns ihm zur Last.

Jedenfalls bei freier Mietzinsgestaltung soll der Vermieter offensichtlich nicht auch noch zusätzlich den Vorteil haben, das Risiko seines mangelnden Bemühens um günstige Verträge zum Betrieb der Liegenschaft einfach auf die Mieter überwälzen zu können. Mieter sollen nicht den Nachteil zu tragen haben, dass sich der Vermieter in den Vertrags- und Preisverhandlungen mit der Versicherungsanstalt, dem Hausverwalter, der Bewachungs- oder Reinigungsfirma oder dem Entrümpelungsunternehmen nicht bemüht, kostengünstige Verträge zu erhalten; sondern vielleicht im Gegenteil sogar noch Kick-back-Zahlungen für sich aushandelt, welche den Mietern zusätzliche Kostenbelastungen bescheren.

Diese Gesetzeslage ist jedoch „dispositiv“; sie kann vertraglich abgeändert werden. Es finden sich daher **in der Praxis auch außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG** praktisch nur Mietverträge mit **Vereinbarungen, welche die Mieterseite zur Zahlung eines (Haupt)Mietzinses zuzüglich von „Bewirtschaftungskosten“ oder „Betriebskosten“ oder „Nebenkosten“ an die Vermieterseite verpflichtet.**

Mangels Geltung spezifischer gesetzlicher Bestimmungen<sup>31</sup> muss man die jeweilige vertragliche Vereinbarung auf ihren Inhalt prüfen, um erkennen zu können, welche Kostenpositionen denn da alle vereinbart sind. Gerade in Mietverträgen über neuere frei finanziert errichtete mehrgeschoßige Wohnbauten von Investoren finden sich dann geradezu **ausufernde Definition von „Betriebskosten“**, die versuchen jeden Cent, der in Zukunft für die bzw. auf der Liegenschaft ausgegeben wird, zusätzlich zum Mietzins auf die Mieter zu

<sup>30</sup> Einsparungen bei den „Betriebskosten“ erhöhen den Gewinn des Vermieters.

<sup>31</sup> Gemeint: §§ 15, 17, 21 ff MRG.

überwälzen. Selbst wenn es um **aufwendige Sanierungen** etwa wegen Bauschäden geht, sollen sich die **Kosten in den „Betriebskostenabrechnungen“** finden und von den Mietern zu tragen sein. Auch **erhebliche Kosten für Hausverwaltung<sup>32</sup> und Hausbetreuung**, die in der Regel im Vertrag sehr unklar definiert sind, fallen so an.

Natürlich kann man solche Verträge, vor allem wenn es vorformulierte Vertragsmuster sind, zumindest teilweise rechtlich in Frage stellen: Wegen der meist kurzzeitigen Befristungen und der damit zusammenhängenden Erpressbarkeit der Mieterinnen, die auf Vertragsverlängerung hoffen, sowie wegen des Prozessrisikos **gehen die durch die Vereinbarungen finanziell benachteiligten Nutzer aber nicht dagegen vor.**

Selbst wenn es gelingt, solche für die Nutzer nachteilige Vereinbarungen über Nebenkosten rechtlich so zu knacken, dass überschießende Vereinbarungen unwirksam sind, muss man sich doch fragen, was – wenn kein Pauschalmietzins vereinbart ist – als **ausgewogene und faire Regelung einer Überwälzung von Nebenkosten** anzusehen ist. Dazu könnte man – mit Modifikationen - auf die **Rechtsprechung zu den „echten“ Betriebskosten** zurückgreifen.

### 1.6.2. Was sind denn „echte“ Betriebskosten?

Diese Frage stellt sich für die Gerichte<sup>33</sup> regelmäßig dann, wenn sie eine Streitigkeit entscheiden müssen, ob denn die Überlassung einer Immobilie als unentgeltlicher Leihvertrag oder entgeltlicher Mietvertrag erfolgte.

Damit ein Vertrag als Leihvertrag qualifiziert wird, muss der Gebrauch der Wohnung „unentgeltlich“ sein, was aber nicht heißt, dass man völlig gratis wohnt. Unentgeltlichkeit wird nämlich auch dann angenommen, wenn der Nutzer nur die „Gebrauchskosten“ und zusätzlich ein geringes Entgelt (= „Anerkennungszins“<sup>34</sup>) bezahlt.<sup>35</sup>

„**Gebrauchskosten**“ werden dabei regelmäßig als „echte Betriebskosten“ bezeichnet, das sind mehr oder weniger solche Kosten, die als „Durchläufer“ **mit der Nutzung durch die Bewohner unmittelbar etwas zu tun haben, die also durch die Nutzung unmittelbar verursacht werden**; wie etwa die Kosten der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Müllabfuhr, Energiekosten und die Reinigungskosten. Solche Kosten, die den Eigentümer ohne die Überlassung des Gebrauchs der Wohnung träfen, sind keine „echte Betriebskosten“. Nach der Rechtsprechung<sup>36</sup> sind etwa die Grundsteuer und die Versicherungskosten keine Gebrauchskosten, also keine „echten“ Betriebskosten. Weiters zählen natürlich Kosten der Erhaltung und Verbesserung nicht dazu. Insofern ist die Bezahlung der Instandhaltungsrücklage durch den Nutzer für den Eigentümer nicht „Betriebskosten“, sondern Entgelt.

<sup>32</sup> Meist wird mehr eingehoben, als der im Vollenwendungsbereich des MRG höchstzulässige Betrag.

<sup>33</sup> 7 Ob 218/14f; 8 Ob 25/06v; 1 Ob 132/08f.

<sup>34</sup> Nicht mehr als ca. 10 bis 12% der ortsüblichen Miethöhe.

<sup>35</sup> Dabei geht es darum, Umgehungen des Mieterschutzes (insbesondere des Kündigungsschutzes) zu verhindern. Leihverträge – auch über Immobilien - können vom Eigentümer (= Leihgeber) jederzeit beendet werden, ohne Angabe von Gründen. Zahlt jemand Entgelt für die Nutzung einer Wohnung in einer nicht vernachlässigbaren Höhe, dann soll dieser Vertrag dem Mietrecht unterliegen; es ist ein Mietvertrag, selbst wenn er als „Leihvertrag“ übertitelt ist.

<sup>36</sup> 7 Ob 218/14f: keine echten Betriebskosten sind: Grundsteuer, Bankgebühren, „Hauszubehör“, „Kleinreparaturkosten“, Versicherung der Liegenschaft (im Regelfall); Raten für die anteilige Rückzahlung der Sanierungsdarlehen und Beiträge zum Reparaturfonds.

In der Regel handelt es sich um Sachverhalte, wonach jemandem die Nutzung einer Eigentumswohnung überlassen wurde, mit der Vereinbarung, der Nutzer habe die jeweiligen monatlichen sich an den Eigentümer richtenden Vorschriften durch die Hausverwaltung 1:1 zu bezahlen. Für den die Wohnung überlassenden Wohnungseigentümer stellt es sich so dar, dass die Nutzer damit ja nur „die Betriebskosten“ zahlen würden, und sonst nichts. Die Rechtsprechung sieht das jedoch anders, weil sie die monatlichen Zahlungen, die die Nutzer im Namen der Eigentümer leisten, differenziert betrachten. Sie definiert **Gebrauchskosten (iSv „echte“ Betriebskosten)** und **unterscheidet sie vom Rest der monatlichen Zahlungen**, der als Entgelt angesehen wird. Im nächsten Schritt wird der als Entgelt anzusehende Betrag mit dem ortsüblichen Mietzins für vergleichbare Wohnungen verglichen. Ist der vom Nutzer als Entgelt bezahlte Betrag ungefähr 10 bis 12 % des ortsüblichen Mietzinses oder weniger, dann liegt gemäß der Rechtsprechung ein Leihvertrag vor. Ist der konkrete als Entgelt einzuordnende Betrag höher, liegt ein Mietvertrag vor.

### 1.6.3. Betriebskosten – Verträge zu Lasten der Mieter\*innen

Im mehrgeschoßigen Wohnbau wird die Bewirtschaftung des Hauses und der Liegenschaft regelmäßig nicht direkt von den Personen organisiert, welche die daraus resultierenden Kosten dann auch endgültig zu tragen haben. In der Regel verhandeln zwei Parteien (Hausverwalter/Vermieter auf der einen Seite, die Versicherungsanstalt oder Reinigungsfirma auf der anderen Seite) Verträge und Bedingungen, jemand Dritter (andere Personen = Mieter oder Wohnungseigentümer) müssen den finanziellen Aufwand tragen. Kein Wunder, wenn so nicht die günstigsten Preise herauskommen.

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

Wie bereits kurz erwähnt, besteht daher gerade im mehrgeschoßigen Wohnbau bei der Bewirtschaftung der Liegenschaft die Gefahr von Preisabsprachen, die für Wohnungseigentümer\*innen und vor allem für Mieter\*innen erheblich nachteilig sein können; diese würden dann natürlich als „teure Betriebskosten“ durchschlagen.

Wohnungseigentümer haben zumindest in der Theorie gegenüber den Mietern den Vorteil, dass sie mittels Mehrheit den Verwalter wechseln oder sogar die Selbstverwaltung beschließen können. Mieter haben diese Möglichkeit nicht.

Im Bereich der Mietwohnungen ist es besonders kritisch, wenn bei Verträgen über die Bewirtschaftung beide Verhandlungs- und Vertragsparteien einen finanziellen Vorteil von einer Vereinbarung haben, deren Kosten jemand anderer (nämlich die Wohnungsnutzer) tragen. Etwa dann, wenn Vermieter/Hausverwalter **Provisionen und Kick-back-Zahlungen** vom Vertragspartner bekommen, die natürlich **in die den Mieterinnen verrechneten „Betriebskosten“ eingepreist** werden. Ähnliche Effekte kann man in den Fällen beobachten, in denen Reinigungsfirmen, Hausverwaltung, Versicherungen und andere Dienstleister zum Konzern des Vermieter-Unternehmens gehören oder in wirtschaftlicher oder familiärer Nahebeziehung zur Vermieter- und/oder Verwalterseite stehen.

Vor allem in den letzten Jahren sind auch vermehrt Sachverhalte zu beobachten, bei denen Hausverwaltungen - trotzdem sie den Mietern schon tausende Euro Hausverwalterhonorar verrechnen - zusätzlich noch weitere erhebliche Kosten für „Hausbetreuung“, „Sicherheitsüberprüfungen“, „Wartungen“ etc als Betriebskosten verrechnen.

#### 1.6.4. Mietwohnungen im Vollanwendungsbereich des MRG

Für die Mietverhältnisse, die dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegen<sup>37</sup>, **finden sich in §§ 15, 17, 21 ff MRG detaillierte Regelungen zu „Betriebskosten“**. Für Genossenschaftswohnungen gilt fast dieselbe gesetzliche BK-Definition;<sup>38</sup> dort werden Verwaltungskosten in der Regel nicht als „Betriebskosten“ vorgeschrieben und abgerechnet, sondern als eigenständige Kostenposition.

Aber selbst im MRG ist der Begriff „Betriebskosten“ insofern unscharf definiert, weil im Gesetz zusätzlich zu den taxativ aufgezählten Betriebskosten gemäß § 21 Abs 1 auch noch **die „öffentlichen Abgaben, die von der Liegenschaft zu entrichten sind“<sup>39</sup>, und die „besonderen Aufwendungen“** gemäß § 24 MRG genannt sind. Unter dem letztgenannten Begriff versteht das Gesetz die „Gesamtkosten des Betriebes“ von Anlagen, die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienen. Das sind beispielsweise Aufzug, Waschküche, Kinderspielplatz, Sauna, Zentralheizung.

Das Gesetz selbst verwendet hier ausdrücklich andere Begriffe und **ordnet diese Kosten nicht den Betriebskosten zu**. In der Praxis wird das von Hausverwaltungen und Vermietern aber unterschiedlich gehandhabt. Mal werden in den Mietzins-Vorschreibungen oder jährlichen Abrechnungen zB die Strom- und Wartungskosten des Aufzuges unter „Betriebskosten“ ausgewiesen, mal werden sie unter der Bezeichnung „besondere Aufwendungen“ extra verrechnet (neben anderen Kosten, die ausdrücklich als „Betriebskosten“ benannt sind).

**Schon das MRG bietet mit seinen Regelungen also doch auch keine klare Basis, Kosten im Zusammenhang mit dem Wohnen immer eindeutig den „Betriebskosten“ zuzuordnen, oder sie von dieser Einordnung klar auszunehmen.**

Ein einfaches Beispiel aus der Warte von Wohnungssuchenden: Ein Wohnungsangebot um einen Brutto-Mietzins von monatlich € 700 „inklusive Betriebskosten“ kann gegenüber einer Wohnung mit einem Brutto-Mietzins von monatlich € 800 „inklusive Betriebskosten“ teurer sein, wenn bei der zweiten Wohnung etwa die Kosten für Heizung-und Warmwasser inkludiert sind, während sie bei der ersten Wohnung mit monatlich € 140 noch extra zu bezahlen sind.

Überdies: wenn Inserate die „Betriebskosten“ angeben, sind dies nur die monatlichen Zahlungen, die nichts über die in einem Jahr tatsächlich angefallenen Kosten aussagen; diese werden ja erst in der Jahresabrechnung ausgewiesen. Auch dabei kann es sich ergeben, dass die im Inserat angegebenen Betriebskosten im Vergleich zu einer anderen Wohnung günstiger scheinen, aufgrund der Jahresabrechnung dann aber teurer sind.

Zu den Betriebskosten, die der Vermieter gemäß dem MRG (§§ 21 ff MRG) an die Hauptmieter weiter verrechnen darf, gehören folgende, vom Vermieter aufgewendete Ausgaben/Kosten für

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung/Kanalräumung
- Rauchfangkehrung

---

<sup>37</sup> Grob gesagt: Alle vermieteten Wohnungen in vor 1945 errichteten Wohnhäuser (mit mehr als 2 Wohnungen) und alle danach errichteten Wohnungen in geförderten Mietwohnungsbauten mit mehr als zwei Mietgegenständen (exkl Genossenschaftswohnungen).

<sup>38</sup> Siehe § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG, wo auf § 21 MRG (ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 und Abs. 6) und die §§ 23 und 24 MRG (ausgenommen die Verteilungsgrundsätze des § 24 Abs. 1) verwiesen wird.

<sup>39</sup> § 21 Abs 2 MRG.

- Unratafuhr (Kosten der Müllabfuhr aber auch von Entrümpelungen, soweit es sich um so genanntes „herrenloses Gut“ auf/allgemeine Teilen des Hauses handelt; also um Sachen, die keiner bestimmten Person zugeordnet werden können)
- Schädlingsbekämpfung
- Stiegenhaus- und Hofbeleuchtung
- die angemessene Versicherung gegen Brandschäden (Feuerversicherung)
- die angemessene Haftpflichtversicherung (Versicherung, die die gesetzliche Haftung des Hauseigentümers abdeckt)
- die angemessene Leitungswasserschadenversicherung
- die angemessene Versicherung gegen andere Schäden (die häufigsten Fälle sind Sturmschaden- und Glasbruchversicherungen), wenn die Mehrheit der Mieter (berechnet nach Mietgegenständen) dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung eines solchen Versicherungsvertrages zugestimmt hat;
- den Hausbesorger bzw. die Hausbetreuung<sup>40</sup>;
- die Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren und dergleichen. (Dafür darf je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses ein Betrag in der Höhe des Kategorie-A-Betrages (dzt 3,60 €/m<sup>2</sup>) verrechnet werden. Dies unabhängig davon, ob der Hauseigentümer die Verwaltung des Hauses selbst durchführt oder sie einer professionellen Hausverwaltung übergeben hat.)

Neben diesen „Betriebskosten“, die im Mietrechtsgesetz abschließend aufgezählt sind, dürfen noch die öffentlichen Abgaben überwältzt werden. Dazu gehört nach herrschender Rechtsprechung und Lehre die Grundsteuer, die für die Liegenschaft zu entrichten ist.<sup>41</sup>

Schließlich gibt es auch noch die „Gesamtkosten des Betriebes“ von Gemeinschaftsanlagen („besondere Aufwendungen“ iSd § 24 MRG), also zum Beispiel des Aufzugs, der Gemeinschaftswaschküche, des Schwimmbades, der Sauna oder etwa auch der Zentralheizung. Die Kosten der Betreuung (zB Rasenmähen, Unkrautjäten, Sträucherschneiden, etc.) der Grünanlagen, die zum Haus gehören, können ebenfalls überwältzt werden.

Grundsätzlich dürfen nur die Kosten des Betriebes, nicht aber auch der Erhaltung direkt überwältzt werden.

Aus der obigen Aufstellung lässt sich folgender Grundsatz ableiten:

### **Betriebskosten ≠ öffentliche Gebühren**

Die verkürzende aber unrichtige Darstellung, dass die Betriebskosten doch mit den Gebühren und Kosten der öffentlichen Hand gleichzusetzen seien, findet man in der öffentlichen Diskussion jedoch immer wieder. „Schuldige“ für Steigerungen der Betriebskosten sind dann nicht Hausverwalter, Versicherungen, oder Reinigungsfirmen, sondern schnell die Städte und Gemeinden, obwohl deren Wasser-, Kanal- und Müllgebühren in der Regel nicht einmal 30% der gesetzlichen MRG-Betriebskosten ausmachen; wenn man Aufzugs- und Heizkosten berücksichtigt ist ihr Anteil noch geringer.

<sup>40</sup> Unter der Position „Hausbetreuung“ ist idR unklar, was denn alles damit gemeint ist. In letzter Zeit kommt es öfter vor, dass Hausverwaltungen für sich selbst nicht nur Hausverwaltungskosten verrechnen, sondern diverse zusätzliche Kosten, welche sie mit verschiedenen „Betreuungsleistungen“ begründen; idR ohne dass dies aus Mietersicht sachlich gerechtfertigt wäre.

<sup>41</sup> 5 Ob 124/10m (wobl 2011/90 = immolex-LS 2010/97 = Zak 2010, 396).

Tabelle 1: MVÖ Betriebskostenspiegel 2019 (Abrechnungsjahr 2017)							
	Gesamt	Müll	Wasser und Kanal	Versicherung	Reinigung	Verwaltung	Lift
Pro Jahr / m <sup>2</sup> EXKL. Ust	24,48 €	2,85 €	4,43 €	5,48 €	5,47 €	3,43 €	2,82 €
Pro Monat / m <sup>2</sup> EXKL. Ust	2,04 €	0,24 €	0,37 €	0,46 €	0,46 €	0,29 €	0,24 €

Unter Betriebskosten sind sogar weitere Einnahmen der Vermieter/Immobilienwirtschaft versteckt, die ihnen endgültig verbleiben. Zur Deckung der **Auslagen für die Verwaltung** zahlen die Mieter einen pauschalen Fixbetrag, den der Vermieter selbst einnehmen darf. Und zwar unabhängig davon, ob er Aufwände in dieser Höhe überhaupt hat. In dem Zusammenhang muss auch darauf hingewiesen werden, dass diese gesetzliche Vermieter-Einnahme **in den letzten 40 Jahren um mehr als 1000 % gestiegen** ist. Wenn der Vermieter die Verwaltung selbst besorgt, oder einem professionellen Hausverwalter ein geringeres Entgelt bezahlt, als er den Mietern verrechnet, erhöht dies seinen Ertrag.

**Man fragt sich auch nach der sachlichen Rechtfertigung dieser Kosten, wird doch ein Verwalter in der Regel im ausschließlichen Interesse des Vermieters tätig.** Für die Bestellung der Hausverwaltung wird regelmäßig ein Verwaltungsvertrag aufgesetzt, um die konkreten vom Eigentümer gewünschten Leistungen vertraglich festzuhalten. Die darin vereinbarten Punkte sind üblicherweise etwa Inkasso der Vorschreibungen, Einmahnung von Rückständen und Rechtsverfolgung säumiger Mieter, Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben für den Eigentümer, Erstellung der Jahresabrechnung, Mitteilung der für die jeweiligen Umsatzsteuervoranmeldungen sowie Jahreserklärungen notwendigen Angaben, die Vertretung des Eigentümers vor der mietrechtlichen Schlichtungsstelle und seine Vertretung vor Verwaltungsbehörden, Verwahrung der zur Verwaltung der Objekte erforderlichen Urkunden, Verträge und sonstigen Unterlagen wie Bescheide, Pläne, usw.

Dass diese Tätigkeiten des Verwalters im Auftrag oder (überwiegend) zum Vorteil der Mieterseite sind, wird man da nicht behaupten können; es **wäre also durchaus sachlich**, dass – wie in Deutschland der Fall – **diese Kosten auch in Österreich keine auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten mehr darstellen.**

Weitere Einnahmen von Vermietern und Hausverwaltungen (und keine bloßen „Durchläufer“), die von Mietern als „Betriebskosten“ zu bezahlen sind, wurden schon in anderen Kapiteln angesprochen; etwa dann, wenn Vermieter/Hausverwalter Provisionen und Kick-back-Zahlungen vom Vertragspartner bekommen, die natürlich in die den Mieterinnen verrechneten „Betriebskosten“ eingepreist werden. Ähnliche Effekte kann man in den Fällen beobachten, in denen Entrümpelungs- oder Reinigungsfirmen, Versicherungen und andere Dienstleister zum Konzern des Vermieter-Unternehmens oder in wirtschaftlicher oder familiärer Nahebeziehung zur Vermieter- oder Verwalterseite stehen.

## 1.7. Irreführende monatliche „Betriebskosten-Akonti“ – absichtliche Täuschung?!

In den Wohnrechtsberatungen der Arbeiterkammern häufen sich die Beschwerden von Mietern mit meist erst relativ kurz bestehenden Mietverträgen, über monatlich zu niedrig angesetzte Betriebskostenbeträge und horrenden Nachforderungen der Hausverwaltungen aus den BK-Abrechnungen, meist im dreistelligen, manchmal im vierstelligen Bereich.

Sowohl das MRG als auch die Mietverträge außerhalb des Vollenwendungsbereich des MRG und WGG sehen ja in der Regel vor, dass man als Mieter die Betriebskosten eines Jahres in der Form zu zahlen hat, dass man neben dem Hauptmietzins zusätzlich monatliche Zahlungen (Pauschalbeträge, Akonto-Beträge, ...) auf diese Kosten leistet, die dann im Nachhinein – im Folgejahr – mit den tatsächlichen Kosten abgerechnet werden.

**Die monatlich zu zahlenden Beträge sind also noch nicht „die Betriebskosten“ in ihrer tatsächlichen vom Mieter geschuldeten Höhe**, sondern im Grunde nur Vorauszahlungen auf einen erst später errechneten Betrag. Entscheidend für die Frage einer Nachzahlung oder eines Guthabens aus einer **Jahresabrechnung** ist also, ob man während des Jahres schon ungefähr so viel an BK-Akonto bezahlt hat, wie die Höhe der tatsächlich angefallenen Betriebskosten waren.

Die Höhe des monatlichen BK-Akontos wird von der Hausverwaltung bzw vom Vermieter festgesetzt; als Mieter hat man am Beginn des Mietverhältnisses in der Regel gar keine Informationen darüber, ob denn das festgesetzte monatliche Akonto schlussendlich (annähernd) ausreicht, um die Kosten tatsächlich zu decken.

Wird eine Wohnung am Mietwohnungsmarkt zu bestimmten Konditionen (Bruttomietzins = Hauptmietzins plus Betriebskosten plus Umsatzsteuer) angeboten, sollte man als Wohnungssuchender bzw zukünftiger Mieter eigentlich zu Recht darauf vertrauen können, dass die monatlichen Vorauszahlungen für BK in realistischer Höhe angesetzt werden. Schließlich ist ja der Vertragspartner auf der anderen Seite in der Regel in Kenntnis aller Umstände, um die BK-Belastung richtig einschätzen zu können und die seriös geschätzten Kosten auf 12 Teilbeträge aufzuteilen.

Immer wieder aber entsteht in der Praxis der Eindruck, dass **Wohnungssuchende durch zu „optimistische“ Schätzungen oder sogar aufgrund bewusster Irreführung mit günstigen monatlichen Betriebskosten dazu „verführt“ werden, eine mietvertragliche Bindung zu insgesamt günstig scheinenden Bedingungen einzugehen, die jedoch dann nicht halten**<sup>42</sup>. Die unerwartet hohe Belastung durch eine Nachzahlung von mehreren hundert Euro ist dann nicht die einzige Konsequenz, da dann meist auch die an die Abrechnung anschließenden monatlichen BK-Zahlungen um 30 oder mehr Prozent dauerhaft steigen.

Für den Mieter sind solche Situationen natürlich nicht einfach, manchmal führt die Belastung sogar dazu, dass die Wohnung wieder aufgegeben werden muss, weil sie deswegen zu teuer geworden ist. Selbst das Mietrechtsgesetz bietet gegen Vermieter und Verwalter, die mit solchen Tricks ihre in Inseraten angebotenen Mietwohnungen anfangs billiger erscheinen lassen, im sicheren Wissen, dass sie die Fehlbeträge bereits mit der nächsten Jahresabrechnung nachfordern werden können, keine Hilfe. Mittel des Strafrechts sind wohl unsicher und riskant (Gefahr des Vorwurfs der Verleumdung).

**Dem Rechtsschutzdefizit der Mieter könnte aber etwa damit begegnet werden, dass Verwalter/Vermieter, die fahrlässig oder wissentlich zu niedrige Betriebskosten-Akonti einheben,**

- **jeden Anspruch auf Nachzahlungen aus BK-Jahresabrechnungen verlieren, und**
- **Anhebungen der BK-Akonti über den VPI hinaus nicht vornehmen dürfen.**

Weiters sollte ein solches Verhalten mit einer Verwaltungsstrafe bedroht sein.

---

<sup>42</sup> In mehreren Mietverträgen fanden sich in den letzten Jahren monatliche BK-Akonti von sogar unter 1 €/m<sup>2</sup>.

## 2. REFORMBEDARF IN DEN WOHNRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit seien nachstehend die unserer Ansicht nach weiteren<sup>43</sup> dringend notwendigen Änderungen im Bereich des Betriebskosten-Rechts angeführt.

### 2.1. Vollanwendungsbereich des MRG – Änderung des Betriebskostenkataloges

Im Zusammenhang mit dem gesetzlichen „Betriebskosten“-Katalog darf nicht vergessen werden, dass er und die dort aufgelisteten Positionen aus einer Zeit stammen, zu der den Vermieter ganz erhebliche Mietzinsbegrenzungen getroffen haben. Man denke an den Friedenskronenzins<sup>44</sup> oder den Kategorie-Mietzins<sup>45</sup>, die früher als gesetzliche Ertragsbeschränkung vorgesehen waren. Das hatte den Gesetzgeber offensichtlich dazu veranlasst, dem Vermieter unter dem Deckmäntelchen „Betriebskosten“ mehr Ertrag zu ermöglichen und auch bestimmte Kosten zusätzlich zum begrenzten Mietzins auf die Mietergemeinschaft zu überwälzen. Auch dann, wenn diese Aufwendungen nicht als Gebrauchskosten anzusehen sind und damit keine „echte Betriebskosten“ sind. Seit der erweiterten Zulässigkeit des sogenannten „angemessenen Hauptmietzinses“, dem ab 1986 eigentlich keine mietenbegrenzende Funktion mehr zukam und der Schaffung des Richtwertsystems, mit marktnahen Miethöhen, **besteht aber kein Grund mehr, dem Vermieter mehr als die Weiterüberwälzung „echter Betriebskosten“ zuzugestehen.** Der gesetzliche Katalog wäre also um mehrere Positionen zu kürzen.

Das gilt etwa auch für die **Grundsteuer**, die ja im Grunde eine Vermögenssteuer des Vermieters ist; einige Male hat der Oberste Gerichtshof ihre verpflichtende Kostentragung durch die Mieter damit begründet, dass die dem Grundeigentümer durch das MRG auferlegten Beschränkungen es nach wie vor - auch nach „Liberalisierung“ der Hauptmietzinsregeln durch das 3. WÄG - verhindern, dass der Grundeigentümer aus der Liegenschaft einen ungehinderten Nutzen ziehen kann. Diese im Interesse der Allgemeinheit auferlegten Mietzins-Beschränkungen rechtfertigen es auch, dass jener dadurch begünstigte Personenkreis, im Wege der Überwälzung der Grundsteuer dafür aufkommen muss. Auch wenn diese Begründung mE an sich fragwürdig ist, trifft sie bei Mietwohnungen mit angemessenem Hauptmietzins oder im Richtwertsystem mit Lagezuschlag auch gar nicht mehr zu.

Man zahlt eigentlich ohnehin schon den ortsüblichen Marktmietzins, und obendrein zusätzlich noch die Vermögenssteuer des Vermieters.

Auch bei den **Kosten der Versicherungen** sollte angesetzt werden. Bei der Haftpflichtversicherung scheint wohl klar, dass die Prämie dafür wohl nicht als BK für die Mieter

<sup>43</sup> Zur Streichung der Verwaltungsauslagen aus dem Betriebskostenbegriff siehe 1.6.4. und zur Bekämpfung irreführender monatlicher BK-Vorschreibungen siehe 1.7. (Verwalter/Vermieter, die fahrlässig oder wissentlich zu niedrige Betriebskosten-Akonti einheben und den Mietern so enorme Nachzahlungen bescheren, sollten jeden Anspruch auf Nachzahlungen aus BK-Jahresabrechnungen verlieren und Anhebungen der BK-Akonti über den VPI hinaus nicht vornehmen dürfen).

<sup>44</sup> Geltend bei Neuverträgen bis 1968.

<sup>45</sup> Effektiv wirkend von 1982 bis 1986, in Teilbereichen auch bis 1994.

sachlich zu rechtfertigen ist. Mieter haben schließlich keinen Einfluss darauf, ob der Vermieter bzw. die von ihm beauftragte Hausverwaltung den Verpflichtungen etwa zur Schneeräumung und zur Beseitigung drohender Dachlawinen nachkommt. Wenn es dann zu Schadensersatzforderungen kommt, welche sich gegen den nachlässigen Vermieter richten, zahlt die Versicherung. Warum soll diese **Absicherung, die sich der Vermieter gegen sein nachlässiges Handeln leistet, auf Kosten der Mieter** gehen? Es gibt kein vernünftiges Argument dafür. Zu den sonstigen Versicherungen ist schlichtweg festzuhalten, dass man bei den Grundsätzen bleiben sollte, dass die Erhaltung den Vermieter obliegt und aus den eingenommenen Mietzins zu bezahlen ist. Diese Grundsätze werden hier verlassen; ein Vermieter der keine Versicherung hat und diese nicht auf die Mieter überwälzt, muss die Reparaturen nach einem Sturmschaden aus den eingehobenen Mietzinsen decken. Der Vermieter, der eine Sturmschadenversicherung hat, kann sich darauf verlassen, dass die Reparatur von der Versicherung bezahlt wird; **in Wirklichkeit werden die Reparaturen dann aber doch von den Mietern zusätzlich zum Hauptmietzins bezahlt**, weil sie die Prämien für die Versicherung aus eigenem als Betriebskosten zu leisten haben. Das ist wohl auch eklatant gleichheitswidrig.

## 2.2. Ausweitung des Anwendungsbereichs des MRG

Die äußerst unsachliche Differenzierung zwischen dem Teil- und Vollanwendungsbereich des MRG sowie den Vollaussnahmen aus dem MRG führt auch dazu, dass die gesetzlichen Bestimmungen zu Betriebskosten und besonderen Aufwendungen, ohne sachliche Rechtfertigung, nicht einheitlich anwendbar sind.

Dieser Mangel ist für alle Rechtsunterworfenen bei Wohnungen im Teilanwendungsbereich und bei den Vollaussnahmen problematisch. Hier sind nicht nur die Mieter gemeint, die uU Reparatur- oder Neuherstellungsaufwand als „Betriebskosten“ zu zahlen hätten; die unklare Rechts- und idR Vertragslage birgt durchaus auch für die Vermieterseite die nicht unerhebliche Gefahr, durch zu extensive Vertragsformulierungen deren Nichtigkeit nach allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen zu riskieren. UU mit der Folge, dass keine oder sehr geringe „Betriebskosten“ weiter verrechnet werden können.

**Der Anwendungsbereich des MRG sollte daher dahingehend vereinfacht werden, als es für alle Mietverhältnisse über Räume einheitlich gelten sollte, bis auf sachlich wirklich notwendige Ausnahmefälle, etwa Mietverträge im Rahmen von professionellen Beherbergungsbetrieben.** Durch einen solchen einheitlichen Anwendungsbereich würde endlich für die Rechtsanwender die seit Jahrzehnten gewünschte Rechtsklarheit geschaffen werden.

Eine allenfalls begründbare Differenzierung hinsichtlich bestimmter Vertragsgegenstände (Geschäftsräumlichkeiten, Häuser mit einer sehr geringen Anzahl vermietbarer Objekte, Dachgeschoßausbauten oder etwa frei finanzierte Neubauten, die nicht älter als 30 Jahre sind) sollte nur bei einzelnen Bestimmungen und Regelungsbereichen (etwa bei der Frage, welche gesetzliche Mietzinsreglung für welche Mietobjekte) des aber prinzipiell einheitlich geltenden MRG vorgenommen werden; gesetzliche Bestimmungen zu Betriebskosten sollten aber für Geschoßwohnbauten jedenfalls einheitlich sein.

## 2.3. Mehr Schutz für Wohnungseigentümer

Es bedarf eines besseren Schutzes der einzelnen Wohnungseigentümer gegen unkorrekte Abrechnungen. Noch vor einigen Jahren haben die Gerichte bei Anträgen einzelner Wohnungseigentümer wegen Überprüfung/Feststellung der inhaltlichen (Un-)Richtigkeit der Abrechnungen des Hausverwalters ein sachgerechtes Verständnis der gesetzlichen Bestimmungen an den Tag gelegt, und einen effektiven Rechtsschutz gegen sorgfaltswidriges Handeln gewährt.

**Früher wurde die Abrechnung auch dahingehend geprüft, ob denn der Verwalter wirtschaftlich, zweckmäßig und sparsam mit den ihm anvertrauten Geldern umgegangen ist.** Am deutlichsten wohl:

Landesgericht Graz 3 R 158/03g: Eine Abrechnung ist auch dann „unrichtig“, wenn sie Aufwendungen enthält, deren verrechnete Kosten den bei vernünftiger Wirtschaftsführung ortsüblichen Rahmen überschritten haben. ... eine derartige Feststellungsentscheidung kann Grundlage für Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter, für eine Herabsetzung seines Entgelts oder für eine vorzeitige Auflösung des Verwaltungsvertrags sein.

OGH 5 Ob 263/07y: Die Abrechnung muss also den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen des Rechtsverhältnisses zwischen Wohnungseigentümern und Hausverwalter entsprechen (SZ 2004/42 = 5 Ob 167/03z).

In den letzten Jahren beließ es der OGH jedoch dabei, dass die Abrechnung richtig sei, wenn ein Leistungsaustausch mit einem Dritten stattgefunden habe. Wenn einer in der Jahresabrechnung verbuchten Ausgabe ein rechtswirksamer Vertrag<sup>46</sup> zwischen Eigentümergeinschaft (vertreten durch den Verwalter) und einem dritten Unternehmer besteht und es zu einem darauf beruhenden Leistungsaustausch gekommen ist, dann ist die **Abrechnung richtig. Auch wenn die den Wohnungseigentümern verrechneten Kosten** (zB für die Entfernung einer Hecke und Aufstellen eines neuen Gartenzauns) **ein vielfaches des marktüblichen Preises wären.**

Wohnungseigentümer sind damit Malversationen der Hausverwaltung und Preisabsprachen bei der Bewirtschaftung der Liegenschaft weitgehend ausgeliefert, weil Mehrheitsbeschlüsse iZm Schadenersatzforderungen wegen zu hoher Betriebskosten<sup>47</sup> in der Praxis kaum zu erreichen sind.

**Im WEG sollte man daher ausdrücklich die gesetzliche Verpflichtung des Verwalters verankern, nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit handeln und den Wohnungseigentümern Abrechnungen nach diesen Grundsätzen legen zu müssen; diese Maßstäbe sollten von jedem einzelnen Wohnungseigentümer bei Gericht im Außerstreitverfahren eingefordert werden können.**

Überdies sollte man Abrechnungen im WEG formell so gestalten (müssen), dass sie von vermietenden Wohnungseigentümern einfach auf das Mietverhältnis „heruntergebrochen“ werden können; damit man den eigenen Abrechnungspflichten unschwer nachkommen kann. Dazu müsste man § 31 bis 34 adaptieren. Die WEG-Abrechnungen sollten also einerseits MRG-Betriebskosten und andererseits die weiteren<sup>48</sup> Aufwendungen getrennt ausweisen.

<sup>46</sup> Abgeschlossen im Rahmen der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung.

<sup>47</sup> Weil der Verwalter nicht wirtschaftlich, sparsam und zweckmäßig gehandelt hat.

<sup>48</sup> Die nicht extra auf die Mieter überwälzbar sind.

### 3. BEISPIEL EINES MANIPULATIVEN UND UNRICHTIGEN VERGLEICHS VON „BETRIEBSKOSTEN“

Man erinnere sich an den Wahlkampf 2015, als die „Aufdecker“-Plattform Dossier ausgerechnet aufgrund von statistischen Daten der Statistik Austria nachgewiesen haben wollte, dass die Betriebskosten in Wien bei Gemeindewohnungen weit höher seien, als bei privaten Hauptmietwohnungen.

Zitat aus der OTS: „Im Vergleich mit den von Statistik Austria erhobenen Zahlen (2,40 Euro pro m<sup>2</sup> pro Monat laut Mikrozensus 2014) hat der Wiener Gemeindebau sogar die höchsten Betriebskosten in ganz Österreich.“

Dass dies als Wahlkampfmunition von bestimmten Parteien verwendet wurde, war vielleicht Absicht, freilich muss diese Aussage aufgrund der Datengrundlage nicht nur ganz massiv angezweifelt werden. Sie ist schlichtweg falsch, was sogar recht einfach festgestellt werden hätte können.

[https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20151004\\_OTS0017/wiener-wohnen-bei-betriebskosten-um-ein-viertel-teurer-als-private](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20151004_OTS0017/wiener-wohnen-bei-betriebskosten-um-ein-viertel-teurer-als-private)

**Aussage 1:** Dossier schreibt: „Kein Zweifel an höheren Betriebskosten Seit Vorliegen der Daten der Statistik Austria bestand wenig Zweifel daran, dass die Betriebskosten im Gemeindebau höher als bei Privaten sind.“

#### **Anmerkung 1: Was dossier entgangen war (oder verschwiegen hat):**

Diese Behauptung ist gewagt, eigentlich sogar ganz klar die Unwahrheit. Gemäß Statistik Austria (Wohnen 2014, Tabellenband, Tabelle 22 auf Seite 46) betragen die monatlichen Durchschnittswerte der Betriebskosten pro Wohnung in Wien in EURO:

Gemeindewohnung	145,1
Genossenschaftswohnung	138,1
andere Hauptmiete (=private Hauptmiete)	149,7

Die Betriebskosten bei einer Gemeindewohnung waren laut Statistik Austria im Durchschnitt also billiger als bei einer privaten Mietwohnung! Ganz im Gegensatz zur Grundaussage von dossier.

Nur(!) wenn man die Betriebskosten pro Wohn-m<sup>2</sup> betrachtete, waren die Gemeindewohnungen (2,4 €/m<sup>2</sup>) plötzlich teurer als private Mietwohnungen (2,2 €/m<sup>2</sup>); rechnerisch. Das Paradoxon lässt sich dadurch erklären (die Werte pro Wohnung und pro m<sup>2</sup> stehen übrigens in zwei Tabellen nebeneinander; das muss einem auffallen), dass Gemeindewohnungen im Durchschnitt kleiner sind, und mit mehr Bewohnern belegt.

**Zu diesem Phänomen – in absoluten Zahlen waren die Betriebskosten bei Gemeindewohnungen pro Wohnung billiger, pro m<sup>2</sup> aber teurer – folgende Hinweise:**

- Gemeinde- und private Hauptmietwohnungen haben in Wien gleich viele Wohnräume (Statistik Austria Wohnen 2014, Tabellenband, Tabelle 7 auf Seite 31), nämlich 3,1.

- Die Wohnungsgröße bei privaten Hauptmietwohnungen ist aber um fast 18% höher als bei Gemeindewohnungen; Gemeindewohnungen sind 60m<sup>2</sup>, private Hauptmietwohnungen 70,6 m<sup>2</sup> (Statistik Austria Wohnen 2014, Tabellenband, Tabelle 5 auf Seite 29).
- In Statistik Austria, Wohnen 2014, Berichtsband, ist auf Seite 31/32 erwähnt: Übersicht 6 zeigt im Bundesländervergleich, dass in Wien die Überbelagsquote mit 8,1% der Haushalte am höchsten ist. In Kärnten (1,5%) und im Burgenland (1,1%, mit deutlich erhöhter Schwankungsbreite) liegen die niedrigsten Werte vor. .... Am häufigsten sind Wohnungen in Gemeindebauten überbelegt – im österreichischen Gesamtdurchschnitt traf das auf 11,5% der Haushalte in Gemeindewohnungen zu.

Jedenfalls hätte man bei seriöser Betrachtung und Berichterstattung schon das Faktum - Die Betriebskosten pro Wohnung sind in Wien im Durchschnitt bei einer Gemeindewohnung billiger als bei einer privaten Mietwohnung - keinesfalls verschweigen dürfen.

Und schon gar nicht hätte man aus den Daten der Statistik Austria „mit wenig Zweifel“ auf teurere Gemeindebauten schließen dürfen.

Die aus der Statistik ablesbaren Daten (bei Gemeindewohnungen: kleinere Wohnfläche und mehr Bewohner pro Wohnung) sind sehr plausible Gründe, warum sich das Ergebnis, dass Gemeindewohnungen in den BK pro Wohnung billiger sind, bei m<sup>2</sup>-Betrachtung verändert.

Warum dossier – wenn doch laut Statistik Austria die Betriebskosten bei einer Gemeindewohnung jedenfalls in absoluten Zahlen im Durchschnitt billiger sind als bei einer privaten Mietwohnung - dennoch schreibt: „Seit Vorliegen der Daten der Statistik Austria bestand wenig Zweifel daran, dass die Betriebskosten im Gemeindebau höher als bei Privaten sind.“ ist ein Rätsel.

Je nach Interpretation könnten Gründe sein: Schlamperei? Bewusstes Verschweigen, weil man unbedingt ein gewisses Ergebnis haben wollte? Politische Unterstützung für die Opposition in Wien? (schließlich wurden die sehr einseitigen „Ergebnisse“ gerade rechtzeitig für den Wahlkampf fertig).

**Aussage 2:** dossier schreibt weiter: „... auch von DOSSIER und NZZ.at die Daten der Mietervereinigung in der Untersuchung als Vergleichsbasis gewählt. Die Mietervereinigung präsentierte im Mai 2015 ihren aktuellen Betriebskostenspiegel. Dieser bezieht sich auf insgesamt rund 400.000 Quadratmeter Nutzfläche aus dem Jahr 2013. Der Durchschnittspreis liegt bei 1,78 Euro pro Quadratmeter und Monat – ohne Lift.“ Auch diese Zahl liegt also wesentlich unter der Zahl der Statistik Austria für die durchschnittliche Gemeindebaumiete pro m<sup>2</sup>.

**Anmerkung 2: Was dossier entgangen war (oder verschwiegen hat):**

Der Betriebskostenspiegel der Mietervereinigung bezieht sich praktisch ausschließlich auf private Mietverhältnisse in Altbau-Häusern, die überwiegend vor 1919 (eigentlich vor 1900) gebaut wurden (private Altbauten im Vollenwendungsbereich des MRG).

Gemeindebauten stammen aber aus der Zeit ab 1919 (bis 1934) und die meisten – Drei Viertel - sind überhaupt erst nach 1945 errichtet worden. 75% aller Gemeindewohnungen liegen also in Wohnhausanlagen, in denen die Ausstattung mit Aufzügen, Waschküchen, Kinderspielplätzen oder – räumen und (großzügigen) Grünanlagen die Regel sind.

Gegenüber privaten Altbauhäusern unterscheiden sich Gemeindebauten also jedenfalls durch ein MEHR an Gemeinschaftsräumen und –anlagen, die betreut, gepflegt und gewartet werden müssen. Auch weiträumige Grünflächen<sup>49</sup> bedeuten zusätzliche Kosten, aber auch zusätzlichen Komfort; im Gegensatz zur Ausstattung der Zinshäuser in Gründerzeitvierteln. Dazu kommt auch noch die Tatsache, dass in Gemeindebauten im Vergleich zu privaten Altbauhäusern mehr Hausbesorger beschäftigt sind.

Man vergleicht Äpfel mit Birnen, wenn man die Daten der MVÖ aus ihrem BK-Spiegel (über überwiegend alte Zinshäuser aus der Zeit vor 1900) den Daten der Statistik Austria über Gemeindebauten gegenüberstellt.

---

<sup>49</sup> Ein Beispiel, zugegebenermaßen nicht die Norm, der Karl Marx Hof: Nur 18 Prozent des Grundstücks sind bebaut, der große Rest – 156.000 Quadratmeter – blieb Grün- und Freifläche.

## 4. EMPIRISCHE ANALYSE DER BETRIEBSKOSTEN

In diesem Abschnitt werden nach der grundsätzlichen Erörterung, worauf die Mietkostensteigerungen der letzten Dekade zurückzuführen sind, die Betriebskosten von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern untersucht. Einerseits stellen wir dazu einen Städtevergleich dar, andererseits erfolgt auch ein Vergleich der einzelnen Mietwohnungssegmente in Wien.

Dabei wird nach Möglichkeit versucht, Gleiches Gleichem gegenüber zu stellen. **Die Analysen basieren auf dem Mikrozensus der Statistik Austria.** Vor den einzelnen Berechnungen wird die jeweilige Datenauswahl dargestellt und begründet. Ebenso wird bezüglich etwaiger, geringfügiger Adaptionen der Daten verfahren.

### 4.1. Warum steigen die Mieten (bloß so)?

Es ist eine bekannte Tatsache, dass die Mieten seit mehr als einer Dekade überproportional steigen. Worauf sind diese Mietpreissteigerungen zurückzuführen? Tabelle 2 gibt die Entwicklungen der Bruttomieten, der Hauptmietzinse und der Betriebskosten in Österreich zwischen 2008 und 2019 wieder.<sup>50</sup> Im Bestand aller aufrechten Mietverträge stiegen die Bruttomieten – auf den Quadratmeter Wohnnutzfläche gerechnet – im Vergleichszeitraum um 39 Prozent. Die Hauptmietzinse erhöhten sich um 47 Prozent.<sup>51</sup> Die Betriebskosten nahmen mit 21 Prozent im Ausmaß der Verbraucherpreise zu.

Bei den Wohnungen, die von Immobilienunternehmen und Privatpersonen vermietet werden, sind diese Entwicklungen noch stärker ausgeprägt. In diesem Segment erhöhten sich die Bruttomieten in elf Jahren um 46 Prozent. Die Hauptmietzinse stiegen um 55 Prozent. Die Betriebskosten erhöhten sich wiederum lediglich im Rahmen der Verbraucherpreissteigerungen.

Alle Hauptmieten				
	Bruttomiete / m <sup>2</sup>	Hauptmietzins / m <sup>2</sup>	Betriebskosten / m <sup>2</sup>	Verbraucherpreise
Anstieg	39%	47%	21%	21%
Private Hauptmiete				
	Bruttomiete / m <sup>2</sup>	Hauptmietzins / m <sup>2</sup>	Betriebskosten / m <sup>2</sup>	Verbraucherpreise
Anstieg	46%	55%	20%	21%

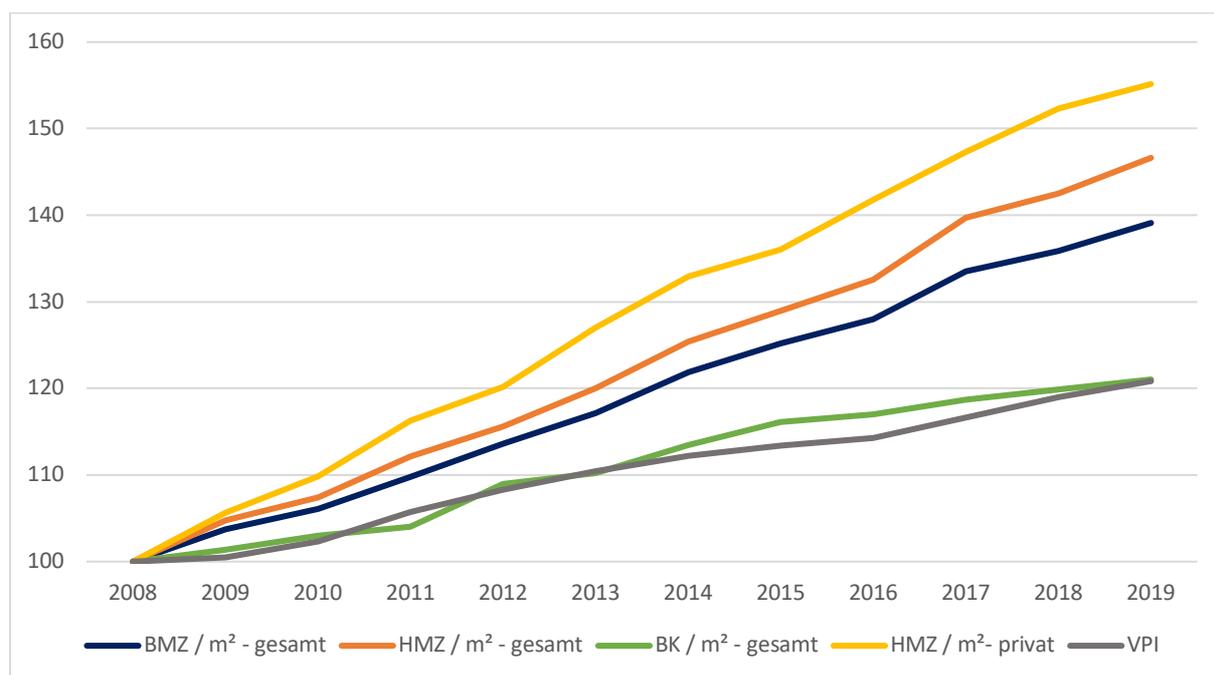
Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.

<sup>50</sup> Aufgrund einer Änderung des Fragebogens sind die Zahlen des Mikrozensus bis 2007 teilweise nur bedingt mit jenen ab 2008 vergleichbar. Deshalb erstreckt sich die Analyse über die Zeitspanne von 2008 bis 2019.

<sup>51</sup> Diese Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus zwei Umständen. Einerseits werden in frei gewordenen Wohnungen bei deren Neuvermietung häufig höhere Hauptmietzinse vereinbart. Andererseits führen auch Verlängerungen von befristeten Mietverträgen häufig zu höheren Hauptmietzinsen. Bei aufrechten, unbefristeten Mietverträgen werden die Hauptmietzinse in aller Regel periodisch gemäß der Entwicklung der Verbraucherpreise erhöht.

In der nachstehenden Grafik sind die beschriebenen Entwicklungen im Zeitverlauf dargestellt. Bezüglich der österreichweiten Entwicklung der Betriebskosten zeigt sich, dass diese vorübergehend etwas stärker als die Verbraucherpreise gestiegen waren.<sup>52</sup> Diese Dynamik hat sich aber ab 2017 umgekehrt. Ferner sind die Anstiege der Hauptmietzinse klar ersichtlich. Die Hauptmietzinse im Mietwohnungsbestand insgesamt sind im gesamten Zeitverlauf überproportional gestiegen. Die Steigerungen der Hauptmietzinse im privaten Mietwohnungssegment waren durchgehend deutlich überproportional.

**Grafik 1: Miet- und Verbraucherpreissteigerungen in Österreich 2008-2019**



Quelle: Mikrozensus – Statistik Austria, eigene Berechnungen.

Zusammenfassend können zwei Tatsachen festgehalten werden: Erstens werden die überproportionalen Mietensteigerungen in Österreich nicht durch die Betriebskosten verursacht. Zweitens folgt aus den deutlich überproportionalen Steigerungen der Hauptmietzinse im privaten Segment auch, dass die gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbestände den Preisaufrtrieb am gesamten Mietwohnungsmarkt dämpfen.

In Tabelle 3 sind für Wien dieselben Berechnungen abgebildet, welche eben für ganz Österreich erörtert wurden. Im gesamten Mietwohnungsbestand stiegen die Bruttomieten pro

<sup>52</sup> Im Nachhinein kann beispielsweise festgestellt werden, dass zwischen 2011 und 2015 die Betriebskosten pro Quadratmeter um rund 12 Prozent gestiegen waren, die Verbraucherpreise hingegen lediglich um rund 7 Prozent. Auf Basis solcher kurzfristigen Analysen kann etwa auch fakten gestützt gesagt werden, dass „die Betriebskosten in den letzten Jahren um 70 Prozent stärker als die allgemeinen Verbraucherpreise gestiegen sind“. Allerdings sind solche kurzfristigen Betrachtungen mitunter verzerrt. Dabei werden nämlich Betriebskosten- und damit auch Gebührensteigerungen welche nennenswert auf den Verbraucherpreissteigerungen von vorangegangenen Jahren basieren, mit aktuellen Verbraucherpreissteigerungen verglichen. Es ist davon auszugehen, dass die Betriebskostenentwicklung zwischen 2011 und 2015 die höheren Verbraucherpreissteigerungen aus den Jahren der wirtschaftlichen Erholung nach der Finanzkrise 2008 beinhaltet. Gleichzeitig waren die tatsächlichen Verbraucherpreissteigerungen in dieser Zeitspanne aufgrund der wirtschaftlichen Stagnation im Rahmen der sogenannten Eurokrise sehr niedrig. Seit dem Wirtschaftsaufschwung ab 2016 stiegen in den letzten Jahren auch die Verbraucherpreise wieder stärker. Bei den Betriebskosten war das hingegen nicht der Fall. Es ist anzunehmen, dass die diesbezüglichen Steigerungen noch nennenswert von den sehr niedrigen Inflationsraten bis 2015 geprägt wurden.

Quadratmeter in der Hauptstadt zwischen 2008 und 2019 um 43 Prozent. Die Hauptmietzinse erhöhten sich um 55 Prozent. Die Betriebskosten stiegen in elf Jahren etwas weniger als die allgemeinen Verbraucherpreise.

Bei Wohnungen, die von Immobilienunternehmen und Privatpersonen vermietet werden, sind diese Preisdynamiken noch prononcierter. Die Bruttomieten legten in diesem Segment im Vergleichszeitraum um 58 Prozent zu. Die Hauptmietzinse stiegen um 75 Prozent. Die Betriebskosten erhöhten sich exakt im Ausmaß der Verbraucherpreise.

Tabelle 3: Steigerungen der Miet- und Verbraucherpreise in Wien, 2008 bis 2019				
	Alle Hauptmieten			
	Bruttomiete / m <sup>2</sup>	Hauptmietzins / m <sup>2</sup>	Betriebskosten / m <sup>2</sup>	Verbraucherpreise
Anstieg	43%	55%	18%	21%
	Private Hauptmiete			
	Bruttomiete / m <sup>2</sup>	Hauptmietzins / m <sup>2</sup>	Betriebskosten / m <sup>2</sup>	Verbraucherpreise
Anstieg	58%	75%	21%	21%

Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.

In der nachstehenden Verlaufsgrafik ist ersichtlich, dass sich die Betriebskosten in Wien während der gesamten Analyseperiode beinahe ident mit den Verbraucherpreisen entwickelten. Bezüglich der Steigerungen der Hauptmietzinse in Wien sind die oben für Österreich gezogenen Schlüsse ebenfalls zutreffend. Im Mietwohnungsbestand insgesamt legten die Hauptmietzinse durchgehend überproportional zu. Im privaten Segment waren die Hauptmietzinssteigerungen über elf Jahre deutlich überproportional.

Grafik 2: Miet- und Verbraucherpreissteigerungen in Wien 2008 - 2019

Jahr	BMZ / m <sup>2</sup> - gesamt	HMZ / m <sup>2</sup> - gesamt	BK / m <sup>2</sup> - gesamt	HMZ / m <sup>2</sup> - privat	VPI
2008	100	100	100	100	100
2009	105	108	102	110	103
2010	110	115	105	120	106
2011	115	120	108	125	110
2012	118	125	110	130	112
2013	122	130	112	135	115
2014	125	135	115	145	118
2015	128	140	118	150	120
2016	130	145	118	155	120
2017	135	150	118	165	122
2018	140	155	118	170	122
2019	143	155	118	175	121

Quelle: Mikrozensus – Statistik Austria, eigene Berechnungen.

Demnach ist es auch in Wien eine Tatsache, dass die Mietensteigerungen nicht von den Betriebskosten verursacht werden. Schließlich ist auch für die Hauptstadt festzustellen, dass die kommunalen und gemeinnützigen Wohnungen eine dämpfende Wirkung am gesamten Mietwohnungsmarkt entfalten.

## 4.2. Betriebskosten von Mietwohnungen in den vier größten Städten Österreichs

In den folgenden Abschnitten werden die Betriebskosten von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern analysiert, anhand eines Vergleichs der vier größten Städte Österreichs.

Zuvor sei aber noch darauf eingegangen, welche Vor- und Nachteile die **Daten aus dem Mikrozensus** bezüglich derartiger Detailanalysen aufweisen. Generell ist der Mikrozensus eine solide Datenbasis mit einer Reihe von Vorteilen:

- Der Mikrozensus basiert auf einer sehr großen Stichprobe. Selbst wenn diese zum Zweck der Vergleichbarkeit deutlich eingeschränkt wird, ist eine Analyse auf Basis einer großen Zahl an Beobachtungen möglich.
- Die Variable zur Gebäudegröße ermöglicht eine Unterscheidung nach Ein- und Zweifamilienhäusern einerseits und Mehrfamilienhäusern andererseits.
- Bei den Wohnkosten in Mietwohnungen wird gesondert nach etwaig enthaltenen Heiz- und Warmwasserkosten gefragt. In der Betriebskostenvariable sollten demnach keine Kosten von Hauszentralheizungen oder ähnlichen Wärme- und Warmwasserbereitungsanlagen enthalten sein (vgl. S. 4).
- Im Mikrozensus ist ersichtlich, ob die Wohnungen über einen Lift verfügen und wie dicht sie belegt sind. Anhand dieser beiden Merkmale können variierende Betriebskosten zum Teil erklärt werden.

Die Nachteile der Mikrozensusdaten können in zwei Kategorien unterteilt werden. Es gibt einerseits Nachteile die durch Datenkorrekturen behoben werden können. Andererseits gibt es Nachteile, für die das nicht der Fall ist. Auf diese kann im Rahmen einer Analyse lediglich hingewiesen werden. Bezüglich der folgenden Berechnungen zu Betriebskosten weist der Mikrozensus einen korrigierbaren Nachteil auf:

- Bei Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen wird das Verwaltungskostenpauschale nicht in der Betriebskostenvariable erfasst.<sup>53</sup> Es ist aber möglich, bei diesem Teil der Stichprobe die Betriebskostenangaben entsprechend nach oben zu korrigieren.

Schließlich hat die Datenbasis zwei Nachteile, auf die lediglich hingewiesen werden kann:

- Abgesehen von Liften und Hauszentralheizungen sind im Mikrozensus keine Informationen über sonstige Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden. Ob ein Mieterhaushalt beispielsweise Zugang zu hauseigenen Grünflächen, einer Waschküche oder einem Hobbyraum hat, ist nicht bekannt. Derartige Einrichtungen würden unter sonst gleichen Umständen höhere Betriebskosten rechtfertigen.

<sup>53</sup> Bei Entgeltvorschriften von gemeinnützigen Bauvereinigungen sind die Verwaltungskosten neben den Betriebskosten eine eigene Position. Siehe dazu die Ausführungen auf Seite 4.

- Die Betriebskostenvariable wird im Fall von privat vermieteten Eigentumswohnungen fallweise die Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage enthalten.

Nachdem die Datenbasis nun beschrieben ist, folgt die Analyse der Betriebskosten in den vier größten Städten Österreichs. In Tabelle 4 sind die Ergebnisse des Städtevergleichs für 2019 zusammengefasst. Die Berechnungen beziehen sich auf alle Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden ausgenommen.<sup>54</sup> Zudem wurde die Betriebskostenvariable bei Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen korrigiert. Den Angaben der befragten Haushalte wurde das jeweils quartalsweise zulässige Verwaltungskostenpauschale hinzugefügt.

In den ersten beiden Zeilen der Tabelle finden sich die Anzahlen der Beobachtungen sowie die hochgerechneten Wohnungszahlen, welche diese Beobachtungen jeweils repräsentieren. Die vergleichsweise niedrigste Anzahl an Beobachtungen gibt es in Linz. Dort repräsentieren 955 Beobachtungen die Betriebskosten in etwas mehr als 72.000 Haushalten. Eine Beobachtung in Linz hat demnach ein deutlich niedrigeres Gewicht, als eine Beobachtung in Salzburg.

In der dritten Zeile können die Ergebnisse zu den Betriebskosten pro Wohnung und Monat abgelesen werden. Nach dieser Betrachtung ist Graz mit 142 € die günstigste Stadt und Wien mit 156 € die teuerste. Wenn die in Zeile vier ersichtlichen Wohnungsgrößen berücksichtigt werden, ändert sich diese Reihung. Nach den quadratmetergewichteten Betriebskosten ist Linz mit 2,26 € / m<sup>2</sup> die günstigste Stadt und Salzburg mit 2,54 € / m<sup>2</sup> die teuerste.

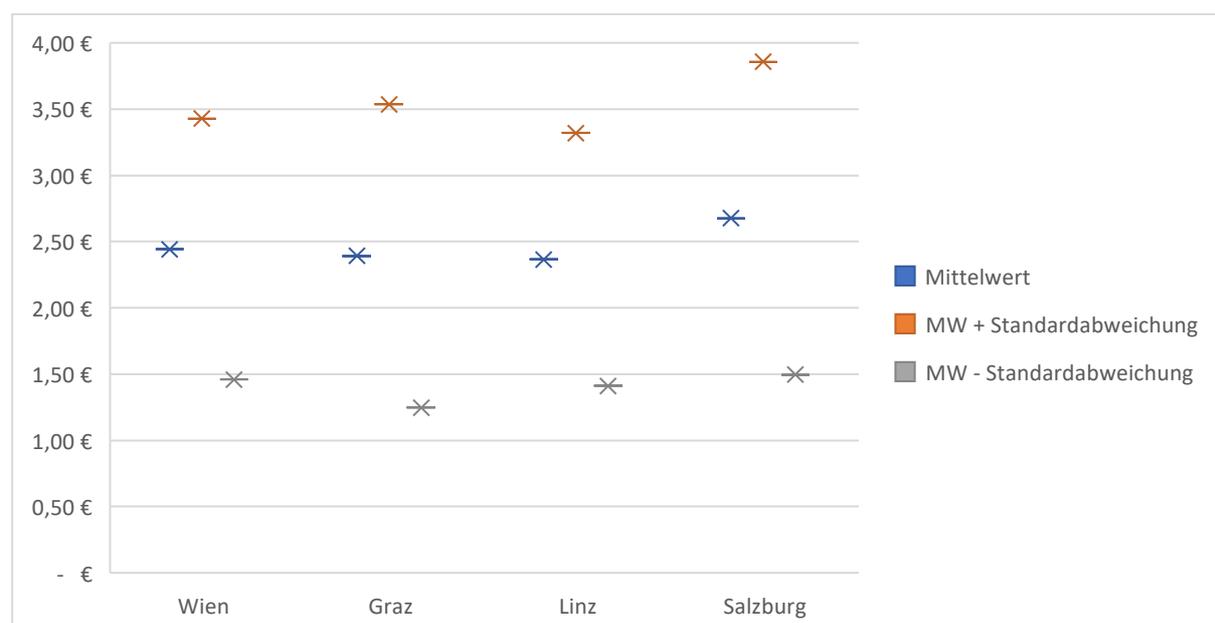
Zu diesen rein quantitativen Ergebnissen finden sich in den Zeilen sechs und sieben zwei qualitative Merkmale. Wien weist sowohl die höchste Personenzahl pro Wohnung wie auch die umfassendste Versorgung mit Liften auf. Je nach paarweisem Städtevergleich sind die diesbezüglichen Unterschiede gering (vgl. Linz) bis spürbar (vgl. Graz).

<b>Tabelle 4: Betriebskosten in städtischen Mietwohnungen - Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen</b>				
	2019			
	Wien	Graz	Linz	Salzburg
Anzahl Wohnungen	681.603	71.424	72.148	39.169
Beobachtungen	8.225	1.117	955	1.286
Betriebskosten inklusive Umsatzsteuer	156 €	142 €	149 €	152 €
Wohnungsgröße in Quadratmetern	66,5	62,0	66,0	59,8
Betriebskosten pro Quadratmeter	2,35 €	2,29 €	2,26 €	2,54 €
Personen pro Wohnung	2,02	1,78	2,01	2,00
Häufigkeit Lift	66%	46%	62%	51%
BK / m <sup>2</sup> nicht gewichtet	2,44 €	2,39 €	2,37 €	2,68 €
Standardabweichung	0,98 €	1,14 €	0,95 €	1,18 €
Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.				

<sup>54</sup> Die Begründungen dafür finden sich auf S. 5 ff.

In den letzten beiden Zeilen finden sich noch einmal Ergebnisse zu Betriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche. Es handelt sich dabei um nicht gewichtete Berechnungen.<sup>55</sup> In allen vier Städten erhöhen sich bei dieser Betrachtung die Werte um rund 10 Cent pro Quadratmeter. Linz bleibt dabei mit 2,37 € / m<sup>2</sup> die günstigste und Salzburg mit 2,68 € / m<sup>2</sup> die teuerste Stadt. Schließlich ist ersichtlich, dass die Quadratmeterbetriebskosten in Wien und Linz weniger stark streuen als in Graz und Salzburg. Die Standardabweichung liegt in den ersten beiden Städten bei rund 1 Euro pro Quadratmeter. In Graz und Salzburg hingegen bei rund 1 Euro 15 Cent pro Quadratmeter.

**Grafik 3: Betriebskosten pro m<sup>2</sup> in Mietwohnungen 2019, Mehrfamilienhäuser**



Quelle: Mikrozensus – Statistik Austria, eigene Berechnungen.

Die Ergebnisse zu den nicht gewichteten Mittelwerten und Standardabweichungen sind in Grafik 3 auch bildlich dargestellt. Für Wien, Graz und Linz ist das Bild beinahe ident. Der Mittelwert liegt jeweils geringfügig unter 2,50 € / m<sup>2</sup>. Gemäß den Standardabweichungen liegt die obere Schwankungsbreite in allen drei Städten bei rund 3,50 € / m<sup>2</sup>. Die untere Schwankungsbreite liegt jeweils bei rund 1,50 € / m<sup>2</sup>. In Salzburg liegt der Mittelwert der Quadratmeterbetriebskosten über 2,60 € / m<sup>2</sup> und die obere Schwankungsbreite beinahe bei 3,90 € / m<sup>2</sup>. Daraus kann aber statistisch nicht geschlossen werden, dass die Betriebskosten in Salzburg teurer wären, als in den anderen drei Städten. Mögliche Ursachen für die etwas höheren Werte in Salzburg werden in der Zusammenfassung aller der empirischen Ergebnisse diskutiert.

<sup>55</sup> Zu Erläuterung: Für diese Berechnungen wurden zuerst für alle beobachteten Haushalte deren Betriebskosten durch deren Wohnnutzfläche dividiert. Diese Quadratmeterwerte wurden dann über alle Haushalte gemittelt. Bei dieser Vorgangsweise kann ohne weiteren Aufwand eine Standardabweichung ausgewiesen werden.

### 4.3. Betriebskosten in den Wiener Mietwohnungssegmenten

Im nächsten Abschnitt werden die Betriebskosten in den Wiener Mietwohnungssegmenten analysiert. Für diese Analyse wurden die Daten umfassender eingeschränkt, als bei dem vorhergehenden Städtevergleich. Die Einschränkungen basieren wie bereits erwähnt auf der Intention, nach Möglichkeit Gleiches Gleichem gegenüber zu stellen. Sie haben folgende Gründe:

Wohnungen mit Baujahr vor 1945 wurden generell ausgeschlossen. Dies deshalb, weil die Vorkriegszeit und die Zwischenkriegszeit jeweils beinahe ausschließlich durch die spezifische Bautätigkeit in einem einzelnen Segment gekennzeichnet waren. In der Vorkriegszeit dominierten die privat errichteten Zinshäuser. Dabei wurden die Liegenschaften in hohem Maße verbaut. Gemeinschaftsanlagen in den Häusern waren üblicherweise nicht vorgesehen (vgl. Blau 2014: 85ff.).<sup>56</sup> Dem gegenüber war in der Zwischenkriegszeit die Bautätigkeit der Gemeinde Wien vorherrschend. Diese Gemeindebauten sind überwiegend durch eine lockere Bebauung mit großen Grünflächen und umfangreiche Gemeinschaftsanlagen gekennzeichnet. (vgl. ebd.: 287ff.). Seitens der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wurden in Wien bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges schließlich keine Bestände im großen Maßstab errichtet. Deshalb wurden für den Betriebskostenvergleich nach Segmenten lediglich Bestände der Nachkriegszeit herangezogen.

Die Einschränkung auf die bis 1990 errichteten Wohnungen hat ebenfalls mehrere Gründe. Seit Mitte der 1990er Jahre ist es in im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung üblich, die einzelnen Wohnungen mit individuellen Wasserzählern auszustatten. Dies hat zur Folge, dass die Mietenden in seither errichteten Wohnhäusern ihr Wasser (Bezug und Entsorgung) üblicherweise nicht im Rahmen der Betriebskosten bezahlen. Dabei handelt es sich erstens um nennenswerte Beträge (vgl. Tabelle 1 auf S. 16). Zweitens wurden seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre bekanntlich beinahe keine neuen Gemeindewohnungen mehr errichtet. Inklusiv der ab 1990 errichteten Mietwohnungen wäre die Analyse daher ein Stück weit verzerrt. Ferner ist noch anzuführen, dass in neu errichteten geförderten Wohnungen üblicherweise in den ersten 15 Jahren nach Bezug eine Befreiung von der Grundsteuer gilt. Es handelt sich dabei de facto zwar um niedrigere Beträge, prinzipiell würde die Analyse aber doch zu Gunsten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verzerrt werden.

Abschließend ist festzuhalten, dass bei dem Vergleich der Segmente wiederum nur Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern betrachtet wurden und die Betriebskostenangaben in Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen um das Verwaltungskostenpauschale korrigiert wurden.

Die Ergebnisse der angestellten Berechnungen finden sich in Tabelle 5. Sie beziehen sich im Falle der Gemeindewohnungen auf über 142.000 Haushalte. Im gemeinnützigen Segment werden über 93.000 Haushalte repräsentiert und im privaten Segment schließlich rund 67.000. Die Berechnungen im privaten Segment fußen dabei auf einer robusten Beobachtungszahl von 749.

Die Ergebnisse zu den Wohnungsgrößen und der Ausstattung mit Liften legen nahe, dass die Einschränkungen der Datenbasis nicht unzweckmäßig waren. Die Wohnungsgrößen bei Wiener Wohnen und im privaten Segment sind mit etwas über 60 Quadratmeter im Durchschnitt beinahe ident. Im Gemeinnützigen Segment sind sie mit durchschnittlich rund 68

---

<sup>56</sup> Wenn man so möchte stellen die Klosetts am Gang in den sogenannten Arbeiterzinshäusern eine Ausnahme dar.

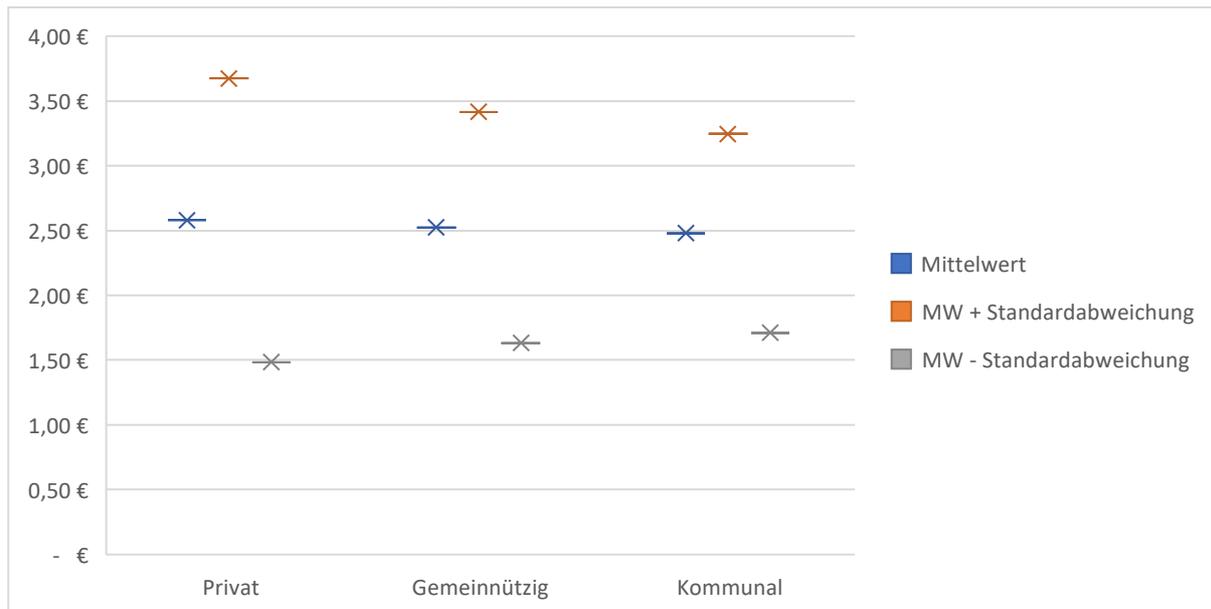
Quadratmetern zwar spürbar, aber nicht deutlich größer. Zudem verfügen in allen drei Segmenten rund sieben von zehn Haushalten über einen Lift.

Bezüglich der Betriebskosten pro Monat zeigt sich, dass die Werte für Gemeindewohnungen und private Mietwohnungen mit 152 € und 153 € beinahe ident sind, während die Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen mit 167 € monatlich die teuersten sind. Wenn aber die Wohnungsgrößen berücksichtigt werden, ergeben sich (gewichtete) Betriebskosten, die allesamt ungefähr 2,50 € / m<sup>2</sup> und Monat betragen. Nach dieser Betrachtung sind die privaten Mietwohnungen mit 2,51 € / m<sup>2</sup> knapp die teuersten. Es folgen die Mietwohnungen der Gemeinnützigen mit 2,46 € / m<sup>2</sup> und schließlich die Gemeindewohnungen mit 2,44 € / m<sup>2</sup>.

<b>Tabelle 5: Betriebskosten in Wiener Mietwohnungen, Mehrfamilienhäuser, 1945 - 1990 errichtet</b>			
	2019		
	Wiener Wohnen	Gemeinnützig	Privat
Anzahl Wohnungen	142.178	93.297	67.016
Beobachtungen	1.759	1.196	749
Betriebskosten inkl. Ust	152 €	167 €	153 €
Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	62,3	67,8	60,8
Betriebskosten pro m <sup>2</sup>	2,44 €	2,46 €	2,51 €
Belag	2,24	1,78	2,06
Häufigkeit Lift	66 %	71 %	70 %
BK / m <sup>2</sup> nicht gewichtet	2,48 €	2,52 €	2,58 €
Standardabweichung	0,77 €	0,89 €	1,09 €
Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, AK Berechnungen.			

In den letzten beiden Zeilen der Tabelle wurden wiederum die nicht gewichteten Quadratmeterbetriebskosten sowie deren Standardabweichungen berechnet. Ähnlich wie bei dem Städtevergleich zuvor sind die Ergebnisse um einige Cent pro Quadratmeter und Monat höher. An der Reihung ändert sich abermals nichts. Auffällig ist hingegen, dass die Standardabweichung im privaten Segment deutlich höher ist, als in den beiden sozialen Mietwohnungssegmenten. Eine mögliche Ursache dafür könnten fallweise als Betriebskosten ausgewiesene Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage bei vermieteten Eigentumswohnungen sein.

**Grafik 4: Betriebskosten nach Segmenten 2019, Wien, MFH, 1945 - 90 errichtet**



Quelle: Mikrozensus – Statistik Austria, eigene Berechnungen.

In Grafik 4 sind schließlich die Mittelwerte und die Schwankungsbreiten zu den Betriebskosten in den einzelnen Wiener Mietwohnungssegmenten dargestellt. Dabei zeigt sich deutlich, dass es statistisch keinen Kostenunterschied zwischen den Segmenten gibt.

## 5. VERGLEICHE DER GEBÜHREN FÜR ÖFFENTLICHE DIENSTLEISTUNGEN

Bei den betriebskostenrelevanten kommunalen Gebühren handelt es sich um die Abgaben für Wasser, Abwasser und die Müllabfuhr. Im Vergleich der vier größten Städte Österreichs und zweier deutscher Großstädte müssen zuerst die unterschiedlichen Gebührenstrukturen differenziert erfasst werden, bevor in weiterer Folge für unterschiedliche Haushaltstypen dargestellt wird, welche Gesamtkosten sich daraus ergeben.

### 5.1. Gebühren für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

In Tabelle 6 ist für jene österreichischen Städte, deren gesamte Betriebskosten weiter oben verglichen wurden, die jeweilige Gebührenstruktur der Wasserversorgung dargestellt. Zusätzlich wurden auch die beiden deutschen Großstädte Hamburg und München betrachtet. Diese beiden Städte eignen sich aufgrund ihrer Bevölkerungszahl als Vergleichsmaßstab für Wien.

Es zeigt sich, dass in den meisten Städten geringe jährliche Zählergebühren und eine Gebühr pro Kubikmeter Wasser von rund 2 € vorherrschen. Abgesehen von etwas höheren Infrastrukturgebühren in Graz und Zählerkosten in München weicht nur Linz von diesem Muster ab. Dort betragen die Infrastruktur- und die Zählergebühr in Summe fast 120 € jährlich. Die Gebühr pro Kubikmeter bezogenen Wassers ist aber mit rund 1 € deutlich geringer.

Stadt	Infrastruktur	Zähler	Pro / m <sup>3</sup>
Wien		25,75 € / Jahr	1,92 €
Graz	6,27 € / Monat		2,16 €
Linz	79,35 € / Jahr	37,76 € / Jahr	1,05 €
Salzburg		2,15 € / Monat	1,77 €
Hamburg		2,80 € / Monat	1,89 €
München		95,09 € / Jahr	1,71 €

Quelle: aktuelle Tarifblätter der jeweiligen kommunalen Versorgungsunternehmen.

Tabelle 7 zeigt die Gebührenstruktur der Abwasserentsorgung. In den meisten Städten wird schlicht pro Kubikmeter Abwasser verrechnet. Die diesbezüglichen Gebühren bewegen sich im Rahmen von rund 1,60 € bis 2,50 € pro Kubikmeter. In Graz und Linz gibt es dem gegenüber Pauschalen pro installiertem Klosett. In Graz sind in dieser Pauschale zudem 120 Kubikmeter Abwasser inkludiert. In Linz sind zusätzlich zu Pauschale 45 Cent pro Kubikmeter entsorgten Abwassers zu entrichten. Aus den Tabellen 6 und 7 ist ersichtlich, dass die Kosten für die

gesamte Wasserversorgung in den jeweiligen Städten nicht unmittelbar verglichen werden können.

In Tabelle 8 wurde daher berechnet, welche Gesamtkosten sich aus diesen Gebühren für zwei unterschiedliche Haushaltstypen ergeben. Dabei wurde einerseits ein Singlehaushalt mit einem unterstellten jährlichen Wasserverbrauch von 50 Kubikmetern analysiert. Andererseits für eine Familie mit zwei Kleinkindern gerechnet, bei der ein Verbrauch von 150 Kubikmetern angenommen wurde.

Stadt	Pauschale	Pro / m <sup>3</sup>
Wien		2,11 €
Graz*	206,36 € / Jahr	1,16 €
Linz	155,55 € / Jahr	0,45 €
Salzburg		2,48 €
Hamburg		2,14 €
München**		1,56 €
*Anm. Pauschale pro WC und 120 m <sup>3</sup> ; Verbrauch darüber hinaus à 1,16 € / m <sup>3</sup> .		
**Anm. 10m <sup>3</sup> werden in Abzug gebracht.		
Quelle: aktuelle Tarifblätter der jeweiligen kommunalen Versorgungsunternehmen.		

Es zeigt sich, dass die Wasserversorgung für Einpersonenhaushalte in jenen Städten günstiger ist, wo die verbrauchsunabhängigen Gebühren gering sind und insbesondere keine Pauschale pro Klosett verrechnet wird. In Wien, Salzburg, Hamburg und München liegen die gesamten Wasserkosten für Einpersonenhaushalte sehr nahe beieinander. Sie betragen zwischen 227 € in Wien und 243 € in München. Linz und Graz sind dem gegenüber spürbar teurer. In Graz betragen die jährlichen Kosten rund 390 € und in Linz rund 348 €.

	Einpersonenhaushalt (50 m <sup>3</sup> )	Familie mit zwei Kleinkindern (150 m <sup>3</sup> )
Wien	227,25 €	630,25 €
Graz	389,60 €	640,40 €
Linz	347,66 €	497,66 €
Salzburg	238,30 €	663,30 €
Hamburg	235,10 €	638,10 €
München	242,99 €	569,99 €
Quelle: eigene Berechnungen.		

Wenn die Ergebnisse für die vierköpfige Familie betrachtet werden, ändert sich dieses Bild deutlich. Mehrheitlich betragen die gesamten Wasserkosten hier zwischen 630 und rund 660 € pro Jahr. Die Kosten in Graz sind exakt in diesem Rahmen. München ist mit rund 570 € jährlich etwas günstiger. In der bayrischen Landeshauptstadt wirken sich die etwas niedrigeren Gebühren pro Kubikmeter bei einem umfangreicheren Wasserbezug offensichtlich günstig aus. Markant ist schließlich das Ergebnis für Linz. Für den Einpersonenhaushalt war die Wasserversorgung dort die zweitteuerste gewesen. Für die Linzer Familie ist sind Wasser und Abwasser mit 498 € jährlich hingegen am günstigsten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bezüglich der Wasserversorgung keine teuren und keine billigen Städte an sich existieren. Wie die Ergebnisse zeigen, gibt es einerseits Städte deren Gebührenstruktur für kleinere Haushalte vergleichsweise günstig ist. In anderen Städten werden jedoch eher größere Haushalte bevorzugt.<sup>57</sup> Schließlich sind in Städten mit ähnlichen Gebührenstrukturen bezüglich der Gesamtkosten keine größeren Schwankungen zu beobachten.

## 5.2. Gebühren für Müllentsorgung

Im vorherigen Abschnitt hat sich gezeigt, dass einfache Aussagen zu vergleichsweise teuren oder günstigen Wassergebühren in einer Stadt nicht getätigt werden können. Bezüglich der nun folgenden Müllgebühren ist vorneweg festzuhalten, dass hier ein Vergleich noch komplizierter ist. Diese Tatsache hat folgende Gründe:

Erstens fallen bereits in ein und derselben Stadt für die gleiche Restmüllmenge mitunter unterschiedliche Kosten an. Das ist teilweise schon bei gleichen Kübelgrößen der Fall – je nachdem ob diese von der Müllabfuhr aus einem Haus herausgetragen werden müssen, oder nicht. In Hamburg wird diesbezüglich sogar nach unterschiedlich langen Transportstrecken und dabei zu überwindender Stufenanzahl differenziert. Ferner wird in vielen (aber nicht allen) Städten der Liter Restmüll mit zunehmender Kübelgröße günstiger. Ein Container mit 1.100 Litern Fassungsvermögen kann merklich günstiger sein, als neun Kübel à 120 Liter. Praktisch wird die Verwendung von unterschiedlich großen Abfallgefäßen in der Regel jedoch nicht von wirtschaftlichen Überlegungen, sondern von baulichen Gegebenheiten bestimmt.

Schließlich ist noch festzuhalten, dass ein einzelner Haushalt in einem Mehrfamilienhaus nur einen geringfügigen Einfluss auf das gesamte häusliche Abfallaufkommen ausüben kann.

<b>Tabelle 9: Gebührenvergleich Müllabfuhr - Kübel à 120 Liter, wöchentliche Entleerung</b>			
Stadt	Entleerung	Gebühr	Kübel
Wien		244,92 € / Jahr	
Graz*		510,29 € / Jahr	
Linz**	5,30 €		
Salzburg		232,44 € / Jahr	

<sup>57</sup> Bei einer etwas verkürzten und schlagzeilenorientierten Betrachtungsweise könnten demnach sowohl singlefeindliche Klosettpauschalen wie auch familienfeindliche Wassergebühren pro Kubikmeter angeprangert werden.

Hamburg***	0,85 € / Monat	6,89 € / Monat	16,53 € / Monat
München		304,20 € / Jahr	
*Anm. Möglichkeit der 14-tägigen Entleerung à 255,86 € / Jahr besteht.			
**Anm. 7,32 € wären es mit Raustragen.			
***Anmerkung: günstigste Variante in Hamburg; maximal eine Stufe und 15 Meter Transportweg.			
Quelle: aktuelle Tarifblätter der jeweiligen kommunalen Versorgungsunternehmen.			

Aus all diesen Gründen wurde für den in Tabelle 9 präsentierten Vergleich auf die wöchentliche Entleerung eines kleinen Müllkübels mit einem Fassungsvermögen von 120 Liter abgestellt. Dem liegt die Annahme zu Grunde, dass das Müllaufkommen eines Haushaltes mit vier oder mehr Personen ungefähr in einem derart dimensionierten Restabfallgefäß Platz findet.

In Wien, Linz und Salzburg liegen die Kosten für die wöchentliche Entleerung eines derartigen Müllkübels nahe beisammen. Die Spanne liegt zwischen 232 € in Salzburg und 276 € in Linz. In Hamburg und München sind die diesbezüglichen Gebühren etwas höher und betragen jeweils rund 300 € pro Jahr. Graz hat in diesem Vergleich eine Sonderstellung. Die wöchentliche Entleerung ist dort mit 510 € pro Jahr deutlich teurer als in allen anderen Städten. Allerdings gibt es in Graz für die Haushalte die ansonsten untypische Möglichkeit, diverse Intervalle der Abfuhr selbst zu wählen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die faktische Haushaltsgröße in der steirischen Landeshauptstadt nur knapp über zwei Personen liegt. Der „Durchschnittshaushalt“ sollte daher bei einer vierzehntägigen Entleerung gut versorgt sein. Die Kosten dafür liegen in Graz bei 256 € jährlich.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei den nur beschränkt vergleichbaren Müllgebühren österreichweit keine größeren Preisunterschiede feststellbar sind. Die faktischen Kosten in den einzelnen Städten streuen relativ gering um einen jährlichen Betrag von rund 250 €. In Hamburg und München sind die Gebühren für einen 120 Liter Müllkübel mit jeweils rund 300 € pro Jahr etwas höher. Ein substantieller Gebührenunterschied ist aber auch bei dem Vergleich mit deutschen Großstädten nicht feststellbar.

## 6. FAZIT AUS DEN EMPIRISCHEN ANALYSEN

Bei den in dieser Studie präsentierten Berechnungen wurde besonders auf deren jeweilige Vergleichbarkeit geachtet. Auf die Vor- und Nachteile der verwendeten Daten wurde ausdrücklich hingewiesen. Ebenso wurden etwaige Einschränkungen und Adaptionen der Stichprobe des Mikrozensus transparent dargelegt.

Das zentrale Resultat der empirischen Untersuchungen ist, dass sich die Betriebskosten in städtischen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern nicht wesentlich unterscheiden. Das gilt einerseits für den Vergleich der vier größten Städte Österreichs. Andererseits ist das auch in den Wiener Mietwohnungssegmenten mit vergleichbarer Bautypologie der Fall. Schließlich zeigen auch die Gebührenvergleiche zu Wasser, Kanal und Müllabfuhr, dass **auf Basis einer seriösen Analyse keine Aussagen über vermeintlich teurere oder günstigere Städte getroffen werden können.**

## QUELLENANGABEN

### Literaturhinweise

Blau, Eve (2014), „Rotes Wien. Architektur 1919 – 1934“, AMBRA | V.

Dossier (2015), „26 Prozent teurere Betriebskosten in Wiener Gemeindebauten“, *in Kooperation mit nzz.at*, 4. 10. 2015.

Mietervereinigung Wien (2019), „Betriebskostenspiegel 2019“.

### Tarifblätter von kommunalen Versorgungsbetrieben

Abfallwirtschaftsbetrieb München (2019), „Abfallbehälter für Privathaushalte. Größen und Kosten seit 1. 1. 2019“.

Holding Graz – Abfallwirtschaft (2019), „Tarifblatt A zur Grazer AbfO 2006“.

Holding Graz – Wasserwirtschaft (2019), „Preise rund ums Wasser. Gültig seit 1. April 2019“.

Hamburg Wasser (2019a), „Trinkwasserpreise. Stand 1. 1. 2019“.

Hamburg Wasser (2019b), „Sielbenutzungsgebühren. Stand 1. 1. 2019“.

Landeshauptstadt München (2015), „Entwässerungsabgabensatzung. Stand 1. 10. 2018“.

Linz AG (2019a), „Restabfalltarife. Gültig ab 1. Juli 2019“.

Linz AG (2019b), „Wassertarife. Gültig ab 1. Oktober 2019“.

Linz AG (2019c), „Tarifordnung zur Linzer Kanalordnung. Gültig von 1. 7. 2019 bis 30. 6. 2020“.

Salzburg AG (2013), „Wasser: Messpreis. Gültig ab 1. September 2013“.

Salzburg AG (2020), „Wasserpreis. Gültig ab 1. Jänner 2020“.

Stadtreinigung Hamburg (2019), „Gebühren für die Abfallentsorgung. Gültig ab dem 1. Januar 2019“.

Stadwerke München (2019), „Preisblatt M-Wasser. Gültig ab 1. Januar 2019“.

Stadt Graz (2013), „Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz“, *Nr. 13, Jahrgang 109*.

Stadt Salzburg (2017), „Kanalbenutzungsgebührenordnung“.

Stadt Salzburg (2020), „Abfallwirtschaftsgebühr 2020“.

Stadt Wien (2019a), „Hausmüllgebühren 2019“.

Stadt Wien (2019b), „Wasserbezugs- und Wasserzählergebühr seit 1. Jänner 2019“.

Stadt Wien (2019c), „Abwassergebühr seit 1. Jänner 2019“.

# STADTPUNKTE

Die Studienreihe „Stadtpunkte“ wird von der Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien herausgegeben und behandelt aktuelle kommunalpolitische Themen.

Sie soll in erster Linie Informationsmaterial und Diskussionsgrundlage für an diesen Fragen Interessierte darstellen.

## **Aktuelle Ausgaben:**

### **Nr. 30 Soziale Risiken von Digitalisierungsprozessen. Trendanalysen im Erwerbs- und Privatleben mit Fokus auf Wien**

Hubert Eichmann, Annika Schönauer, Philip Schörpf, Ademir Jatic (FORBA Forschungs- und Beratungsstelle Arbeitswelt), 2019

### **Nr. 29 Öffentlicher Verkehr in den Wiener Außenbezirken**

Roland Fersterer, Bernhard Fürst, Andreas Käfer, Herbert Peherstorfer (TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH), 2019

### **Nr. 28 Wien wächst – Soziale Stadt – Zwischen Vielfalt und Ausgrenzung,**

Katharina Hammer (Hg.), 2019

### **Nr. 27 Gentrifizierung in Wien – Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis,**

Justin Kadi, Mara Verlič (Hg.), 2019

### **Nr. 26 Wien wächst – Wien baut – Mehr Qualität in mehr Quantität?,**

Christian Pichler (Hg.), 2018

### **Nr. 25 Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen - Potenziale der Nachverdichtung in einer wachsenden Stadt: Herausforderungen und Bausteine einer sozialverträglichen Umsetzung,**

Ernst Gruber, Raimund Gutmann, Margarete Huber, Lukas Oberhuemer (wohnbund:consult), 2018

### **Nr. 24 Tourismus in Wien – Lage und Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Arbeitsklimas und der Tourismusförderung,**

Josef Schmee, Kai Biehl (Hg.), 2017

### **Nr. 23 Öffentliche Räume in Stadtentwicklungsgebieten Wiens,**

Barbara Gungl, Heide Studer, Ulla Thamm, Andrea Weninger (tilia / Rosinak & Partner), 2017

### **Nr. 22 Wien wächst – Smart City – Neues Konzept, offene Fragen,**

Katharina Hammer (Hg.), 2016

### **Nr. 21 „Smart Cities“ – eine technologische und datenschutzrechtliche Einschätzung,**

Thomas Riesenecker-Caba (FORBA), 2016

### **Nr. 20 S-Bahn in Wien – Chance für die wachsende Stadt,**

Andreas Käfer, Herbert Peherstorfer, Roland Fersterer, Bernhard Fürst und Patrick Schnötzlinger (TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH), 2016

### **Nr. 19 Wien wächst – Öffentlicher Raum – Die Stadt als Verteilungsfrage,**

Peter Prenner (Hg.), 2016

### **Nr. 18 Wien neu – Passende Strukturen für die wachsende Stadt,**

Adolf Andel, Cornelia Krajasits und Iris Wach (Projekthaus GmbH), 2016

- Nr. 17 Wien wächst – Verkehr – Ostregion zwischen Konkurrenz und Kooperation,**  
Peter Prenner (Hg.), 2015
- Nr. 16 Kommerzielle und nicht-kommerzielle Nutzung im öffentlichen Raum,**  
Herbert Bork, Stefan Klingler, Sibylla Zech, 2015
- Nr. 15 Junge Menschen in Wien - Beschäftigung – Wohnen – Leben in Wien,**  
Katharina Hammer (Hg.), 2015
- Nr. 14 Wien wächst – Wien wohnt – Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt,**  
Peter Prenner (Hg.), 2015
- Nr. 13 Wiener Herausforderungen – Arbeitsmarkt, Bildung, Wohnung und Einkommen,**  
Josef Schmee (Hg.), 2015
- Nr. 12 Wien wächst – Herausforderungen zwischen Boom und Lebensqualität,**  
Peter Prenner (Hg.), 2014
- Nr. 11 Migrantische Ökonomie in Wien,**  
Susi Schmatz, Petra Wetzel, 2014
- Nr. 10 Wiens Industrie in der wissensbasierten Stadtwirtschaft: Wandlungsprozesse,  
Wettbewerbsfähigkeit, industriepolitische Ansatzpunkte,**  
Peter Mayerhofer, 2014
- Nr. 9 BürgerInnenbeteiligung in der Stadt – Zwischen Demokratie und Ausgrenzung?,**  
Katharina Hammer (Hg.), 2013
- Nr. 8 Wiens Konjunktorentwicklung im nationalen, intra- und interregionalen Vergleich,**  
Jürgen Bierbaumer-Polly, Peter Mayerhofer, 2013
- Nr. 7 Wohnen im Arsenal – Wandel der Wohnbedingungen im Zuge der Privatisierung,**  
Peter Moser, 2013
- Nr. 6 Kommunalen Ausverkauf,**  
Peter Prenner (Hg.), 2013
- Nr. 5 Qualität im Arbeitsumfeld,**  
Gisa Ruland, 2012
- Nr. 4 Verkehr in der Stadt,** Veranstaltungsreihe 2010/2011,  
Michael Klug (Hg.), 2012
- Nr. 3 Wiens Stadtwirtschaft im Konjunkturzyklus,**  
Jürgen Bierbaumer-Polly, Peter Mayerhofer, 2011
- Nr. 2 Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung in Wien,**  
Verkehrsplanung Käfer GmbH, 2011
- Nr. 1 PendlerInnenstudie Wien,**  
Andreas Riesenfelder, 2011

**Sämtliche Studien sind kostenlos erhältlich bei:**

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien

Abteilung Kommunalpolitik

Prinz-Eugen-Straße 20 – 22, 1040 Wien

Tel: +43 (0) 1 501 65 – 13047

E-Mail: [stadt@akwien.at](mailto:stadt@akwien.at)

oder als PDF:

<https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt>

# Wie wird aus vielen Häusern eine Stadt?



Wien wächst – auf gleichbleibender Fläche. Der öffentliche Raum in der Stadt kommt immer mehr unter Druck. Wie kann er den vielen unterschiedlichen Ansprüchen genügen? Welche sozialen und ökologischen Kriterien müssen erfüllt werden, damit die Stadt lebenswert bleibt?

Antworten finden Sie in der AK Stadt – Zeitschrift für ArbeitnehmerInnen-Interessen im urbanen Raum.

**4 x im Jahr, 16 Seiten – Print-Abo gratis bestellen**

E-Mail [stadt@akwien.at](mailto:stadt@akwien.at) oder Telefon **01 501 65 DW 13130**

**Online lesen und PDF-Download**

[wien.arbeiterkammer.at/service/zeitschriften/akstadt](http://wien.arbeiterkammer.at/service/zeitschriften/akstadt)



**Gesellschaftskritische Wissenschaft: die Studien der AK Wien**

**Alle Studien zum Downloaden:**

**[wien.arbeiterkammer.at/service/studienundzeitschriften](http://wien.arbeiterkammer.at/service/studienundzeitschriften)**



ISBN 978-3-7063-0835-9