

# BETRIEBS- KOSTEN

MEHR DURCHBLICK BEI  
MIETWOHNUNGEN



100 JAHRE  
GERECHTIGKEIT

■ Dieses Service ist dank  
Ihres AK-Beitrags möglich



„Betriebskosten senken! Grundsteuer und Versicherungen sollen nicht mehr auf die Mieterinnen und Mieter überwältzt werden dürfen.“

Peter Eder  
AK-Präsident



[www.ak-salzburg.at](http://www.ak-salzburg.at)

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

# BETRIEBS- KOSTEN

MEHR DURCHBLICK BEI  
MIETWOHNUNGEN

Bei den Betriebskosten wird öfters getrickst, denn die Rechtslage ist unübersichtlich.

**Diese Broschüre hilft Ihnen, bei der Betriebskosten-Abrechnung Ihrer Mietwohnung den Durchblick zu bewahren.**

WER SORGT FÜR  
GERECHTIGKEIT?



## FRAG UNS.

Die AK App mit dem Lexikon des Arbeitsrechts, mit Bankenrechner, Brutto-Netto-Rechner, Zeitspeicher, Urlaubsplaner, AK-Cartoons und mehr. Kostenlos erhältlich im App Store und Google play.

[apps.arbeiterkammer.at](https://apps.arbeiterkammer.at)



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

# Inhalt

---

<b>1   Welche Gesetze regeln Betriebskosten?</b>	4
<b>2   Wie verteilen sich die Betriebskosten auf die Mieter?</b>	10
<b>3   Welche Kosten zählen zu den Betriebskosten?</b>	18
<b>4   Wie schreiben Vermieter Betriebskosten vor?</b>	26
<b>5   Wann ist die Abrechnung formal korrekt?</b>	32
<b>6   Was passiert mit Guthaben oder Nachzahlungen?</b>	40
<b>7   Wie lassen sich Betriebskosten-Abrechnungen anfechten?</b>	46
<b>8   Wann ist die Betriebskosten-Abrechnung rechtswidrig?</b>	52
<b>Anhang</b>	
Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes und der Landesgerichte	65
Wichtige Adressen	75
Abkürzungsverzeichnis	76
Musteranträge	77

---

## **Welche Begriffe verwenden wir in dieser Broschüre?**

- Wenn wir von Mieterinnen und Mietern sprechen, meinen wir immer Hauptmieterinnen und Hauptmieter
- Das Mietrechtsgesetz enthält keine Bestimmungen für die Abrechnung von Betriebskosten für Untermieterinnen und Untermieter. Das wird generell vertraglich geregelt

---

# Welche Gesetze regeln Betriebskosten?

---

## **Wo das Mietrechtsgesetz Betriebskosten regelt**

Sie mieten einen Altbau oder geförderten Neubau? Dann regelt das Mietrechtsgesetz, was Betriebskosten sind und wie sie abgerechnet werden.

---

## **Wo das Mietrechtsgesetz Betriebskosten nicht regelt**

Sie mieten keinen Altbau oder geförderten Neubau? Dann gelten für Sie die Bestimmungen im Mietrechtsgesetz zu Betriebskosten nicht.

---

## **Mietvertrag statt Mietrechtsgesetz**

Wenn die Bestimmungen im Mietrechtsgesetz zu Betriebskosten nicht gelten, sind die Regelungen im Mietvertrag ausschlaggebend. Aber die können auch ungültig sein.

1

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, OB BEI DER VERRECHNUNG DER BETRIEBSKOSTEN DAS MIETRECHTSGESETZ GILT.

# Wo das Mietrechtsgesetz Betriebskosten regelt

Wie Betriebskosten abgerechnet werden, hängt vom Gebäude und vom Mietverhältnis ab. Das Mietrechtsgesetz (MRG) ist für 3 Arten von Mietverhältnissen zuständig:

## 1 Altbau

Sie mieten eine Altbau-Wohnung in einem Haus, dessen Bau-  
bewilligung vor dem 1. Juli 1953 erfolgte? Dann ist das MRG voll  
anwendbar. Dazu zählen auch vermietete Altbaueigentumswoh-  
nungen in Häusern, die bis zum 8. Mai 1945 errichtet wurden.

## 2 Geförderter Neubau

Sie mieten eine Wohnung in einem Gebäude, das nach dem  
30. Juni 1953 bewilligt und mit Wohnbauförderungsgeldern errichtet  
wurde? Auch hier gilt das MRG zur Gänze. Dazu zählen Gemein-  
wohnungen.

## 3 Mietwohnungen von Gemeinnützigen Bauvereinigungen, besser bekannt als Genossenschaftswohnungen

Dort gelten fast alle Bestimmungen des MRG zu den Betriebs-  
kosten und zu der Betriebskosten-Abrechnung.



### Was ist bei Genossenschaftswohnungen anders ge- regelt?

- die Höhe der Verwaltungskosten
- Mieterinnen und Mieter erhalten die Betriebskosten-  
Abrechnung persönlich zugeschickt. Sie wird nicht nur  
im Haus ausgehängt
- Gegen die Betriebskosten-Abrechnung müssen  
Mieterinnen und Mieter binnen 6 Monaten Einwendun-  
gen erheben, nicht erst binnen 3 Jahren

# Wo das Mietrechtsgesetz Betriebskosten nicht regelt

Die Vorschriften zu den Betriebskosten im MRG gelten nicht bei den folgenden Mietobjekten von 1 bis 8:

## **1** **Neubau-Wohnungseigentum**

Wenn Sie eine Eigentumswohnung in einem Gebäude mieten, das mit einer Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 neu errichtet wurde.

Achtung: Das MRG und damit auch die Betriebskostenvorschriften gelten jedoch voll für Eigentumswohnungen, die mit Geldern aus dem Wohnhauswiederaufbaufonds (WWF) oder dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 (WFG 68) gebaut wurden.

## **2** **Freifinanzierter Neubau**

Wenn Sie eine Wohnung in einem Gebäude mieten, das mit einer Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953 ohne Wohnbauförderungsgelder errichtet wurde.

## **3** **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Wenn Sie ein Objekt in einem Gebäude mit maximal 2 selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumen mieten – auch wenn Räume nachträglich durch einen Dachbodenausbau dazukommen.

## **4** **Dachausbau oder Aufbau**

Wenn Sie ein Objekt in einem Dachausbau oder Aufbau mieten, der mit einer Baubewilligung nach dem 31. Dezember 2001 errichtet wurde. Dazu gehören auch unausgebaute Dachböden, die Sie nach dem 31. Dezember 2001 mieten. Vorausgesetzt: Sie vereinbaren mit Ihrer Vermieterin oder Ihrem Vermieter, darin zumindest teilweise eine Wohnung oder Geschäftsräume zu errichten.

## **5** **Zubau**

Wenn Sie ein Objekt in einem Zubau mieten, der mit Baubewilligung nach dem 30. September 2006 errichtet wurde oder noch errichtet wird.



**6 Mietwohnung einer wohltätigen Organisation**

Wenn Sie eine Wohnung oder einen Wohnraum von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens mieten.

**7 Dienst-, Natural- und Werkswohnungen**

Wenn Sie eine solche Wohnung mieten.

**8 Ferienwohnungen**

Wenn Sie eine Ferienwohnung mieten.

## Mietvertrag statt Mietrechtsgesetz

Wenn das Mietrechtsgesetz die Betriebskosten für Ihr Mietverhältnis nicht regelt, kommt dem Mietvertrag eine besonders wichtige Rolle zu.

Lesen Sie Ihren Mietvertrag daher genau und klären Sie folgende Fragen vor Vertragsabschluss: Ist die vereinbarte Miete eine pauschale Bruttomiete inklusive aller Nebenkosten oder fallen noch Kosten an? Welche Betriebs- oder Nebenkosten zahlt Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter? Welche Sie?

Denn manches könnte im Mietvertrag zu Ihrem Nachteil vereinbart werden. Beispielsweise könnten Ihnen nicht nur die klassischen Betriebskosten, sondern auch die Erhaltungskosten verrechnet werden.

Auch wenn Sie solche nachteiligen Vereinbarungen vielleicht erfolgreich anfechten können: Achten Sie auch darauf, dass Ihnen bei der Miete von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen nicht Reparaturkosten oder Reparaturrücklagen auferlegt werden. Denn solche Vereinbarungen könnten Ihre Miete erheblich verteuern:

**zB**

Frau Wohnfühl mietet eine 1990 gefördert errichtete Eigentumswohnung. Was sie nicht weiß: Die Betriebskosten dieser Wohnung sind nicht nach dem Mietrechtsgesetz geregelt. Und sie denkt sich nicht viel dabei, als sie sich im Mietvertrag unter dem Vertragspunkt Nebenkosten zur „Tragung der jeweiligen Reparaturrücklage“ verpflichtet. Wird schon nichts

**zB**

Großes anfallen, es handelt sich ja schließlich um einen gut erhaltenen Neubau. Herr Schlaumeier, der Vermieter, möchte aber mit dem Vertrag alle seine Pflichten und Risiken als Eigentümer auf die Mieterin abwälzen.

Als Frau Wohnfühl im April 2015 einzieht, beträgt der Anteil für die Reparaturrücklage 40 Euro. Aber nur 2 Jahre später lässt sie ein Brief Ihres Vermieters aus allen Wolken fallen. Darin erfährt sie, dass die Wohnungseigentümer wegen einer Generalsanierung des Hauses die Rücklage erhöhen – und zwar auf das Dreifache. Damit verteuert sich die Miete von Frau Wohnfühl mit einem Schlag um 80 Euro. Das Unfassbare daran: Die Sanierung findet erst im Sommer 2019 statt, also nachdem ihr auf 4 Jahre befristeter Vertrag bereits ausläuft ...

Wie das Beispiel zeigt, sollten Sie vor allem bei kurz- bis mittelfristigen Verträgen keine Vereinbarungen über das Weiterverrechnen der Reparaturrücklagen unterschreiben. Tun Sie es doch, können Sie die Vereinbarung unter Umständen erfolgreich anfechten, und sie wäre dann unwirksam. Aber: Man kann nicht mit Sicherheit sagen, wie so ein Prozess ausgeht. Besser ist es daher, solche Vereinbarungen erst gar nicht zu unterschreiben.

### **Nicht alle Vereinbarungen in Mietverträgen halten**

Versucht die Vermieterseite in einem vorformulierten Vertragstext möglichst viele Kosten auf die Mietparteien abzuwälzen, dann urteilt der Oberste Gerichtshof (OGH) meistens streng.



**Konsumentenschutzgesetz § 6 Abs. 3:**

Vertragsbestimmungen in Vertragsformblättern sind nicht gültig, wenn sie unklar und unverständlich abgefasst sind. Der OGH hat daher den folgenden Satz in einem Mietvertragsformular für unwirksam erklärt:

*Unter Betriebskosten sind alle jene Aufwendungen zu verstehen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Liegenschaft ... erforderlich sind und/oder durch die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen durch den Nutzer entstehen. Insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, zählen dazu ...*

Die Gründe:

- Die Betriebskosten wurden nur beispielsweise aufgezählt (*insbesondere*)
- Die in der Aufzählung genannten Kostenkategorien sind *nicht ausschließlich*
- Es bleibt nicht bei den Betriebskosten im herkömmlichen Wortsinn
- Die Mietpartei kann nicht abschätzen, was an Kosten auf sie zukommt

---

# Wie verteilen sich die Betriebskosten auf die Mieter?

---

## **Betriebskosten als Teil der Miete**

Ihre monatliche Miete besteht aus mehreren einzelnen Positionen. Eine davon sind die Betriebskosten.

---

## **Flächenmäßige Aufteilung der Betriebskosten**

Der Normalfall: Betriebskostenaufteilung nach Nutzflächen, also nach Ihrer Wohnungsfläche. Es gibt aber auch andere Möglichkeiten.

---

## **3 andere Möglichkeiten der Aufteilung von Betriebskosten**

Unter bestimmten Voraussetzungen können Betriebskosten auch anders aufgeteilt werden.

2

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WIE BETRIEBSKOSTEN AUF MIETERINNEN UND MIETER AUFGETEILT WERDEN KÖNNEN.

## Betriebskosten als Teil der Miete

Die Miete für Hauptmietwohnungen setzt sich in der Regel zusammen aus:


- Hauptmietzins: Wird oft als Nettomiete bezeichnet, weil keine Betriebskosten und keine Umsatzsteuer enthalten sind
- Anteil für Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben
- Anteil für besondere Aufwendungen, z. B. für gemeinsame Aufzüge oder Waschküchen
- Eventuell das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie Möbel oder für zusätzliche andere Leistungen des Vermieters
- Umsatzsteuer: Bei Wohnungen beträgt sie 10 Prozent auf die genannten Mietzinsbestandteile, für Möbelmiete oder Heizkosten jedoch 20 Prozent

### Wann ist die Miete fällig?

Spätestens am 5. eines jeden Kalendermonates.

## Flächenmäßige Aufteilung der Betriebskosten

Üblicherweise berechnet sich Ihr Betriebskostenanteil nach dem **Nutzflächenschlüssel**, also nach der Fläche Ihrer Wohnung im Verhältnis zur Fläche des gesamten Hauses. Dabei müssen Sie aber ein paar Details berücksichtigen. Zuerst aber die Formel zum Berechnen Ihres Betriebskostenanteils:


$$\frac{\text{Nutzfläche Ihrer Wohnung}}{\text{Gesamtnutzfläche des Hauses}}$$

### Was zählt zur Nutzfläche Ihrer Wohnung?

- Die gesamte Bodenfläche Ihrer Wohnung abzüglich Wandstärken und Wanddurchbrüche

- Eine sogenannte Loggia – das ist ein Raum, der nur nach einer Seite ins Freie hinaus offen ist

### Was zählt nicht zur Nutzfläche Ihrer Wohnung?

- Treppen in Ihrer Wohnung
- Offene Balkone, Terrassen und ein Garten
- Keller und Dachböden, die nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind

### Was zählt zur Gesamtnutzfläche des Hauses?

- Die Summe der Nutzflächen aller vermieteten Wohnungen und Räume
- Die Nutzfläche der von der Vermieterin oder dem Vermieter benutzten Wohnungen und Räume
- Die Nutzfläche von nicht vermieteten Wohnungen oder Räumen, obwohl sie vermietbar sind

Die Vermieterin oder der Vermieter muss die Betriebskosten für leerstehende, aber vermietbare Wohnungen oder Räume selbst bezahlen.



Rainer Zufall hat eine 47,43 m<sup>2</sup> große Wohnung in einem Haus mit 13 Wohnungen und einem Geschäftslokal gemietet. Die Fläche aller 13 Wohnungen beträgt 1.186,22 m<sup>2</sup>. Das Geschäftslokal hat 120,40 m<sup>2</sup>. Es ist vermietbar, steht aber derzeit leer.

#### **Berechnung des Nutzflächenschlüssels:**

$$1.186,22 + 120,40 = 1.306,62 \text{ m}^2$$

$$47,43 : 1.306,62 \times 100 = 3,63 \%$$

### Sie verändern die Fläche ihrer Wohnung?

Schon kleine Veränderungen in Ihrer Wohnung wie beispielsweise das Verfliesen von Räumen verändern die Fläche Ihrer Wohnung. Damit stimmt der Verteilungsschlüssel nicht mehr exakt.

Damit der Verteilungsschlüssel nicht ständig erneuert werden muss, werden Änderungen von Wohnungsflächen bis zum Ende des Mietverhältnisses nicht berücksichtigt.

**ACH  
TUNG**

Der Verteilungsschlüssel bleibt nur dann gleich, wenn Sie bauliche Veränderungen im Inneren Ihrer Wohnung durchführen, also die Grenzen Ihrer Wohnung nicht verändern.

Für Vermieterinnen oder Vermieter gilt das nicht: Wenn sie die Fläche einer leerstehenden Wohnung durch Umbau verändern, ändert das sehr wohl den Verteilungsschlüssel.

**Wann muss der Verteilungsschlüssel neu berechnet werden?**

Der Zubau an eine im Erdgeschoss gelegenen Wohnung, z. B. ein Wintergarten, verändert den Verteilungsschlüssel. Das Einziehen einer Zwischendecke in einem Zimmer jedoch nicht.

Was ist mit der Verglasung eines Balkons? Die gerichtliche Entscheidung ergab: Das Verglasen von Balkonen macht keinen Unterschied. Der bisherige Verteilungsschlüssel bleibt.

**TIPP**

Wenn Sie unsicher sind, lassen Sie den richtigen Verteilungsschlüssel von der Schlichtungsstelle in Miet-sachen oder bei Gericht feststellen.

## 3 andere Möglichkeiten der Aufteilung von Betriebskosten

### **Aufteilung der Betriebskosten nach schriftlicher einstimmiger Vereinbarung**

Es muss nicht immer der Nutzflächenschlüssel sein. Die Vermieterseite kann mit allen Mieterinnen und Mietern des Hauses einstimmig und schriftlich auch eine andere Aufteilung vereinbaren. Das gilt für einzelne Positionen oder auch für alle Betriebskosten.



In einem Mietshaus gibt es 5 Wohnungen, alle sind 60 m<sup>2</sup> groß. Eine Wohnung im Erdgeschoss hat aber zusätzlich einen 80 m<sup>2</sup> großen Garten. Nach dem normalen Nutzflächenschlüssel würden alle 5 Mieterinnen und Mieter je 20 Prozent der Betriebskosten tragen. Die Fläche eines Gartens zählt im Sinne des Mietrechtsgesetzes nicht zur Nutzfläche.

Daher vereinbaren alle Mietparteien aus Fairnessgründen mit der Vermieterin oder dem Vermieter, ein Viertel der Gartenfläche zur Nutzfläche zu zählen. Die Wohnung im Erdgeschoss hat also 60 m<sup>2</sup> normale Nutzfläche plus 20 m<sup>2</sup> des Gartenanteils als vereinbarte Nutzfläche. Insgesamt sind es 80 m<sup>2</sup>.

#### **Berechnung des Betriebskostenschlüssels nach der einstimmigen schriftlichen Vereinbarung:**

Wohnung 1: 80 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 bis 5: je 60 m<sup>2</sup>

insgesamt: 320 m<sup>2</sup>

Betriebskostenanteil:

Wohnung 1: 25 %

Wohnung 2 bis 5: je 18,75 %

## **Aufteilung der Betriebskosten nach Nutzwerten**

Ist Ihre Vermieterin eine gemeinnützige Bauvereinigung? Dann kann sie die Betriebskostenanteile statt nach dem Nutzflächenschlüssel nach dem **Nutzwertschlüssel** berechnen.

Was ist hier anders? Bei dieser Berechnungsart wird nicht nur die Wohnungsfläche, sondern auch der Wert einer Wohnung berücksichtigt. Zum Beispiel ist Ihre Wohnung mehr wert, wenn Sie einen Balkon haben. Deshalb spricht man auch vom Nutzwertschlüssel.



Nach dem **Nutzwertschlüssel** errechnet sich Ihr Betriebskostenanteil so:



$$\frac{\text{Nutzwert Ihrer Wohnung}}{\text{Gesamtnutzwerte des Hauses}}$$

Aber Ihre gemeinnützige Bauvereinigung darf den Nutzwert nicht selbst berechnen. Das dürfen nur Schlichtungsstellen, Gerichte oder Sachverständige. Sie bewerten jede Wohnung eines Hauses im Vergleich zu den anderen.

Die Grundlage beim Nutzwert ist zwar wieder die Wohnungsfläche. Aber es gibt Zuschläge und Abschläge für bestimmte Dinge, die den Wert einer Wohnung erhöhen oder verringern. Zum Beispiel gibt es Zuschläge für Terrassen und Abschläge für Wohnungen, die an der Straße liegen.



Die Wohnung von Frau Wertvoll hat den Nutzwert 49.  
Die Summe der Nutzwerte aller Wohnungen beträgt 1.376.

**Berechnung des Nutzwertschlüssels:**

$$49 : 1.376 \times 100 = 3,56 \%$$

## Verbrauchsabhängige Aufteilung der Betriebskosten

Für die Heizungs- und Warmwasserkosten gibt es ein eigenes Gesetz, das Heizkostenabrechnungsgesetz. Was ist dort vorgesehen? Der überwiegende Teil der Energiekosten muss auf der Grundlage des gemessenen Verbrauches aufgeteilt werden.

Dieser Grundgedanke zu den Heizkosten ist im Mietrechtsgesetz auch für andere Betriebskosten aufgenommen worden.

Welche Voraussetzungen müssen zutreffen, damit Betriebskosten nach dem Verbrauch aufgeteilt werden dürfen?

## Die Voraussetzungen auf einen Blick

### ■ Mieterinnen und Mieter müssen mehrheitlich zustimmen

Mindestens 2/3 der Mietparteien müssen ihr schriftliches Einverständnis zur verbrauchsmäßigen Abrechnung bestimmter Betriebskosten wie z. B. Kosten des Kaltwassers geben.

Ist diese Vereinbarung gültig zustande gekommen, müssen sich auch später alle daran halten. Veränderungen wie zum Beispiel das Hinzukommen neuer Mietparteien, ein Mieterwechsel oder eine neue Vermieterin bzw. ein neuer Vermieter beeinflussen die Vereinbarung nicht. Eine neue Vereinbarung ersetzt die alte.

### ■ Der Verbrauch muss messbar sein

Der Verbrauch jeder einzelnen Wohnung muss technisch ausreichend und verlässlich durch Messinstrumente erfasst werden können. Zu Vertragsabschluss müssen die Messinstrumente noch nicht vorhanden sein.

Bei welchen Betriebskosten ein konkreter Verbrauch gemessen werden kann, ist im Gesetz nicht festgelegt. Die Höhe der Kosten muss aber zumindest indirekt vom Verbrauch abhängen, und der Verbrauch den einzelnen Wohnungen zugeordnet werden können. Am häufigsten wird diese Regelung für die Aufteilung der Wassergebühren angewendet.

### ■ Die Kosten für das Ermitteln des Verbrauchs müssen wirtschaftlich vernünftig sein

Das MRG sagt nichts Konkretes darüber aus, was wirtschaftlich vernünftig ist und was nicht. Was könnte wirtschaftlich vernünftig bedeuten? Beispielsweise, wenn die Kosten der Messungen niedriger sind als die zu erwartenden Einsparungen. Weiters, wenn für jede Wohnung ein Messgerät ausreicht. Sind mehrere Messvorrichtungen pro Wohnung notwendig, ist das Ermitteln des Verbrauchs wohl nicht mehr mit vernünftigen Kosten verbunden. Das betrifft beispielsweise Wohnungen, die jeweils durch mehrere Steigleitungen mit Wasser versorgt werden.

Sind die Voraussetzungen für die verbrauchsmäßige Aufteilung der Betriebskosten nicht gegeben, können Sie die Abrechnung in einem

sogenannten Außerstreitverfahren bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht anfechten.



Die Kosten für das Installieren oder Mieten von Messvorrichtungen dürfen nicht als Betriebskosten verrechnet werden. Sie zählen zu den Erhaltungskosten. Die Vermieterin oder der Vermieter bezahlt sie aus Hauptmieteinnahmen. Wartungs- und Ablesekosten gelten als Betriebskosten.

### **Das Messen des Verbrauchs**

Im Normalfall werden die Gesamtkosten auf der Grundlage der einzelnen Messergebnisse auf die Mieterinnen und Mieter aufgeteilt. Manchmal funktioniert das jedoch nicht. Zum Beispiel, wenn eine Mieterin oder ein Mieter den Zutritt zur Wohnung verweigert und dadurch ein Ablesen des Messgerätes unmöglich macht. In einem solchen Fall wird der Verbrauch bei dieser Wohnung näherungsweise berechnet.

Was ist die Voraussetzung für eine verbrauchsabhängige Abrechnung dieser Kosten im Haus? Bei mindestens 80 Prozent der Gesamtnutzfläche des Hauses muss der Verbrauch tatsächlich gemessen werden. Sind es weniger, müssen diese Kosten nach dem normalen Aufteilungsschlüssel verteilt werden – also in der Regel nach dem Nutzflächenschlüssel.

### **Der Verbrauch von allgemeinen Teilen des Hauses**

Der Verbrauch von Gemeinschaftsräumen wie zum Beispiel Hobbyräume oder die Waschküche wird auf alle Wohnungen im Verhältnis ihrer Flächen aufgeteilt. Was passiert, wenn mehr Wasser z. B. durch einen Wasserrohrbruch verbraucht wird? Dieser Mehrverbrauch wird genauso wie die Kosten der Wasserversorgung für die allgemeinen Teile des Hauses nach dem Nutzflächenschlüssel auf alle Mietparteien aufgeteilt.

### **Die Abrechnungsperiode**

Aus praktischen Gründen weicht die Abrechnungsperiode bei der verbrauchsmäßigen Aufteilung der Betriebskosten meistens vom Kalenderjahr ab. Ein Ablesen der Messgeräte zu Silvester ist ja kaum zumutbar.

---

# Welche Kosten zählen zu den Betriebskosten?

---

## **Die Positionen der Betriebskosten-Abrechnung**

Welche Positionen in Ihrer Betriebskosten-Abrechnung aufscheinen dürfen, sind im Mietrechtgesetz aufgezählt.

---

## **Kosten für die Hausbetreuung**

Je nach Art der Hausbetreuung fließen andere Kosten in die Betriebskosten-Abrechnung ein.

---

## **Kosten für Gemeinschaftsanlagen**

Als Betriebskosten sind auch einige Kosten für Gemeinschaftsanlagen zulässig.

3

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WELCHE POSITIONEN EINE BETRIEBSKOSTEN-ABRECHNUNG ENTHALTEN DARF.

# Die Positionen der Betriebskosten-Abrechnung

Das Mietrechtgesetz (MRG) zählt die zulässigen Positionen von Betriebskosten-Abrechnungen vollständig auf (§ 21 MRG). Darüber hinaus darf Ihnen die Vermieterin oder der Vermieter keine weiteren Kosten als Betriebskosten verrechnen. Alle Positionen müssen als Nettobeträge in Ihrer Betriebskosten-Abrechnung aufscheinen, auch wenn die Vermieterrechnung eine Umsatzsteuer enthält.



Eine Schädlingsbekämpfungsfirma legt dem Vermieter, Herrn Saubermann, eine Rechnung für Ratten- und Schabenbekämpfung über 480 Euro vor. Darin sind 20 Prozent Umsatzsteuer enthalten. In der Betriebskosten-Abrechnung darf Herr Saubermann unter der Position „Schädlingsbekämpfung“ der Mietergemeinschaft nur den Nettobetrag weiterverrechnen.

**Betrag für die Betriebskostenabrechnung:**  
€ 480 - € 80 = € 400

## Welche Kosten sind Betriebskosten?

### 1 Wasserversorgung

Dazu zählen die Versorgungskosten des Hauses mit Wasser und die Kosten für die nötigen Überprüfungen wie etwa Dichtheitsprüfungen.

### 2 Kanalräumung

Abwasser- und Kanalgebühren sind klare Bestandteile der Betriebskosten.

### 3 Rauchfangkehrung

Es ist geregelt, wie oft der Rauchfang gekehrt werden muss. Die Kosten dafür fallen in die Betriebskosten. Keine Betriebskosten sind die Kosten von Reparaturarbeiten, z. B. die Kosten für das Ausschleifen eines Kamins.

#### **4 Müllabfuhr und Entrümpelung**

Das regelmäßige Entsorgen des Hausmülls zählt zu den Betriebskosten. Genauso das Entrümpeln von Sachen, die in den allgemeinen Teilen des Hauses lagern. Vorausgesetzt, niemand weiß, von wem die Sachen stammen.

#### **ACHTUNG**

Keine zulässigen Betriebskosten sind: Das Entrümpeln von Sachen, die von bestimmten Mietparteien oder von der Vermieterin oder dem Vermieter stammen.

#### **5 Schädlingsbekämpfung**

Aufwendungen wie zum Beispiel für Rattenvertilgung gehören zu den Betriebskosten.

#### **6 Beleuchtung**

Dazu zählen Stromkosten und auch Kosten für Ersatzglühbirnen oder Sicherungen, wenn sich die Lichtquelle im allgemeinen Teil des Hauses befindet. Die Reparatur von Schäden an elektrischen Leitungen gehört nicht zu den Betriebskosten.

#### **7 Feuerversicherung**

Die Vermieterin oder der Vermieter muss eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden abschließen. Zu den Betriebskosten zählen die Versicherungskosten für den Betrag, der im Schadensfall zum Wiederaufbau des Hauses ausreicht.

#### **8 Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung**

Die Aufwendungen für die Versicherung gegen die gesetzliche Haftpflicht der Vermieterseite gehören genauso zu den Betriebskosten wie eine angemessene Versicherung gegen Leitungswasserschäden inklusive Materialabnutzung. Zum Beispiel ein Wasserrohrbruch wegen verrosteter Leitungen.

#### **9 Versicherung des Hauses gegen andere Schäden**

Kosten für andere Versicherungen sind nur dann Betriebskosten, wenn die Mietermehrheit dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zustimmt. Das sind beispielsweise Versicherungen gegen Glasbruch oder Sturmschäden.

## 10 Verwaltungsaufwand für das Haus

Die Kosten für die Hausverwaltung inklusive Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren oder Ähnliches gehören ebenfalls zu den Betriebskosten. Die Vermieterin oder der Vermieter darf dafür je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den sogenannten Kategorie-A-Betrag verlangen. Derzeit sind das 3,60 Euro pro Quadratmeter. Dabei ist es egal, ob die Vermieterseite die Hausverwaltung selbst durchführt, oder ob sie eine professionelle Hausverwaltung beauftragt.

Bei Genossenschaftswohnungen ist die gesetzliche Obergrenze anders. Die Genossenschaft darf pro Wohnung und Jahr 234,60 Euro berechnen (Stand April 2019).

## 11 Grundsteuer und öffentliche Abgaben

Die Grundsteuer wird auf alle Mietparteien als Betriebskosten aufgeteilt. Das ist auch bei der Luftsteuer der Fall. Sie wird eingehoben, wenn der öffentliche Raum durch ein Gebäude betroffen ist, zum Beispiel durch einen vorspringenden Erker.

Die Gebrauchsabgabe für Steckschilder von Geschäften darf jedoch nicht der Mietergemeinschaft verrechnet werden. Diese Kosten müssen die Geschäftstreibenden übernehmen. Ebenso unzulässig: Landesgesetzliche Abgaben, die Mieterinnen und Mieter nicht bezahlen müssen.

In der Regel zählen auch **Aufwendungen für Hausbetreuung und Gemeinschaftsanlagen** zu den Betriebskosten. Mehr dazu finden Sie in den nächsten Kapiteln.



Die AK fordert die Senkung der Betriebskostenbelastung für die Mieterinnen und Mieter durch Streichung von Grundsteuer und Versicherungskosten aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog. Diese Kosten sollen nicht mehr auf die Mieterseite überwältzt werden dürfen. Nur jene Kosten sollen als Betriebskosten gelten, welche Mieterinnen und Mieter unmittelbar verursachen, wie z. B. Kosten für die Wasserversorgung, Abwasser- und Müllentsorgung.

# Kosten für die Hausbetreuung

Früher haben Hausbesorgerinnen oder Hausbesorger Miethäuser betreut. Für sie galt das alte Hausbesorgergesetz. Heute werden diese Aufgaben oft von anderen gemacht. Daher spricht man heute von Hausbetreuung und nicht mehr von Hausbesorgerinnen und Hausbesorgern. Sehen Sie hier, wann welcher Begriff gilt:

- Wurden Dienstverhältnisse mit Hausbesorgerinnen und Hausbesorgern vor dem 30. Juni 2000 abgeschlossen, gilt das alte Hausbesorgergesetz mit seinen klar geregelten Hausbesorgungsarbeiten. Der Begriff der alten Regelung: **Beitrag für Hausbesorgerarbeiten**
- Die neue Regelung lässt einen größeren Spielraum, was alles unter Hausbetreuungsarbeiten fällt. Der Begriff der neuen Regelung: **Angemessene Kosten der Hausbetreuung**

## Was zählt zum „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten“?

- Der Bruttolohn des Hausbesorgers oder der Hausbesorgerin
- Der Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages
- Die Abfertigung für die Hausbesorgerin oder den Hausbesorger im jeweiligen Jahr
- Die Kosten für Reinigung und nötige Geräte bzw. Materialien

Es dürfen nur die Hausbesorgerkosten verrechnet werden, die im jeweiligen Jahr tatsächlich anfallen. Was heißt das, wenn ein Dienstverhältnis mit einer Hausbesorgerin oder einem Hausbesorger beendet wird? Dann muss die gesamte Abfertigungssumme in diesem Jahr von allen Mieterinnen und Mietern bezahlt werden. Sind Mietparteien erst in diesem Jahr hinzugekommen, werden sie stark benachteiligt.

Deshalb wurde das Gesetz geändert. Ab 1. Jänner 2000 gilt bei einem bestehenden Hausbesorger-Dienstverhältnis: Vermieterinnen und Vermieter können zusätzlich zu den laufenden Hausbesorgerkosten eine sogenannte Abfertigungsrücklage von den Mieterinnen und Mietern verlangen. Damit werden Beträge für eine später fällige Abfertigung angespart. Pro Monat sind dafür höchstens 2,5 Prozent des monatlichen Bruttolohns der Hausbesorgerin bzw. des Hausbesorgers vorgesehen.



Abfertigungsrücklagen müssen in der Betriebskosten-Abrechnung gesondert aufscheinen. Die Vermieterin oder der Vermieter muss die Beträge wie täglich fällige Spareinlagen verzinsen. Auch die Zinsen für die Rücklage müssen in der Abrechnung aufscheinen.

Wird das Hausbesorger-Dienstverhältnis aufgelöst, zählen die angesparten Beträge in der Betriebskosten-Abrechnung desselben Jahres zu den Einnahmen. Dabei ist es egal, ob die Hausbesorgerin oder der Hausbesorger wirklich eine Abfertigung erhält oder nicht.

### **Was fällt unter den neueren Begriff „Kosten der Hausbetreuung“?**

Seit dem 30. Juni 2000 gibt es keine neuen Hausbesorger-Dienstverhältnisse nach dem Arbeitsrecht mehr. Daher musste das MRG den Begriff Hausbetreuung neu definieren. Die Leistungen sind sehr weit gefasst.



#### **§ 23 Abs. 1 MRG:**

*Die Hausbetreuung umfasst die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.*

Diese weite Auslegung des Begriffs Hausbetreuung könnte die Betriebskosten bei vielen Häusern sehr verteuern. Unter „Beaufsichtigung des Hauses“ wären beispielsweise sogar Kosten für Bewachungsfirmen oder für Portier-Leistungen als Betriebskosten verrechenbar.

Welche Hausbetreuungskosten zu den Betriebskosten zählen, hängt von den eingesetzten Personen ab. Das Gesetz unterscheidet 3 Möglichkeiten:

**1 Dienstnehmerinnen und Dienstnehmer der Vermieterseite**

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

**2 Werkunternehmerinnen und -unternehmer**

Bei Werkverträgen, z. B. mit einer Reinigungsfirma, darf der angemessene Werklohn als Betriebskosten den Mieterinnen und Mietern verrechnet werden.

**3 Vermieterinnen oder Vermieter selbst**

Führen Vermieterinnen oder Vermieter die Hausbetreuung selbst durch, dürfen sie einfach einen Betrag annehmen und als Betriebskosten verrechnen – sozusagen ein fiktives Gehalt samt Nebenkosten. Dazu gehören ein angemessenes Entgelt, der Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages, sonstige Abgaben und auch die tatsächlichen Kosten für Geräte und Materialien.

Das alte Hausbesorgergesetz sah den Mindestlohn als gesetzliche Obergrenze vor. Das sorgte für Klarheit bei Betriebskostenbestreitungsverfahren. Heute führen Definitionen wie „angemessenes Entgelt“ oder „angemessener Werklohn“ immer wieder zu umstrittenen Abrechnungen der Betriebskosten.

## Kosten für Gemeinschaftsanlagen

Auch manche Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen sind als Betriebskosten zulässig. Das sind etwa Personenaufzüge, Waschküchen oder Grünanlagen. Wurde vereinbart, dass alle Mietparteien die Gemeinschaftsanlage nutzen dürfen, darf die Vermieterin oder der Vermieter die Betriebskosten für diese Anlage verrechnen.

Dürfen nicht alle Personen eine Anlage benützen, dann tragen nur die Berechtigten die Kosten. So beispielsweise bei einem Lift, den nur Mieterinnen und Mieter der oberen Stockwerke mit eigenen Schlüsseln befahren.



**Oberster Gerichtshof (OGH) am 25. 5. 1993,  
5 Ob 14,15/93:**

*Das Nicht-Benützen einer gemeinsamen Anlage ist relativ. Wenn Sie z. B. eine gemeinsame Grünanlage nicht betreten dürfen, können die Kosten der Pflege wie Rasenmähen oder das Schneiden von Ästen trotzdem auf die Mieterseite überwälzt werden. Denn der Nutzen der Grünfläche besteht auch darin, eine angenehmere Umgebung, eine schönere Aussicht oder eine bessere Luft genießen zu können.*

## **Sonderfall Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen**

Bei Gemeinschaftsanlagen dürfen Vermieterinnen und Vermieter die Betriebskosten inklusive Energiekosten auf alle Mieterinnen und Mieter aufteilen, die zur Benützung berechtigt sind. Unabhängig davon, ob auch alle diese Gemeinschaftsanlage tatsächlich benützen oder nicht.

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

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

**KON  
KRET**

Bleiben wir bei der Waschküche: Die Vermieterseite darf Energiekosten für Waschmaschinen mit Münzautomaten einheben. So bezahlen nur jene, die die Waschmaschine benützen.

---

# Wie schreiben Vermieter Betriebs- kosten vor?

---

## **Verrechnung über Jahrespauschale**

Die häufigste Form: Sie zahlen jeden Monat gleichbleibende Teilbeträge, die im Folgejahr mit den tatsächlichen Kosten abgerechnet werden.

---

## **Fehlerquellen bei der Vorschreibung der Jahrespauschale**

Die Betriebskosten-Vorschreibungen müssen auf der Grundlage der Abrechnung des Vorjahres berechnet werden. Oft geschieht das nicht.

---

## **Verrechnung über Einzelschreibung: Diese Form ist selten**

Sie bezahlen Ihre Anteile zu jedem Monatsersten, und zwar bei den Rechnungen, die Ihnen spätestens 3 Tage vorher nachgewiesen werden.

4

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WELCHE ARTEN  
DER BETRIEBSKOSTEN-VORSCHREIBUNG ES GIBT.

## Verrechnung über Jahrespauschale

Die Vermieterin oder der Vermieter schreibt allen Mietparteien im Haus monatlich einen gleichbleibenden Teilbetrag für Betriebskosten vor. Damit sollen die im laufenden Kalenderjahr tatsächlich anfallenden Betriebskosten gedeckt werden.

Ob die monatlichen Vorschreibungen die tatsächlichen Kosten gedeckt haben oder nicht, sehen Sie erst an der Abrechnung im nächsten Jahr. Die monatlichen Betriebskostenzahlungen werden erst im Nachhinein abgerechnet (siehe nächste Kapitel).

Die Vermieterseite darf keinen beliebigen Betrag vorschreiben. Die Höhe der monatlichen Pauschale errechnet sich aus dem Gesamtbetrag der tatsächlich angefallenen Betriebskosten des vorangegangenen Kalenderjahres.

Tarife, Gebühren und Kosten werden aber fast jedes Jahr teurer. Vermieterinnen und Vermieter dürfen die Summe der Betriebskosten des Vorjahres um maximal 10 Prozent erhöhen und jeden Monat 1/12 dieses Betrages den Mieterinnen und Mietern des Hauses vorschreiben.

## Fehlerquellen bei der Vorschreibung der Jahrespauschale

Die monatlichen Betriebskostenanteile errechnen sich aus den tatsächlichen Kosten des Vorjahres plus einem Aufschlag von maximal 10 Prozent.

Oft machen es sich Vermieterinnen und Vermieter einfach, indem sie jedes Jahr die Betriebskostenpauschale automatisch um 10 Prozent erhöhen. Das ist nicht zulässig und bringt Ihnen Nachteile, wie dieses Rechenbeispiel zeigt:



Frau Wohnlich ist Mieterin einer 70 Quadratmeter-Wohnung. Die Fläche des Hauses beträgt 1.400 Quadratmeter. Der Betriebskostenanteil von Frau Wohnlich ist daher 5 Prozent.

2019 beträgt die Betriebskostenpauschale insgesamt 30.000 Euro, pro Monat daher 2.500 Euro für alle Mieterinnen und Mieter im Haus. Frau Wohnlich mit ihrem 5-prozentigen Anteil zahlt daher monatlich 125 Euro Betriebskosten an den Vermieter, Herrn Machsmireinfach.

Die Betriebskostenpauschale leitet sich von der tatsächlichen Höhe der Betriebskosten des Vorjahres ab, plus einer Erhöhung von maximal 10 Prozent für das Folgejahr.

Tatsächlich betragen 2019 die Betriebskosten 28.744,21 Euro. Das bedeutet: Herr Machsmireinfach darf die Betriebskostenpauschale des Jahres 2019 für das Jahr 2020 nicht einfach um 10 Prozent erhöhen. Sondern er muss die Betriebskosten-Abrechnung des Jahres 2019 als Basis für das Folgejahr 2020 heranziehen.

#### **Richtige Berechnung**

€ 28.744,21 + 10 % = € 31.618,36

€ 31.618,36 : 12 Monate = € 2.634,89

5% Anteil = € 131,74

#### **Falsche Berechnung**

€ 30.000,00 + 10 % = € 33.000,00

€ 33.000,00 : 12 Monate = € 2.750,00

5% Anteil = € 137,50

Über mehrere Jahre summiert ergibt das recht hohe Beträge. Hier ein Vergleich:

**Falsch****Richtig**

	10 % auf die Vorjahrespauschale	Tatsächliche Betriebskosten	10 % auf die tatsächlichen Vorjahresausgaben
<b>2016</b>		50.000,00	
<b>2017</b>	55.000,00	51.310,00	55.000,00
<b>2018</b>	60.500,00	56.836,09	56.441,00
<b>2019</b>	66.550,00	59.626,74	62.519,70
<b>2020</b>	73.205,00		65.589,41

Warum haben Sie einen finanziellen Schaden durch die überhöhten Vorschreibungen, obwohl Sie sie ja im nächsten Jahr wieder zurückbekommen? Ganz einfach: Sie hätten die überhöht vorgeschriebenen Beträge in der Zwischenzeit anders verwenden können. Zum Beispiel für das Ansparen auf einem Sparkonto. In diesem Fall hätten Sie einen Zinsverlust.

### **Notwendiges Nachverrechnen von Differenzbeträgen**

Bei der gesetzlich zulässigen Berechnung für die Betriebskosten-Vorschreibungen taucht jedoch ein Problem auf. Die Betriebskosten-Abrechnung ist meist zu Jahresende noch nicht fertig. Rechtlich hat sie sogar Zeit bis zum 30. Juni des Folgejahres.

Da die Berechnungsbasis für die Betriebskosten-Vorschreibungen fehlt, können die neuen Pauschalsummen zu Jahresbeginn nicht errechnet werden. Die Konsequenz: Die Beträge des Vorjahres werden in den ersten Monaten weiter vorgeschrieben.

Erst wenn die Abrechnung vorliegt, werden die neuen Pauschalbeträge verrechnet. Dann wird die Differenz zwischen den neuen, meist höheren Raten, und den bisher in diesem Jahr eingehobenen Raten nachverrechnet.



Herr Machsmireinfach legt die Betriebskosten-Abrechnung für 2019 am 12. April 2020 vor. Erst im April steht also fest, dass der Anteil von Frau Wohnlich an der monatlichen Betriebskosten-Vorschreibung im Jahr 2020 131,74 Euro beträgt.

Da die Abrechnung im Jänner 2020 noch nicht vorlag, verrechnete Herr Machsmireinfach Frau Wohnlich in den Monaten Jänner bis April 2020 gleich hohe Raten wie im Vorjahr, also jeweils 125 Euro.

Ab 1. Mai 2020 erhält Frau Wohnlich die Vorschreibung der monatlichen Pauschale für 2020 von 131,74 plus eine Nachverrechnung der Differenz zwischen alter und neuer Rate für die Monate Jänner bis April.

**Was wird nachverrechnet?**

€ 131,74 – € 125,00 = € 6,74

€ 6,74 x 4 Monate = € 26,96

Um diesem Verwaltungsaufwand zu entgehen, wählen manche Vermieterinnen und Vermieter diesen zwar nicht ausdrücklich zulässigen, aber praktikablen Weg: Sie schreiben die neuen Pauschalen jeweils dann vor, wenn die Betriebskosten-Abrechnung des Vorjahres vorliegt und ersparen sich das Nachverrechnen.

## Verrechnung über Einzelschreibung: Diese Form ist selten

Bei der Einzelschreibung legt Ihnen die Vermieterseite spätestens 3 Tage vor dem Monatsersten die bereits von ihr bezahlten Rechnungen über Betriebskosten vor. Sie fordert Sie auf, Ihren Anteil an den einzelnen Rechnungen zu bezahlen.



**zB**

Am 24. Jänner 2020 legt der Vermieter Felix Rechengut seiner Mieterin Hilde Schaugenau 2 Rechnungen vor: Die am 14. Jänner 2020 bezahlte Wasser- und Kanalgebührenrechnung über 2.426 Euro und die am 28. Dezember 2019 fällig gewesene Versicherungsprämie über 1.824 Euro. Die Mieterin, die einen Betriebskostenanteil von 8,22 Prozent hat, muss am 1. Februar für Wasser- und Kanalgebühren 199,42 Euro und für die Versicherungsprämie 149,93 Euro an Herrn Rechengut bezahlen.

Diese Vorschreibungsform ist selten, da sie enorm aufwendig ist. Zum einen muss die Vermieterin oder der Vermieter die Höhe der Betriebskostenanteile mindestens 3 Tage vor dem Zinstermin durch Belege nachweisen. Zum anderen müssen die Kosten bereits fällig sein. Und vor allem: Die Vermieterinnen und Vermieter müssten bis zu 12 Mal im Jahr von Tür zu Tür gehen und die Betriebskostenanteile von den Mietparteien einkassieren.

---

# Wann ist die Abrechnung formal korrekt?

---

## **Vermieterpflichten**

Die Vermieterinnen und Vermieter müssen die Abrechnung bis zum 30. Juni des darauffolgenden Jahres gut sichtbar im Haus auflegen.

---

## **Mieterrechte**

Sie dürfen Einsicht in die Belege und Kopien verlangen. Wenn sich die Vermieterseite weigert, ist das Recht auf Ihrer Seite.

---

## **Aufbau der Betriebskosten-Abrechnung**

Sie muss verständlich sein. Seit 1996 gibt eine ÖNORM Orientierung. Hier finden Sie ein Musterbeispiel.

5

IN DIESEM KAPITEL FINDEN SIE WEITERE INFOS ÜBER RECHTE UND PFLICHTEN BEI DER BETRIEBSKOSTEN-ABRECHNUNG.

## Vermieterpflichten

Bei der Jahrespauschalverrechnung müssen Vermieterinnen und Vermieter die Betriebskosten-Abrechnung bis 30. Juni des darauffolgenden Kalenderjahres erstellen und im Haus auflegen. Das kann bei der Hausbesorgerin oder beim Hausbesorger sein oder an einem anderen, gut sichtbaren Ort im Haus.

Sie haben eine **Genossenschaftswohnung** gemietet? Dann gilt etwas anderes: In diesem Fall haben Sie das Recht, dass Ihnen eine Abrechnung zugesendet wird. Diese besseren Informationsrechte „bezahlen“ Sie aber dadurch, dass Sie die Abrechnung nur innerhalb einer sehr kurzen Frist von 6 Monaten anfechten können. Bei anderen Wohnungen beträgt die gesetzliche Anfechtungsfrist 3 Jahre.

### **Können Betriebskosten nachverrechnet werden?**

Ja. Vergisst Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter Betriebskosten oder öffentliche Abgaben abzurechnen, können sie später nachverrechnet werden. Die Voraussetzungen: Die Kosten müssen im Abrechnungsjahr anfallen und innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungsjahres verrechnet werden. Hält die Vermieterin oder der Vermieter diese 1-Jahres-Frist nicht ein, verfällt der Rechtsanspruch. Es können danach keine Nachforderungen an die Mieterinnen und Mieter gestellt werden (Präklusion).

**zB**

Herr Zerstreut ist Vermieter eines Wohnhauses und legt am 29. Juni 2019 die Betriebskosten-Abrechnung für das Jahr 2018. Er weiß: Diesmal ist er spät dran, läuft doch die Frist für die Betriebskosten-Abrechnung am 30. Juni aus.

In der Abrechnungsheftik ist Herrn Zerstreut ein Fehler passiert. Er hat auf die Feuerversicherungsprämie von 2.400 Euro vergessen. Sie war am 15. Dezember 2018 fällig, scheint aber nun in seiner Abrechnung nicht auf. Egal, denkt er sich. Ich verrechne das einfach später.

Bis 31. Dezember 2019 hätte Herr Zerstreut Zeit, seinen Mieterinnen und Mietern die 2.400 Euro nachzuverrechnen. Doch Herr Zerstreut verpasst diese Frist. Das fällt ihm erst

**zB** im März 2020 auf, als er über der Betriebskosten-Abrechnung 2019 sitzt. Und er ärgert sich ordentlich, denn jetzt bleibt er auf den 2.400 Euro sitzen. Er kann die Prämie aus 2018 nicht einfach im Folgejahr verrechnen. Denn in die Betriebskosten-Abrechnung 2019 dürfen nur die Betriebskosten hinein, die 2019 fällig waren.

## Mieterrechte

Sie schätzen Klarheit? Dann die gute Nachricht: Sie dürfen nicht nur in die Abrechnung Einsicht nehmen, sondern auch in die Belege. Die Belege müssen aber nicht in Ihrem Wohnhaus aufliegen, sondern können sich beispielsweise auch in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung befinden. Wichtig ist aber: Ihr zeitlicher Aufwand und Ihre Mühe für das Ansehen der Belege müssen zumutbar sein.

Eine Belegeinsicht in den Räumen der Hausverwaltung ist nur dann zumutbar, wenn sich dieser Ort nicht zu weit entfernt befindet. Liegt das Haus in Wien und wird es von einer Linzer Hausverwaltung betreut, dann ist den Mietparteien eine Reise nach Linz sicher nicht zumutbar.

Oft haben Vermieterinnen oder Vermieter die Belege elektronisch auf Datenträgern gespeichert. In diesem Fall müssen sie für Sie Ausdrucke erstellen. Sie haben ein Recht darauf, die Belege und die Abrechnung auch in Papierform anzusehen.

Sie wollen Kopien der Abrechnung oder der Belege haben? Dann sagen Sie es innerhalb des Jahres, in dem die Abrechnung erfolgt. Wenn Sie die Kopierkosten übernehmen, muss Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter die gewünschten Kopien aushändigen.



**Oberster Gerichtshof, 21.12.1999, 5 Ob 324/99 d**  
*Der Anspruch auf Übergabe von Kopien muss bis zum 31. Dezember jenes Jahres geltend gemacht werden, in dem die Abrechnung ordnungsgemäß gelegt wurde.*

## Wenn Vermieterpflichten nicht eingehalten werden

Wenn das passiert, kann eine Mieterin oder ein Mieter einen Antrag bei der Schlichtungsstelle bei Gericht stellen. Das Gericht fordert die Vermieterseite dann je nach Versäumnis auf:

- Die Betriebskosten-Abrechnung vorzulegen
- Einsicht in die Abrechnung oder die Belege zu gewähren
- Die gewünschten Kopien zu übergeben

Weigert sich die Vermieterseite oder kommt sie nicht zur Verhandlung, setzt das Gericht eine angemessene Nachfrist und droht eine Ordnungsstrafe an. Die Nachfrist beträgt maximal 14 Tage. Die Ordnungsstrafe ist mit 2.000 Euro begrenzt. Verstreicht diese Frist ebenfalls erfolglos, kann die Ordnungsstrafe auf Antrag einer Mieterpartei verhängt werden. Das geschieht dann so lange, bis die Vermieterin oder der Vermieter dem Auftrag des Gerichts entspricht.

### TIPP

Besorgen Sie sich jedes Jahr von der Betriebskosten-Abrechnung eine Kopie. Nur durch den jährlichen Vergleich erkennen Sie unübliche Verteuerungen.

## Aufbau der Betriebskosten-Abrechnung

Eine Abrechnung muss für eine durchschnittliche Mietpartei verständlich sein und eine gute Struktur haben. Es braucht ein übersichtliches Verzeichnis der Einnahmen und Ausgaben und die Abrechnung darf keine unverständlichen Abkürzungen enthalten. Es muss nachvollziehbar sein, wann, wie viel, an wen, wofür bezahlt wurde.

Seit 1996 gibt es eine ÖNORM über den Aufbau von Betriebskosten-Abrechnungen. Diese ÖNORM ist nicht verbindlich, sondern dient nur zur Orientierung.

Auf Basis der ÖNORM haben wir dieses Musterbeispiel für Sie erstellt:

## Beispiel Betriebskosten-Abrechnung 2019

Objekt: 1120 Wien, Beispielgasse 1

Kostenbezeichnung	Rechnungsdatum	Vertragspartner	Betrag
<b>Öffentliche Abgaben</b>			
<b>Grundsteuer</b>	16. 02. 2019	Magistrat	€ 468,25
<b>Grundsteuer</b>	16. 05. 2019	Magistrat	€ 468,25
<b>Grundsteuer</b>	16. 08. 2019	Magistrat	€ 468,25
<b>Grundsteuer</b>	15. 11. 2019	Magistrat	€ 468,25
	<b>Summe Grundsteuer</b>		<b>€ 1.873,00</b>
<b>Kanalgebühr</b>			
<b>Kanalgebühr</b>	15. 01. 2019	Magistrat	€ 1.379,27
<b>Kanalgebühr/Abrechnung</b>	16. 04. 2019	Magistrat	€ 1.240,20
<b>Kanalgebühr</b>	16. 07. 2019	Magistrat	€ 1.379,27
<b>Kanalgebühr</b>	15. 10. 2019	Magistrat	€ 1.379,27
	<b>Summe Kanal</b>		<b>€ 5.378,01</b>
<b>Wasser</b>			
<b>Akonto</b>	15. 01. 2019	Magistrat	€ 1.243,23
<b>Akonto/Abrechnung</b>	16. 04. 2019	Magistrat	€ 1.072,73
<b>Akonto</b>	16. 07. 2019	Magistrat	€ 1.243,23
<b>Akonto</b>	15. 10. 2019	Magistrat	€ 1.243,23
	<b>Summe Wasser</b>		<b>€ 5.802,42</b>
<b>Müllabfuhr</b>			
<b>Müllgebühr 1. Quartal</b>	31. 01. 2019	Magistrat	€ 1.005,20
<b>Müllgebühr 2. Quartal</b>	13. 05. 2019	Magistrat	€ 1.005,20
<b>Müllgebühr 3. Quartal</b>	12. 08. 2019	Magistrat	€ 1.005,20
<b>Müllgebühr 4. Quartal</b>	08. 11. 2019	Magistrat	€ 1.005,20
	<b>Summe Müllabfuhr</b>		<b>€ 4.020,80</b>

Kostenbezeichnung	Rechnungsdatum	Vertragspartner	Betrag
<b>Rauchfangkehrer</b>			
Kehrgebühr	18. 01. 2019	Fa. Kehr	€ 447,04
Kehrgebühr	21. 04. 2019	Fa. Kehr	€ 447,04
Kehrgebühr	11. 07. 2019	Fa. Kehr	€ 447,04
Kehrgebühr	13. 10. 2019	Fa. Kehr	€ 447,04
<b>Summe Rauchfangkehrer</b>			<b>€ 1.788,16</b>
<b>Strom</b>			
Akonto	10. 02. 2019	Stadtwerke	€ 234,17
Akonto	05. 04. 2019	Stadtwerke	€ 234,17
Akonto	10. 06. 2019	Stadtwerke	€ 234,17
Akonto/Abrechnung	06. 10. 2019	Stadtwerke	€ 377,55
Akonto	07. 12. 2019	Stadtwerke	€ 255,22
Glühbirnen	05. 04. 2019	Fa. G. . .	€ 29,90
<b>Summe Strom</b>			<b>€ 1.365,18</b>
<b>Auslagen für die Verwaltung</b>			
Verwaltungshonorar	31. 01. 2019	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	28. 02. 2019	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	31. 03. 2019	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	30. 04. 2019	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	31. 05. 2019	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	30. 06. 2019	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	31. 07. 2019	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	31. 08. 2019	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	30. 09. 2019	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	31. 10. 2019	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	30. 11. 2019	Hausverwaltung	€ 932,14
Verwaltungshonorar	31. 12. 2019	Hausverwaltung	€ 932,14
<b>Summe Verwaltungshonorar</b>			<b>€ 11.185,68</b>

Kostenbezeichnung	Rechnungsdatum	Vertragspartner	Betrag
<b>Versicherungen</b>			
<b>Bündel (Feuer, Wasser, Haftpflicht)</b>	10. 01. 2019	M-Versicherung	€ 5.182,00
<b>Bündel (Feuer, Wasser, Haftpflicht)</b>	01. 07. 2019	M-Versicherung	€ 5.182,00
	<b>Summe Versicherungen</b>		<b>€ 10.364,00</b>
<b>Hausbesorgerkosten</b>			
<b>Bruttoentgelt</b>	31. 01. 2019	Hr. A. . .	€ 1.554,76
<b>Bruttoentgelt</b>	28. 02. 2019	Hr. A. . .	€ 1.554,76
<b>Bruttoentgelt</b>	31. 03. 2019	Hr. A. . .	€ 1.554,76
<b>Bruttoentgelt</b>	30. 04. 2019	Hr. A. . .	€ 1.554,76
<b>Bruttoentgelt</b>	31. 05. 2019	Hr. A. . .	€ 1.554,76
<b>Bruttoentgelt</b>	30. 06. 2019	Hr. A. . .	€ 2.933,66
<b>Bruttoentgelt</b>	31. 07. 2019	Hr. A. . .	€ 1.554,76
<b>Bruttoentgelt</b>	31. 08. 2019	Hr. A. . .	€ 1.554,76
<b>Bruttoentgelt</b>	30. 09. 2019	Hr. A. . .	€ 1.554,76
<b>Bruttoentgelt</b>	31. 10. 2019	Hr. A. . .	€ 1.554,76
<b>Bruttoentgelt</b>	30. 11. 2019	Hr. A. . .	€ 2.933,66
<b>Bruttoentgelt</b>	31. 12. 2019	Hr. A. . .	€ 1.554,76
<b>Dienstgeberanteil Sozialversicherung</b>	31. 01. 2019	GKK	€ 419,78
<b>Dienstgeberanteil Sozialversicherung</b>	28. 02. 2019	GKK	€ 419,78
<b>Dienstgeberanteil Sozialversicherung</b>	31. 03. 2019	GKK	€ 419,78
<b>Dienstgeberanteil Sozialversicherung</b>	30. 04. 2019	GKK	€ 419,78
<b>Dienstgeberanteil Sozialversicherung</b>	31. 05. 2019	GKK	€ 419,78
<b>Dienstgeberanteil Sozialversicherung</b>	30. 06. 2019	GKK	€ 792,08
<b>Dienstgeberanteil Sozialversicherung</b>	31. 07. 2019	GKK	€ 419,78
<b>Dienstgeberanteil Sozialversicherung</b>	31. 08. 2019	GKK	€ 419,78
<b>Dienstgeberanteil Sozialversicherung</b>	30. 09. 2019	GKK	€ 419,78
<b>Dienstgeberanteil Sozialversicherung</b>	31. 10. 2019	GKK	€ 419,78
<b>Dienstgeberanteil Sozialversicherung</b>	30. 11. 2019	GKK	€ 792,08
<b>Dienstgeberanteil Sozialversicherung</b>	31. 12. 2019	GKK	€ 419,78
<b>Kommunalsteuer</b>	31. 01. 2019	Magistrat	€ 100,52



Kostenbezeichnung	Rechnungsdatum	Vertragspartner	Betrag
Kommunalsteuer	28. 02. 2019	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	31. 03. 2019	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	30. 04. 2019	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	31. 05. 2019	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	30. 06. 2019	Magistrat	€ 189,67
Kommunalsteuer	31. 07. 2019	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	31. 08. 2019	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	30. 09. 2019	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	31. 10. 2019	Magistrat	€ 100,52
Kommunalsteuer	30. 11. 2019	Magistrat	€ 189,67
Kommunalsteuer	31. 12. 2019	Magistrat	€ 100,52
Vertretungskostenersatz	06. 09. 2019	Hr A. . .	€ 1.676,66
Reinigungsmaterial: Splitt, Eis-Ex	02. 10. 2019	Fa. S. . .	€ 246,50
Reinigungsgeräte: Besen, Kübel	28. 10. 2019	Fa. S. . .	€ 137,00
	<b>Summe Hausbesorgerkosten</b>		<b>€ 30.641,58</b>
Schädlingsbekämpfung	11. 10. 2019	Fa. Ratz	€ 74,00
	<b>Summe Betriebskosten</b>		<b>€ 72.492,83</b>

---

# Was passiert mit Guthaben oder Nachzahlungen?

---

## **Berechnung von Guthaben bzw. Nachzahlungen**

Wenn die Betriebskosten-Abrechnung vorliegt, wird Sie die Vermieterseite über Guthaben oder Nachzahlungen schriftlich informieren.

---

## **Wann Guthaben und Nachzahlungen verrechnet werden**

Guthaben oder Nachzahlungen sind am übernächsten Zinstermin nach Legung der Abrechnung fällig. Sie erhalten dann eine Gutschrift oder müssen nachzahlen.

---

## **Verjährungsfrist**

Zahlt die Vermieterseite Guthaben nicht aus oder fordert keine Nachzahlungen, verjähren diese Ansprüche erst nach 3 Jahren.

6

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WIE GUTSCHRIFTEN UND NACHZAHLUNGEN BERECHNET UND AUSBEZAHLT WERDEN.

# Berechnung von Guthaben und Nachzahlungen

Wie berechnen sich Guthaben oder Nachzahlung? Die tatsächlichen Betriebskosten-Ausgaben werden allen Betriebskosten-Vorauszahlungen desselben Jahres gegenübergestellt. Waren die Einnahmen höher, erhalten Mieterinnen und Mieter eine Gutschrift. Waren die Ausgaben höher, verrechnet die Vermieterin oder der Vermieter nach.

Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter wird Sie über das Gesamtergebnis der Betriebskosten-Abrechnung schriftlich informieren. Das kann auf 2 Arten erfolgen.

## Die Informationsmöglichkeiten

- Die Vermieterseite ergänzt die Jahresabrechnung mit der Gegenüberstellung von Ausgaben und Einnahmen und legt das Gesamtergebnis zur Einsicht im Haus auf.

<b>Ausgaben</b>			
<b>Summe der Betriebskosten</b>			€ 72.492,83
<b>Einnahmen</b>			
<b>Vorschreibungen Betriebskosten</b>	I - XII	à € 5.900,00	€ 70.800,00
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>Nachzahlung</b>	<b>€ 1.692,83</b>

Danach erhalten Sie einen Brief, was das Ergebnis für Sie konkret bedeutet: entweder eine Gutschrift oder Nachzahlung und natürlich auch die Höhe Ihrer neuen Mietvorschreibung.

- Die Vermieterseite muss alle Betriebskosten in der Jahresabrechnung auflisten und zur Einsicht im Haus auflegen, die Einnahmen jedoch nicht. Sie kann Mieterinnen und Mieter auch in individuellen Schreiben über die Einnahmen und somit über das Gesamtergebnis informieren.

**Beispiel zu 1**

Gebäudeverwaltung Haargenau  
Hausplatz 1  
1010 Wien

Wien, 22. April 2020

Frau  
Herta Fühlmichgut  
Beispielgasse 1/24  
1010 Wien

**Betriebskosten-Abrechnung 2019**

Sehr geehrte Frau Fühlmichgut,

haben Sie es schon gesehen? Die Betriebskosten-Abrechnung für das Jahr 2019 ist seit 13. April 2020 am Schwarzen Brett Ihres Hauses ausgehängt. Das Gesamtergebnis ergibt eine Nachzahlung von 1.692,83 Euro.

Die Nutzfläche des Hauses beträgt 4.237 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche Ihrer Wohnung 177,52 m<sup>2</sup>.

Ihr Anteil an der Nachzahlung beträgt 70,93 Euro. Das errechnet sich so:  
1.692,83 : 4.237 x 177,52.

Ihre Vorschreibung für Juni 2020:

Hauptmietzins	€	810,00
Betriebskosten	€	247,20
Nachzahlung/Betriebskosten-Abrechnung 2019	€	70,93
Zwischensumme	€	1.128,13
Umsatzsteuer 10%	€	112,81
Vorschreibung Juni 2020	€	1.240,94

Haben Sie noch Fragen dazu? Gerne sind wir für Sie da: xxx

Freundliche Grüße  
Gebäudeverwaltung Haargenau

## Beispiel zu 2



Gebäudeverwaltung Haargenau  
Hausplatz 1  
1010 Wien

Wien, 22. April 2020

Frau  
Herta Fühlmichgut  
Beispielgasse 1/24  
1010 Wien

### Betriebskosten-Abrechnung 2019

Sehr geehrte Frau Fühlmichgut,

haben Sie es schon gesehen? Die Betriebskosten-Abrechnung für das Jahr 2019 ist seit 13. April 2020 am Schwarzen Brett Ihres Hauses ausgehängt. Die Gesamtausgaben betragen 72.492,83 Euro.

Die Nutzfläche des Hauses beträgt 4.237 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche Ihrer Wohnung 177,52 m<sup>2</sup>. Ihr Anteil an den Gesamtausgaben beträgt daher 3.037,27 Euro.

Sie haben 2019 insgesamt 2.966,34 Euro an Betriebskosten bezahlt. Ihre Nachzahlung aus der Betriebskosten-Abrechnung 2019 beträgt daher 70,93 Euro.

Ihre Vorschreibung für Juni 2020:

Hauptmietzins	€	810,00
Betriebskosten	€	247,20
Nachzahlung/Betriebskostenabrechnung 2019	€	70,93
Zwischensumme	€	1.128,13
Umsatzsteuer 10%	€	112,81
Vorschreibung Juni 2020	€	1.240,94

Haben Sie noch Fragen dazu? Gerne sind wir für Sie da: xxx

Freundliche Grüße  
Gebäudeverwaltung Haargenau

## Wann Guthaben und Nachzahlungen verrechnet werden

Wenn die Jahresabrechnung einen Überschuss zugunsten der Mieterinnen und Mieter ergibt, muss die Vermieterseite diesen Betrag am übernächsten Zinstermin nach Legung der Abrechnung zurückzahlen. Guthaben dürfen nicht fortgeschrieben werden. Dasselbe gilt für Fehlbeträge.

Wer muss nachzahlen bzw. bekommt das Guthaben? Alle Mietparteien, die am Fälligkeitszeitpunkt in einem Mietverhältnis stehen. Konkret bedeutet das: Wenn Sie beim übernächsten Zinstermin Mieterin oder Mieter sind, bekommen Sie eine Gutschrift oder müssen nachzahlen. Ob Sie im Abrechnungszeitraum bereits im Haus waren, spielt dabei keine Rolle.

**zB**

Herr Glück ist seit 1. Februar 2020 Mieter im Haus Sonnenstraße 7. Seit 13. April 2020 hängt die Betriebskosten-Abrechnung für das Jahr 2019 am Schwarzen Brett und weist einen Überschuss zugunsten der Mietparteien aus. Herr Glück geht achtlos daran vorbei, ist er ja erst 2020 eingezogen.

Aus diesem Grund staunt Herr Glück nicht schlecht, als er seine Juni-Mietzinsvorschreibung in Händen hält. Denn das anteilige Guthaben aus der Betriebskosten-Abrechnung 2019 wurde in der Mietzinsvorschreibung abgezogen. Und das, obwohl Herr Glück im Jahr 2019 noch gar nicht Mieter im Haus war.

Zahlt die Vermieterin oder der Vermieter Ihr Guthaben nicht rechtzeitig zurück, dürfen Sie Ihr Guthaben selbständig von Ihrer Mietzinsvorschreibung abziehen oder klagen.



In Abweichung zu den derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen fordert die AK: Das Ergebnis der Abrechnung soll denjenigen treffen, in dessen Nutzungszeitraum dieses entstanden ist. Das ist gerechter als die derzeitige Rechtslage. Es kann doch nicht sein, dass eine Mieterin oder ein Mieter ein Betriebskostenminus aus dem Vorjahr bezahlen muss, obwohl damals noch gar kein Mietverhältnis bestanden hat. Und warum soll einem ein Guthaben zustehen, für das man ja gar nichts einbezahlt hat?

## Verjährungsfrist

Vergisst die Vermieterin oder der Vermieter Guthaben auszuführen oder Fehlbeträge aus der Abrechnung nachzurechnen, können Sie dies einfordern. Die gesetzliche Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Fälligkeitszeitpunkt. Das bedeutet: Sie können innerhalb dieser Frist ein nicht ausbezahltes Guthaben einklagen. Die Vermieterin oder der Vermieter kann auf der anderen Seite eine vergessene Nachzahlung innerhalb dieser Frist von Ihnen einfordern.

---

# Wie lassen sich Betriebskosten-Abrechnungen anfechten?

---

## **Gründe für Einsprüche**

2 Gründe, warum Sie eine Abrechnung beanstanden können: Die verrechneten Kosten sind keine Betriebskosten, oder die Höhe der Beträge stimmt nicht.

---

## **Verfahren und Verfahrenskosten**

Sie leiten ein Verfahren in der Schlichtungsstelle oder am Gericht ein. Ein Kostenrisiko entsteht erst beim Gerichtsverfahren.

---

## **Entscheidung und Rückzahlung**

Sinnvoll ist, wenn sich alle Mietparteien des Hauses am Verfahren beteiligen. Nur so erhalten alle eine Rückzahlung samt Zinsen.

7

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WIE SIE BEI FALSCHEN BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN ZU IHREM RECHT KOMMEN.



## Gründe für Einsprüche

Sie haben Bedenken, ob die Betriebskosten-Abrechnung stimmt? Dann können Sie alleine, mit mehreren oder mit allen Mietparteien eine Überprüfung beantragen. Die Rechtsgrundlage ist das Mietrechtsgesetz (MRG): § 37 Abs.1 Ziffer 12.

### Gründe für das Überprüfen von Betriebskosten

- 1** Sie wollen sicher sein, dass alle angeführten Positionen in der Betriebskosten-Abrechnung auch tatsächlich Betriebskosten laut Gesetz sind
- 2** Sie gehen davon aus, dass gewisse Positionen in der Betriebskosten-Abrechnung zu hoch angesetzt sind

#### TIPP

Überstürzen Sie nichts. Sie haben in der Regel 3 Jahre Zeit, bei Genossenschaftswohnungen aber nur 6 Monate. Lassen Sie sich beraten, ob ein Anfechten Aussicht auf Erfolg hat.

## Verfahren und Verfahrenskosten

Wohin müssen Sie sich wenden, wenn Sie ein Verfahren nach § 37 MRG einleiten wollen? Wenn es in Ihrer Gemeinde eine Schlichtungsstelle in Mietsachen gibt, an diese. Wenn nicht, an das zuständige Bezirksgericht. Im Anhang finden Sie die Adresse der Schlichtungsstelle in Wien (MA 50).

Egal, ob Sie die Betriebskosten an sich oder die Höhe der einzelnen Beträge beanstanden: Alle Mietparteien des Hauses müssen darüber informiert werden. Die Schlichtungsstelle oder das Gericht lässt einen Aushang im Haus anbringen. Alle Mieterinnen und Mieter des Hauses sind am Verfahren teilnahmeberechtigt.

Wenn die Schlichtungsstelle innerhalb von 3 Monaten für Sie nicht oder nicht richtig entscheidet, können Sie das Bezirksgericht zur Entscheidung anrufen. Das gesamte Verfahren ist ein sogenanntes Außerstreitverfahren. Jede Mieterin oder jeder Mieter kann einen Antrag bei der Schlichtungsstelle oder beim Bezirksgericht einbringen.

## Wer muss beim Verfahren anwesend sein?

Sie können im Verfahren selbst dabei sein oder sich von jemandem vertreten lassen, etwa aus dem Mieterkreis oder Ihrer Familie. Es gibt keinen Anwaltszwang, Sie müssen sich also nicht durch eine Anwältin oder einen Anwalt vertreten lassen. Es ist aber ratsam, wenn sich Ihre Vertretungsperson in mietrechtlichen Verfahren auskennt.

Im mietrechtlichen Außerstreitverfahren gibt es erst in der dritten Instanz einen Vertretungszwang. Das heißt: Geht das Verfahren bis zum Obersten Gerichtshof, brauchen Sie eine professionelle Rechtsvertretung. Das kann auch eine Person einer Interessenvertretung sein, wie etwa Angestellte von Mietorganisationen.

The logo consists of a red square with the word 'KON' in white above the word 'KRET' in white.

Eine Rechtsvertretung muss nicht viel kosten. Mieterorganisationen bieten bei relativ geringen Mitgliedsbeiträgen einen Rechtsbeistand. Adressen finden Sie im Anhang.

## Kosten des Verfahrens

Bei der Schlichtungsstelle entstehen keine Verfahrenskosten, ein Kostenrisiko besteht erst bei einem Gerichtsverfahren. Hier entscheidet das Gericht zum Abschluss eines Verfahrens, wer die Verfahrens- und Vertretungskosten endgültig trägt.

Ein Antrag kostet derzeit 82 Euro, hinzu kommen mögliche Kosten für Sachverständige. Bei Vertretungskosten kann das Gericht auch aussprechen, dass eine Verfahrenspartei die Vertretungskosten der anderen Verfahrenspartei ganz oder teilweise übernehmen muss.

Der Gesetzestext spricht von einer Entscheidung nach „Billigkeit“. Das heißt: Das Gericht entscheidet, welche Verfahrenspartei welche Kosten trägt. Ausschlaggebend dafür sind diese Fragen:

- Inwieweit sind die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen?
- In wessen Interesse wurde das Verfahren geführt?
- Entspricht der Verfahrensaufwand dem Zweck? Welche Parteien verursachen hier „leere Kilometer“, z. B. weil sie nur verfahrensverschleppende Anträge stellen?

- Ist eine Partei übermäßig belastet, z. B. wenn es mehrere Gegnerparteien gibt?

Im Normalfall trägt jene Verfahrenspartei die Gerichts- und die Vertretungskosten, die das Verfahren verliert. Das bedeutet: Wenn Sie als Mieterin oder Mieter ein Außerstreitverfahren vor Gericht verlieren, bezahlen Sie in der Regel auch die Anwalts- oder Vertretungskosten Ihrer Vermieterin oder Ihres Vermieters.

## Entscheidung und Rückzahlung

Das Verfahren ist ein sogenanntes Feststellungsverfahren. Festgestellt wird, durch welche Vorschreibungen in der Betriebskosten-Abrechnung die Vermieterin oder der Vermieter das gesetzlich zulässige Ausmaß überschritten hat.

Eine Feststellungsentscheidung könnte so aussehen:

### §

Gemäß § 37 Abs. 1 Ziffer 12 des Mietrechtsgesetzes wird in Anwendung des § 21 MRG festgestellt, dass der Vermieter Herr Unvollständig bei den Mieterinnen und Mietern des Hauses Nachzahlungsgasse 1 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch die in der Betriebskosten-Abrechnung 2018 unter Betriebskosten erfolgten Anrechnung von

Verwaltungshonorar für 2018 um 1.184,27 Euro,  
Rechnung Fa. Rohr, Installateur um 2.100 Euro,  
Reparatur des Haustores um 746,20 Euro,  
Stempelmarken um 74 Euro

überschritten hat,  
somit um insgesamt 4.104,47 Euro.

Auch wenn nur eine einzelne Person den Antrag stellt, betrifft die Feststellungsentscheidung alle Mietparteien – unabhängig davon, wer sich am Verfahren beteiligt oder nicht.

Warum empfehlen wir dennoch, dass sich alle am Verfahren beteiligen? Die Entscheidung ist nur eine Feststellungsentscheidung und sagt noch nichts über die Rückzahlung der anteiligen Mietbeträge bzw. Zinsen aus. Diese Rückzahlung kann nur beantragen, wer beim Verfahren mit dabei ist. Ansonsten muss man seinen Anteil an den für alle Mieterinnen und Mieter festgestellten Überschreibungsbeträgen beim Bezirksgericht eigens einklagen.

## **Die Rückzahlung**

Wer seinen Betriebskostenschlüssel kennt, kann sich seinen Anteil ausrechnen und von der nächsten Mietvorschreibung abziehen, statt auf Rückzahlung zu klagen. Allerdings sind in diesem Fall die Zinsen von 4 Prozent nicht berücksichtigt.

Besser ist es daher, wenn sich alle Mieterinnen oder Mieter am Verfahren beteiligen. Wer beim Verhandlungstermin dabei ist oder sich vertreten lässt, kann das Rückzahlen und auch Zinsen beantragen.

Was muss dieser Antrag enthalten (§ 37 Abs. 4 MRG)? Den Auftrag, dass die Vermieterseite die anteiligen Beträge der festgestellten Überschreibung mit 10 Prozent Umsatzsteuer und 4 Prozent Zinsen an die Mieterparteien zurückzahlen muss.

Dann könnte die Entscheidung vom Beispiel zuvor so aussehen:

## §

1) Gemäß § 37 Abs. 1 Ziffer 12 des Mietrechtsgesetzes wird in Anwendung des § 21 MRG festgestellt, dass der Vermieter Herr Unvollständig bei den Mieterinnen und Mietern des Hauses Nachzahlungsgasse 1 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch die in der Betriebskosten-Abrechnung 2018 unter Betriebskosten erfolgten Anrechnung von

Verwaltungshonorar für 2018 um 1.184,27 Euro,  
Rechnung Fa. Rohr, Installateur um 2.100 Euro,  
Reparatur des Haustores um 746,20 Euro,  
Stempelmarken um 74 Euro  
überschritten hat,  
somit um insgesamt 4.104,47 Euro.

2) Dem Vermieter wird gemäß § 37 Abs. 4 MRG aufgetragen, den antragstellenden Mietern

Top 3	€ 386,17	(8,97 % BK-Anteil inklusive 10 % MwSt.)
Top 4	€ 439,59	(10,71 % BK-Anteil inklusive 10 % MwSt.)
Top 7	€ 128,06	(3,12 % BK-Anteil inklusive 10 % MwSt.)
Top 8	€ 247,09	(6,02 % BK-Anteil inklusive 10 % MwSt.)
Top 9	€ 228,21	(5,56 % BK-Anteil inklusive 10 % MwSt.)
Top 13	€ 182,24	(4,44 % BK-Anteil inklusive 10 % MwSt.)

binnen 14 Tagen ab Rechtskraft der Entscheidung mit zusätzlich 4 % Zinsen seit 5. August 2019 bei sonstiger Exekution zurückzuerstatten.

---

# Wann ist die Betriebskosten-Abrechnung rechtswidrig?

---

## **Betriebskosten, die keine sind**

Das Mietrechtsgesetz regelt die zulässigen Arten von Betriebskosten. Davon abweichende Positionen dürfen nicht verrechnet werden.

---

## **Überhöhte Betriebskostenpositionen**

Hier handelt es sich um Positionen, die zwar zulässig sind, aber wo zu viel verrechnet wurde. Das ist dann ebenso rechtswidrig.

---

## **Häufige Beanstandungen**

Von Hausbetreuung bis zu Versicherungen: Hier finden Sie die häufigsten Fälle von nicht korrekt verrechneten Kosten.



IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WELCHE BETRIEBSKOSTEN-ABRECHNUNGEN NICHT DEM GESETZ ENTSPRECHEN.

## Betriebskosten, die keine sind

Nicht alle Kosten, die die Vermieterin oder der Vermieter für das Haus bezahlen, dürfen sie auch als Betriebskosten an die Mietergemeinschaft verrechnen.

Das Mietrechtsgesetz (MRG) zählt in § 21 alle Kostengruppen auf, die als Betriebskosten weiterverrechnet werden dürfen. Diese Liste finden Sie in Kapitel 3: Welche Kosten zählen zu den Betriebskosten?

### **Wann sind die Beträge rechtswidrig?**

Eine Betriebskosten-Abrechnung ist rechtswidrig, wenn sie Kosten enthält, die keine Betriebskosten sind. Das heißt: Sie enthält Positionen, die nicht in der Liste der Betriebskosten im § 21 MRG genannt sind. Beispiele dafür sind vor allem Kosten für Reparatur- und Erhaltungsarbeiten.

#### **TIPP**

Sie sind nicht sicher, ob z. B. eine Haustor- oder Dachreparatur zu den Betriebskosten zählen? Schauen Sie in Kapitel 3 nach, hier finden Sie alle zulässigen Positionen.

## Überhöhte Betriebskostenpositionen

Gleich vorweg: Im MRG gibt es für die Summe aller Betriebskosten keine betragsmäßigen Obergrenzen. Bei der Jahrespauschalverrechnung sind nur die Vorschriften der Vorauszahlungen beschränkt. Sie dürfen maximal 10 Prozent über den tatsächlichen Betriebskosten des Vorjahres liegen.

### **Gibt es im Gesetz eine betragliche Obergrenze?**

Sind etwa die Betriebskosten eines Hauses überhöht, wenn sie z. B. mehr als 24 Euro pro Quadratmeter pro Jahr betragen?

Diese Höhe allein sagt nichts darüber aus, ob gegen das Gesetz verstoßen wird. Die Höhe der Betriebskosten hängt auch davon ab, ob etwa in einem Haus Schwimmbad und Sauna oder besonders große Grünflächen vorhanden sind.

Eine gesetzliche betragsmäßige Obergrenze gibt es bei einer einzigen Betriebskostenposition: Auslagen für die Hausverwaltung. Alle anderen Positionen von Müllabfuhr über Kanalgebühr und Rauchfangkehrung bis hin zu Versicherungsprämien werden 1:1 an alle Mieterinnen und Mieter weiterverrechnet. Vorausgesetzt, die Vermieterseite hat sie selber bezahlt.

## **Wann sind die Beträge rechtswidrig?**

Vor allem dann, wenn bei einer an sich rechtmäßigen Position „getrickst“ wird. Ein Beispiel: Den Mietparteien werden die Kosten von Wasser, Müllabfuhr oder Versicherungen doppelt verrechnet. In einem Fall fand sich ein und dieselbe Versicherungsrechnung in den Betriebskosten-Abrechnungen 2019 und 2020. Die Versicherung hatte die Rechnung im Dezember 2019 an die Hausverwaltung geschickt – die Hausverwaltung bezahlte aber erst im Jänner 2020 und hat sie dann 2 Mal verrechnet.

Wie werden Sie auf solche Fehler aufmerksam? Vergleichen Sie immer die jeweiligen Jahresabrechnungen und überprüfen Sie die Belege genau.



Nur wenn Sie Betriebskosten-Abrechnungen aufheben und die Belege miteinander vergleichen, sind Sie vor Mogelpackungen wie doppelten Rechnungen sicher.

Aber auch ohne solche Tricks sind Betriebskosten-Abrechnungen oft fragwürdig. Hinzu kommt, dass die Mietparteien bei Preisverhandlungen nicht mitreden können. Es sind allein Vermieterinnen bzw. Vermieter und Hausverwaltungen, die Preise beispielsweise mit Reinigungsfirmen oder Versicherungen vereinbaren.

## **Für die Mieterseite nachteilige Preisabsprachen**

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

Das Dilemma: Zwei Parteien verhandeln, eine dritte bezahlt. Kein Wunder, kommen dabei nicht die günstigsten Preise heraus. Noch kritischer



ist dieser Punkt, wenn die beiden Vertragsparteien einen finanziellen Vorteil von einer Vereinbarung haben, deren Kosten die Mieterseite trägt.

**zB**

Der Mieter Herr Unerschrocken wunderte sich über die besonders hohen **Entrümpelungskosten** in seiner Betriebskosten-Abrechnung. Er wusste zwar, dass Kosten für das Entrümpeln von „herrenlosen“ Sachen in allgemeinen Teilen des Hauses zu den Betriebskosten zählen. Dennoch wollte er derart unübliche Preise hinterfragen. Aber wie?

Es gab eine zweite Ecke im Keller, die mit allerlei Gerümpel vollgeräumt war. Und die Vermieterin Frau Versuchsmal hatte schon angekündigt, auch diese Ecke räumen zu wollen. Also machte Herr Unerschrocken ein Foto des Gerümpels und bat damit eine andere Firma um ein Angebot. Er staunte nicht schlecht, als das Angebot nur ein Drittel des ersten Entrümpelungspreises der Firma Weg-mit-dem-Dreck ausmachte.

Überprüfungen ergaben in der Folge, dass Frau Versuchsmal an der Entrümpelungsfirma Weg-mit-dem-Dreck beteiligt war. Sie profitiert also direkt von den überhöhten Kosten, die sie an die Mietergemeinschaft weiterverrechnet.

Ähnliches passiert auch immer wieder mit **Reinigungsfirmen**. Nachdem das Hausbesorgergesetz abgeschafft wurde, trat der Begriff Hausbetreuung an seine Stelle. Mieterinnen und Mieter glaubten daran, dass sich durch externe Reinigungsfirmen die Betriebskosten senken würden.

Oft war aber das Gegenteil der Fall: Hausbesorgerinnen und Hausbesorger gingen in Pension oder wurden gekündigt – die Betriebskosten blieben aber gleich oder stiegen sogar an. Ein Indiz dafür, dass der angekündigte Preisvorteil an die Mietparteien nicht immer weitergegeben wird. Wie im Beispiel davor aus einem bestimmten Grund: Der Auftrag geht zu überhöhten Preisen an eine Firma, an der die Vermieterin oder der Vermieter oder die Hausverwaltung beteiligt ist.

Zu rechtswidrigen Begünstigungen kommt es auch immer wieder bei **Versicherungen**. Unter dem Deckmantel der Provision erhalten Hausverwaltungen oder Vermieterinnen und Vermieter Teile der Prämien

zurück, die sie zuvor an die Mietparteien als Betriebskosten weiterverrechnet haben.

Wirklich sicher vor Preisabsprachen sind Sie nur bei öffentlichen Versorgungsbetrieben. Die Preise für Wasser, Kanal, Müllabfuhr & Co sind an die öffentliche Gebührenordnung gebunden.

## **Wie schützen Sie sich vor Preisabsprachen oder Schlamperei?**

Der einzige gesetzliche Schutz bei den genannten Fällen: Die verrechneten Kosten müssen angemessen bzw. ortsüblich sein.

### **TIPP**

Holen Sie Vergleichsangebote ein, wenn Ihnen einzelne Betriebskosten zu hoch vorkommen. Die Preise müssen angemessen sein.

Wehren Sie sich gegen überhöhte Betriebskosten, indem Sie Kostenschätzungen oder Gegenangebote anderer Versicherungen, Hausbetreuungs- oder Entrümpelungsfirmen einholen. Mit Vergleichsangeboten anderer Firmen können Sie beweisen, dass die Vermieterseite oder die Hausverwaltung Unternehmen zu überhöhten Preisen beauftragt.

Aber auch wenn Sie solche Gegenangebote nicht haben, kann das Überprüfen der Abrechnung durch die Schlichtungsstelle oder das Bezirksgericht Sinn machen. Beispielsweise, wenn eine Mieterorganisation die Ihnen verrechneten Kosten als überhöht einschätzt.

Bei einem Verfahren werden auch Gutachten von Sachverständigen eingeholt. Sind die Preise tatsächlich überhöht, beauftragt die Schlichtungsstelle oder das Gericht Vermieterinnen und Vermieter mit der Rückzahlung der Differenz.

Noch ein Tipp: Sie können sich auch dann wehren, wenn die Vermieter- oder Verwalterseite nicht aus böser Absicht, sondern aus Schlamperei gehandelt hat. Also immer dann, wenn sie zu viel bezahlt hat und Ihnen deswegen überhöhte Betriebskosten verrechnet. Der Oberste Gerichtshof sagt: Vermieterinnen und Vermieter dürfen **nur solche Kosten als Betriebskosten verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung anfallen.**

# Häufige Beanstandungen

## **Wasser**

Keine Betriebskosten sind:

- Kosten für das Anschließen an das öffentliche Wasserversorgungs- oder Kanalnetz
- Kosten für das Beheben von Rohrbrüchen oder das Erneuern von Steigleitungen
- Erhöhter Wasserverbrauch, der einzelnen Mietobjekten klar zuordenbar ist

Vor allem der letzte Punkt wird häufig beanstandet. Hat ein Gewerbebetrieb wie ein Gasthaus oder eine Wäscherei einen erhöhten Wasserverbrauch, müssen die restlichen Mieterinnen und Mieter diesen Mehrverbrauch nicht mittragen. Die Betriebskosten werden dann nicht mehr nach Nutzfläche aufgeteilt, sondern der Mehrverbrauch dem Gewerbebetrieb alleine angelastet. Er erhält in der Praxis auch einen eigenen Wasserzähler.

## **Rauchfangkehrer, Müllabfuhr, Kanalräumung**

Keine Betriebskosten sind:

- Beträge für das Beheben von Kaminschäden wie z. B. das Kaminschleifen
- Entrümpelungskosten für Sachen, die der Vermieterin bzw. dem Vermieter oder einer einzelnen Mieterpartei zuordenbar sind. Ein Beispiel: Die Kosten für den Abtransport von Bauschutt, der beim Dachbodenausbau anfiel
- Kanalreparatur

## **Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses**

Die Kosten für die Reparatur schadhafter Lichtleitungen sind keine zulässigen Betriebskosten.

## **Versicherungen**

Rechtswidrige Betriebskosten sind:

- Unangemessen hohe Versicherungskosten: Die Rechtsprechung versteht unter angemessener Versicherung eine Versicherung zum

Neubauwert. Zu einer überhöhten Versicherung kommt es relativ häufig, wenn Hausverwaltungen für den Abschluss von Gebäudeversicherungen Provisionen erhalten. Je höher die Versicherungssumme, desto höher ist die Provision und: desto höher sind auch die Versicherungsprämien, die auf die Mieterinnen und Mieter überwältzt werden

- Versicherungen ohne erforderliche Zustimmung: Versicherungsprämien des Hauses gegen Glasbruch, Sturm- und andere Schäden dürfen den Mietparteien nur dann verrechnet werden, wenn die Mietermehrheit vorher zustimmt

### **Hausverwaltung**

Auslagen für die Verwaltung zählen laut § 22 MRG zu den Betriebskosten – unabhängig davon, ob die Vermieterpartei das Haus selbst verwaltet oder eine Immobilienverwaltungsfirma beauftragt. Ob ein Verwaltungshonorar überhöht ist, lässt sich nur bei Feststellung der Gesamtnutzfläche sagen. Dieser Posten ist gesetzlich begrenzt: Im Jahr 2018 betrug der für das gesamte Jahr zulässige Betrag 3,59 Euro pro Quadratmeter, im Jahr 2019 3,60 Euro pro Quadratmeter.

Mit diesem Pauschalbetrag ist alles abgedeckt, was an Verwaltungsaufwand einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren und Co entsteht. Sehr oft holen sich aber Hausverwaltungen oder die Vermieterseite von den Mietparteien ein illegales Körpergeld, indem sie gewisse Beträge zusätzlich verrechnen. Und zwar für Leistungen, die schon mit dem Verwaltungskostenpauschale abgedeckt sind. Da finden sich in den Abrechnungen etwa Kosten für ein „Permanent Service“ oder „Service-Pauschalen“. Das ist oft rechtswidrig.

Sehr beliebt ist auch das Verrechnen von „Manipulationsspesen“ oder ähnlich bezeichneten Kosten. Dieses Körpergeld wird meist in der Mietvorschreibung versteckt, damit das nicht leicht auffällt: In der Abrechnung wird für den Verwaltungsaufwand der maximale Betrag verlangt und mit der Mietvorschreibung nochmals zu Unrecht Verwaltungsaufwand eingehoben.

### **Hausbesorgerarbeiten**

Der Betrag ergibt sich im Wesentlichen aus dem Hausbesorgergesetz und den Mindestlohntarifen der Landeshauptleute. Hinzu kommen Kosten für Reinigungsgeräte und -materialien, der Dienstgeberanteil

des Sozialversicherungsbeitrages und die Abfertigung für die Hausbesorgerin oder den Hausbesorger.

Als Betriebskosten zulässig sind auch die Kosten für das Ausmalen der Hausbesorgerwohnung. Verbesserungsarbeiten gelten hingegen nicht als Betriebskosten.

### **Hausbetreuung statt Hausbesorgerarbeiten**

Wann sind Kosten für Hausbetreuung statt Hausbesorger-Beiträgen zulässig?

- Wenn am 1. Juli 2000 kein Hausbesorger-Dienstverhältnis bestand oder ein bis dahin geschlossenes Hausbesorger-Dienstverhältnis beendet wird
- Die Bezahlung oder der Werklohn für die Hausbetreuung muss angemessen sein. Während das Hausbesorgergesetz durch die Mindestlohntarife eine Obergrenze vorsah, sind Hausbetreuungskosten unklar geregelt und führen immer wieder zu Streitigkeiten

### **Anteilige öffentliche Abgaben**

Zu den öffentlichen Abgaben gehört im Wesentlichen nur die Grundsteuer. Als Betriebskosten gelten außerdem mögliche Abgaben nach landesgesetzlichen Vorschriften. Sind Teilflächen wie Gärten nur bestimmten Personen vorbehalten, darf die dafür vorgesehene Grundsteuer nicht an alle Mieterinnen oder Mieter weiterverrechnet werden.

### **Gemeinschaftsanlagen**

Auch hier gilt: Zulässig ist nur der Betriebsaufwand, Kosten für Reparaturarbeiten gehören nicht zu den Betriebskosten.

Besonders die Kosten für Aufzüge werden häufig beanstandet. Bei Aufzügen schließt die Vermieterin oder der Vermieter meist einen Wartungsvertrag mit einer Firma ab. Wenn dieser neben Betriebskosten wie Schmierem, Reinigen und Überprüfen auch Reparaturarbeiten enthält, darf nicht alles in die Betriebskosten fließen. Zulässig ist nur der Teil, der die reinen Betriebskosten umfasst. Die Erhaltungsarbeiten sind aus dem Hauptmietzins zu bezahlen.



Die Vermieterin Frau Vorschreiber schließt mit der Firma Lifffit einen Voll-Wartungsvertrag für den Aufzug im Haus ab. Gemeinsam vereinbaren sie, dass die jährliche Pauschale von 3.000 Euro auch kleinere Reparaturen umfasst. Die reinen Betriebskosten machen 1.800 Euro aus.

Frau Vorschreiber weiß, dass sie die Ausgaben für Erhaltungsarbeiten bei Erstellung der Betriebskosten-Abrechnung herausrechnen muss. Die 1.200 Euro für die Firma Lifffit gehören nicht in die Betriebskosten-Abrechnung, sondern als Reparaturaufwand in die sogenannte Hauptmietzins-Abrechnung.

€ 3.000 – € 1.800 = € 1.200

Voll-Wartungspauschale: € 3.000

Anteil Betriebskosten: € 1.800

Anteil Reparaturkosten: € 1.200

### Unwirtschaftliche Kosten

Vermieterinnen oder Vermieter dürfen als Betriebskosten nur Kosten weiterverrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung anfallen. In einem konkreten Fall hat die Mietergemeinschaft überhöhte Kosten der Gartenpflege beanstandet. Das Gericht entschied, dass nur Kosten im Rahmen des üblichen Preisniveaus verrechnet werden dürfen.

Neben dem Preis sollte auch geprüft werden, ob die verrechnete Leistung überhaupt notwendig war.



### **Oberster Gerichtshof, 27. Juni 1989, 5 Ob 74/88**

*Der Vermieter muss sich in Ausübung der Hausverwaltung im Rahmen des für das Objekt nach Art und Ausstattung Erforderlichen halten und nur solche Verwaltungshandlungen vornehmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise vertretbar sind. Es besteht daher die Möglichkeit, dass die vorgeschriebenen Betriebskosten nicht nur dahingehend*



*geprüft werden, ob sie ihrer Art nach zu den gesetzlichen Mietzinsbestandteilen gehören, sondern auch, ob sie tatsächlich aufgewendet wurden und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft angefallen sind.*

## **Guthabensaldo**

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



Der Vermieter Herr Schlaumeier schreibt seinen Mieterinnen und Mietern am 10. Mai 2020 in der Betriebskosten-Abrechnung für 2019: „Das Guthaben von 6.321,88 Euro wird auf das nächste Jahr vorgetragen.“

Er weiß zwar, dass er nach dem Gesetz das Guthaben schon am 5. Juli 2020 anteilig auszahlen müsste – aber wo kein Kläger, da kein Richter. Schon in den vergangenen Jahren hat er sich durch diese Verzögerungstaktik Zinsvorteile verschafft. Und es kam auch schon vor, dass auf das Guthaben nach einem Jahr ganz vergessen wurde.

Diesmal unterschätzt Herr Schlaumeier seine Mietparteien. Einer seiner Mieter, Herr Rechtskundig, macht ihn auf den Gesetzesverstoß aufmerksam. Er hat besonderes Interesse daran: Sein Mietvertrag läuft Ende August aus. Bei einem späteren Auszahlen käme er also nicht mehr in den Genuss seines anteiligen Guthabens.

## **Betriebskostenschlüssel**

Viele Mieterinnen und Mieter können nur schwer beurteilen, ob ihr Betriebskostenschlüssel richtig oder falsch ist. Oft stimmen die Angaben über die Nutzfläche der Wohnung im Mietvertrag nicht, was zu einer falschen monatlichen Mietvorschreibung führt. Es gab auch Fälle, in denen die Summe der Betriebskosten-Anteile aller Mietparteien weit mehr als 100 Prozent ausmachte.

Vor allem ein Dachbodenausbau wirkt sich auf die Gesamtnutzfläche aus. Das bedeutet: Die Gesamtnutzfläche wird größer, der eigene Betriebskosten-Anteil wird kleiner. Eine Änderung des Verteilungsschlüssels ergibt sich auch, wenn die Hausbesorgerin oder der Hausbesorger gekündigt wird oder in Pension geht. Denn die Fläche der früheren Hausbesorgerwohnung muss dann der Gesamtnutzfläche dazugerechnet werden.

Ein falscher Betriebskostenschlüssel kommt öfter vor. Im Zweifel sollten Sie Ihre Wohnnutzfläche und die Flächen der anderen Mietgegenstände im Haus in einem Verfahren bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht überprüfen lassen.

## **Erhaltungsarbeiten**

Reparatur- und Erhaltungsarbeiten sind keine zulässigen Betriebskosten. Das gilt nicht nur für Positionen, die man den im MRG als Betriebskosten genannten Kosten zuordnen könnte – wie etwa neue Steigleitungen bei der Position Wasser. Sondern auch für Erhaltungsarbeiten, die als eigene Posten bei den Betriebskosten abgerechnet werden: vom Ausmalen des Stiegenhauses bis zu Schlosserarbeiten.

Da Erhaltungsarbeiten tatsächlich durchgeführt werden, und auch Belege vorhanden sind, fällt ihre Verrechnung in der Betriebskosten-Abrechnung meist nicht negativ auf. Viele Menschen wissen einfach nicht, dass Erhaltungsarbeiten nicht über die Betriebskosten auf Mieterinnen und Mieter übertragen werden dürfen.

Hinzu kommt, dass nur wenige Hausverwaltungen die ebenfalls verpflichtende jährliche Hauptmietzins-Abrechnung durchführen. Darin sollten die Kosten von Erhaltungsarbeiten allen Hauptmietzins-Einnahmen gegenübergestellt sein. Mieterinnen und Mieter laufen also auch Gefahr, dass Erhaltungsarbeiten doppelt abgerechnet werden.



Sowohl über die Betriebskosten als auch über die Hauptmietzins-Abrechnung.

### **Sonstige Leistungen und Materialien**

Vermieterfantasien sind groß, wenn unter zusätzlichen Bezeichnungen illegal Betriebskosten verrechnet werden. So fanden sich etwa auch Prozesskosten von Vermieterinnen und Vermietern oder Kosten des Geldverkehrs rechtswidrig in Betriebskosten-Abrechnungen.

Zusätzlich zum Hauptmietzins und zu den Betriebskosten wandern monatlich auch noch andere Dinge illegal in die Zinsvorschreibungen: Manipulations-, Zinszettel-, Inkasso-, Buchungs- oder EDV-Gebühren. Das Einheben solcher Kosten neben dem Verwalterhonorar in den Betriebskosten widerspricht dem § 22 MRG. Im Verwaltungshonorar sind Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren und dergleichen bereits enthalten.

Solche monatliche „Gebühren“ von 1 bis 2 Euro pro Mieterin oder Mieter sind trotzdem für die meisten Immobilienverwaltungen schon gängige Praxis. Bei einer mittleren Hausverwaltung mit rund 180 verwalteten Häusern kommen so rechtswidrig Mehreinnahmen von etwa 60.000 Euro pro Jahr zusammen.

Mieterinnen und Mieter, die solche Gebühren beeinspruchen, kommen regelmäßig zu ihrem Recht.



Wenn eine Mietpartei Recht bekommt, gilt das nicht für alle. Schließen Sie sich also dem Einspruch an, damit Sie nicht weiterhin mit illegalen Gebühren belastet werden.

### **Sonstige Ausgaben**

Wenn in einer Abrechnung nur „sonstige Ausgaben“ verrechnet sind, sind das manchmal Kleinigkeiten, die aus Bequemlichkeit nicht aufgeschlüsselt werden (z. B. werden 6 Glühbirnen zu einer Rechnung zusammengefasst). Oft aber lässt eine solche Bezeichnung auf illegal verrechnete Beträge schließen.

---

# Anhang

---

IM ANHANG FINDEN SIE RECHTSPRECHUNG, MUSTERANTRÄGE,  
WICHTIGE ADRESSEN UND EIN ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.

# Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes und der Landesgerichte

## Jahrespauschalverrechnung: Vorschreibung & Berechnung

<p><b>Wann ist eine Jahrespauschalverrechnung zulässig?</b> 5 Ob 166/06g; 8 Ob 88/06h</p>	<p>Sie muss auf Basis der Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres erfolgen, wobei die Betriebskostenhöhe nachgewiesen werden muss.</p>
<p><b>Wie wird der Jahrespauschalbetrag errechnet?</b> § 21 Abs. 3 MRG</p>	<p>Die Basis ist der tatsächliche Betriebskostenaufwand des Vorjahres, nicht der im Vorjahr eingehobene Pauschalbetrag.</p>
<p><b>Wie hoch darf die monatliche Pauschalrate sein?</b> § 21 Abs. 3 MRG</p>	<p>Maximal 10 Prozent höher als die Betriebskosten des Vorjahres. Mieterinnen und Mieter können das Überschreiten dieser 10-prozentigen Grenze im Außerstreitverfahren bekämpfen.</p>
<p><b>Was passiert, wenn die Betriebskosten-Abrechnung nicht unmittelbar nach Ende des Kalenderjahres vorliegt?</b> § 21 Abs. 3 MRG</p>	<p>Dann muss die im Vorjahr verrechnete Pauschalrate beibehalten werden.  Wenn die Betriebskosten-Abrechnung vorliegt, kann der Vermieter oder die Vermieterin ab dann die richtig berechnete monatliche Pauschale vorschreiben. Zusätzlich kann sie oder er die Differenz zwischen der richtig berechneten monatlichen Pauschale und den bisherigen Vorschreibungen dieses Jahres nachverrechnen. Das muss aber in einer klar nachvollziehbaren Form geschehen.</p>

## Was sind Betriebskosten?

<p><b>Zählen die Mehrkosten des Wasserverbrauchs wegen eines Wasserrohrbruches zu den Betriebskosten?</b> 6 Ob 146/00i, 5 Ob 195/01i § 21 Abs. 1 MRG</p>	<p>Ja. Auch ein Mehrverbrauch durch einen Rohrbruch zählt zu den Betriebskosten. Der Grund: Für den Betriebskostencharakter ist es unerheblich, wer die Betriebskosten verursacht oder verschuldet.</p>
<p><b>Zählen die Kosten für Rattenvertilgung zu den Betriebskosten?</b> 5 Ob 206/00f, 5 Ob 57/84</p>	<p>Ja. Kosten zur unmittelbaren Bekämpfung von tierischen Schädlingen zählen zu den Betriebskosten, so auch die Kosten für das Auslegen von Ködern zum Bekämpfen von Ratten.</p>

### Zählen die Kosten zur Beseitigung des Hausmülls zu den Betriebskosten?

5 Ob 202/02w

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

#### Weiters fallen unter Betriebskosten

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

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

### Zählen die Kosten zum Beheben von Kanalverstopfungen zu den Betriebskosten?

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

### Zählen die Aufwendungen zum Auspumpen des Kellers zu den Betriebskosten?

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

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

Ja, im allgemeinen Teil des Hauses

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

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

## Was sind keine Betriebskosten?

### Zählt eine Reparaturrücklage zu den Betriebskosten?

5 Ob 49/02w

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

### Zählen Reparatur- oder Instandhaltungskosten zu den Betriebskosten?

#### Landesgericht Wien,

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

Nein. Keine Betriebskosten sind etwa:

- Reparieren einer Sprechanlage
- Abdichten einer Gasleitung
- Instandsetzen beschädigter Lichtleitungen oder einer automatischen Stiegenhaus-Beleuchtung
- Baumeister-, Schlosser- und Glaserarbeiten zur Abwehr von Ratten
- Errichten einer Taubenabwehr wie z. B. Taubenspitzen oder Taubenetze
- Entfernen eines abgestorbenen Baumes samt Ersatzpflanzung

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

**Zählen ungewöhnlich hohe Müllentsorgungskosten durch eine Fabrik zu den Betriebskosten?**

Nein. Wenn eine Fabrik außergewöhnliche Mehrbelastungen bei der Müllentsorgung verursacht, muss die Fabrikleitung die Kosten bezahlen. Beispiele: mehr Müllbehälter als üblich oder ungewöhnlich hohe Kosten für die Müllabfuhr.

**Zählt das Entfernen einer Dachlawine zu den Betriebskosten?**

5 Ob 24/99m

Nein.

**Zählt die Grundsteuer für einen nur von der Vermieterpartei benutzten Garten zu den Betriebskosten?**

5 Ob 158/73

5 Ob 30/68

Nein. Die Grundsteuer für einen fast nur von der Vermieterin oder dem Vermieter benutzten Garten zählt nicht zu den Betriebskosten.

**Zählt eine Service-Hotline des Vermieters bzw. der Hausverwaltung zu den Betriebskosten?**

5 Ob 168/13m

Nein. Die Aufwendungen des Vermieters für ein Call-Center, bei dem Schäden und Störfälle von Mietern rund um die Uhr gemeldet werden können, und das die Verständigung der zuständigen Professionistinnen und Professionisten übernimmt, sind zusätzlich zum Verwaltungshonorar nicht im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter überwälzbar.

## Aufteilungsschlüssel

**Wann können Betriebskosten nach einem anderen als dem Nutzflächen-schlüssel abgerechnet werden?**

§ 17 MRG

5 Ob 197/99b

3 Ob 299/04y

5 Ob 126/01t

Das Mietrechtsgesetz schreibt bei anderen Aufteilungsschlüsseln vor, dass alle Mieterinnen und Mieter und die Vermieterseite dieser abweichenden Vereinbarung zustimmen.

Aus der Vereinbarung muss klar hervorgehen, dass sie von der gesetzlichen Regelung abweicht.

Konkret kann das in Form von Summenvereinbarungen erfolgen. Das sind inhaltlich übereinstimmende Einzelvereinbarungen, die die Vermieterseite mit jeder Mieterin und jedem Mieter einzeln abschließt.

Oder durch einen Hinweis im Mietvertrag, dass die Mietpartei einer gegenüber der gesetzlichen Aufteilung auch benachteiligenden Kostenaufteilungsregelung zustimmt.

**Wie ist die Betriebskostenverrechnung bei benachbarten Gebäuden geregelt?**

5 OB 107/95

§ 17 MRG

Der Vermieter oder die Vermieterin muss bei benachbarten Häusern auf verschiedenen Liegenschaften getrennte Betriebskostenverrechnungen durchführen.

## Verrechnen der Betriebskosten je nach Fälligkeit

### Ist die Fälligkeit oder das Einzugsdatum ausschlaggebend für die Betriebskosten-Abrechnung?

5 Ob 162/97b  
5 Ob 166/06g

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

2 Beispiele:

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

## Vernünftige Wirtschaftsführung

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

5 Ob 74/88, Landesgericht Wien,  
41 R 135/00g

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

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

## Transparenzgebot bei Zustimmungserklärungen

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

5 Ob 241/06g  
§ 6 Abs. 3 KSchG

Vereinbarungen müssen so klar und verständlich sein, dass durchschnittlich begabte Verbraucherinnen und Verbraucher die Konsequenzen ihrer Zustimmung erkennen können. Konkret verstößt diese Mietvertragsvereinbarung dem Transparenzgebot und ist unwirksam: „Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden ... zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.“

Die Gründe:

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

## Die Betriebskosten-Abrechnung und ihre Folgen

### Was bedeutet „Geltendmachung“ von Betriebswirtschaftskosten?

5 Ob 101/91

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

### Zu welchem Zeitpunkt sind Nachzahlungen bzw. Guthaben fällig?

5 Ob 24/85

Am übernächsten Zinstermin nach Legung der Betriebskosten-Abrechnung

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

3 Ob 249/04 w

5 Ob 196/97b

5 Ob 418/97z

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

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

### Wie muss die Vermieterseite die Betriebskostenabrechnung aufbereiten?

5 Ob 2326/96d

5 Ob 1045/92

5 Ob 109/93

5 Ob 41/94

4 Ob 2326/96d

5 Ob 162/97b

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

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

Das Mietrechtsgesetz enthält keine konkreten Angaben, wie Betriebskosten-Abrechnungen formal und inhaltlich aussehen müssen.

Das ergibt sich aus ihrem Zweck: Mietparteien brauchen eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung, ob die Vermieterseite die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes einhält. Etwa beim:

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



**Wann sind Betriebskosten-nachzahlungen nicht fällig?**

5 Ob 75/87

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

**Wer erhält Überschüsse bzw. muss Fehlbeträge nachzahlen?**

5 Ob 43/91

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

## Belegeinsicht

**Müssen Vermieterinnen und Vermieter Kopien von Belegen anfertigen, wenn es eine Mietpartei wünscht?**

5 Ob 98/92

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

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

**Darf die Vermieterseite Belege auf Datenträgern zur Verfügung stellen?**

5 Ob 106/99w

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

**Was passiert, wenn sich die Vermieterseite weigert, Abschriften oder Kopien von Belegen anzufertigen?**

5 Ob 149/99

5 Ob 114/95

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

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

**Dürfen Mieterinnen und Mieter selbst Kopien von Belegen anfertigen?**

5 Ob 149/99v

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

**Bis wann können Mieterinnen und Mieter Kopien verlangen?**

5 Ob 281/99f

5 Ob 324/99d

5 Ob 161/00p

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

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

## Präklusion und Verjährung

### **Bis wann kann die Vermieterseite Betriebskosten geltend machen?**

5 Ob 419/97x

5 Ob 131/99x

§ 21 Abs. 3

§ 21 Abs. 3, 4. Satz MRG

Die Vermieterseite hat 12 Monate nach Ablauf des Fälligkeitsjahres Zeit, die Betriebskosten geltend zu machen. Innerhalb dieser Periode muss sie durch Abrechnung und Belege beweisen, dass sie die Kosten tatsächlich aufgewendet hat.

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

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

Diese 1-Jahres-Frist ist eine Präklusionsfrist. Das bedeutet: Versäumt die Vermieterseite diese Frist, darf sie die Betriebskosten von den Mieterparteien nicht mehr nachfordern.

### **Was passiert mit Betriebskosten, bei denen Fälligkeit und Zahlung nicht in daselbe Jahr fallen?**

5 Ob 166/06g

Die Vermieterseite muss Betriebskosten immer jenem Jahr zuordnen, in dem sie fällig waren. Das gilt auch dann, wenn das Jahr der Fälligkeit und das Jahr der Zahlung auseinanderfallen. Zum Beispiel, wenn eine Versicherung die im Dezember fällige Prämie erst im darauffolgenden Jänner durch Einziehungsauftrag abbuchen lässt.

Unabhängig davon muss die Vermieterseite natürlich durch Abrechnung und Belege nachweisen, dass sie die Rechnungen tatsächlich bezahlt hat.

### **Wann verjähren Betriebskosten?**

§ 1486 Z 4 ABGB

6 Ob 146/00i

2 Ob 40/97i

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

## Betriebskosten bei Gemeinschaftsanlagen

### **Müssen Mietparteien für Gemeinschaftsanlagen Betriebskosten zahlen?**

Ja, wenn sie von allen Mieterinnen und Mietern benützt werden können. Besteht kein Benützungsrecht oder kann es praktisch nicht umgesetzt werden, muss keine Beitragsleistung erfolgen.

### **Zählen Kinderspielräume zu Gemeinschaftsanlagen, wenn sie auch von einem Kinderbetriebsunternehmen genutzt werden?**

§ 24 MRG, 5 Ob 122/01d

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

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

5 Ob 15/93

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

**Fallen die Kosten der Gartenpflege durch ein Gärtnereunternehmen unter die Betriebskosten der Gemeinschaftsanlage?**

Ja, wenn es sich um größere Grünflächen handelt. Zum Beispiel um eine Fläche von 2.700 m<sup>2</sup>, die nur mit Gärtnerwissen gepflegt werden kann. Die Kosten des Gärtnereunternehmens dürfen dann den Mietparteien als Betriebskosten verrechnet werden. Die Vermieterseite muss dabei aber das Kriterium der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit im Auge haben. Denn die Kosten müssen sich im Rahmen des ortsüblichen Preisniveaus bewegen.

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

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

**Gehört das Anschaffen von Gartengeräten zu den Betriebskosten der Gemeinschaftsanlage?**

5 Ob 2091/96b

Nein.

**Sind private Lifte von Vermieterinnen und Vermietern Gemeinschaftsanlagen?**

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

**Sind private Lifte einzelner Mietparteien Gemeinschaftsanlagen?**

§ 24 Abs. 1 MRG

5 Ob 2157/96h

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

**Wer zahlt für eine Liftanlage?**

MietSlg 45.324

5 Ob 328/98s

Jene Mietparteien,  
 die ein Benützungsrecht an der Liftanlage haben und  
 den Lift auch praktisch nützen können.

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

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

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

**Sind Reparaturarbeiten an Gemeinschaftsanlagen Betriebskosten?** § 3 MRG

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

**Fallen Wartungskosten für einen Lift auch unter die Betriebskosten?**

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

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

**Diese Arbeiten fallen unter den Wartungsbegriff:**

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

**Diese Arbeiten fallen nicht unter den Wartungsbegriff:**

- Erhaltungsarbeiten wie Erneuerung eines Gleichrichters und eines Zeitrelais
- Umbau eines undichten Dämpfers auf einen Federdämpfer
- Einstellen des Türkontaktes
- Neuelegen der Bremsbacken
- Austausch der Lager im Getriebe
- Abdichten des alten Getriebes
- Beheben einer Störung am Münzautomaten
- Erneuern eines Gleichrichters nach einem Kurzschluss
- Beheben eines Kurzschlusses am Münzautomaten
- Reparatur des Schlosszylinders des Münzautomaten
- Reparatur des Türkontakts im Erdgeschoss
- Beheben einer Störung des Münzautomaten
- Einstellen des Gegenschlosses im Erdgeschoss
- Ausrichten der Erdgeschosstür
- Beheben eines Kurzschlusses in der Schachtleitung
- Erneuern einer Bremsscheibe und einer Kupplungsscheibe
- Demontage einer Bremsscheibe, die im Werk repariert werden muss und deren Wiederanbringung.

# Musteranträge

## Musterantrag: Bestreiten einer Betriebskosten-Abrechnung



MA 50

Schlichtungsstelle in Mietsachen

.....

..... Wien

Wien, .....

Antragsteller:

Mieterinnen und Mieter des Hauses (Adresse)

.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Eventuell vertreten durch:

Mietorganisation, Rechtsanwalt etc.

Antragsgegner:

Hauseigentümer, Wohnadresse

Eventuell vertreten durch:

Hausverwaltung, Rechtsanwalt

### ANTRAG

gemäß der §§ 15, 17, 21, 22, 23, 24 in Verbindung mit § 37 MRG

in 3-facher Ausführung

Eventuell Vollmacht vom .....

Wir Antragsteller sind Mieter in dem der Gegenseite gehörigen Haus in Wien

..... (Adresse)

Wir bestreiten die vom Antragsgegner erstellte Betriebskosten-Abrechnung für den Verrechnungszeitraum ....., es werden folgende Posten bestritten:

Bitte geben Sie hier die Positionen der Betriebskosten-Abrechnung an, die Sie bestreiten wollen, jeweils mit Bezeichnung und Betrag

Welche Positionen können das sein? Positionen, die

- keine Betriebskosten darstellen wie z. B. Reparatur- und Erhaltungsarbeiten oder
- überhöht sind, z. B. gesetzwidrig überhöhtes Verwaltungshonorar.

Bitte begründen Sie das Bestreiten der Betriebskosten-Abrechnung kurz.

Ich stelle/Wir stellen daher den

## **ANTRAG**

die Schlichtungsstelle möge entscheiden, welche der angeführten Positionen zu Unrecht in der Betriebskosten-Abrechnung verrechnet wurden, und um welchen Betrag die Hausinhabung durch die Einhebung der oben angeführten Beträge das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hat.

Weiters wolle die Schlichtungsstelle der Hausinhabung gemäß § 37 Abs. 4 MRG auftragen, den festgestellten Überschreibungsbetrag samt 10 % USt. und 4 % Zinsen binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zurückzuzahlen.

.....  
Der/Die Antragsteller

# Musterantrag: Das Legen einer Betriebskosten-Abrechnung veranlassen



MA 50

Schlichtungsstelle in Mietsachen

.....

..... Wien

Wien, .....

Antragsteller:

Mieterinnen und Mieter des Hauses (Adresse)

.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Top Nr..... Name.....

Eventuell vertreten durch:

Mietorganisation, Rechtsanwalt etc.

Antragsgegner:

Hauseigentümer, Wohnadresse

Eventuell vertreten durch:

Hausverwaltung, Rechtsanwalt

## ANTRAG

gemäß § 21 Abs. 3 und 5 in Verbindung mit § 37 MRG

in 3-facher Ausführung

Eventuell Vollmacht vom .....

Wir Antragsteller sind Mieter in dem der Gegenseite gehörigen Haus in Wien

..... (Adresse)

Die Hauseigentümerin bzw. der Hauseigentümer hat den Mietparteien keine Einsicht in die Betriebskosten-Abrechnung und in die zugehörigen Belege für das Jahr ..... gewährt. Die Abrechnung wurde weder in der Hausbesorgerwohnung oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus aufgelegt.

Wir stellen den

## ANTRAG

die Schlichtungsstelle wolle den (die) Antragsgegner zur Vorlage einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Betriebskosten-Abrechnung für das Kalenderjahr ..... sowie Einsichtgewährung in die dazugehörige Belege verhalten.

Für den Fall, dass sich die Gegenseite auch bei der mündlichen Verhandlung vor der Gemeinde weigert, die beantragten Abrechnungen zu legen, bzw. die Einsicht in die Belege zu gewähren, oder der Antragsgegner nicht zur Verhandlung erscheint, beantragen wir unter Androhung einer Ordnungsstrafe von € 2.000,- aufzutragen, binnen einer angemessenen Frist, die oben angeführte Abrechnung zu legen und die Einsicht in die Belege in geeigneter Weise zu gewähren.

.....  
Der/Die Antragsteller

**TIPP**

Auf [wien.arbeiterkammer.at/service/musterbriefe/wohnen](http://wien.arbeiterkammer.at/service/musterbriefe/wohnen) finden Sie diverse Musterbriefe rund ums Wohnen.



## **Wichtig**

Selbstverständlich werden alle Inhalte unserer Druckwerke sorgfältig geprüft. Dennoch können wir nicht garantieren, dass alles vollständig und aktuell ist.

Unsere Ratgeber dienen Ihnen als Erstinformation. Sie enthalten die häufigsten Fragen, viele anschauliche Beispiele, Hinweise auf Stolpersteine und einen Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Regelungen.

Weitere Informationen finden Sie auch im Internet:  
[www.ak-salzburg.at](http://www.ak-salzburg.at)

Alle aktuellen AK Publikationen stehen zum Download für Sie bereit:  
<https://sbg.arbeiterkammer.at/service/broschueren/Broschueren.html>

## **Impressum**

Medieninhaber: Arbeiterkammer Salzburg, Markus-Sittikus-Straße 10,  
5020 Salzburg, Telefon: +43 (0)662 86 87, [www.ak-salzburg.at](http://www.ak-salzburg.at)

Autorin: Kern AKWien (Jänner 2020)

Titelfoto: © Bartłomiej Szewczyk – Fotolia.com

Weitere Abbildungen: U2 © Sebastian Philipp

Redaktion: Stephan Gabler

Grafik: Barbara Ebeling (AKWien), Ursula Brandecker (Umschlag AK Sbg)

Druck: Eigenvervielfältigung

**Stand: Jänner 2020**





A close-up profile of a woman's face, looking towards the left. Her eyes are a striking yellowish-gold color. A bright, diagonal light streak cuts across the image from the top left towards the bottom right, passing behind her face. The background is a gradient of red and orange.

**AK** | 100  
JAHRE  
GERECHTIGKEIT

# Gerechtigkeit ist gekommen, um zu bleiben.

Die Arbeiterkammer setzt sich seit 100 Jahren für die Rechte der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ein. Sie steht für soziale Gerechtigkeit in Österreich.

**Damals. Heute. Für immer.**

[www.ak-salzburg.at/100](http://www.ak-salzburg.at/100)

**#FÜRIMMER**