

**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

*Fair* **WOHNEN**

**BETRIEBSKOSTEN**

**2. Auflage**

## GÄNGIGE ABKÜRZUNGEN IM WOHNRECHT

MRG = Mietrechtsgesetz
WÄG = Wohnrechtsänderungsgesetz
ABGB = Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
WGG = Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WEG = Wohnungseigentumsgesetz
GBV = Gemeinnützige Bauvereinigung
BTVG = Bauträgervertragsgesetz
HBG = Hausbesorgergesetz
UstG = Umsatzsteuergesetz
HeizKG = Heizkostenabrechnungsgesetz
ZPO = Zivilprozessordnung
EO = Exekutionsordnung
JN = Jurisdiktionsnorm
KSchG = Konsumentenschutzgesetz
WRN = Wohnrechtsnovelle
AußStrG = Außerstreitgesetz

### Impressum:

Medieninhaber & Herausgeber: Mietervereinigung Österreichs

Reichsratsstraße 15/4, 1010 Wien, [www.mietervereinigung.at](http://www.mietervereinigung.at), [zentrale@mietervereinigung.at](mailto:zentrale@mietervereinigung.at), Stand: Mai 2011

Konzept und Gestaltung: echokom werbeagentur ges.m.b.h., Schottenfeldg. 24, 1070 Wien, Fotos: IStock, DeSt.

## INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort .....	2
Die Mietervereinigung und ihre Leistungen .....	3
Betriebskostenpositionen .....	4
Bruttomiete .....	5
Pauschalmiete .....	5
Gemeinschaftsanlagen .....	6
Aufteilungsschlüssel .....	6
Betriebskostenpauschale .....	7
• Anteilsberechnung .....	8
• Erhöhung .....	9
Welche Betriebskostenpositionen dürfen verrechnet werden? .....	10
Abrechnungslegung .....	11
Ordnungsgemäße Abrechnung .....	12
• Abrechnungszeitraum .....	14
• Belegseinsicht .....	14
• Guthaben/Nachzahlung .....	15
• Fristen .....	16
- Überprüfung .....	16
- Einspruch .....	16
Mieterwechsel .....	17
Die 10 häufigsten Fehler bei Betriebskostenabrechnungen .....	18
Checkliste .....	20
Betriebskostenspiegel .....	20
Musterbriefe .....	22
Nützliche Adressen .....	24



## VORWORT

Bei der alljährlichen Abrechnung der Betriebskosten heißt es genau hinschauen. So manche Verwaltung/so manche/r VermieterIn verrechnet Beträge, die nicht in die Abrechnung gehören und belastet damit unnötig Ihre Geldbörse.

Jede/r MieterIn hat das Recht zu erfahren, was sich hinter den monatlich zu bezahlenden Betriebskosten verbirgt. Diese Broschüre soll Ihnen einen kurzen Überblick geben, worauf Sie achten müssen und welche rechtlichen Möglichkeiten Sie haben.

In Verbindung mit dem von uns erstellten Betriebskostenspiegel haben Sie die Möglichkeit, die Plausibilität Ihrer monatlichen Belastung zu überprüfen und erfahren, welche Schritte sinnvoll sind, um zu Ihrem Recht zu kommen.

Sollten Sie Fragen haben oder Unterstützung brauchen, so steht Ihnen das Team der Mietervereinigung gerne zur Verfügung.

Fair wohnen ist unser Motto, wir arbeiten seit 1911 für leistbares und attraktives Wohnen.

Ihr Georg Niedermühlbichler  
Präsident der Mietervereinigung Österreichs

## DIE MIETERVEREINIGUNG UND IHRE LEISTUNGEN

### ALS MITGLIED SIND SIE GUT BERATEN UND GUT VERTRETEN!

#### *Ihre Vorteile einer Mitgliedschaft:*

- Rechtsberatung in allen Miet- und Wohnrechtsfragen
- Rückforderung von überhöhten Miet- und Betriebskosten sowie illegalen Ablösen
- Vertretung in Mietstreitigkeiten
- Beistellung eines Rechtsanwalts bei Kündigungen, Mietzinsklagen, Besitzstörungsklagen etc. (Achtung: gilt erst bei einer Mindestmitgliedschaft von 1/2 Jahr vor dem Anlassfall)
- Beratung und Hilfe bei Mietzinserhöhungen
- Überprüfung von Maklergebühren und Provisionen
- Mietvertragsberatung
- Periodische Zeitschrift „Fair Wohnen“
- Online-Service für Mitglieder
- Attraktive Zusatzangebote

***Mit der Mietervereinigung als Rückhalt wohnen Sie sicher und können auch eventuellen Schwierigkeiten beruhigt entgegensehen!***



## WAS SIND BETRIEBSKOSTEN?

Sowohl im **Mietrechtsgesetz** (MRG) als auch im **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz** (WGG) sowie im **Heizkostenabrechnungsgesetz** (HeizKG) werden die „Hausbetriebskosten“ ausführlich geregelt.

Sowohl das MRG als auch das WGG sehen einen taxativen Katalog vor, der bestimmt, welche Hausbetriebskostenausgaben auf die MieterInnen anteilig überwälzbar sind. Kosten, die nicht in diesen Katalog eingeordnet werden können, dürfen auch nicht an die MieterInnen weiterverrechnet werden.

Für Wohnungen, die dem **Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch** unterliegen (ABGB), gibt es keine gesetzliche Vorgabe. Hier zählt vorrangig die Vertragsvereinbarung. Gibt es eine solche nicht, gilt grundsätzlich § 1099 ABGB, wonach sämtliche Lasten der/die Vermieter/ in zu tragen hat. Gibt es eine Vereinbarung, die aber unverständlich oder unpräzise ist, dann ist zu unterscheiden, ob der Vertrag dem Konsumentenschutzgesetz unterliegt oder nicht. Wenn ein Verbrauchergeschäft vorliegt, dann wird mitunter die gesamte Klausel unwirksam, wenn sie unverständlich, unbestimmt oder intransparent ist. In so einem Fall sollten Sie eine Vertragsprüfung vornehmen lassen.

Zu den Betriebskosten nach WGG/MRG zählen:

- Wasser/Abwasser
- Wasserdichtheitsprüfung
- Eich-, Ablese- und Abrechnungskosten bei einer Verbrauchsabrechnung für Kaltwasser
- Kanalräumung
- Müll
- Entrümpelung von herrenlosem Gut
- Schädlingsbekämpfung
- Kehrgebühren (RauchfangkehrerInnen)
- Strom für Beleuchtung des Stiegenhauses und Gemeinschaftsflächen (z. B. Gehwege)
- Versicherungsprämien für Feuer, Haftpflicht und Leitungswasserschaden
- Versicherungsprämien für Glasbruch und Sturmschaden, sofern mehr als die Hälfte der MieterInnen dieser Überwälzung zugestimmt hat
- Verwaltungshonorar
- Hausreinigung (darunter fallen bei alten „HausbesorgerInnen“ auch die Abfertigung bzw. bei DienstnehmerInnen die Kommunalsteuer) inklusive Schneeräumung
- öffentliche Abgaben
- laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen (Lift, Heizung, Spielplatz, Schwimmbad, Sauna, Waschküche, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume etc.) wie z. B. Strom, Service, Wartung, Energiekosten, Rasenmähen etc.

## WAS VERSTEHT MAN UNTER BRUTTO- BZW. PAUSCHALMIETE?

Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus der reinen Miete, wobei es dafür viele verschiedene Bezeichnungen geben kann, den Betriebskosten sowie der Umsatzsteuer.

Wird im Vertrag keine Aufschlüsselung des Mietzinses vereinbart, sondern nur eine Gesamtsumme, so liegt eine Pauschalmietzinsvereinbarung vor. Während bei einem Bruttomietzins eine jährliche Anpassung der Betriebskosten zulässig ist, beeinflusst eine Verteuerung der Hausbetriebskosten die Höhe des Pauschalmietzinses nicht.

Die reine Miete und die Betriebskosten sind bei einem/r gewerblichen Vermieter/in im Falle der Anmietung zu Wohnzwecken mit 10 Prozent Umsatzsteuer belastet. Bei den Heizkosten sind es 20 Prozent, beim Warmwasser, das vom/n VermieterIn bezogen wird, sind es 10 Prozent.

Bei einer Geschäftsraummieta gibt es entweder keine Umsatzsteuervorschreibung oder 20 % nach Wahl des/der VermieterIn.

Wenn der/die VermieterIn keine Umsatzsteuer abführt, dann darf auch keine Umsatzsteuer verrechnet werden und zwar weder auf die reine Mieta noch auf die Betriebskosten.

## WAS IST EINE GEMEINSCHAFTSANLAGE?

Merkmal einer Gemeinschaftsanlage ist es, dass es jedem/r MieterIn rechtlich frei steht, diese gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebes zu nutzen. Es darf also keinen Abschluss einzelner MieterInnen geben.

Gängige Gemeinschaftsanlagen sind Lift, Heizung, Schwimmbad, Sauna, Gemeinschaftsräume, Grünflächen, Spielplätze etc.

Davon zu unterscheiden ist die sogenannten „Maschinenmieta“. Das heißt: nur eine Gruppe von MieterInnen bildet eine abgeschlossene BenutzerInnengruppe (z. B. eine Liftgemeinschaft), mit dem Recht andere von der Nutzung auszuschließen und verbunden mit einer Kostenbeteiligung, die über die reinen Betriebskosten hinausgeht.

## WIE WERDEN DIE BETRIEBSKOSTEN VERTEILT?

Die Betriebs-, aber auch die gemeinsamen Heizkosten einer Hausanlage, werden in der Regel auf alle BewohnerInnen nach bestimmten Kriterien verteilt.

Im Mietbereich (MRG, WGG) gilt grundsätzlich, dass sämtliche hausbezogenen Kosten, die auf einer Liegenschaft entstehen, nach Wohnnutzfläche (manchmal nach den sogenannten Nutzwerten) auf die BewohnerInnen verteilt werden, wobei alle Gebäude, die auf einem Grundstück stehen, zu berücksichtigen sind.

Stehen also zwei Häuser auf einer Liegenschaft, die z. B. einen gemeinsamen Wasser- und Stromanschluss etc. haben, dann werden diese beiden Gebäude auch gemeinsam abgerechnet. Anders verhält es sich, wenn jedes Haus eigene Anschlüsse hat. Hier ist eine Trennung erlaubt, muss aber nicht vorgenommen werden.

Bei Gemeinschaftsanlagen wie z. B. Liftkosten hängt es von der Möglichkeit der objektiven Nutzung ab. Nur wenn bestimmte MieterInnen gar keine Nutzungsmöglichkeit haben, sind sie von der Verteilung der Liftbetriebskosten herauszunehmen (z. B. der Lift ist auf einer anderen Stiege und es gibt keine Möglichkeit damit auf einen gemeinsamen Dachboden zu fahren, oder einen gemeinsamen Keller bzw. eine gemeinsame Garage zu benutzen).

Bei einer gemeinsamen Heizanlage gibt es zwei Möglichkeiten. Wenn diese nach Verbrauch abgerechnet wird, dann ergibt sich die wirtschaftliche Einheit bzw. Abrechnungseinheit aus dem gemeinsamen Zähler (Gas, Öl, Wärmehähler) für die Wohnhausanlage. Die Abrechnungseinheit muss hier nicht mit den Grundstücksgrenzen übereinstimmen.

Gibt es jedoch keine Verbrauchsabrechnung, so gelten für Heizkosten einer Gemeinschaftsanlage die gleichen Regeln wie für die übrigen Hausbetriebskosten und sie werden nach Nutzfläche bzw. -wert verteilt.

### ACHTUNG

In allen Fällen (MRG, WGG, ABGB, HeizKG) können einstimmige (= gesamte Liegenschaft) vertragliche Regelungen zwischen MieterInnen und VermieterIn Abweichendes festlegen. Eine derartige Vereinbarung ist dann bindend und kann nur einstimmig wieder abgeändert werden.

## WAS IST DER UNTERSCHIED ZWISCHEN BETRIEBSKOSTENPAUSCHALE UND EINZELVERRECHNUNG?

Nach dem Mietrechtsgesetz (MRG) bzw. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) haben VermieterInnen zwei Möglichkeiten die Zahlung der Betriebskosten zu vereinbaren. Entweder sie machen eine monatliche Abrechnung und verlangen jeweils den in diesem Monat fällig gewordenen Betrag unter Vorlage der Rechnungsbelege ein – das ist die sogenannte Einzela-brechnung.

Allgemein üblicher ist es jedoch, einen monatlich gleichbleibenden Pauschalbetrag vorzuschreiben, der dann einmal im Jahr im nachhinein abgerechnet werden muss.

Für Wien können Sie sich die durchschnittliche Kennzahl über unseren Betriebskostenrechner unter [www.mietervereinigung.at](http://www.mietervereinigung.at) errechnen lassen und mit Ihrer persönlichen Vorschreibung vergleichen.



## WIE BERECHNET SICH MEIN ANTEIL AN DEN BETRIEBSKOSTEN?

Der individuelle Betriebskostenanteil errechnet sich aus der Gesamtnutzfläche des Hauses bzw. der Wohnhausanlage. Im **Mietrechtsgesetz** (MRG) wird diese Fläche aus der reinen Bodenfläche errechnet, wobei Keller, Dachbodenabteile, Balkone, Terrassen und Mauerdurchbrechungen bzw. Nischen nicht mitgezählt werden.

Seit 1.3.1999 zählt auch jene Nutzfläche nicht mehr dazu, die der/die MieterIn nachträglich in seinem Mietobjekt neu geschaffen hat, z. B. wenn er bei 5 Meter hohen Räumen eine Galerie einzieht.

Erst beim nächsten Mietvertrag ist diese zusätzliche Fläche zu berücksichtigen und der Betriebskostenschlüssel zu korrigieren.

**Berechnungsbeispiel des BK-Schlüssel** (Nutzfläche des Hauses 557,90 m<sup>2</sup>):

top 1:	60,30 m <sup>2</sup>	top 2:	151,20 m <sup>2</sup>
top 3:	56,60 m <sup>2</sup>	top 4:	61,10 m <sup>2</sup>
top 5:	103,80 m <sup>2</sup>	top 6:	51,60 m <sup>2</sup>
top 7:	73,30 m <sup>2</sup>		

zu top 1:  $60,30 \times 100 = 6030 : 557,90 = 10,81 \% = \text{BK-Schlüssel für top 1}$

Im **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz** (WGG) wird ebenfalls diese Fläche nach der reinen Bodenfläche errechnet, wobei Keller, Dachbodenabteile, Balkone, Terrassen und Mauerdurchbrechungen bzw. Nischen nicht mitgezählt werden.

Auch hier gilt seit 1.3.1999, dass nachträglich durch den/die MieterIn geschaffene Flächen unberücksichtigt bleiben.

Im **Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch** (ABGB) gilt der Grundsatz „Vorrang der Vertragsvereinbarung“, wobei diese nicht unbestimmt oder gröblich benachteiligend für eine Vertragspartei sein darf.

Haben die Parteien keinen Aufteilungsschlüssel vereinbart, wird im Streitfall zu klären sein, was die Vertragsparteien beabsichtigt haben.



Nach dem **Heizkostenabrechnungsgesetz** setzt sich die beheizbare Nutzfläche ebenfalls grundsätzlich aus der Bodenfläche zusammen, wobei hier aber auch beheizbare Keller, Dachböden, Garagen, Hobbyräume und Saunen mit zu berücksichtigen sind. Bei Loggien hingegen gilt, dass offene Loggien nicht zur Nutzfläche zählen, geschlossene jedoch schon. Auch Balkone, Terrassen und Mauerdurchbrechungen bzw. Nischen sind nicht mitzuzählen.

## WANN DÜRFEN DIE BETRIEBSKOSTEN ERHÖHT WERDEN?

Der Pauschalbetrag errechnet sich aus den Gesamtausgaben der Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres zuzüglich einer erlaubten Anhebung bis zu 10%.

Die Erhöhung der Pauschalrate für das Haus errechnet sich anhand folgenden Beispiels: Die Jahresabrechnung ergab Ausgaben in der Höhe von € 21.397,80.

Die neue BK-Pauschale wird daher wie folgt berechnet:

$$1.) 21.397,80 : 100\% \times 10\% = € 2.139,78$$

$$2.) 21.397,80 + 2.139,78 = € 23.537,58$$

**Ergebnis:** die maximal erhöhte neue Jahrespauschale beträgt € 23.537,58 pro Jahr bzw. € 1.961,47 pro Monat.

Diese Summe ist nun die neue Basis zur Berechnung der BK-Pauschale für die einzelnen MieterInnen.

Die Pauschalvorschrift darf zurückgefordert werden,

1. wenn keine Belege über die Betriebskosten des Vorjahres vorhanden sind.
2. wenn der/die VermieterIn im Bestreitungsfall seiner Behauptungs- und Beweispflicht nicht nachkommen kann.
3. wenn die Pauschale überhöht verrechnet wurde.

Sollte einer dieser Fälle bei Ihnen vorliegen, ersuchen wir Sie, einen Beratungstermin zu vereinbaren, um Sie umfassend über Ihre Rechte und Pflichten aufklären zu können. Wir raten davon ab, die Betriebskosten eigenmächtig einzubehalten, da in der Regel dann mit einer Mietzins- und Räumungsklage zu rechnen ist.

Nach dem HeizKG gilt, dass sich das neue Akonto an den Ausgaben des Vorjahres orientieren muss. Die Gesamtausgaben sind hier demnach durch 12 zu dividieren.

Eine nachträgliche Veränderung ist nur zulässig, wenn erhebliche Änderungen eingetreten sind, die zuvor nicht berücksichtigt werden konnten, z. B. der Ölpreis steigt um 30 Prozent.

## WELCHE BETRIEBSKOSTENPOSITIONEN DÜRFEN AUF DIE MIETERINNEN ÜBERWÄLTZT WERDEN?

Im Rahmen der Hausbetriebskosten nach MRG bzw WGG sind folgende Ausgaben für das Haus auf den/die MieterInnen überwälzbar:

- Wasser/Abwasser
- Wasserdichtheitsprüfung
- Eich-, Ablese- und Abrechnungskosten bei einer Verbrauchsabrechnung für Kaltwasser
- Kanalaräumung
- Müll
- Entrümpelung von herrenlosem Gut
- Schädlingsbekämpfung
- Kehrgebühren (RauchfangkehrerInnen)
- Strom für Beleuchtung des Stiegenhauses und Gemeinschaftsflächen (z. B. Gehwege)
- Versicherungsprämien für Feuer, Haftpflicht und Leitungswasserschaden

- Versicherungsprämien für Glasbruch und Sturmschaden, sofern mehr als die Hälfte der MieterInnen dieser Überwälzung zugestimmt hat
- Verwaltungshonorar
- Hausreinigung (darunter fallen bei alten „HausbesorgerInnen“ auch die Abfertigung bzw. bei DienstnehmerInnen die Kommunalsteuer) inklusive Schneeräumung
- öffentliche Abgaben
- laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen (Lift, Heizung, Spielplatz, Schwimmbad, Sauna, Waschküche, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume etc.)

Bei einer **ABGB-Miete** hingegen müssen die überwälzten Betriebskosten deutlich und bestimmt im Vertrag vereinbart werden, ansonsten dürfen sie nicht weiterverrechnet werden, da nach dem ABGB grundsätzlich der/die VermieterInnen sämtliche Lasten der Liegenschaft zu tragen hat.

Im Rahmen der **Heizbetriebskosten** sind die Energie und Wartungskosten überwälzbar. Wird nach Verbrauch abgerechnet, dann kommen noch die Messgerätekosten sowie die Eich-, Ablese- und Abrechnungskosten hinzu sowie die Kosten kleiner Verschleißteile.

## WANN MUSS DIE ABRECHNUNG GELEGT WERDEN?

Die Betriebskostenabrechnung nach dem MRG bzw WGG für Hausbetriebskosten muss spätestens zum 30.6. gelegt werden.

Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung muss binnen sechs Monaten ab Ende der Abrechnungsperiode gelegt werden, z. B. wenn die Abrechnungsperiode mit August endet, dann hat der/die WärmeabgeberIn die Abrechnung spätestens mit 28.2. des Folgejahres zu legen, wenn das Kalenderjahr gewählt wurde, dann gilt auch hier der 30.6. als Stichtag.

Bei einer ABGB-Miete hängt es wieder von der Vertragsvereinbarung ab, jedenfalls sind auch hier bei Vorauszahlungen regelmäßige Abrechnungen zu erstellen. Insbesondere vor einer Erhöhung hat der/die VermieterIn Rechenschaft über die vereinnahmten Beträge zu geben.



## WORAN ERKENNT MAN EINE ORDNUNGSGEMÄSSE ABRECHNUNG?

Eine Abrechnung muss vollständig und nachvollziehbar sein.

Sie hat ein übersichtliches Verzeichnis aller Einnahmen und Ausgaben zu enthalten.

Die Kontrolle und Nachvollziehbarkeit muss durch die jeweilige Bezeichnung der dazugehörigen Belege möglich sein.

Eine Abrechnung ist nur dann vollständig, wenn jede Ausgabe belegsmäßig nachgewiesen wird, daher reicht es nicht aus, nur Summenpositionen wie z. B. „Wasser/Abwasser € 3.000,-“ bekannt zu geben.

In einer ordnungsgemäßen Abrechnung müssen beispielsweise beim Wasser sämtliche Vorschreibungen des Wasserwerks datumsmäßig dargestellt werden, sodass für den/die MieterIn ersichtlich ist, wie sich die Gesamtsumme „Position Wasser/Abwasser“ im Einzelnen zusammen setzt.

Sie sollen sich daraus ein Bild machen können, welche Rückzahlungsforderungen oder Nachzahlungen Ihnen aus der Gegenüberstellung von bezahlten Pauschalraten und effektiv aufgelaufenen Kosten entstehen.

Normalerweise genügt die Auflistung der Ausgabenposten, die der/die MieterIn anhand der ihm zur Einsicht vorgelegten Belege überprüfen kann. Die Rechnungen müssen im Abrechnungsjahr fällig geworden sein.

Nur in Ausnahmefällen (größere Liegenschaften, WGG, geförderte Neubauwohnanlagen) kann sich die Notwendigkeit weiterer Orientierungshilfen ergeben (wie die genaue Bezeichnung, Durchnummerierung oder chronologische Ordnung der Belege, etc.).

Die Jahresabrechnung selbst muss im Haus eingesehen werden können, bei den Belegen reicht es aus, dass diese in der Verwaltung aufliegen.

Im Fall des HeizKG und dem WGG muss die Abrechnung auch jeder/jedem MieterIn direkt zugestellt werden.

Es gibt keinen Datenschutz, der/die VermieterIn bzw. der/die VerwalterIn dazu verpflichtet, sämtliche Informationen zur Abrechnung offen zu legen.

## WANN HAT DER/DIE VERMIETERIN/DIE VERWALTUNG DIE BETRIEBSKOSTENPOSITION RECHTZEITIG GELTEND GEMACHT?

Für die rechtzeitige Geltendmachung von Betriebskosten genügt eine Aufstellung der Ausgabenposten, die der/die VermieterIn in dem betreffenden Abrechnungsjahr verrechnen will, samt den dazugehörigen Belegen. Das heißt noch nicht, dass die Abrechnung auch inhaltlich richtig sein muss!

Werden die Kosten nicht innerhalb einer Jahresfrist ab Ende des Verrechnungsjahres (= 31.12.) durch Legung (oder Ergänzung) der Abrechnung geltend gemacht, so tritt Präklusion ein.

**Geltend machen** heißt, der/die VermieterIn gibt rechtzeitig die Ausgaben bekannt, die er/sie weiterverrechnen möchte.

**Präklusion** bedeutet, dass ein Recht untergeht.



Das heißt, werden Kosten bzw. Rechnungen zu spät geltend gemacht, so können sie Ihnen nicht mehr verrechnet werden. Wenn sie jedoch rechtzeitig gelegt wurden, dann sollte überprüft werden, ob sie nach dem MRG tatsächlich überwältzt werden dürfen.

**Beispiel:** Delogierungskosten wurden zwar rechtzeitig in die Jahresabrechnung aufgenommen und damit geltend gemacht, aber nach dem MRG darf dieser Betrag nicht auf die MieterInnen überwältzt werden.

**Anderes Beispiel:** Der/die VermieterIn macht Wasserkosten aus dem Jahr 2009 erst im Jahr 2011 geltend und damit zu spät. An sich darf er/sie Wasserkosten in die Abrechnung 2009 aufnehmen und überwältzen, doch endet die Frist für die Geltendmachung der Rechnungen aus dem Jahr 2009 am 31.12.2010.

## WELCHER ABRECHNUNGSZEITRAUM IST MASSGEBEND?

Abrechnungen nach dem Mietrechtsgesetz bzw. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz umfassen den Zeitraum eines Kalenderjahrs.

Abrechnungen nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz für Gemeinschaftsanlagen müssen zwar 12 Monate umfassen, den Beginn und das Ende legt jedoch der/die WärmeabgeberIn fest. In der Regel werden entweder das Kalenderjahr oder die Heizperiode gewählt.

## WIE SETZE ICH MEIN RECHT AUF BELEGSEINSICHT DURCH?

Im Zuge der Betriebskostenabrechnung muss der/die VermieterIn/die Verwaltung auch die Möglichkeit bieten, in die Belege Einsicht zu nehmen. Ohne dieses Einsichtsrecht ist die Jahresabrechnung nicht ordnungsgemäß gelegt, weder im MRG/ WGG noch im HeizKG. Auch im ABGB muss der Nachweis der Ausgaben erbracht werden.

Neben der Einsicht und einer Abrechnungskopie haben Sie grundsätzlich auch das Recht, Kopien der Belege zu erhalten. Pro Kopie darf ein Spesenersatz von rund 0,50 € verlangt werden. Diesen Kostenersatz müssen Sie aktiv anbieten. Allerdings gilt dieses Einsichtsrecht sowie das Recht auf Ausfolgung von Kopien nur innerhalb von sechs Monaten ab

Rechnungslegung – also in der Regel endet die Frist spätestens zum 31.12. Kommt der/die VermieterIn/Verwaltung Ihrer Aufforderung nicht nach, so ist einerseits die Abrechnung nicht ordnungsgemäß gelegt und eine allfällige Nachzahlung nicht fällig, andererseits können Sie einen Antrag auf Rechnungslegung stellen – wir helfen Ihnen gerne dabei. Im Anhang finden Sie ein Musterschreiben für das Anfordern der Kopien.

Fordern Sie zunächst die Abrechnung an und erst in der Folge, wenn notwendig, die Kopien einzelner Belege – nicht alle – sondern nur ausgewählte, sonst kann der Kostenersatz je nach Größe der Wohnhausanlage teuer werden.

Nützt diese Aufforderung nicht, kann ein Antrag auf Legung der Betriebskosten gestellt werden. Wenn Sie Mitglied der MVÖ sind, können Sie uns bevollmächtigen, für Sie dieses Verfahren zu führen.

## WER ZAHLT/BEKOMMT NACHZAHLUNG/GUTHABEN?

Allfällige Nachzahlungen oder Gutschriften sind zum übernächsten Zinstermin nach der Legung fällig. Im Mietrechtsgesetz bzw. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist vorgesehen, dass jene/r MieterIn nachzahlt oder die Gutschrift erhält, der/die zum Fälligkeitszeitpunkt (= spätestens 1.8.) MieterIn der Wohnung ist.

### TIPP DER MVÖ

Fordern Sie Ihr Guthaben an – im Anhang finden Sie einen Musterbrief. Zahlen Sie eine Nachforderung nur dann, wenn Ihnen Einsicht in die Belege gegeben wird bzw. Sie eine Kopie der Abrechnung erhalten. Allerdings müssen Sie hier rasch reagieren und bereits mit der Vorschreibung der Nachforderung die Unterlagen (Musterbrief im Anhang) anfordern.

Wird die Abrechnung nicht gelegt, kann weder eine Nachzahlung, noch eine Erhöhung der BK – Pauschale verlangt werden.

**ABER ACHTUNG!** Eine Legung liegt bereits vor, wenn die Abrechnung eine Minute am schwarzen Brett ausgehängt wurde, auch wenn sie jemand später wieder abgerissen hat. Es ist daher immer eine Beweisfrage, ob die Abrechnung gelegt wurde oder nicht.

Nach unserer Erfahrung ist es sinnvoller, eine Kopie zu verlangen, wenn es Unsicherheiten darüber gibt, ob die Abrechnung nun tatsächlich „gelegt“ (= ausgehängt) wurde oder nicht.



## WIE LANGE HABE ICH ZEIT DIE JAHRESABRECHNUNG ZU ÜBERPRÜFEN BZW. ZU BEEINSPRUCHEN?

Voraussetzung für den Beginn des Fristlaufs ist immer, dass auch eine ordnungsgemäße Abrechnung gelegt wurde.

Sie haben das Recht, in die Abrechnung selbst oder in die Belege Einsicht zu nehmen sowie sich Kopien (allerdings auf eigene Kosten d.h. ein Kostenersatz ist anzubieten – dieser beträgt derzeit ca € 0,50) anfertigen zu lassen.

An Hand der Abrechnung können dann die einzelnen Belege kontrolliert und gegebenenfalls beeinsprucht werden.

Wenn keine ordnungsgemäße oder gar keine Abrechnung vorliegt, können Sie mittels Antrag die Legung der Abrechnung begehren. Als Mitglied der Mietervereinigung können Sie uns bevollmächtigen, einen derartigen Antrag zu stellen.

Wenn eine ordnungsgemäße Abrechnung vorliegt, ist ein inhaltlicher Einspruch nur sinnvoll, wenn Ihnen auch die Abrechnung im Detail persönlich zur Verfügung steht, da eine pauschale Bestreitung sämtlicher Ausgaben immer ein hohes Kostenrisiko in sich birgt.

Wenn einzelne Positionen nicht erklärbar sind oder zu vermuten ist, dass diese überhaupt nicht zulässig oder überhöht sind und auch eine Einsicht in die Belege keine Klarheit schafft, kann die Jahresabrechnung inhaltlich von der Schlichtungsstelle bzw. vom Gericht mittels Antrag überprüft werden. Jene Positionen, die nicht zulässig sind, werden dann aus der Abrechnung herausgenommen und die zuviel verrechneten Beträge erhalten Sie zurück.

Betriebskostenüberprüfungen sind in einem Haus, auf welches das **Mietrechtsgesetz** voll anwendbar ist, aber auch bei der **ABGB-Miete** bis zu drei Jahre rückwirkend möglich, sofern die Abrechnungen zur Verfügung stehen.

Im **WGG** und im **HeizKG** hingegen haben MieterInnen nur **sechs Monate** Zeit, einen schriftlich begründeten Einspruch zu erheben, wenn die Abrechnung vorliegt, ansonsten gilt sie als genehmigt.

Ist der Einspruch jedoch rechtzeitig erfolgt, verbleiben auch hier drei Jahre ab Fälligkeit der Nachzahlung/Guthaben für die Rückforderung einer allfälligen Falschverrechnung.

**ABER ACHTUNG!** Nach einer OGH-Entscheidung kann der Mieter nur bis zu 6 Monate ab Legung eine Kopie der Abrechnung bzw. der Belege verlangen. Danach ist der/die VermieterIn nicht mehr zur Herausgabe verpflichtet. Es ist daher ratsam, jedes Jahr kurz nach der Legung schriftlich eingeschrieben, eine Kopie der Abrechnung gegen Kostenersatz zu verlangen.

## WAS PASSIERT BEI EINEM MIETERWECHSEL?

Wenn Sie während des Jahres ausziehen bzw. einziehen, müssen Sie folgendes beachten: Derzeit sieht sowohl das MRG als auch das WGG vor, dass jene/r MieterIn, die/der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlung bzw. des Guthabens gerade MieterIn ist, den Betrag zahlen muss bzw. diesen erhält, ganz gleich wie lange er/sie vorher in dieser Wohnung gelebt hat.

Das bedeutet z.B., wenn Sie im Mai in eine Wohnung einziehen, für die im März eine Jahresabrechnung gelegt wurde, Sie mit der nunmehr fälligen Nachzahlung bzw. dem Guthaben aus dem Vorjahr konfrontiert werden, obwohl Sie damals noch gar nicht MieterIn waren.

Die Fälligkeit bezieht sich immer auf den Zeitpunkt der Legung und tritt zum übernächsten Zinstermin ein. Es ist daher ratsam, vor Anmietung einer Wohnung zu klären, ob Sie Gefahr

laufen, so eine Nachzahlung tragen zu müssen. Wenn Ihnen vertraglich zugesichert wird, dass diese Kosten der/die VermieterIn trägt, dann können Sie die gesetzlich vorgesehene Belastung vermeiden.

Auch ist es üblich, dass die Betriebskostenpauschale im Zuge der Abrechnung verändert wird. So könnte es passieren, dass Ihnen z. B. im Februar ein Betriebskostenkonto von € 105,- pro Monat genannt wird und zwei Monate später sind es dann plötzlich € 120,-. Auch hier haben Sie nur dann eine Kostengarantie, wenn diese vertraglich vereinbart wurde.

Anders ist es im Heizkostenabrechnungsgesetz sowie im ABGB. Hier trägt jede/r MieterIn nur jene Kosten, die er/sie selbst verursacht hat. Kommt es daher innerhalb eines Abrechnungsjahres zu einem MieterInnenwechsel, so ist die Jahresabrechnung zu teilen. Der/die alte MieterIn zahlt dann für seinen/ihren Mietzeitraum, der/die neue für den anschließenden. Gab es dazwischen einen Leerstand, so trägt diese Kosten jedenfalls der/die VermieterIn.

## DIE 10 HÄUFIGSTEN FEHLER BEI BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN:

### 1. Verwaltungshonorar:

Kosten wie Porti, Bankspesen, Telefongebühren und Zinsen werden verrechnet, obwohl diese keine Betriebskosten sind. Sie dürfen daher nicht auf den/die MieterIn überwält werden.

### 2. Reparaturkosten:

Reparaturkosten wie z. B. Reparatur der Gegensprechanlage, des Stiegenhauslichts etc., egal wie hoch der Kostenaufwand auch ist, dürfen den MieterInnen nicht als Betriebskosten verrechnet werden.

### 3. Wartungsverträge:

Kosten eines Vollwartungsvertrages für den Aufzug, der neben der reinen Wartung und dem Service auch Reparaturen und Erhaltungsarbeiten beinhaltet, dürfen nicht zu 100% in der Betriebskostenabrechnung aufscheinen, sondern es muss eine Kostenteilung vorgenommen werden. Ein reiner Grundwartungsvertrag ist um vieles günstiger als ein Vollwartungsvertrag.

### 4. Versicherungen:

Kosten einer Sturmschaden- und/oder Glasbruchversicherung dürfen nur dann verrechnet werden, wenn die Mehrheit der MieterInnen dem Abschluss, der Änderung oder der Erneuerung eines solchen Versicherungsvertrages zugestimmt hat. Eine derartige Überprüfung lohnt sich.

### 5. Sonstiges:

In der Betriebskostenabrechnung scheint die Position „Sonstiges“ auf. Unter dem Begriff „Sonstiges“ werden alle denkbaren Kosten verrechnet, die meist keine Betriebskosten sind, wie beispielsweise: Rechtsanwaltskosten, Delogierungskosten, Mietzinsrückstände, Rückzahlung von Betriebskosten und ähnliches.

### 6. Einnahmen

Diese werden nicht aufgeschlüsselt und sind für Sie nicht nachvollziehbar. Es empfiehlt sich daher eine Überprüfung der Einnahmenseite, da mitunter die errechnete Nachzahlungshöhe nicht korrekt ist.

### 7. Entrümpelung:

Es scheinen Kosten für die Entrümpelung von Bauschutt oder von Gegenständen auf, die nachweislich bestimmten MieterInnen oder EigentümerInnen zugeordnet werden können. Das sind keine Betriebskosten und daher können diese Beträge zurückgefordert werden.

### 8. Wasserkosten:

Im Haus befinden sich Gewerbebetriebe, die einen erhöhten Wasserverbrauch haben. In diesem Fall muss ein Antrag auf Überprüfung der Betriebskosten gestellt und eine Entscheidung gefällt werden, in welchem Ausmaß Hauswasserkosten vorliegen. Der darüber hinausgehende Betrag muss dann zurückgezahlt werden.

Es kann auch bei größeren Grünanlagen durch das Rasengießen etc. eine Refundierung bzw. Reduktion der Abwasserkosten gefordert werden.

Genauer erfahren Sie unter:

<http://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/abgaben/abwassergebuehrherabsetzung.html>

### 9. Betriebskostenschlüssel:

Wenn im Haus Zu- oder Ausbauten erfolgen, muss der Verteilungsschlüssel neu berechnet werden. Ihr Anteil an den Hausbetriebskosten verringert sich dadurch. Sie haben in diesem Fall das Recht auf Abänderung des Betriebskostenschlüssels. Kommt die Verwaltung der Forderung auf Korrektur der Verteilung nicht nach, können Sie einen Antrag auf Neuberechnung des Verteilungsschlüssels stellen.

### 10. Guthaben:

Das Betriebskostenguthaben wird nicht zum Fälligkeitstermin ausbezahlt. Wir raten Ihnen, dieses umgehend einzufordern bzw. im Notfall stellen wir unseren Mitgliedern einen Anwalt zur Verfügung, der das Guthaben einklagt.

## CHECKLISTE

Nachstehend finden Sie eine kurze Checkliste, welche Informationen in der Abrechnung enthalten sein müssen, um die Jahresabrechnung auch inhaltlich überprüfen zu können:

- Hängt bzw. liegt eine Information zur Einsicht in die Jahresabrechnung sowie der Belege im Haus aus/auf?
- Erhalten Sie Einsicht in die Belege des Hauses?
- Finden sich in der Abrechnung nur Kostenstellen wie sie in § 21 – 24 MRG aufgezählt sind (siehe Seite 10)?
- Sind einzelne Positionen im Vergleich zum Vorjahr unerwartet hoch angestiegen?
- Betragen die monatlichen Betriebskosten pro m<sup>2</sup> weniger als 1,62 Euro?
- Ist der Aufteilungsschlüssel nachvollziehbar?
- Wurden die Kosten für Gemeinschaftsanlagen (Heizung, Lift, Garage, Sauna, Schwimmbad etc.) getrennt von den allgemeinen Betriebskosten ausgewiesen?
- Beträgt die Erhöhung der Betriebskostenpauschale gemessen an den Gesamtausgaben des Vorjahres maximal 10%?

Wenn Sie eine der Fragen mit „Nein“ beantworten, dann ist eine Überprüfung der Jahresabrechnung bei der Mietervereinigung jedenfalls sinnvoll.

## BETRIEBSKOSTENSPIEGEL

Den Betriebskostenspiegel finden Sie auf unserer Homepage unter [www.mietervereinigung.at](http://www.mietervereinigung.at). Dieser beinhaltet die aktualisierten Werte an durchschnittlichen Betriebskosten – pro Quadratmeter und pro Monat – für private Mietwohnungen in Wien bzw. Ihres Bezirkes und wird jedes Jahr aktualisiert.

Ihre Betriebskosten können Sie einfach von zu Hause aus, ebenfalls auf unsere Homepage, mit dem eigens dafür entwickelten Betriebskostenrechner überprüfen. Sollte Ihr Ergebnis von den Durchschnittswerten des Betriebskostenspiegels abweichen, könnte das ein Anlass sein, einzelne Betriebskostenpositionen genauer zu prüfen.

Wenn die durchschnittlichen Betriebskosten überschritten werden, sollten Sie bei der Hausverwaltung nähere Informationen und Erklärungen einfordern bzw. Einsicht in die Belege nehmen oder sich an die Mietervereinigung wenden.



### Der Betriebskostenspiegel bietet insbesondere folgende Vorteile:

- a. Sie können Ihre persönlichen Betriebskosten mit dem Betriebskostenspiegel vergleichen und überprüfen, ob die vom/n der VermieterIn verrechneten Betriebskosten der Höhe nach plausibel sind. Sie bekommen dadurch die Möglichkeit, die Ihnen angelasteten Betriebskosten kritisch zu hinterfragen.
- b. Sie können bei der Überprüfung der Betriebskostenabrechnung Ansatzpunkte für überhöhte Positionen finden und sodann nähere Informationen bei der Verwaltung einfordern. Auffällige Betriebskostenpositionen können dadurch leicht erkannt werden.
- c. VermieterInnen können auf vergleichsweise hohe Ausgaben anhand des Betriebskostenspiegels aufmerksam gemacht werden und haben dadurch die Möglichkeit, Maßnahmen zur Kostenreduzierung vorzunehmen.
- d. Sie können bei Anmietung einer Wohnung kontrollieren, ob die Betriebskosten im ortsüblichen Durchschnitt liegen oder überhöht sind. Es erleichtert Ihre Entscheidung, ob Sie eine bestimmte Wohnung anmieten sollen oder nicht.

## MUSTERBRIEF – AUSZAHLUNG DES GUTHABENS

Abs.: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

### EINSCHREIBEN

An die

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Wien, am \_\_\_\_\_

### **Betrifft: Auszahlung des BK-Guthabens**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich bin HauptmieterIn der Wohnung top Nr. \_\_\_\_\_ des Hauses in Wien \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

Da die Betriebskostenabrechnung des Verrechnungsjahres \_\_\_\_\_ einen Überschuss zugunsten der MieterInnen ergibt, ersuche ich gemäß §§ 21 Abs. 3 MRG um Rückerstattung meines Anteils auf nachstehendes Konto.

KontoinhaberIn:

Kto.-Nr.: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

BLZ: \_\_\_\_\_

Der guten Ordnung halber merke ich mir für die Refundierung eine Frist von zwei Wochen vor. Sollte ich binnen dieser Frist keinen Eingang auf oben angeführten Konto verzeichnen, sehe ich mich gezwungen, Rechtshilfe in Anspruch zu nehmen.

In der Hoffnung auf eine einvernehmliche Erledigung verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

## MUSTERBRIEF – LEGUNG DER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Abs.: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

### EINSCHREIBEN

An die

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Wien, am \_\_\_\_\_

### **Betrifft: Betriebskostenabrechnung**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Als HauptmieterIn der Wohnung Top-Nr. \_\_\_\_\_ des Hauses in Wien \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

ersuche ich gemäß §§ 21 Abs.3 MRG um Übermittlung von Kopien der Betriebskostenabrechnung(en) des(r) Verrechnungsjahre(s) \_\_\_\_\_

Für den Fall, dass Kosten für die Ablichtung entstehen, werden diese von mir im angemessenen Ausmaß übernommen.

Der guten Ordnung halber merke ich mir für die Übermittlung eine Frist von zwei Wochen vor. Sollte ich binnen dieser Frist nichts von Ihnen hören, sehe ich mich gezwungen, die Angelegenheit über die Schlichtungsstelle einer Klärung zuzuführen.

In der Hoffnung auf eine außerbehördliche Erledigung verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen



## ZENTRALE SERVICESTELLE

1010 Wien, Reichsratsstraße 15  
 Telefon: 01/401 85, Fax: 01/401 85-33  
 E-Mail: zentrale@mietervereinigung.at  
 Montag und Mittwoch 8.30 bis 19.00 Uhr  
 Dienstag und Donnerstag 8.30 bis 17.00 Uhr  
 Freitag 8.30 bis 14.00 Uhr

## AUSSENSTELLEN WIEN

### 1020 Leopoldstadt/1200 Brigittenau

Praterstern 1, 1. Stock  
 E-Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at  
 Öffnungszeiten: Dienstag und Mittwoch 16.00 bis 18.00 Uhr

### 1040 Wieden

Wiedner Hauptstr. 60b (Hof)  
 Öffnungszeiten: Jeden 1. Montag im Monat von 16.00 bis 18.00 Uhr

### 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

Spengergasse 30-32, 1050 Wien  
 E-Mail: zentrale@mietervereinigung.at  
 Öffnungszeiten: jeden 3. Donnerstag im Monat von 18.15 bis 20.00

### 1090 Alsergrund

Marktgassee 2  
 Telefon: 01/53 42 71 09  
 E-Mail: alsergrund@mietervereinigung.at  
 Nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1100 Favoriten

Laxenburger Str. 8-10/Jagdgassee 1B (Rückseite)  
 Öffnungszeiten: jeden 2. und letzten Dienstag im Monat von 16.00 bis 18.00 Uhr  
**Achtung:** Beratung nur für Gemeindemieter

### 1110 Simmering

Simmeringer Hauptstraße 96a, EKZ/II. Stock  
 E-Mail: mvoe-simmering@chello.at  
 Öffnungszeiten: jeweils nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung jeden 1. Dienstag im Monat von 17.00 bis 19.00 Uhr, Tel.: 01/749 05 41

### 1120 Meidling

Hufelandgassee 1B  
 E-Mail: zentrale@mietervereinigung.at  
 Öffnungszeiten: Montag von 16.00 bis 18.00 Uhr

### 1130 Hietzing

Hietzinger Kai 1-3  
 Öffnungszeiten: jeden 3. Donnerstag im Monat von 17.00 bis 18.00 Uhr

### 1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

Johnstraße 59  
 Telefon: 0680/201 65 25  
 E-Mail: rudolfsheim-fuenfhaus@mietervereinigung.at  
 Öffnungszeiten: Donnerstag von 17.30 bis 18.30 Uhr

### 1160 Ottakring

Schuhmeierplatz 17-18  
 Öffnungszeiten: Jeden 1. und 3. Mittwoch von 14.00 bis 17.00 Uhr

### 1190 Döbling

Billrothstr. 34  
 E-Mail: mietervereinigung@aon.at  
 Öffnungszeiten: Mittwoch von 16.30 bis 18.30 Uhr

### 1210 Floridsdorf

Brünner Str. 34-38  
 E-Mail: mvoe21@gmx.at  
 Öffnungszeiten: Donnerstag von 17.00 bis 19.00 Uhr

### 1220 Donaustadt

Donaufelder Str. 259  
 E-Mail: don austadt.mietervereinigung@chello.at  
 Öffnungszeiten: Mittwoch von 18.00 bis 19.00 Uhr

### 1230 Liesing

HdB Liesing, Liesinger Platz 3, 2. Stock  
 E-Mail: liesing@mietervereinigung.at  
 Öffnungszeiten: jeden 3. Dienstag im Monat von 16.00 bis 18.30 Uhr

DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG

Damit wohnen fair bleibt.  
***Ein Leben lang!***