

# Guthaben oder Nachzahlung? Im

Vertrauen ist gut, doch Kontrolle ist oft besser: Bis 30. Juni muss die Jahresabrechnung der B

## DIESE KOSTEN MÜSSEN MIETER ZAHLEN

Folgende Posten darf die  
Verwaltung dem Mieter  
(im Vollenwendungsbereich des  
MRG) verrechnen:

- ▶ Wasserversorgung
- ▶ Rauchfangkehrer
- ▶ Kanalräumung
- ▶ Müllabfuhr
- ▶ Entrümpelung herrenloser Sachen
- ▶ Schädlingsbekämpfung
- ▶ Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses (Stiegenhaus, Hof)
- ▶ Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung. Weitere Versicherungen wie Sturmschaden und Glasbruch dürfen verrechnet werden, wenn die Mehrheit zustimmt.
- ▶ Verwaltungskosten
- ▶ Hausbesorger oder Hausbetreuung (Hausreinigung)
- ▶ Öffentliche Abgaben
- ▶ Gemeinschaftsanlagen (z. B. Lift, Waschküche, Grünanlagen)



# Zweifelsfall lieber nachrechnen

Betriebskosten vorliegen. IMMO erklärt, was überhaupt verrechnet werden darf. VON URSULA HORVATH

Gute  
Beratung ist  
unersetzlich.

OTTO  
IMMOBILIEN  
GRUPPE

www.otto.at

15.6.13

**D**er Lift soll funktionieren, das Stiegenhaus gut beleuchtet sein. Die Grünflächen sollen gepflegt und die Gänge gereinigt werden. Um all das kümmert sich die Hausverwaltung, bezahlen müssen die Bewohner.

**IN DER JAHRESABRECHNUNG** werden die monatlichen Vorauszahlungen den tatsächlichen Kosten gegenübergestellt. Ergibt sich eine Nachzahlung, muss man das Geld maximal zwei Monate nach der Rechnungslegung (zum übernächsten Zinstermin) überweisen. Betroffen ist, wer zum Zeitpunkt der Abrechnung die Wohnung gemietet hat. Bis spätestens 30. Juni muss die Verwaltung jedes Jahr die Betriebskostenabrechnung legen. Wer also im Juli einzieht, könnte die Nachzahlung des Vorgängers übernehmen müssen oder vom Guthaben profitieren.

**IM MIETRECHTSGESETZ** ist genau geregelt, welche Ausgaben zu den Betriebskosten gehören. Dieser Katalog (siehe Artikel links) gilt aber nur, wenn das Mietrechtsgesetz anwendbar ist – also für Mieter einer klassischen Altbauwohnung, die vor 1953 errichtet wurde. „Wer ein Ein- oder Zweifamilienhaus, eine Neubau-Eigentumswohnung oder eine Dachgeschosswohnung gemietet hat, kann sich darauf nicht berufen“, erklärt Karin Sammer, Wohnrechtsexpertin des Österreichischen Verbands der Immobilien-treuhänder (ÖVI). „Wenn das Objekt nicht dem MRG unterliegt, dürfen nur die Posten weiterverrechnet werden, die im Vertrag vereinbart wurden.“

Der Einfachheit halber steht in vielen Verträgen, dass die Betriebskosten nach dem MRG verrechnet werden.

Die tatsächliche Höhe der Betriebskosten hängt von verschiedenen Faktoren ab: In großen Anlagen muss der Einzelne weniger ausgeben als in kleinen Zinshäusern, weil die verbrauchsunabhängigen Kosten (zum Beispiel für die Versicherung) proportional niedriger sind.

**KLEINE EINSPARUNGEN** können die Bewohner außerdem durch ihr Verhalten erreichen: Je mehr Wasser man verbraucht und je mehr Müll man verursacht, desto höher sind die Kosten. Auch eine gepflegte Gartenanlage oder ein gemeinsamer Pool, ein Lift oder eine Waschküche, machen sich in der Abrechnung bemerkbar. Leider gibt es immer wieder Posten, die in der Abrechnung nichts verloren haben. Die Ausgaben für eine Entrümpelung dürfen zum Beispiel nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn tatsächlich herrenloses Gut weggeschafft wird. Ist der Mist eindeutig zuordenbar – etwa Bauschutt aus einer bestimmten Wohnung oder ausrangierte Möbel eines Bewohners – hat dieser Posten nichts in der Abrechnung verloren. Kann der Sperrmüll einer konkreten Person zugeordnet werden, hat diese die Kosten der Entsorgung zu übernehmen. In der Praxis ist oft die Beweisbarkeit ein Problem.

**AUCH DER LIFT** sorgt in vielen Häusern für Unstimmigkeiten: „Als Gemeinschaftsanlage ist er vom Vermieter zu erhalten. Daher muss dieser auch die Reparaturkosten zahlen. Lediglich die eigentlichen Betriebskosten des Aufzuges und die Wartungs- oder Servicekosten müssen die Mieter übernehmen“, erklärt Udo Weinberger, Geschäftsführer der Hausverwaltung Weinberger Biletti.

**AUCH WOHNUMWELT** sollten bis Ende Juni eine Jahresabrechnung zugeschickt bekommen. Neben der Betriebskostenabrechnung erhalten sie auch eine Abrechnung der Rücklage. In die

Die Mietervereinigung beobachtet seit Jahren die Entwicklung der Betriebskosten und attestiert aktuell sogar einen leichten Rückgang. „Die Kosten für Wasser und Müll sind marginal zurückgegangen. Das liegt aber vermutlich am geringeren Verbrauch der Bewohner“, sagt der Präsident der Mietervereinigung Georg Niedermühlbacher. In einem Haus ohne Lift müssen Mieter derzeit mit durchschnittlich 1,75 Euro pro Quadratmeter rechnen. Gibt es einen Aufzug, liegen die Betriebskosten im Durchschnitt bei zwei Euro pro Quadratmeter.

**GIBT ES UNGEREIMTHEITEN** in der Abrechnung sollte man zuerst mit der Hausverwaltung darüber reden. Können offene Fragen nicht geklärt werden, lässt man die Betriebskostenabrechnung am besten von einer Mieterschutzorganisation kontrollieren. Unterliegt die Wohnung dem MRG, kann man die Abrechnung auch bei der Schlichtungsstelle überprüfen lassen.

Alle anderen müssen sich an das Bezirksgericht wenden. Einen Antrag bei Gericht sollte man aber nur einbringen, wenn man sich seiner Sache wirklich sicher ist. Denn wer hier verliert, muss die eigenen Verfahrens- und Anwaltskosten ebenso zahlen wie die des Gegners.

**AUCH WOHNUMWELT** sollten bis Ende Juni eine Jahresabrechnung zugeschickt bekommen. Neben der Betriebskostenabrechnung erhalten sie auch eine Abrechnung der Rücklage. In die

sen Topf muss jeder Eigentümer einzahlen. Die Verwaltung hat eine angemessene Rücklage für zukünftige Erhaltungsmaßnahmen zu bilden, gesetzliche Vorgaben über die Höhe der Beiträge gibt es nicht. „Die Rücklage sollte angemessen dotiert sein, damit auch in Zukunft notwendige Sanierungsarbeiten finanziert werden können“, betont Sammer. Langfristige Planung ist angesagt, schließlich soll die Rücklage eine Vorsorge für Aufwendungen sein, die vielleicht erst in zehn oder 20 Jahren notwendig sind.

Während für den Mieter klar geregelt ist, welche Posten er zu zahlen hat, müssen Eigentümer für die gesamte Bewirtschaftung (Betriebskosten und Erhaltung) aufkommen. Auch etwaige Anwaltskosten der Gemeinschaft müssen die Eigentümer anteilig übernehmen. Wer Zweifel an der Abrechnung hat, kann Einsicht in Belege nehmen und gegen Kostenersatz Kopien bei der Verwaltung anfordern. Eine Kontrolle kann sich auszahlen – für Mieter und Eigentümer. □



## WOHNTELEFON

Haben Sie Fragen zu Ihren Betriebskosten?

Am Montag,  
den 24. Juni 2013

beantwortet Hausverwalter Udo Weinberger am KURIER-Wohntelefon von 10 bis 11 Uhr Ihre Fragen zur Betriebskosten-Abrechnung. Der Wohnrechtsexperte hilft natürlich auch bei allen anderen Themen rund um Kauf, Miete und Verwaltung.  
Tel: 01/52 65 760