

Guthaben oder Nachzahlung?

Gepflegte Grünanlagen, saubere Stiegenhäuser, funktionierende Aufzüge, geleerte Mülltonnen: Immer ist die Jahresabrechnung korrekt. IMMO erklärt, worauf Mieter und Eigentümer achten

Damit das Haus immer gut in Schuss ist, zahlen die Bewohner Betriebskosten. Nicht sollten und was man bei einer fehlerhaften Bilanz tun kann. VON URSULA HORVATH

Mit den besten Empfehlungen.

www.otto.at

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

Mit den besten Empfehlungen.

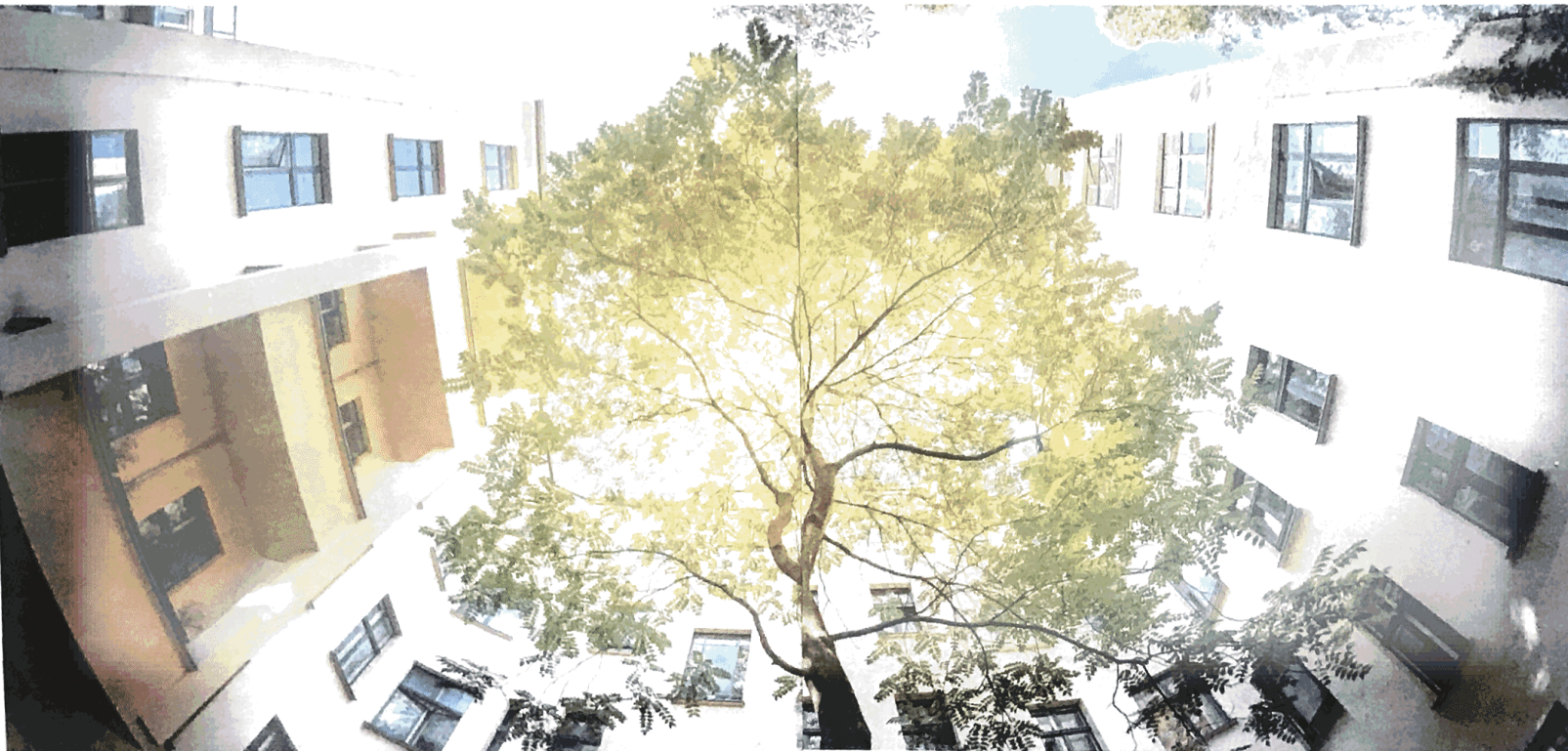
www.otto.at

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

» Gestern war es wieder soweit. Bis 30. Juni musste die Hausverwaltung die Betriebskostenabrechnung legen. Darin werden die monatlichen Vorauszahlungen den tatsächlichen Kosten gegenübergestellt. Ergibt sich eine Nachzahlung, muss man das Geld spätestens zwei Monate nach der Rechnungslegung überweisen. Betroffen ist, wer zum Zeitpunkt der Fälligkeit die Wohnung gemietet hat. Wer gerade erst eingezogen ist, muss also möglicherweise die Nachzahlung des Vorgängers übernehmen – oder er profitiert von einem Guthaben.

Welche Positionen als Betriebskosten verrechnet werden dürfen, ist im Mietrechtsgesetz geregelt (siehe Infobox rechts). Der Betriebskostenkatalog gilt für Altbauwohnungen (vor 1945 errichtet) und auch für Genossenschaftswohnungen. „Bei Ein- oder Zweifamilienhäusern, Neubau-Eigentumswohnungen und Dachschloßausbauten kommt es darauf an, was im Vertrag steht“, erklärt Karin Sammer, Wohnrechtsexpertin des *Verbands der Österreichischen Immobilienwirtschaft (ÖVI)*. „Der Einfachheit halber wird oft vereinbart, dass die Betriebskosten nach dem MRG verrechnet werden.“

Ob die Zahlen realistisch sind, kann man mit dem kostenlosen Online-Betriebskostenrechner der *Mietervereinigung* überprüfen. Diese beobachtet seit Jahren die Entwicklung und hat vor Kurzem den 9. Betriebskostenspiegel für Wien präsentiert. Darin werden Daten aus dem Jahr 2015 aufbereitet: Bewohner einer 70-Quadratmeter-Wohnung haben monatlich



durchschnittlich 136,50 Euro Betriebskosten gezahlt, um etwa ein Prozent mehr als im Jahr davor. Die größten Brocken sind die Ausgaben für Reinigung, Versicherungsprämien und Wasser. Leider kommt es immer wieder vor, dass Positionen verrechnet werden, die gar nicht zu den Betriebskosten zählen. Ausgaben für den Aufzug sind ein klassisches Beispiel: Mieter müssen zwar die Wartungs- und Servicekosten

übernehmen, eine Reparatur ist aber Sache des Vermieters. Die Ausgaben für Entrümpelung dürfen nur verrechnet werden, wenn wirklich nicht nachvollziehbar ist, wer die Dinge im Gang, Keller, Hof oder Dachboden deponiert hat. Die Beseitigung von Gegenständen, die ein früherer Mieter zurückgelassen hat oder die Entsorgung von Bauschutt nach Instandsetzungsarbeiten gehören nicht zu den Betriebskosten.

Auch Wohnungselgentümer zahlen natürlich Betriebskosten. Und auch sie sollten bis Ende Juni Post von ihrer Hausverwaltung bekommen haben. In der Jahresabrechnung ist allerdings neben der Aufstellung der Betriebskosten auch eine Übersicht über die Rücklage enthalten. In diesen Topf muss jeder Eigentümer einzahlen, die Höhe legt der Verwalter fest. Der Betrag hängt davon ab, mit welchen Sanierungsarbeiten und

Erhaltungsmaßnahmen in Zukunft zu rechnen ist.

Gibt es berechnete Zweifel an der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung, sollten sowohl Mieter als auch Wohnungseigentümer zuerst mit der Verwaltung sprechen. Jeder Einzelne hat das Recht, in die Belege Einsicht zu nehmen. Mieter von Altbau- und Genossenschaftswohnungen können die Abrechnung auch bei der Schlicht-

ungsstelle überprüfen lassen. Alle anderen müssen sich an das Bezirksgericht wenden. Grundsätzlich werden die Betriebskosten anteilig nach Nutzfläche verrechnet. Gibt es aber ein gravierendes Ungleichgewicht beim Verbrauch, kann man die Abrechnung bestreiten. „Es könnte zum Beispiel sein, dass ein Lokal oder ein Frisörsalon im Erdgeschoß erheblich mehr Wasser verbraucht. Der Oberste Gerichtshof

hat entschieden, dass diesem Mieter das Übermaß abweichend vom allgemeinen Betriebskostenschlüssel auferlegt werden kann“, sagt Karin Sammer. Umgekehrt funktioniert das nicht: Verbraucht ein Einzelner viel weniger, hat er Pech gehabt. Im Wohnungseigentum kann schriftlich und einstimmig ein abweichender Aufteilungsschlüssel vereinbart werden. Gibt es keine Einigung, kann man zum Bezirks-

Was zählt zu den Betriebskosten?

Diese Frage ist im Mietrechtsgesetz (MRG) geregelt. Folgende Posten darf die Hausverwaltung dem Mieter verrechnen:

- Wasserversorgung
- Rauchfangkehrer
- Kanalaräumung
- Abfallentsorgung
- Entrümpelung herrenloser Sachen
- Schädlingsbekämpfung
- Beleuchtung der allgemeinen Teile (etwa Stiegenhaus oder Hof)
- Verwaltungskosten
- Hausreinigung (Hausbesorger oder -betreuung)
- öffentliche Abgaben
- Gemeinschaftsanlagen wie Lift oder Waschküche
- Versicherung (Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschaden). Weitere Versicherungen wie Sturmschaden oder Glasbruch dürfen nur verrechnet werden, wenn die Mehrheit zustimmt.

gericht gehen und eine Änderung verlangen. „Voraussetzung dafür ist, dass tatsächlich erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten vorliegen, wobei es bei der Beurteilung immer auf die objektive Nutzungsmöglichkeit, nicht aber auf die tatsächliche Benützung ankommt“, sagt Sammer. Immer wieder kommt es vor, dass die Bewohner einer Erdgeschoß-Wohnung nicht an den Liftkosten mitzahlen wollen. Wenn der Aufzug aber auch in den Keller oder in die Garage fährt und der Befreiende ihn daher sinnvoll nutzen könnte, wird er vor Gericht wohl abblitzen. «