

Was erlaubt ist und was nicht

Betriebskostenabrechnung. Wofür die Mieter aufkommen müssen, ist per Gesetz genau geregelt



Betriebskosten

Die Betriebskostenabrechnung, die im Sommer ins Haus flattert, wirft so manche Fragen auf. Es ist aber genau verankert, was unter sie fällt. Bei Problemen kann die Mieterhilfe einbezogen werden

Jedes Jahr im Juni gehen verstärkt Anrufe mit Fragen rund um die Betriebskostenabrechnung bei der Mieterhilfe ein. Viele Mieterinnen und Mieter informieren sich jetzt, ob die vorgeschriebenen Betriebskostenabrechnungen tatsächlich korrekt sind.

Bei den Betriebskosten handelt es sich im Wesentlichen um laufende Kosten sowie öffentliche Abgaben. Im Mietrechtsgesetz (MRG) ist der Betriebskostenkatalog taxativ aufgezählt. Im Rahmen einer mietrechtlichen Erstberatung ist daher vorerst zu klären, welche Kosten in der Abrechnung angeführt sind.

Verrechenbare Inhalte

Folgende Ausgaben im Bereich des MRG können den Mieterinnen und Mietern als Betriebskosten verrechnet werden:

- Wasser/Abwasser
- Kanalräumung
- Müllabfuhr
- Entrümpelung von herrenlosem Gut
- Schädlingsbekämpfung
- Kehrgebühren (Rauchfangkehrer)
- Strom für Beleuchtung und Gemeinschaftsanlagen
- Versicherungsprämien für Feuer, Haftpflicht und Leitungswasserschaden
- Versicherungsprämien für Glasbruch und Sturmschaden, sofern mehr als die Hälfte der Mieter dieser Überwäl-

zung zugestimmt hat

- Verwaltungshonorar
- Hausreinigung
- öffentliche Abgaben
- laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen (Lift, Heizung, Spielplatz, Grünanlagen etc.)

Keinesfalls dürfen Erhaltungsarbeiten (Reparaturarbeiten, Instandsetzungsmaßnahmen am Dach, im Stiegenhaus, Wohnungen etc.) verrechnet werden. Diese Arbeiten sind über die Hauptmietzinsrücklage zu finanzieren. Eine direkte Belastung der Mieter ist nicht zulässig.

Eine Überprüfung der Betriebskosten ist im MRG bis zu drei Jahre rückwirkend vorgesehen.

Abrechnungsmöglichkeiten

Man unterscheidet zwischen Pauschalabrechnung und Einzelvorschreibung. Die Pauschalabrechnung ist die gängigste Variante der Betriebskostenvorschreibung. In diesem Fall wird ein monatlich gleichbleibender Betrag vom Vermieter eingehoben und spätestens am 30. Juni des Folgejahres endabgerechnet.

Im Zuge der Abrechnung wird festgestellt, ob sich die vorgeschriebenen Pauschalbeträge mit den Ausgaben decken, oder ob eine Nachzahlung fällig wird. Leider ist es möglich, dass Mieter Betriebskosten nachzuzahlen haben, obwohl sie zu diesem

Zeitpunkt noch nicht Hauptmieter waren. Im Mietrechtsgesetz ist jedoch festgehalten, dass jene Mieter die Endabrechnung (Gutschrift oder Nachzahlung) zu tragen haben, die zum Zeitpunkt der Rechnungslegung Hauptmieter sind.

Der Vermieter ist jedenfalls verpflichtet die Betriebskostenabrechnung bis spätestens 30. Juni abzurechnen und an einer geeigneten Stelle im Stiegenhaus (mittels Aushang) sichtbar zu machen. Für eine detaillierte Überprüfung der Abrechnung ist eine Rechnungseinsicht notwendig. Diesbezüglich ist ein Termin bei der Hausverwaltung möglich, die verpflichtet ist Rechnun-

gen ihren Mietern auf Wunsch vorzulegen. Die Rechnungen müssen sich mit den Belegen decken und tatsächlich als Betriebskosten im Mietrechtsgesetz angeführt sein. Kommt der Vermieter seiner Verpflichtung dennoch nicht nach, so können Mieter ihr Recht mittels Antrag bei der Schlichtungsstelle durchsetzen.

Jedenfalls empfehlenswert ist es den Online-Betriebskostenrechner der Mieterhilfe zu verwenden und kostenlos Rat bei den Experten der Mieterhilfe der Stadt Wien einzuholen.