

BETRIEBSKOSTEN-RATGEBER

Aus der Praxis – für die Praxis



MieterHilfe
kostenlos | kompetent | konsequent



Für die
Stadt Wien



Betriebskosten-Ratgeber

Aus der Praxis – für die Praxis

Vorwort	2
Die Mieterhilfe	4
Was sind Betriebskosten?	6
Welche Betriebskosten gibt es?	11
Wie hoch ist mein Anteil?	12
Die Betriebskosten-Abrechnung	14
Einspruch gegen Betriebskosten-Abrechnungen	18
Kontakt	20

Guter Rat für Mieterinnen und Mieter

Der Schutz der Mieterinnen und Mieter ist mir ein großes Anliegen. Dazu gehört auch, dass Betriebskosten transparent und fair abgerechnet werden. Aus der jährlichen Abrechnung der bereits geleisteten Beiträge ergibt sich ein Guthaben oder ein Saldo, der mit Nachzahlungen verbunden ist. Das wirkt sich unmittelbar auf Ihre Geldbörse aus.

Egal, ob Reparaturkosten, Versicherungsprämien oder öffentliche Abgaben: Betriebskosten machen einen beträchtlichen Teil der Miete aus. Zusätzlich zur Nettomiete zahlen Mieterinnen

und Mieter Monat für Monat eine Betriebskostenpauschale. Aufgeschlüsselt werden die einzelnen Positionen in der Betriebskostenabrechnung.

Die Betriebskosten-Jahresabrechnungen sind für den Laien zumeist schwer überprüfbar und eine Kontrolle oft nur durch Expertinnen und Experten möglich. Das Team der Mieterhilfe hat daher für Sie diesen Ratgeber erarbeitet, der Ihnen einen Überblick verschaffen soll, wie Betriebskosten nach dem Gesetz abgerechnet werden dürfen – und wann Sie einen Antrag auf

Überprüfung stellen sollten. Bei Unklarheiten stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Mieterhilfe persönlich, kostenlos und kompetent zur Verfügung.



Kathrin Gaal
Amtsführende Stadträtin
für Wohnen, Wohnbau,
Stadterneuerung und Frauen



Beratung an erster Stelle

Soforthilfe bei Wohnproblemen jeglicher Art bietet die Mieterhilfe – ein Service von Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal. BewohnerInnen von geförderten Wohnungen, aber auch MieterInnen von Gemeindebau- und Privatwohnungen finden hier rasche, unkomplizierte und kostenlose Unterstützung. Das Team berät bei rechtlichen Fragen zu:

- Wohn- und Mietrecht (Betriebskostenabrechnungen, Mietzinshöhe, Mietverträge, Wohnungsweitergaben und Hausbetreuung)
- Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (geförderte Wohnungen)
- Wohnungseigentumsrecht

Individuelle Beratung, hohe Service-Orientierung und Kundenfreundlichkeit zählen zu den Stärken des Mieterhilfe-Teams. Die WienerInnen nehmen die kostenlose und kompetente Unterstützung bei Wohnfragen gerne an. Jährlich haben die BeraterInnen der Mieterhilfe rund 50.000 Kontakte zu KundInnen. In den Gesprächen wurden diverse Fragen rund um das Thema Wohnen beantwortet.

Unter www.mieterhilfe.at erhalten Ratsuchende rund um die Uhr Informationen anhand von Service-Tools, einem mietrechtlichen Glossar sowie Fallbeispielen zum Nachlesen. Per Mausclick



können so etwa in vielen Fällen die Betriebskosten oder die Miete

bequem von Zuhause aus zu weiten Teilen kontrolliert werden.

GUT ZU WISSEN:

Der Betriebskostenrechner der Mieterhilfe ermöglicht eine Überprüfung der einzelnen Positionen per Mausclick. Dem Rechner liegen durchschnittliche Vergleichswerte zugrunde. Durch die Eingabe der Werte Ihrer Betriebskostenabrechnung wird ermittelt, ob diese vergleichsweise niedrig, mittel oder hoch sind.

Betriebskosten

Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten im Sinne des § 21 Mietrechtsgesetz (MRG) sind jene regelmäßig entstehenden Kosten, die durch den Betrieb eines Wohnhauses anfallen. Dazu gehören auch das Verwaltungshonorar, die Grundsteuer und die Kosten für die Müllabfuhr. Für die MieterInnen ist es von großer Bedeutung, hier gut informiert zu sein. Denn sie tragen diese Kosten.

Gültigkeitsbereich des § 21 MRG

- **Wenn das Haus vor dem 1.7.1953 errichtet wurde.** (Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG))
- **Wenn sich das Haus im Eigentum einer gemeinnützigen**

Bauvereinigung befindet und von dieser im eigenen Namen errichtet wurde („Genossenschaftswohnung“). (Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG))

- **Geförderter Neubau:** Häuser, die nach dem 30.6.1953 unter Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsmitteln errichtet worden sind, unterliegen dem Mietrechtsgesetz zur Gänze. Daher gilt es auch für Gemeindebauten jüngeren Baujahres.

GUT ZU WISSEN:

In diesen Fällen sind die Hausbetriebskosten taxativ (ausschließlich) aufgezählt. Es ist somit genau bestimmt, welche Kosten anteilig auf die MieterInnen des Hauses als Betriebskosten überwält werden dürfen. Alles, was nicht in diesem Katalog enthalten ist, muss von der Vermieterin / vom Vermieter bezahlt werden.





GUT ZU WISSEN:

In all diesen Fällen kommt es in erster Linie auf die vertragliche Vereinbarung an, was unter Betriebskosten genau verstanden wird und wer sie bezahlen muss. Eine genaue Prüfung des Mietvertrages (am besten vor Unterschrift) ist hier – besonders im Hinblick auf Zusatz- bzw. Betriebskosten aller Art – besonders zu empfehlen! Wichtig: Bei Mietverhältnissen, die nicht dem Schutz des Mietrechtsgesetzes unterliegen, kann auch eine Überwälzung von Reparaturrücklagen oder Kosten für Erhaltungsarbeiten auf die MieterInnen vereinbart werden. Dies könnte eine nicht vorhersehbare, empfindliche Verteuerung der vereinbarten Miete zur Folge haben.

KEIN Gültigkeitsbereich des § 21 MRG

- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** Es gibt maximal zwei Mietgegenstände.
- **Freifinanzierter Neubau:** Wenn das Gebäude nach 1953 ohne Förderungsmittel errichtet wurde
- **Neubau Wohnungseigentum:** Die Wohnung liegt in einem Gebäude, das nach 8.5.1945 errichtet worden ist (ohne Förderung!)
- **Dachausbau/Aufbau:** Baubewilligung zum Auf- oder Ausbau,

datiert nach dem 31.12.2001 oder Anmietung nach diesem Datum mit der Vereinbarung, darin einen Mietgegenstand zu errichten.

- **Zubau:** Baubewilligung nach dem 30.9.2006
- **Ferienwohnung**
- **Dienstwohnung**
- **Wohltätige Organisation:** Wenn eine karitative Organisation als Vermieterin auftritt und sozialpädagogisches bzw. betreutes Wohnen anbietet.



Welche Betriebskosten können verrechnet werden?

Der sogenannte **Betriebskostenkatalog** enthält folgende Positionen, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung den MieterInnen verrechnet werden dürfen:

- Wasser/Abwasser
- Wasserdichtheitsprüfung
- Eich-, Ablese- und Abrechnungskosten bei einer Verbrauchsabrechnung für Kaltwasser, sofern es eine Vereinbarung dazu gibt
- Kanalaräumung
- Müll
- Entrümpelung von Sperrmüll
- Schädlingsbekämpfung
- Kehrgebühren (Rauchfangkehrer)
- Strom für Beleuchtung des Stiegenhauses und der Gemeinschaftsflächen
- Versicherungsprämien für Feuer,

Haftpflicht und Leitungswasserschaden

- Versicherungsprämien für Glasbruch und Sturmschaden, sofern mehr als die Hälfte der MieterInnen dieser Überwälzung zugestimmt hat
- Verwaltungshonorar
- Hausreinigung inkl. Schneeräumung
- HausbesorgerIn und HausbetreuerIn
- öffentliche Abgaben
- Kosten des Betriebes (Strom, Service, Rasenmähen von Grünanlagen etc.) von Gemeinschaftsanlagen wie zum Beispiel Spielplatz, Schwimmbad, Sauna, Waschküche, Gemeinschaftsräume. Bei Gemeinschaftsanlagen wie z.B. dem Lift kommt es nur auf die objektive Möglichkeit der Benutzung an, nicht jedoch darauf, ob die Anlage auch tatsächlich verwendet wird.

Wie hoch ist mein Anteil? Der Betriebskostenschlüssel

Der Betriebskostenanteil wird nach dem sogenannten **Betriebskostenschlüssel** errechnet. Dieser wird in Prozent (%) angegeben. Er errechnet sich aus dem Verhältnis der Nutzfläche (Größe) der jeweiligen Wohnung oder des Geschäftslokales zur Gesamtnutzfläche des Hauses.

Unter **Gesamtnutzfläche** des Hauses versteht man alle vermieteten oder vermietbaren Mietgegenstände und jene, die von der / vom VermieterIn selbst benutzt werden. Für leer stehende, aber vermietbare Wohnungen oder Lokale werden die Betriebskosten von der Vermieterin / dem Vermieter bezahlt.

Es gibt auch folgende andere Verteilungsschlüssel:

- In Form einer **schriftlichen Vereinbarung** zwischen der / dem VermieterIn und **allen MieterInnen** des Hauses kann eine andere Aufteilung einzelner oder aller Positionen vereinbart werden.
- **Bei Wohnungen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz** unterliegen, kann es zu einer Aufteilung nach Nutzwert kommen. Dieser stellt eine Kombination aus Größe der Wohnung und Zu- oder Abschlägen dar (Balkon, Grundriss, Stockwerkslage und ähnliches)
- **Verbrauchsabhängige Aufteilung:** Es braucht dazu die schriftliche Zustimmung von mindestens zwei Drittel der MieterInnen; der Verbrauch muss messbar sein; die Kosten der Verbrauchsermittlung müssen wirtschaftlich vernünftig sein.



GUT ZU WISSEN:

Ihren Anteil nach dem Betriebskostenschlüssel können Sie mit Hilfe dieser Formel selbst berechnen:

$$\frac{\text{Nutzfläche der Wohnung (m}^2\text{)}}{\text{Gesamtnutzfläche (m}^2\text{)}} \times 100 = \text{Ihr Anteil in \%}$$

Beispiel: Die angemietete Wohnung hat eine Größe von 53 m². Die Gesamtnutzfläche des Hauses beträgt 1.250 m². Der Anteil beträgt somit 4,2%. (Berechnung: 53 : 1250 x 100 = 4,2%)

Hinweis: Die Größe der Gesamtnutzfläche ist in der Regel auf der Betriebskostenabrechnung angeführt. Ist dies nicht der Fall, hat der Vermieter oder die Vermieterin diese auf Anfrage bekanntzugeben.

Zu Ihrer Nutzfläche zählt die gesamte Bodenfläche Ihrer Wohnung. Offene Balkone, Terrassen und Kellerabteile werden nicht mitgezählt, sogenannte Loggias (Räume, die auf einer Seite ins Freie offen sind) hingegen schon.

Wie wird abgerechnet?

In der Regel werden die Betriebskosten in Form einer Jahrespauschalabrechnung abgerechnet. Es werden monatlich gleichbleibende Beträge (Pauschale) vorgeschrieben und einmal im Jahr

abgerechnet. Alternativ könnte auch jeder Monat, je nach anfallenden Rechnungen, einzeln abgerechnet werden, aus praktischen Gründen kommt dies jedoch äußerst selten vor.

GUT ZU WISSEN:

Die Betriebskostenabrechnung für ein Kalenderjahr muss spätestens bis zum 30.6. des Folgejahres gelegt werden. Sie muss im Haus an geeigneter Stelle aufgelegt werden und muss eine übersichtliche Aufstellung der im vergangenen Jahr fällig gewordenen Betriebskosten enthalten. In vielen Fällen wird sie den MieterInnen auch einzeln zugeschickt – bei GenossenschaftsmieterInnen ist das verpflichtend. Darüber hinaus muss den MieterInnen die Möglichkeit geboten werden, Einsicht in die zugehörigen Belege nehmen zu können. Dies wird in der Regel nur im Rahmen eines Termins bei der Hausverwaltung möglich sein. MieterInnen können auch Kopien der Belege verlangen. Die Kosten dafür müssen sie aber selbst tragen.

Bis zum Ende des Jahres (der Rechnungslegung) hat die Hausverwaltung noch Zeit, die Abrechnung zu ergänzen oder zu korrigieren. Spätere Forderungen können den MieterInnen nicht mehr angelastet werden.

Wie hoch darf Ihre monatliche Betriebskostenpauschale sein?

Die monatliche Beitragsvorschreibung darf nicht beliebig festgesetzt werden. Sie errechnet sich aus den tatsächlichen Betriebskosten des Vorjahres, wobei ein Aufschlag von maximal 10% zulässig ist.

Ein Beispiel: Die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2018 wurde mit € 25.000,- gelegt. Beträgt Ihr Betriebskostenanteil 5%, so darf Ihnen im Jahr 2019 eine monatliche Pauschale von mind. € 104,- vorgeschrieben werden (Berechnung: $25000 : 12 \times 0.05 = 104$).

Da das Gesetz eine Anhebung von 10% zulässt, dürfte die/der VermieterIn diesen Betrag auf € 114,- pro Monat erhöhen.

Nach Jahresende werden die im

Jahr 2019 tatsächlich angefallenen Betriebskosten abgerechnet und Ihren monatlichen Vorauszahlungen gegenübergestellt. So kann sich aus dem Jahr 2019 für Sie entweder eine Nachzahlung oder ein Guthaben ergeben.

Was passiert mit den Guthaben / Nachzahlungen aus der Abrechnung?

Guthaben oder Nachzahlungen aus der Abrechnung müssen bis zum übernächsten Zinstermin der Rechnungslegung beglichen werden. Das heißt, dass die/derjenige MieterIn, die/der zwei Monate nach Legung der Betriebskostenabrechnung MieterIn ist, das Guthaben beanspruchen kann. bzw. die Nachzahlung leisten muss. Es kommt daher nicht darauf an, ob man im Jahr, in dem die die Betriebskosten angefallen sind, MieterIn war.

Ein Beispiel: Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 wird am 25. Mai 2019 erstellt. Ergibt die Abrechnung eine Verpflichtung zur Nachzahlung, so ist diese am 5. Juli (übernächster Zinstermin) fällig.

Sie ist von jener Person zu bezahlen, die im Juli 2019 Hauptmieter oder -mieterin der Wohnung ist,

unabhängig davon, ob diese im Vorjahr bereits in der Wohnung gewohnt hat. Ebenso käme ihr auch ein Guthaben zugute.

Diese „Fehler“ in Betriebskostenabrechnungen tauchen immer wieder auf:

- **Reparaturen**, auch wenn sie noch so gering sind, sei es für Ausbesserungen am Kamin,

Instandsetzungen des Aufzuges und ähnliches.

- **Entrümpelungskosten** dürfen nur unter genau definierten Voraussetzungen überwält werden. Beispiele: herrenloses Gut auf allgemeinen Teilen des Hauses, Ankündigung der Räumung und Aufforderung an die MieterInnen, ihre Sachen selbst zu entfernen.
- **Guthaben** sind bei Fälligkeit an die MieterInnen auszuführen (siehe Seite 15). Es ist nicht zulässig, Guthaben in die Abrechnung des Folgejahres zu übertragen.
- **Wasserkosten:** Befindet sich ein Gewerbebetrieb mit kleiner Nutzfläche, aber sehr hohem Wasserverbrauch im Haus, so kann über Antrag bei der Schlichtungsstelle eine Vergütung beantragt werden.
- **Verwaltungshonorar:** Es lohnt

sich, genau nachzurechnen, da hier oft zusätzliche Dinge, wie Porto, Bankspesen und ähnliches extra verrechnet werden.

- **Sturmschaden- und Glasbruchversicherung:** Nur bei Zustimmung der Mehrheit der MieterInnen können diese Kosten überwält werden.

Was muss ich tun, wenn ich keine oder eine falsche Abrechnung bekomme?

Im Altbau, also dem Gültigkeitsbereich des MRG, kann innerhalb von drei Jahren ab Fälligkeit der Abrechnung bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien ein kostenloser Antrag auf Vorlage bzw. auf Bestreitung einzelner Positionen eingebracht werden. Damit der Antrag Aussicht auf Erfolg hat, sollte er gut begründet sein. Es muss angegeben (und im



weiteren Verfahren bewiesen) werden, dass die Vorschreibung der Betriebskosten gesetzlich nicht zulässig ist.

Im Bereich des WGG muss innerhalb von sechs Monaten nach Legung der Abrechnung ein begründeter Einspruch von der Mieterin / vom Mieter erfolgen, sonst gilt die Abrechnung als genehmigt.

Die Gründe für einen Einspruch gegen die Betriebskostenabrechnung:

- Es werden Dinge verrechnet, die nicht im Betriebskostenkatalog des Mietrechtsgesetzes enthalten sind.
- Einzelne Positionen sind offensichtlich zu hoch angesetzt, die verrechnete Summe erscheint zu hoch

Wo kann ein Antrag auf Überprüfung eingebracht werden und welche Kosten können entstehen?

Wenn es in der Gemeinde eine Schlichtungsstelle in Mietrechtsangelegenheiten gibt (so wie in Wien), dann bei dieser. Ansonsten ist der Antrag beim zuständigen Bezirksgericht einzubringen.

Ein Antrag kann von jeder einzelnen Mieterin / jedem einzelnen Mieter eingebracht werden. Alle MieterInnen sind vom Verfahren mittels Aushang im Haus zu informieren. Entscheidet die Schlichtungsstelle nicht innerhalb von drei Monaten ab Antragstellung oder ist man mit der Entscheidung nicht zufrieden, so kann man sich in der Folge an das Bezirksgericht wenden.

GUT ZU WISSEN:

Der Antrag bei der Wiener Schlichtungsstelle ist kostenlos. Bevor jedoch ein Antrag auf Überprüfung der Betriebskosten vorschnell eingebracht wird und um zu verhindern, dass der Antrag zu unkonkret ist, wird die kostenlose Beratung bei der Mieterhilfe empfohlen.

Mit nur einem Klick zu Ihrem Recht: Weitere Informationen über die Mieterhilfe, den Betriebskostenrechner und weitere Serviceleistungen finden Sie auf www.mieterhilfe.at



Kontakt

MieterHilfe – Ihr Recht als MieterIn

1030 Wien, Guglgasse 7-9

Telefonische und persönliche Beratung: Mo bis Fr 8 – 17 Uhr

Telefon: 01/4000-8000, E-Mail: office@mieterhilfe.at

www.mieterhilfe.at



Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50)

1190 Wien, Muthgasse 62

Telefonische Auskunft: Mo bis Fr 7:30 – 15:30 Uhr

Persönliche Beratung: Mo & Mi 8 – 13 Uhr, Do 15:30 – 17:30 Uhr

Telefon: 01/4000-74498

www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle

Wohnservice Wien

1030 Wien, Guglgasse 7-9, 2. OG

Telefon: 01/24503, E-Mail: office@wohnservice-wien.at

www.wohnservice-wien.at

www.wohnen.wien.at

Wohnberatung Wien

1030 Wien, Guglgasse 7-9/Ecke Paragonstraße

Terminvereinbarung und Information: Mo bis Fr 7 – 20 Uhr

Persönliche Beratung: Mo, Di, Do, Fr 8 – 19 Uhr, Mi 8 – 12 Uhr

Telefon: 01/24 111, E-Mail: wohnberatung@wohnberatung-wien.at

www.wohnberatung-wien.at

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber: Wohnservice Wien GmbH, Marketing & Veranstaltungen, Guglgasse 7-9, 2. Obergeschoß, 1030 Wien, Telefon: 01/24 503, E-Mail: marketing@wohnservice-wien.at
Gestaltung: baumg-art-ner.com *Bildcredits:* Dieter Steinbach, Wohnservice Wien/Fetz, fotolia.at, shutterstock, MA48/Felicitas Matern, PID/Bohmann *Stand:* April 2019