



### **Betriebskostenabrechnung: Muss ich das alles bezahlen?**

So lautete die Fragestellung, die bei der letzten Umfrage des IDEEzirkels ‚gewonnen‘ hatte und die erste sehr typische Antwort kann nur lauten: wahrscheinlich!

#### 1. Allgemein

Das Mietrechtsgesetz (MRG) definiert die Betriebskosten (BK) nicht, sondern zählt diese taxativ auf. BKs sind allgemeine Kosten des Hauses, die nicht direkt einer Wohnung oder Einheit zugerechnet werden können und zum Betrieb des Gebäudes notwendig sind. Sanierungskosten der Substanz, beispielsweise die Erneuerung der Dachfläche, darf demnach nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden.

#### 2. BKs nach §21 MRG

Sofern die Mietwohnung dem Vollanwendungsbereich des MRGs unterliegt, dürfen die in weiterer Folge beschriebenen BKs in Rechnung gestellt werden. Ob das Gebäude, in dem Ihre Mietwohnung liegt, dem Vollanwendungsbereich zuzurechnen ist wird im §1 des MRGs definiert. In dieser Abhandlung wird darauf nicht näher eingegangen. Es soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass Sie demnächst unter [www.idee-group.at](http://www.idee-group.at) einen Onlinefragenkatalog finden werden, der diese Frage beantworten wird. Wir werden speziell an dieser Stelle noch darauf verweisen.

Betriebskosten sind lt. MRG:

- Wasserversorgung des Hauses (Kosten der öffentliche Wasserleitung bzw. einer Hausbrunnenanlage sowie nicht öffentlichen Versorgungsanlage);
- Abwasserentsorgung, nicht jedoch die Anschlussgebühren an die Entsorgungsanlage;
- Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen für den Allgemeinbereich;
- Regelmäßige Rauchfangkehrung (das Kaminschleifen darf jedoch nicht auf die BKs umgelegt werden);
- Kanalräumung;
- Entrümpelungskosten (Unratabfuhr), sofern der Verursacher nicht namhaft zu machen ist;
- Schädlingsbekämpfung inkl. Vorrichtungen zur Taubenabwehr sowie Entfernung von Taubenkot (Unratabfuhr);
- Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses inkl. Höfe, Durchfahrten, etc., wobei auch der Tausch der Glühbirnen in den BKs enthalten ist, nicht jedoch die Erneuerung der Stromleitungen;
- Angemessene (keine Unterversicherung) Versicherungen gegen Brandschäden;
- Angemessene Versicherung gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers;
- Angemessene Versicherung gegen Leitungswasserschäden;
- Angemessene Versicherung gegen Glas- sowie Sturmschäden, wobei dabei die Zustimmung der Mehrheit der Mieter eingeholt werden muss;



- Verwaltung des Gebäudes, auch bei Selbstverwaltung durch den Eigentümer, dabei darf ein Maximalbetrag von aktuell €3,25/m<sup>2</sup> (25.02.2013) und Jahr berechnet werden (z.B.: 60m<sup>2</sup> Wohnung: 60m<sup>2</sup> x €3,25/m<sup>2</sup> = €195,-/Jahr = €16,25/Monat); Sonstige Kosten wie beispielsweise die sehr beliebte Manipulationsgebühr sind nicht erlaubt; (in diese Aufgaben der Verwaltung fällt auch die Errichtung des Mietvertrages!);
- Hausbetreuung inkl. Schneeräumung (auch der Gehsteige);
- Öffentliche Abgaben (sofern Landesgesetze die Umwälzung auf den Mieter nicht untersagen);
- Anteil an Gemeinschaftsanlagen, wobei eine solche dadurch definiert ist, dass diese jedem Mieter zur Benützung offen steht – auch wenn diese nicht auf die Möglichkeit zurück greifen (Personenaufzug, zentrale Wärmeversorgungsanlage, zentrale Waschküche sofern nicht mit Wertmarken o.ä. geregelt). Mieter können teilweise von der Zahlungsverpflichtung befreit werden, wenn die Gemeinschaftsanlage für den Betroffenen keinen Sinn macht (Aufzug bei einer Erdgeschosswohnung).

### 3. Höhe der Betriebskosten

Die Höhe der Betriebskosten ergibt sich aus der Geldsumme der unter Punkt (2) angeführten Komponenten. Der errechnete Wert wird unter den Nutzern aufgeteilt, wobei in erster Linie das Verhältnis der Nutzflächen, nicht die Anzahl der Mieter zählt. Die Nutzfläche entspricht (in etwa) der Wohnfläche. Es kann auch mittels einer Vereinbarung ALLER Nutzer anders geregelt werden. Für Gemeinschaftsanlagen sowie einer zentralen Wärmeversorgung gibt es Sonderregelungen (z.B.: Heizkostenabrechnungsgesetz).

Abgerechnet werden die BKs üblicherweise in einer pauschalieren Form, wobei der Wert des Vorjahres geteilt durch 12 pro Monat an den Mieter verrechnet wird (entsprechend der Wohnfläche). Die Betriebskostenabrechnung hat bis zum 30.06. des Folgejahres zu erfolgen und muss an einer öffentlichen Stelle im Haus ausgehängt werden. Die Einsichtnahme in die Belege ist den Mietern nicht zu verwehren.

Machen Sie gerade von der Möglichkeit der Einsichtnahme Gebrauch, da es schon einmal passieren kann, dass sich Kosten, die nicht auf den Mieter umgewälzt werden dürften, in die BK-Abrechnung ‚hineinschummeln‘ – das muss auch nicht immer vorsätzlich durch den zuständigen Referenten der Hausverwaltung passieren, der üblicherweise 30-50 Häuser zu betreuen hat.

### 4. Zusammenfassung:

Die Höhe der Betriebskosten ist von Gebäude zu Gebäude verschieden. Zum heutigen Stichtag sollte ein m<sup>2</sup>-Preis von €1,25 (sehr niedrig) bis €2,50 (sehr hoch) als üblich angesehen werden. Wer es genauer analysieren will, sollte die einzelnen Betriebskostenanteile im Haus unter die Lupe nehmen und die Schlüssigkeit der einzelnen Posten kalkulieren. Dazu ist die Einsichtnahme in die Belege der BK-Abrechnung unumgänglich und zu empfehlen.

Als Nutzer einer Einheit (z.B.: Mieter) können Sie natürlich auch regulierend eingreifen. Werden beispielsweise alle Müllcontainer von der Hausgemeinschaft benötigt oder sind die hinteren Behälter meistens leer? Ist der Timer des Stiegenhauslichtes gut eingestellt oder rentiert sich gegebenenfalls auch ein Bewegungsmelder?

IDEE Immobilientreuhand KG  
Member of IDEEgroup  
Kaiser Ebersdorferstraße 149  
1110 Wien



IDEE Baumanagement KG  
Member of IDEEgroup  
Greifensteinerstraße 122  
3423 St. Andrä - Wördern

Haben Sie Fragen zu diesem oder einem anderen Thema? Bitte scheuen Sie sich nicht und richten Sie Ihre Fragen an den IDEEZirkel – wir sind uns um keine Antwort verlegen!

Ihr Team der IDEEgroup.

[II13004vBKS]

Ihr Partner mit den besseren |dee