



# BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN BEI MIETWOHNUNGEN RECHTSTIPP JULI 2023

Als Mieter erhält man jährlich die Betriebskostenabrechnung, welche aufgrund der gestiegenen Preise jedenfalls genau geprüft werden sollte. Der Rechtstipp des Monats Juli 2023 befasst sich mit der Betriebskostenabrechnung, welche Positionen verrechnet werden dürfen und was man bei erhöhten und unzulässigen Abrechnungen machen kann.



**Mag. Johannes Strobl**  
Rechtsanwaltsanwärter

## **§ Was darf als Betriebskosten abgerechnet werden?**

Genau aufgezählt werden die zulässigen Betriebskosten nur, wenn das Mietrechtsgesetz (MRG) zur Gänze gilt, was grundsätzlich bei Altbauten der Fall ist, oder wenn eine Genossenschaftswohnung als Mietwohnung vorliegt, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegt.

Bei Neubauten die nach dem 30.6.1953 bzw. Eigentumswohnungen die nach dem 8.5.1945 neu errichtet wurden, gilt das MRG nur teilweise und es gelten – mangels gesonderter Vereinbarung – nicht die Betriebskosten des MRG. Ebenso gelten die Betriebskosten des MRG nicht, wenn das MRG überhaupt nicht gilt, was beispielsweise bei der Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall ist. In diesen beiden Fällen gelten die allgemeinen Bestimmungen des ABGB, wonach der Vermieter grundsätzlich die Betriebskosten zu bezahlen hat. In der Praxis wird dies jedoch vertraglich abgeändert, sodass der Mieter für die anfallenden Kosten aufzukommen hat. Zu beachten ist in diesem Fall, dass der Vermieter nicht an die im MRG vorgeschriebenen Betriebskostenpositionen gebunden ist.

## **§ Wann und wie müssen die Betriebskosten abgerechnet werden?**

Der jeweilige Mieteranteil an Betriebskosten ergibt sich üblicherweise aus der Nutzfläche der Wohnung. Wenn das MRG voll zur Geltung kommt, können die Betriebskosten entweder über eine Einzelschreibung, oder über eine Jahrespauschalverrechnung verrechnet werden. Die Möglichkeit der Einzelschreibung ist seltener, da sie einen größeren Aufwand für den Vermieter bedeutet. Bei der pauschalen Schreibung werden dem Mieter die Betriebskosten monatlich in gleichbleibender Höhe verrechnet. Die Höhe der monatlichen Zahlungen richtet sich nach den tatsächlichen Kosten des Vorjahres. Zu diesen kann ein Aufschlag von maximal 10% hinzugerechnet werden. Der Betrag wird gleichförmig über das Jahr verteilt. Bis zum 30.06. des Folgejahres muss der Vermieter eine Abrechnung über die tatsächlichen Kosten legen. Ergibt die Abrechnung eine Gutschrift oder einen Fehlbetrag, dann ist die Differenz zum übernächsten Zinstermin nach Abrechnung zu ersetzen. Bei Wohnungen die der Voll- oder Teilausnahme des MRG unterliegen, bestehen betreffend Abrechnung und Zeitpunkt keine Regelungen, wodurch auf die mietvertragliche Regelung abzustellen ist.

## **§ Was kann man als Mieter tun, wenn der Vermieter nicht bzw. falsch abrechnet?**

Wenn die Abrechnung nicht gelegt bzw. unrichtig erstellt wird, empfiehlt es vorerst mit dem Vermieter bzw. der zuständigen Hausverwaltung in Kontakt zu treten und diese zur Vorlage einer richtigen Betriebskostenabrechnung, Einsichtnahme in die Abrechnung oder Belege sowie der Übergabe von Kopien der Belege aufzufordern. Wird dieser Aufforderung nicht nachgekommen, so kann dies auch über das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle veranlasst werden.

Unrichtige Betriebskostenrechnungen können – sollte vorab keine Einigung erzielt worden sein – auch gerichtlich überprüft werden. Dies ist dann zu empfehlen, wenn Kosten verrechnet werden, die keine Betriebskosten darstellen, wie die Kosten für Reparatur- und Erhaltungsarbeiten. Auch bei überhöhten Kosten empfiehlt sich eine gerichtliche Überprüfung, um eine rechtliche Grundlage für die Rückforderung zu erhalten.