Die Presse MITTWOCH, 26. JUNI 2019

BEZAHLTE SONDERBEILAGE

Betriebskosten: Tag der Abrechnung

Frist. Mit 30. Juni endet für viele Vermieter die Frist für die Betriebskostenabrechnung für das Vorjahr. Dabei stellt sich die Frage: Welche Kosten dürfen weiterverrechnet werden, welche nicht?

Viel Spielraum hat der Vermieter einer Altbau-, Genossenschaftswohnung oder einer Wohnung im geförderten Neubau nicht: Das, was er an Betriebskosten dem Mieter verrechnen darf, ist taxativ, also erschöpfend, in einem Katalog im Mietrechtsgesetz (MRG) aufgelistet. Posten, die darin nicht erwähnt sind, muss der Mieter auch nicht zahlen. Dazu zählen etwa Reparaturkosten; diese muss der Vermieter aus der Instandhaltungsrücklage begleichen. Auch Versicherungen für Sturmschaden und Glasbruch dürfen nur dann als Betriebskosten weiterverrechnet werden, wenn mehr als die Hälfte der Mieter zustimmt.

Verwaltungskosten, Kosten für Müllabfuhr und Reparaturen – was darf der Vermieter von den Mietern im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verlangen?

[Getty Images/Doucefleur]

INFORMATION

Zulässige Betriebskosten für Wohnungen im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes oder Genossenschaftswohnungen sind Kosten für:

- Wasser und Abwasser
- Eichung, Wartung und Ablesung von Messanlagen zur Verbrauchsermittlung
- Kanalräumung, Müllabfuhr, Rauchfangkehrung
- Entrümpelung, Schädlingsbekämpfung
- Beleuchtung von allgemeinen Teilen des Gebäudes
- Versicherungen für Feuer, Haftpflicht und Leitungswasserschaden
- Versicherungen für Glasbruch und Sturmschaden, wenn die Mehrheit der Mieter zugestimmt hat
- Verwaltungshonorar
- Hausreinigung und Schneeräumung
- öffentliche Abgaben
- Betrieb von Gemeinschaftsanlagen, z.B. Aufzug, Grünanlage

Steigende Kosten

Die eingeschränkten Möglichkeiten bei der Verrechnung von Betriebskosten stoßen den Eigentümern von Immobilien sauer auf. „Die Anforderungen an Hauseigentümer wachsen ständig und verursachen auch in der Regel wiederkehrende Kosten. Diese können aber nicht an die Mieter weiterverrechnet werden“, moniert Roman Reßler, Rechtsexperte beim Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbund Wien.

Exemplarisch führt er die Pflicht zur regelmäßigen Überprüfung der Gebäudesicherheit, eine Überprüfung der Trinkwasserleitungen in Häusern auf Bakterien und den Elektrocheck bei der Vermietung an. Aufpassen müssen Vermieter auch bei Wartungskosten für Aufzüge: „Die Servicekosten können als Wartungskosten an die Mieter weiterverrechnet werden, Reparaturkosten aber nicht“, so Reßler. Weiters ist das Verwaltungshonorar, dass ein Vermieter im Vollanwendungsbereich des MRG verlangen darf, mit 3,60 Euro pro Quadratmeter der Nutzfläche und Jahr gedeckelt.

Spielraum in Neubauten

Anders ist die Situation bei Wohnungen, die entweder vollkommen vom MRG ausgenommen oder in dessen Teilanwendungsbereich fallen. Dazu zählen grob gesagt Wohnungen in nicht geförderten Neubauten, in Neubauten, die im Wohnungseigentum stehen, oder Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern. „In diesen Fällen müssen Vermieter und Mieter eine Vereinbarung darüber treffen, welche Betriebskosten verrechnet werden dürfen und wann die Abrechnung erfolgen muss. Das erfolgt in der Regel im Mietvertrag. Wenn hier nichts vereinbart ist, besteht die Gefahr, dass der Vermieter alle Kosten tragen muss“, sagt Reßler. „In der Regel orientieren sich die Vermieter auch hier am MRG, weil das für beide Seiten am einfachsten ist“, weiß Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien. Wichtig ist eine klare und transparente Regelung.

Unzulässige Bestimmungen

Kann der Mieter aus der Bestimmung hingegen nicht eindeutig herauslesen, welche Betriebskosten ihn erwarten oder sind die Verrechnungsposten nicht ausschließlich, sondern nur beispielshaft aufgezählt, ist die Bestimmung unzulässig. Auch den Mieter „gröblich benachteiligende“ Vereinbarungen sind laut Hanel-Torsch nicht erlaubt. „Hier muss man abwägen: Bei einem sehr niedrigen Mietzins ist es zumutbar, dem Mieter höhere Reparaturkosten weiter zu verrechnen“, führt die Mietexpertin aus. Unzulässig wäre es hingegen jedenfalls, wenn der Vermieter sämtliche Reparaturkosten zur Gänze auf den Mieter abwälzt.

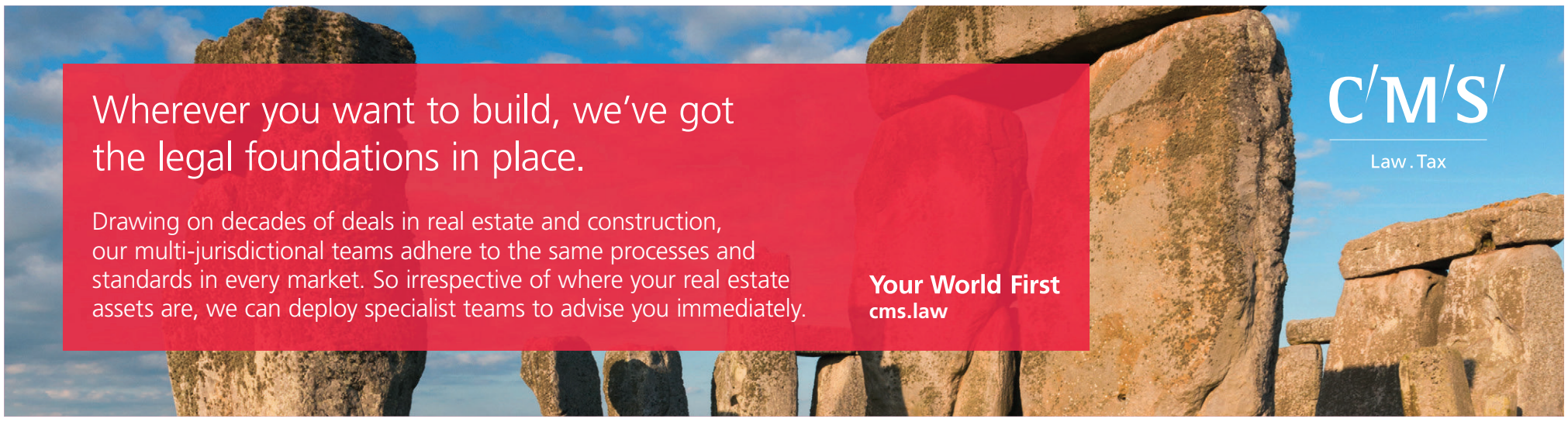
Wie erfolgt nun die Aufteilung der Betriebskosten auf die einzelnen Mieter? Im Vollanwendungsbereich des MRG ergibt sich der jeweilige Anteil, den ein Mieter zahlen muss, aus dem Verhältnis zwischen der Nutzfläche, die ihm zur Verfügung steht, und der Gesamtnutzfläche des Gebäudes. Lassen sich einzelne Betriebskosten nach Verbrauch berechnen, ist auch eine Aufteilung nach tatsächlichem Verbrauch möglich, sofern sich diese mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messgeräte bewerkstelligen lässt. Voraussetzung ist, dass mindestens zwei Drittel der Mieter zustimmen. Reßler rät Vermietern allerdings, sich diese Option gut zu überlegen. „Für den Vermieter bedeutet die Verrechnung nach tatsächlichem Verbrauch nämlich, dass er die Kosten des Zählgeräts und allfällige künftige Reparaturkosten tragen muss“, gibt er zu bedenken. Nur die Kosten für Eichung, Wartung und Ablesung der Messvorrichtungen können den Mietern weiterverrechnet werden.

In Altbau-, Genossenschaftswohnungen und Wohnungen im geförderten Neubau muss der Vermieter die Betriebskostenabrechnung den Mietern bis spätestens 30. Juni des Folgejahres vorlegen. Solange das nicht der Fall ist, kann er auch keine allfälligen Nachzahlungen verlangen. Die Abrechnung muss vollständig und transparent sein. Sie muss die einzelnen Betriebskostenpositionen separat auflisten. Wichtig ist, dass der Vermieter sämtliche Belege für die Betriebskosten geordnet aufbewahrt; er muss nämlich auf Wunsch des Mieters jede Ausgabe verifizieren können. Weiters muss die Abrechnung auch die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen ausweisen, damit die Mieter Nachzahlungen oder Guthaben nachvollziehen können.

Nachzahlungen und Guthaben werden übrigens immer dem Mieter verrechnet, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung oder des Guthabens Mieter ist. Bei einem Mieterwechsel kann es also sein, dass der neue Mieter ein Guthaben oder eine Nachzahlung bei den Betriebskosten erhält, die eigentlich durch den Vormieter verursacht wurde.

Überprüfung der Abrechnung

Ab Rechnungslegung haben Mieter sechs Monate Zeit, in die Belege einzusehen. Wenn die Betriebskostenabrechnung Posten enthält, die keine Betriebskosten sind, oder dem Mieter zu hoch oder gar falsch erscheint, hat er die Möglichkeit, sie überprüfen zu lassen. In vielen Gemeinden sind dafür extra Schlichtungsstellen eingerichtet. Gibt es keine Schlichtungsstelle, kann sich der Mieter an das Bezirksgericht wenden.

Anders als im Schlichtungsverfahren kann der Gang zu Gericht jedoch mitunter teuer werden: Neben Antragsgebühren entstehen möglicherweise Kosten für Sachverständige sowie Kosten für die anwaltliche Vertretung, die man im Fall des Verlierens auch für die Gegenseite übernehmen muss. Mieter können Betriebskostenabrechnungen bis zu drei Jahre rückwirkend überprüfen lassen, für Genossenschaftswohnungen gilt eine sechsmonatige Frist.

Was allerdings, wenn der Vermieter in der Abrechnung auf Betriebskosten vergessen hat? „Der Vermieter hat ab Ablauf des Verrechnungsjahres nur ein Jahr Zeit, einzelne Positionen geltend zu machen. Hat er also Betriebskosten aus 2018 in der Abrechnung vergessen, kann er diese noch berichtigen, eine neue Abrechnung vorlegen und diese Positionen noch bis 31. Dezember 2019 geltend machen. Ansonsten bleibt er auf den Kosten sitzen“, warnt Reßler. (sted)