

DIE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG IM MIETRECHTSGESETZ

Tipps und Tricks für eine effiziente Überprüfung

Eine Zusammenstellung von
Mag^a. Elke Hanel-Torsch
Mietervereinigung Österreichs

Dieser Vortrag wurde bei einer Mietervertreter-Versammlung in
Floridsdorf, Dr. Franz-Koch-Hof
am 22. 9. 2015 gehalten

DER BETRIEBSKOSTENKATALOG

Welche Kosten als Betriebskosten verrechnet werden können ist im Gesetz abschließend geregelt.

Zu Lasten der Mieter können keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden.

Wer die Kosten verursacht oder verschuldet hat, ist für den Betriebskostencharakter ohne Bedeutung.

BETRIEBSKOSTEN	ERHALTUNG
Versorgung mit Wasser § 21 Abs 1 Z 1 MRG	
Grundsätzlich nur regelmäßig anfallende Gebühren für die Versorgung mit Wasser und die „Entsorgung“ von Wasser (Kanalgebühren). Dichtheitsprüfungen, soweit sie nicht im Rahmen der Verwaltung besorgt werden können.	Anschlusskosten
Anderes, Diverses § 21 Abs 1 Z 2	
Rauchfang-Kehrung	Kamintürlaustausch oder abdichten
Kanalräumung, wenn sie ohne Eingriff in die Substanz durchgeführt werden kann.	Rohre anbohren
Unratabfuhr, wie Gebühren für die Müllabfuhr und für die Entrümpelung von herrenlosem Gut	
Schädlingsbekämpfung	Neuerrichtung von Taubenabwehranlagen, Taubennetze oder –Gitter
Beleuchtung § 21 Abs 1 Z 3	
Stromkosten	Behebung von Schäden am Beleuchtungskörper
Austausch von Glühbirnen oder Halogen- und Ledlampen	
Sicherungen, FI-Schalter	
Versicherungen § 21 Abs 1 Z 4 u 5	
Feuerversicherung	Alle übrigen mit dem Haus zusammenhängende Versicherungen sind nur dann Betriebskosten, wenn die Mehrheit der Mieter – berechnet nach den Mietgegenständen – dem Abschluss zugestimmt hat (§ 21 Abs 1 Z 6).
Leitungsschadenversicherung	
Haftpflichtversicherung	

→

Öffentliche Abgaben § 21 Abs 2 MRG	
Grundsteuer (noch umstritten)	
Auslagen für die Verwaltung § 22	
Pauschalbetrag für die Leistung des Vermieters, ohne Rücksicht auf die tatsächliche Höhe der Auslagen	
Pauschalberechnung: Nutzfläche mal dem jeweiligen Satz für die Kategorie A, das ist für 2015 € 3,43	
Steigt der Betrag während des Kalenderjahres an, muss eine Aliquotierung vorgenommen werden.	
Aufwendungen für die Hausbetreuung § 23	
Kosten für die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Bewohnern benutzt werden können.	
Reinigung von Gehsteigen	
Winterbetreuung	
Anteil an besonderen Aufwendungen § 24	
Definition von Gemeinschaftsanlagen: Anlage, die geeignet ist, von mehreren Mietern, aber nicht notwendigerweise von allen Mietern benutzt werden kann und deren Benützung Mietern mietvertraglich eingeräumt wurde. Jedoch ohne deren Recht, die Benützung durch andere von ihrer Zustimmung abhängig zu machen.	
Beispiele für Gemeinschaftsanlagen:	
Aufzug	§ 3 Abs 2 Z 3 / § 4 / § 24 Abs 1
Gemeinschaftsräume / -anlagen	§ 1 / § 3 Abs 2 Z 3 / § 4 / § 21 / § 24
Grünanlagen	§ 18c / § 24 Abs 2
Wärmeversorgungsanlagen	§ 24 Abs 1 / (§ 17 – Nutzfläche)
Waschküche	§ 3 Abs 2 Z 3 / § 4 / § 24 Abs 1

→

Legung der Abrechnung § 20 MRG	
Die Legung muss bis spätestens 30. 6. des Folgejahres erfolgen.	
Die Abrechnung ist an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht aufzulegen. Eine Zustellung an jeden einzelnen Mieter ist nicht erforderlich.	§§ 20 / 21 / 23 / 24
Auf Verlangen müssen Ablichtungen von Belegen zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten dafür ersetzt der Mieter.	§§ 20 / 21 / 23 / 24
Inhalt der Abrechnung	
Ausgaben	§§ 10 / 18c / 20 / 21 / 24
Einnahmen	§§ 20 / 27
Ein Guthaben ist zum übernächsten Zinstermin nach Legung auszuführen.	
Ein Fehlbetrag muss vom Mieter zum übernächsten Zinstermin geleistet werden.	
Überprüfung der Abrechnung §§ 20 / 21 / 23 / 24	
1. dem Grunde nach: Scheint in der Abrechnung eine Position auf, die nicht unter das Mietrechtsgesetz einzuordnen ist, ist dies dem Grunde nach unzulässig und kann bestritten werden.	
2. der Betragshöhe nach: Die Kosten müssen sich im ortsüblichen Rahmen bewegen, d.h. es muss eine vernünftige Wirtschaftsführung erkennbar sein.	
3. Einwendungen von Mieterseite	§§ 18 / 19

Detaillierte MRGgesetzestexte können unter www.ris.bka.gv.at/Mietrechtsgesetz eingesehen werden.

-0-